

Územní plán Sulice

PRÁVNÍ STAV PO ZMĚNĚ Č. 1

TEXTOVÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Označení správního orgánu, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Sulice
---	----------------------------

Pořadové číslo poslední změny:	1
--------------------------------	---

Datum nabytí účinnosti poslední změny:	30.9.2017
--	-----------

Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Petr Čuřík starosta obce
--	----------------------------------

Otisk úředního razítka:

12 / 2017

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

1	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	3
2	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	3
2.1	ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE	3
2.2	HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT	3
3	NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE	3
3.1	PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL A ZASTAVĚNÝCH LOKALIT	3
3.2	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY	6
3.3	NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ	11
4	NÁVRH KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ	11
4.1	NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	11
4.2	NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY	13
4.3	NÁVRH KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	16
4.4	NÁVRH KONCEPCE DALŠÍHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	19
4.5	KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	19
5	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, JEJÍ OCHRANY A NÁVRH MÍSTNÍHO ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY	19
5.1	NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	19
5.2	NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY	20
5.3	PROSTUPNOST KRAJINY	21
5.4	OCHRANA ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A PUPFL	21
5.5	HOSPODAŘENÍ V KRAJINĚ	22
5.6	OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM	22
5.7	OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY	22
5.8	VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEKNEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ	22
6	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	22
6.1	DEFINICE UŽÍVANÝCH POJMŮ	22
6.2	OBECNÉ ZÁSADY PRO STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ	24
6.3	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ	26
7	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PLOCH PRO ASANACI A STAVEB VE VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉM ZÁJMU	47
7.1	PLOCHY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	47
7.2	PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO	52
8	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	53
9	VYMEZENÍ PLOCH PRO ÚZEMNÍ STUDIE A REGULAČNÍ PLÁNY	53
9.1	VYMEZENÍ PLOCH PRO ÚZEMNÍ STUDIE	53
9.2	VYMEZENÍ PLOCH PRO REGULAČNÍ PLÁNY	54
10	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTIKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT	55
11	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI	56
11.1	PRÁVNÍ STAV PO ZMĚNĚ Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU	56

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území se vymezuje tímto územním plánem a jeho změnou č.1. Hranice zastavěného území je vymezena v souladu s § 58 zákona 183/2006 Sb. a zachycuje stav podle katastrální mapy k 31.1.2016. Je zakreslena v hlavním výkresu.

2 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

2.1 ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE

V souladu se zadáním územního plánu se stavební rozvoj obce navrhuje převážně v rámci plošných rezerv, určených již v územním plánu předcházejícím. Doplnění zástavby se týká jednotlivých ploch v návaznosti na zastavěné území, jde tedy především o dokoňování okrajů obce. Návrh nepodporuje případné srůstání jednotlivých místních částí, zachovává a posiluje jejich vzájemné oddělení volnou krajinou. Posílena je složka základní vybavenosti obce, zajištěno plné pokrytí území technickou infrastrukturou.

Při řešení klíčových lokalit pro bydlení jsou do koncepce i stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání nového územního plánu promítnuty zásady obsažené v doposud platných regulačních plánech a územních studiích pro jednotlivá dílčí území.

2.2 HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

V souladu se zadáním územního plánu jsou důsledně respektovány přírodní a kulturní hodnoty území. Ty spočívají především v charakteru krajiny se zvlněným lesnatým terénem, v níž lesní a údolní komplexy kvalitních přírodních ploch (zejména ploch podél vodotečí) přirozeně navazují na obytnou zástavbu. Přibližně polovina celkové rozlohy půdy je zahrnuta do dvou nejvyšších tříd ochrany, což je z hlediska dalšího plošného rozvoje zástavby plně respektováno. Krajina poskytuje předpoklady pro kvalitní bydlení v blízkosti hlavního města.

Doposud zůstává zachována prostorová oddělenost jednotlivých částí území i jejich odlišný charakter. Skutečnost, že dosud nedošlo k živelnému srůstání sídel, je nespornou urbanistickou hodnotou, zástavba jako taková ovšem již ztratila venkovský ráz.

3 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

3.1 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL A ZASTAVĚNÝCH LOKALIT

Základní údaje o území

IČ ZÚJ:	538833
Kód obce:	15943 3
ID obce	15943
Kraj:	Středočeský, okres Praha-východ
Rozloha:	989 ha
Počet obyvatel:	1624
Hustota zalidnění	164 obyvatel/km ²
Počet katastrálních území	1

Počet místních částí	4
Nadmořská výška:	rozmezí 340-480 m n.m.
Finanční úřad:	Finanční úřad Praha-východ
Pověřený úřad:	Kamenice
Stavební úřad:	Kamenice
Matriční úřad:	Velké Popovice
Pověřený úřad s rozšířenou pravomocí:	Říčany

Územní plán řeší celé správní území obce Sulice. Obec se nachází v okrese Praha-východ, který je součástí Středočeského kraje. Území obce se administrativně dělí na čtyři základní sídelní jednotky, abecedně: Hlubočinka, Nechánice, Sulice, Želivec.

<u>Územně technické jednotky:</u>	1
<u>Základní sídelní jednotky:</u>	4

Název okresu	Název obce	Kód části obce	Název části obce
Praha-východ	Sulice	32090	Hlubočinka
Praha-východ	Sulice	15942	Nechánice
Praha-východ	Sulice	15943	Sulice
Praha-východ	Sulice	15944	Želivec

Zdroj <http://www.isu.cz/uir>

Pro účely základního členění území (výkres č.1 Návrhu Změny č.1 ÚP) se pracuje s 5 sídelními částmi : Sulice, Hlubočinka, Želivec, Nechánice a Mandava.

3.1.1. ZÁSADY PLATNÉ PRO ÚZEMÍ CELÉ OBCE

3.1.1.1 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Osídlení v územním obvodu obce Sulice se bude rozvíjet jako aglomerace sídel (sídelních částí) Sulice, Hlubočinka, Želivec, Nechánice a Mandava se specifickými sídelním využitím (viz výkres základního členění území). Pro územní rozvoj budou především využity volné plochy v bezprostřední návaznosti na stávající zastavěné území.

3.1.1.2 OBYTNÁ ÚZEMÍ

Bydlení bude rozvíjeno především formou volně stojících rodinných domů, a to s ohledem na charakter jednotlivých sídelních částí. Vedle obytného využití se v obytných územích připustí též drobné služby a další ekonomické aktivity, pokud nebudou na újmu obytné kvality v lokalitě. Viz stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití). Součástí obytných celků budou vhodně umístěná veřejná prostranství s rekreační funkcí pro všechny skupiny obyvatel (hry dětí, posezení, odpočinek, vzájemná setkávání).

Využití pro bydlení není rozšiřováno v bezprostředním kontaktu se silnicí II/603.

3.1.1.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Územní plán vymezuje plochu pro umístění nespécifikovaných objektů veřejné vybavenosti OV na Hlubočince v lokalitě H-22 a H-24.

Vzhledem k nárůstu počtu trvale bydlících obyvatel v obci v souvislosti s navrhovanou zástavbou je navržena plocha pro rozšíření základní školy (Ž -20) západně od realizované mateřské školy a ZŠ.

Pro občanské vybavení komerčního charakteru – obchody, služby – jsou určeny především plochy OM, SV podél silnice II/603 a v rámci ploch smíšených SV i podél silnice III/00315. Drobné provozovny komerčního charakteru nekolidující s obytným využitím lze umístit i v rámci ploch pro bydlení.

3.1.1.4 DOPRAVA V KLIDU

Parkování u ploch rezidenčních i pro podnikatelskou činnost bude zajištěno výhradně na vlastních pozemcích. Výjimečně, tam, kde to prostorové podmínky veřejného prostoru umožní a kde to nebude znamenat újmu ostatním uživatelům území, lze připustit po dohodě s orgány obce parkování na vyhrazeném stání na veřejné komunikaci. Na veřejných komunikacích budou však umístěna především místa pro parkování návštěvníků.

3.1.1.5 HOSPODÁŘSKÉ VYUŽITÍ

Hospodářské využití musí ve všech případech respektovat zájem ochrany přírodních zdrojů (pásmo hygienické ochrany vodních zdrojů Radějovice) a ÚSES.

3.1.1.6 REKREAČNÍ VYUŽITÍ KRAJINY

Rekreační využití krajiny bude spočívat především v nenáročných formách – cykloturistice (nová propojení místních částí), pěší turistice, eventuálně rekreační jízdě na koních. Vzhledem k nárůstu obyvatel v řešeném území je třeba v územním řízení při posuzování přípustnosti navrhovaného funkčního využití klasifikovaného územním plánem jako podmíněné posoudit, zda intenzita předpokládaného rekreačního využití nebude mít negativní důsledky na přírodní prostředí.

Rekreační využití krajiny bude přiměřeně omezeno v územích podléhajících režimu ÚSES, v pásmu hygienické ochrany vodních zdrojů Radějovice a v pásmu území v okolí Chotouňského potoka.

3.1.1.7 VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Součástí posílení sociálního pilíře a soužití nových obyvatel s původními je doplnění veřejné prostranství PV s veřejnou zelení v Nechánicích a Sulicích. . Návrh těchto prostranství zlepšuje obytné prostředí s možností umístit zde rekreační a sportovní prvky (dětská hřiště) i prvky občanské vybavenosti veřejného charakteru (hasičská zbrojnice – Nechánice)

Vývoj potřeb občanské vybavenosti veřejné infrastruktury a hlavně komerční občanské vybavenosti není přesně definovatelný, ale vzhledem k předpokládanému nárůstu obyvatel v řešeném území bude jistě vyžadovat nové plochy, které by měli být soustředěny u veřejných prostranství s odpovídajícím dopravním napojením. Proto je v území navržena rezerva R1 pro veřejné prostranství smíšenou venkovskou zástavbu a občanskou vybavenost. V rámci této rezervy se počítá s novým centrálním prostranstvím s veřejnou zelení, které v řešeném území chybí jako ústřední veřejný prostor pro celé správní území.

3.1.2. SPECIFICKÉ ZÁSADY PRO JEDNOTLIVÁ SÍDLA A ODLOUČENÉ ZASTAVĚNÉ PLOCHY

Sídelní části se budou rozvíjet diferencovaně s ohledem na územně technické předpoklady a dopravní napojení:

- Sulice formou revitalizace sídelního centra a extenzivním růstem trvalého obytného využití jihovýchodním, jižním a severním směrem;
- Hlubočinka růstem trvalé obytného využití na volných plochách mezi stávající zástavbou lokalit Borovinka a Hlubočinka
- Želivec arondací zastavěného území v lokalitě Nová Hospoda a expanzí do prostoru Na křížkách a Mandava;
- Nechánice velmi drobným růstem obytného území směrem k lesu K Vrchánovu a na severu obce
- Mandava a koridor východně od silnice II/603 mezi Mandavou a Želivcem jako prostor pro bydlení, ale i obslužné využití.

Veřejné vybavení je stále výrazně závislé na sousední Kamenici, výjimkou je nová MŠ, a nová ZŠ. Zástavba v zastavěných územích prostorově odlučených od zástavby sídelních částí (na samotách, například Myslivna Brdo) je co do rozsahu stabilizovaná. Lokalita bydlení za židovským hřbitovem navazuje na stávající zástavbu v Kostelci. Mimo vymezené zastavěné a zastavitelné území se **nepřipustí vznik nových prostorově oddělených sídelních jednotek** ani rozšiřování stávajícího stavebního využití.

3.2 VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

Vymezení rozvojových ploch vychází z výkresu základního členění území. Odhad kapacitního dimenzování ploch je pouze orientační, řídí se okolní zástavbou.

Modře– orientační doprovodné údaje

rozvojová plocha	funkce	výměra [m ²]	dimenzování	příklad využití
H-01	OM	12 640		nebytové funkce, administrativa, obchodní plochy do 1000 m ² , služby
H-02	OM	1 688		nebytové funkce, administrativa, obchodní plochy do 1000 m ² , služby
H-03	OM	3 792		nebytové funkce, administrativa, obchodní plochy do 1000 m ² , služby
H-04	SV	951	1 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
H-05	SV	2 765	3 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
H-06	SV	4 492	4 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
H-07	SV	1 408	1 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
H-08	SV	6 658	7 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
H-09	BI	11 935	11 RD	
H-10	ZV	793		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
H-11	ZV	552		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
H-12	BI	11 356	11 RD	
H-13	ZV	1 008		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
H-14	ZV	586		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
H-15	ZV	374		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
H-16	BI	2 198	2 RD	
H-17	SV	6 148	5 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
H-18	BI	8 639	8 RD	
H-19	BI	3 895	4 RD	
H-20	BI	17 504	17 RD	
H-21	SV	11 671	11 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek

rozvojová plocha	funkce	výměra [m ²]	dimenzování	příklad využití
H-22	OV	1 925		objekt veřejného vybavení nespecifikovaný
H-23	PV	1 036		veřejné prostranství
H-24	OV	3 081		objekt veřejného vybavení nespecifikovaný
H-25	BI	4 499	4 RD	
H-26	BI	1 458	1 RD	
H-27	BI	5 640	5 RD	
H-28	BH	1 948	1 BD	bytový dům
H-29	BH	2 809	2 BD	bytové domy
H-30	BI	3 485	3 RD	
H-31	BI	4 100	4 RD	
H-32	SV	3 816	3 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
H-33	neobsazeno			
H-34	BH	964	1 BD	bytový dům
H-35	ZV	993		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
H-36	neobsazeno			
H-37	neobsazeno			
H-38	PV	900-		veřejná zeleň, pěší propojení
H-39	neobsazeno			
H-40	neobsazeno			
H-41	ZV	4000-		veřejné prostranství s dětským hřištěm, městským mobiliářem a informačním systémem
S-01	BI	15 372	15 RD	
S-02	BI	3 426	3 RD	
S-03	BI	19 628	18 RD	
S-04	BI	16 760	15 RD	
S-05	ZV	8 981		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
S-06	ZV	6 862		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
S-07	BI	5 413	5 RD	
S-08	BI	8 672	8 RD	
S-09	BI	5 940	6 RD	
S-10	BI	7 566	8 RD	
S-11	neobsazeno			
S-12	SV	9988	9 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
S-13	neobsazeno			

rozvojová plocha	funkce	výměra [m ²]	dimenzování	příklad využití
S-14	neobsazeno			
S-15	ZV	3 243		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
S-16	ZV	2606		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
S-17	SV	9 498	9 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
S-20	SV	2 982	2 RD	
S-21	BI	37 420	33 RD	izolační ochranná zeleň
S-22	ZO	2 761		
S-23	BI	1360	1 RD	
S-24	BI	4 840	8 RD	
S-25	ZV	954		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
S-26	BI	5 700	5 RD	
S-27	ZV	186		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
S-28	BI	11 363	11 RD	
S-29	BI	105		
S-30	BI	10 532	10 RD	
S-31	ZV	713		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
S-32	SV	4 523	4 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
S-33	BI	2 100	2 RD	
S-34	OV	300	-	obecní úřad
S-35	PV	1 200	-	dětské hřiště, veřejné prostranství
S-36	SR	660	1 RD	
S-37	VD	1 300	-	drobná stavební výroba a sklad
M-01	DSD	1029		parkovací plocha pro hřbitov
M-02	OH	4 090		hřbitov
M-03	neobsazeno			
M-04	ZO	3 970		izolační ochranná zeleň
M-05	SV	14 034	14 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
M-06	BI	55 407	50 RD	
M-07	ZV	11 380		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
M-08	OS	3 527		jízdárna, provozy související s výcvikem jízdy na koni, ustájení koní pro výcvik, příp. jiná sportoviště, šatny
M-09	neobsazeno			
M-10	neobsazeno			
M-11	BI	11 632	11 RD	

rozvojová plocha	funkce	výměra [m ²]	dimenzování	příklad využití
M-12	OM	8 847		nebytové funkce, administrativa, obchodní plochy do 1000 m ² , služby
M-13	ZO	7 501		izolační ochranná zeleň
M-14	neobsazeno			
M-15	ZO	5026		izolační ochranná zeleň
M-16	OM	1 825		nebytové funkce, administrativa, obchodní plochy do 1000 m ² , služby
M-17	BI	17 118	16 RD	
M-18	BI	2 063	2 RD	
M-19	OM	3 647		nebytové funkce, administrativa, obchodní plochy do 1000 m ² , služby
M-20	BI	15 840	12 RD	
M-21	ZO	4 400		izolační ochranná zeleň
M-22	BV	1 900	1 RD	
M-23	BV	1 200	1 RD	
M-24	TI	4 600	-	rozšíření kompostárny
M-25	ZO	1 100	-	ochranná a segregáční zeleň
M-26	OM	5 330	-	penzion 20-30 lůžek
N-01	BI	2 271	2 RD	
N-02	BI	6 168	5 RD	
N-03	BI	9 100	9 RD	
N-06	BI	3 032	4 RD	
N-07	BI	1 596	1 RD	
N-08	BI	3 820	4 RD	
N-09	ZV	382		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
N-10	ZV	2598		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
N-11	ZV	300		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
N-12	BI	8 374	8 RD	
N-13	BI	6 755	10 RD	
N-14	BI	12 323	12 RD	
N-15	ZV	328		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
N-16	BI	14 601	14 RD	
N-17	ZV	434		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
N-18	BI	10 771	11 RD	
N-19	BI	12 628	11 RD	
N-21	BI	403	1 RD	
N-22	ZV	340		veřejná parková zeleň, dětské hřiště

rozvojová plocha	funkce	výměra [m ²]	dimenzování	příklad využití
N-23	BI	2 945	3 RD	
N-24	ZV	284		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
N-25	OS	4 819		hřiště, klubovna, šatny, občerstvení, zájmová činnost
N-26	TI	2 555		čistiřna odpadních vod
N-27	ZV	4 004		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
N-28	BI	6 304	4 RD	
N-29	BI	12 600	12 RD	
N-30	BI	915	1 RD	
N-31	BI	100	-	změna přístupu k pozemkům
N-32	BI	100	-	změna přístupu k pozemkům
N-33	OM	1 800	-	rozšíření hotelu
N-34	PV	2 800	-	veřejné prostranství s dětským hřištěm
N-35	PV	800	-	veřejné prostranství s městským mobiliářem a informačním systémem
N-36	PV	700	-	veřejné prostranství s dětským hřištěm
N-37	BI	1 500	1 RD	
Ž-01	BI	2 593	2 RD	
Ž-03	neobsazeno			
Ž-04	ZV	7 775		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
Ž-05	ZV	16 142		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
Ž-06	BI	2 841	2 RD	
Ž-07	BI	1 390	1 RD	
Ž-08	BI	2 455	2 RD	
Ž-09	OS	4 281		hřiště, klubovna, šatny, občerstvení, zájmová činnost
Ž-10	SV	1 351	1 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek, objekt veřejného vybavení nespecifikovaný
Ž-11	neobsazeno			
Ž-12	BI	1 994	2 RD	
Ž-13	neobsazeno			
Ž-14	BI	2 562	2 RD	
Ž-15	BI	4 817	3 RD	
Ž-16	BI	2 471	2 RD	
Ž-17	SV	2 958	2 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
Ž-18	BI	4 100	2 RD	
Ž-19	neobsazeno			
Ž-20	OV	6 000	-	ZŠ, sportovní plochy, parkování
Ž-21	SR	300	-	zrušení cesty

rozvojová plocha	funkce	výměra [m ²]	dimenzování	příklad využití
Ž-22	ZV	800	-	doplnění veřejné zeleně u ZŠ

Plochy přestavby se v Návrhu ÚP nevymezují.

3.3 NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Vnější krajinný systém je dán. Krajinu charakterizuje zvlněný lesnatý terén, v níž lesní a údolní komplexy kvalitních přírodních ploch - zejména ploch podél vodotečí - přirozeně navazují na obytnou zástavbu. Návrh územního plánu klade důraz na posílení systému ÚSES, interakčních prvků. Zvláštní pozornost je věnována jižnímu pásu území v okolí Chotouňského potoka, který do budoucna zasluhuje vyšší míru ochrany.

Návrh diferencuje jednotlivé plochy zeleně dle jejich charakteru:

Veřejná parková zeď představuje plochy uvnitř zastavěného území a v těsné návaznosti, založené a udržované jako parková zeď - intenzita založení a údržby závisí na poloze. Parkové plochy budou doplněny uliční zelení, zejména stromořadími. **Zeď vysoká mimolesní** vytváří pásy krajinné zeleně s izolační a krajnotvornou funkcí. Pásy jsou vedeny v pohledově exponovaných liniích, sledujících přirozenou konfiguraci terénu. Využívají stávajících prvků mimolesní zeleně a drobných lesních porostů.

Ochranná zeď lemují dopravní trasy - zde bude posílena izolační zeď v podobě kompaktních vícepatrových porostů dřevin. **Sady** přirozeně lemují jednotlivá sídla (sídelní části) a spoluvytvářejí plynulý přechod do krajiny, nejsou určeny pro oplocení kromě oplocení pomocí bradel. **Zahrady soukromé vyhrazené** jsou určeny pro oplocování v zastavěném i zastavitelném území.

Pokud jde o **druhovou skladbu**, pak v parkové veřejné zeleni je používán širší sortiment druhů odpovídající konkrétním lokalitám. Osvědčené neinvazní druhy nepůvodních dřevin jsou použity pro posílení izolační zeleně. V krajinné zeleni a ve skladebných částech ÚSES se používají výhradně domácí dřeviny z původních společenstev.

4 NÁVRH KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ

4.1 NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

4.1.1 ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Řešeným územím neprochází žádná železniční trať. Polohou je mu nejbližší trať číslo 220: Praha - Říčany - Benešov - Tábor - České Budějovice, jež však na území a jeho obsluhu nemá přímý vliv.

4.1.2 SILNIČNÍ DOPRAVA

Územní plán se zabývá územím, k jehož obecným dopravním problémům patří zejména:

- nízká kvalita místních a účelových komunikací (profil + povrch) vyjma lokalit Hlubočinka a Na Mandavě.
- bezkonceptnost celkového dopravního systému v nově budovaných lokalitách i v původní zástavbě
- přetíženost komunikace II/603 tranzitní dopravou, kritická místa na místních odbočeních z této komunikace
- narůstající provoz ve směru V-Z na komunikaci III/00315, který bude dále stoupat
- chybějící pěší a cyklistické propojení jednotlivých místních částí (zejm. Sulice-Nechánice, Sulice-Želivec)

4.1.2.1 ZÁKLADNÍ KOMUNIKAČNÍ SYSTÉM (SILNICE I., II. A III.TŘÍDY):

Dálnice

Návrh ÚP předpokládá zlepšení celkové dopravní situace území v závislosti na dokončení nadřazeného dopravního systému. Sulice se v cílovém stavu dostanou mezi dvě fungující dálniční komunikace D1, D3, soustředující dopravu směrem k jihu a jihovýchodu. To může příznivě ovlivnit dnešní nadměrné zatížení komunikace II/603. Zatím je v tomto směru patrný pouze vliv dálnice D1.

Silnice II. a III. třídy

Trasy stávajících silnic II. a III. třídy v území jsou stabilizované. Pokud jde o jeden z hlavních problémů - přetíženost komunikace II/603 tranzitní dopravou - nelze v rámci místního dopravního řešení realizovat žádný zásadní zásah. Problém vychází z momentálního stavu nadřazeného dopravního systému.

U silnice II/603 ponechával předchozí územní plán rezervu pro její případné rozšíření. Vyhrazen byl pás 15 m od osy silnice na každou stranu. Návrh územního plánu tento princip v zásadě neruší, ponechané pásy vyplňuje ochrannou zelení.

ZUR SK počítá s koridorem přeložky silnice II/104 (stav III/00315) ve shora zmíněném krátkém úseku. Jde o jedinou veřejně prospěšnou dopravní stavbu v řešeném území, obsaženou v ZUR: „VPS číslo D070- silnice II.třídy Sulice.), přeložka“ (označení II/104 již bere v úvahu navrhovaný stav).ÚP koridor přeložky zpřesňuje na celkovou šíři 30m.

4.1.2.2 MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

Komunikační systém v území je stabilizovaný. U všech místních obslužných komunikací v rodinné zástavbě je do budoucna předpokládáno zajištění uličního prostoru dle §22 vyhlášky 501/2006 Sb., který mj. umožní bezkolizní umístění sítí technické infrastruktury. V lokalitách, pro něž byly v předchozím období zpracovány regulační plány (RP) a územní studie, přebírá z nich návrh územního plánu i rozvržení místních komunikací. V těchto lokalitách je tedy územní plán v otázce budoucích místních komunikací již velmi konkrétní .

4.1.2.3 DOPRAVA V KLIDU

Parkování vozidel související s **obytnou funkcí** bude i nadále zabezpečováno na vlastních pozemcích obyvatel. Odstavování vozidel u rodinných domů se předpokládá na vlastních pozemcích, u bytových domů na veřejných prostorech v uličních čarách, stejně tak parkování vozidel návštěvníků. Výjimečně, tam, kde to prostorové podmínky veřejného prostoru umožní a kde to nebude znamenat újmu ostatním uživatelům území, lze připustit po dohodě s orgány obce parkování na vyhrazeném stání na veřejné komunikaci. Na všech **rozvojových plochách** obce s obytnou funkcí bude doprava v klidu zajišťována na vlastních pozemcích.

Pro nově zastavitelné plochy se upřesňuje stání na pozemcích RD takto:

Soliterní RD a Dvojdomy - na 1 bytovou jednotku 2 stání

- na každou další bytovou jednotku 1 stání

- na každém pozemku alespoň 1 parkovací stání, u řadových rodinných domů se připouští parkovací stání návštěvníků na veřejných prostorech

Bytové domy - na 1 bytovou jednotku do 100 m² 1 stání

- na 1 bytovou jednotku nad 100 m² 2 stání

- na 2 bytové jednotky do 60 m² 1 stání

- parkování hostů přednostně na veřejných prostorech dle platných předpisů

U objektů **občanské vybavenosti** veřejného sektoru jsou parkovací stání soustředěna na parkovištích před jednotlivými objekty, nebo na vyhrazených stáních v profilu komunikací. nové

parkoviště se navrhuje v návaznosti na hřbitov. Parkování u ploch pro **podnikatelskou činnost** bude zajištěno výhradně na vlastních pozemcích.

4.1.3 OBSLUHA HROMADNOU DOPRAVOU

Obsluha území hromadnou dopravou je v rámci systému ROPID zajišťována pravidelnými regionálními autobusovými linkami číselných řad 3xx a 4xx, jejichž zastávky odpovídají hlavním rozvojovým oblastem. Autobusové linky řady 3xx vycházejí ze stanice metra C Budějovická a jsou vedeny přes Jesenici, Hlubočinku, Sulice a dále na Kamenici, Týnec nad Sázavou, Jílové u Prahy nebo Pyšely.

Do popsaného uspořádání územní plán nezasahuje, s výjimkou návrhu umístění nové autobusové zastávky Mandava pro oba směry a přesunu konečné autobusové zastávky v Nechánicích z centra obce na severní okraj.

4.1.4 PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Návrh reaguje na skutečnost, že v území dosud zřetelně chybělo pěší a cyklistické propojení jednotlivých místních částí (Sulice-Nechánice, Sulice-Želivec), a to propojení **nezávislé na silničních komunikacích**. Jedna turistická a jedna cyklistická trasa, vedené dosud příčně ve směru východ-západ, deficit přirozených místních propojení odstranit nemohly. Územní plán proto mezi místními částmi doplňuje nové trasy určené pro veškerý nemotorizovaný pohyb územím a vytváří z nich ucelenější systém.

Ze ZUR SK byly do Návrhu ÚP zapracovány cyklostezky :

- Sever-jih
- Kostelec u Křížů - Radějovice

4.1.5 LETECKÁ DOPRAVA

Územní plán nenavrhuje nové plochy pro leteckou dopravu. Celé území obce se nachází v ochranném pásmu letiště Kbely.

4.2 NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Struktura technické infrastruktury na území obce

Technická infrastruktura v obci a místních částech zahrnuje dva vodárensky centralizované systémy, odvodnění kanalizační oddílnou soustavou (splaškovou oddílnou kanalizací a ČOV, dešťovou kanalizací). V sídle je uplatňován integrovaný systém hospodaření s TO (tuhé odpady). Energetické potřeby sídla jsou zabezpečovány vícecestně - elektrickou energií, zemním plynem, alternativními energetickými zdroji a tuhými fosilními palivy. Přenos informací zabezpečuje kabelová síť MTO Českého Telecomu, mobilní operátoři Telefonica (O2) , T-mobil a Vodafone.

4.2.1 HMOTOVÉ SYSTÉMY

4.2.1.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

1. Je potřebné plně dokončit připojení místních rozvojových částí v Sulicích, Nechánicích a Želivci na VDJ Mandava. Vytvořit podmínky pro připojení výše položených lokalit (zástavbu v těchto lokalitách) na čerpané tlakové pásmo s úrovní hladiny min. na kótě 490,0 m n. m, ostatní na gravitační nižší tlakové pásmo (úroveň hladiny 480,0 m n.m). Pro níže položené odběrné jednotky (lokality v Nechánicích a v Želivci) je nutné hydrostatický přetlak upravit (vložením regulačního ventilu) na hodnotu 0,7 MPa. Zastavitelné plochy změny č.1 budou napojeny na VDJ Mandava doplněním, respektive prodloužením stávajících zásobovacích řadů.

2. Část území sídla, zásobovaná ze skupiny Jirčany, nemá zatím výrazné technické ani kapacitní problémy a je schopna i do budoucna pokrýt zvýšené odběrné nároky (nutné je ale vyřešit hydrodynamický přetlak a akumulaci u ATS).

3. Nové vodovodní řady budou prováděny postupně v návaznosti na výstavbu v uvažovaných lokalitách. Před napojením nových lokalit musí být vždy posouzeny stávající rozvodné řady a možnosti napojení na ně.

4.2.1.2 ODVODNĚNÍ

Problém likvidace biologického znečištění splaškových odpadních vod je již částečně vyřešen rekonstrukcí ČOV Borovina (Hlubočinka, nově kapacita 1200 EO), nadále platí návrh vybudování nové biologicko-mechanické ČOV (pro 1000 EO a následně pro 1500 EO) v Nechánicích (pro Nechánice a Sulice) a možnost zaústění splašků do rekonstruované a kapacitně rozšířené ČOV Kamenice pro místní část Želivec (pro Želivec 900 EO). Do vybudování nové ČOV v Nechánicích je možno přechodně odkanalizovat do volné kapacity ČOV Borovina (780 EQ) dosud na kanalizaci nenapojené plochy na Hlubočince a v Sulicích s výjimkou rozvojových ploch popsanych v kapitole 9.1. jako lokalita Sulice – západ a lokalita Sulice – jih. Tyto rozvojové plochy budou odkanalizovány do ČOV Nechánice, která má v současné době kapacitu 300 EO, a bude rozšiřována dle potřeb v dostatečně plošně velké lokalitě řešené dle ÚP.

Současně se předpokládá dobudování soustavné splaškové kanalizace ve všech místních částech a možnost připojení celého zastavěného území sídla na kvalitní a kapacitně vyhovující ČOV odstraní nebezpečí kontaminace prostředí (především podzemních vod) hydrosféry i litosféry (vrchních partií půdního pokryvu).

Tabulka Posouzení vypouštěných odpadních vod se upravuje takto:

	ekvivalentních obyvatel (EO)	účinnost %	vodnost toku q prům. l/s
ČOV Borovina	1200 EO	97	1,0
ČOV Nechánice	1000 EO návrh 1500 EO	97	5,0
ČOV Kamenice (mimo řeš. území)	Pro Želivec 900 EO		
Stávající malé ČOV:			
u obecního úřadu v Želivci	100 EO	90	0,5
Severovýchod na Mandavě	16 EO	90	0,5

Nová výstavba je podmíněna zajištěním dostatečně kapacitní infrastruktury (minimálně zkušební provoz ČOV, kanalizace, výstavba vodovodu vč. posilovacích tlakových stanic). Nová zástavba na plochách BI, BV, BH nebude mít odpadní vody likvidovány pomocí domovních ČOV s likvidací přečištěných vod vsakem z důvodu ochrany podzemních vod (§23 a vodního zákona).

Před napojením nových lokalit na ČOV je vždy nutné posoudit kapacity stávajících stok a ČOV.

U ploch N-01, N-02, N-03, N-06, N-07, N-08, N-12, N-13, N-14, N-16, N-18, N-19, N-21, N-22, N-27, N-28, N-29, N-30, N-31, N-32, N-33 a dále H-02, H-03, H-05, H-06, H-08, H-09, H-11, H-12, H-16, H-18, H-19, H-20, H-21, H-22, H-23, H-24, H-25, H-38, bude řešena likvidace dešťových vod se všemi potřebnými průzkumy nejpозději při územním řízení.

Zásadně musí být preferováno zasakování nebo retenční s postupným zasakováním dešťových vod na pozemcích staveb, event. využívání k závlahám nebo jako užitková voda (např. šedá voda pro WC). Komunikace a plochy budou přednostně řešeny s povrchy umožňujícími alespoň částečné zasakování, zasakování v jímkách nebo podélných žlabech na okraji komunikací, event. retenčních nádrží s postupným vsakem nebo řízeným odtokem. Pokud by mohlo dojít ke znečištění vod ropnými látkami, je nutné řešit jímání a likvidaci ropných látek.

4.2.1.3 ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

Rozvojové pozemky dle návrhu územního plánu Sulic budou plně schopny zapojení do stávající struktury integrovaného systému hospodaření s tuhými odpady v obci. Budou připravena

další stanoviště pro TKO (viz výkres č. 4). Kapacita systému je schopna požadavky nových producentů plně zabezpečit.

Ve všech větších lokalitách zástavby budou navrženy stanoviště pro ukládání tříděného odpadu, včetně nových lokalit navržených ve změně č.1 ÚP. Umístění všech stanovišť bude upřesněno v následné územní nebo projektové dokumentaci.

4.2.1.4 VODNÍ TOKY A NÁDRŽE

Nově se nenavrhují žádné rozsáhlejší vodní nádrže. Návrh se zaměřuje na péči o okolí stávajících drobných vodotečí a klade důraz na posílení retenčních schopností krajiny.

4.2.2 ENERGETICKÉ SYSTÉMY

Sulice a jednotlivé místní části jsou zásobeny energií vícecestným způsobem: elektrickou energií, zemním plynem, částečně i tuhými palivy (hlavně původní zástavba obce). Využívány jsou i alternativní energetické zdroje (odpadní dřevní hmota, minimálně solární systémy).

4.2.2.1 ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Návrh ÚP: viz výkres č. 5

1. Návrh ÚP počítá u větších rozvojových lokalit nadále s rušením částí venkovních vedení a jejich nahrazením kabelovými vedeními

2. Návrh ÚP uvádí lokalizaci sítě stávajících trafostanic, navrhovanou TS u MŠ Želivec a u nových rozvojových lokalit nelokalizuje nové trafostanice – tyto budou upřesněny až na úrovni dokumentací pro územní řízení.

4.2.2.2 ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

Soustava přenosu zemního plynu (středotlaká síť) je schopna plně zabezpečit požadavky odběru pozemků s novým využitím dle Návrhu územního plánu. Její doplnění o nové úseky je uvedeno na výkresu č.5.

4.2.2.3 ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Návrh územního plánu počítá i nadále především s využitím konverze zemního plynu na teplo (distribuce středotlakou sítí), částečně s konverzí elektrické energie na teplo (do 10 %).

I nadále je počítáno s lokálními spotřebiči. Pozemky s novým využitím dle územního plánu budou plně saturovány z distribuční sítě zemního plynu.

Územní plán navrhuje, aby především RD část tepla – na přípravu TUV – konvergovaly ze solární radiace (fotovoltaické systémy s plochými kolektory), ale hlavně využitím tepelných čerpadel pro ohřev TUV, vytápění a chlazení. Tyto aplikace mohou ušetřit až 20 % příkonu energie.

4.2.3 PŘENOS INFORMACÍ

4.2.3.1 TELEKOMUNIKAČNÍ SOUSTAVA

Plochy rozvojové podle Návrhu územního plánu budou plně obslouženy operátory bez potřeby dobudování líniových sítí.

4.2.3.2 DÁLKOVÉ KABELY, RADIOTELEOVÉ VYSÍLÁNÍ

Stávající stav, popsany v části odůvodnění, není návrhem územního plánu měněn.

4.2.3.3 ALTERNATIVNÍ ZDROJE

Územní plán přímo nenavrhuje konkrétní plochy fotovoltaických elektráren. Při využívání ekologicky příznivějších typů energie je nezbytné podporovat maximální úsporu energetických vstupů (důsledné zateplení objektů, zabezpečení infiltrace, výměnu okenních výplní) a rozšířenější využívání alternativních energetických zdrojů v kombinaci s tepelnými čerpadly, případně využití moderních technologií – palivových článků. Vzhledem ke krajinnému rázu a zástavbě nejsou navrhovány žádné velkoplošné zdroje nebo výškové zdroje ve formě větrných elektráren v zastavěných ani zastavitelných plochách.

4.3 NÁVRH KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Rozsah a typová skladba ploch občanského vybavení vyplývá z následujícího výčtu:

Modře– orientační doplňkové údaje

rozvojová plocha	funkce	výměra[m ²]	dimenzování	příklad využití
H-01	OM	12 640		nebytové funkce, administrativa, obchodní plochy do 1000 m ² , služby
H-02	OM	1 688		nebytové funkce, administrativa, obchodní plochy do 1000 m ² , služby
H-03	OM	3 792		nebytové funkce, administrativa, obchodní plochy do 1000 m ² , služby
H-04	SV	951	1 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
H-05	SV	2 765	3 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
H-06	SV	4 492	4 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
H-07	SV	1 408	1 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
H-08	SV	6 658	7 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
H-10	ZV	793		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
H-11	ZV	552		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
H-13	ZV	1 008		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
H-14	ZV	586		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
H-15	ZV	374		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
H-17	SV	6 148	5 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
H-21	SV	11 671	11 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
H-22	OV	1 925		objekt veřejného vybavení nespecifikovaný
H-23	PV	1 036		veřejné prostranství
H-24	OV	3 081		objekt veřejného vybavení nespecifikovaný
H-32	SV	3 816	3 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek

rozvojová plocha	funkce	výměra[m ²]	dimenzování	příklad využití
H-35	ZV	993		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
H36	neobsazeno			
H37	neobsazeno			
H38	PV	900		veřejná zeleň, pěší propojení
H39	neobsazeno			
H40	neobsazeno			
H41	ZV	4000		veřejné prostranství s dětským hřištěm, městským mobiliářem a informačním systémem
S-05	ZV	8 981		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
S-06	ZV	6 862		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
S-11	neobsazeno			
S-12	SV	9988	9 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
S-13	neobsazeno			
S-14	neobsazeno			
S-15	ZV	3 243		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
S-16	ZV	2606		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
S-17	SV	9 498	9 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
S-20	SV	2 982	2 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
S-22	ZO	2 761		izolační ochranná zeleň
S-25	ZV	954		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
S-27	ZV	186		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
S-31	ZV	713		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
S-32	SV	4 523	4 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
S-34	OV	300	-	obecní úřad
S-35	PV	1 200	-	dětské hřiště, veřejné prostranství
S-36	SR	660	1 RD	
M-01	DSD	1029		parkovací plocha pro hřbitov
M-02	OH	4 090		hřbitov
M-03	neobsazeno			
M-04	ZO	3 970		izolační ochranná zeleň
M-05	SV	14 034	14 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
M-07	ZV	11 300		veřejná parková zeleň, dětské hřiště

rozvojová plocha	funkce	výměra[m ²]	dimenzování	příklad využití
M-08	OS	3 527		jízdárna, provozy související s výcvikem jízdy na koni, ustájení koní pro výcvik, příp. jiná sportoviště, šatny
M-12	OM	8 847		nebytové funkce, administrativa, obchodní plochy do 1000 m ² , služby
M-13	ZO	7 501		izolační ochranná zeleň
M-14	neobsazeno			
M-15	ZO	5 026		izolační ochranná zeleň
M-16	OM	1 825		nebytové funkce, administrativa, obchodní plochy do 1000 m ² , služby
M-19	OM	3 647		nebytové funkce, administrativa, obchodní plochy do 1000 m ² , služby
M-21	ZO	4 400		izolační ochranná zeleň
M-24	TI	4 600	-	rozšíření deponie biologického odpadu
M-25	ZO	1 100	-	ochranná a segregáční zeleň
M-26	OM	5 330	-	penzion 20-30 lůžek
N-09	ZV	382		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
N-10	ZV	2 598		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
N-11	ZV	300		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
N-15	ZV	328		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
N-17	ZV	434		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
N-22	ZV	340		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
N-24	ZV	284		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
N-25	OS	4 819		hřiště, klubovna, šatny, občerstvení, zájmová činnost
N-26	TI	2 555		čistírna odpadních vod
N-27	ZV	4 004		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
N-33	OM	1 800	-	rozšíření hotelu
N-34	PV	2 800	-	veřejné prostranství s dětským hřištěm
N-35	PV	800	-	veřejné prostranství s městským mobiliářem a informačním systémem
N-36	PV	700	-	veřejné prostranství s dětským hřištěm
Ž-03	neobsazeno			
Ž-04	ZV	7 775		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
Ž-05	ZV	16 142		veřejná parková zeleň, dětské hřiště
Ž-09	OS	4 281		hřiště, klubovna, šatny, občerstvení, zájmová činnost
Ž-10	SV	1 351	1 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek, objekt veřejného vybavení nespecifikovaný

rozvojová plocha	funkce	výměra[m ²]	dimenzování	příklad využití
Ž-17	SV	2 958	2 RD	drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek
Ž-20	OV	6 000	-	ZŠ, sportovní plochy, parkování
Ž-21	SR	300	-	zrušení cesty
Ž-22	ZV	800	-	doplnění veřejné zeleně

Občanské veřejné vybavení v Sulicích je vázáno především na veřejnou vybavenost v blízké Kamenici (škola, zdravotnictví, policie). Ve vlastních Sulicích jsou zastoupena tato stávající veřejná vybavení: hřbitov (funkce OH), obecní úřad. Návrh ÚP Sulic navrhuje toto doplnění:

Veřejná vybavenost (plochy s funkcí OV, OH)

- Nová plocha pro rozšíření stávajících ploch MŠ a ZŠ v Želivci Ž-20
- Nová plocha pro hřbitov – Mandava M02
- Nová plocha pro nespécifikované vybavení na Hlubočince H-24

4.4. NÁVRH KONCEPCE DALŠÍHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Komerční vybavenost (plochy s funkcí OM, OS, SV, též částečně BH, BI, BV):

- OM a SV v části Hlubočina při silnici II/603 a v části jih (OV, též OS)
- OM v části Mandava při silnici II/603 a OM a SV při silnici III/00315 a v části Na křížkách OS
- SV v Želivci jih při silnici II/603 a u navrhovaného objektu MŠ
- SV v oblasti Sulice jih podél silnice III/00315
- Částečně je drobná vybavenost možná i v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání ploch BH, BI, BV, SR

V Návrhu ÚP jsou všechny dílčí požadavky ze Zadání ÚP splněny.

4.5 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

Důraz je kladen jak na zkvalitnění stávajících, tak na vznik nových plnohodnotných veřejných prostranství ve velkých rozvojových plochách (tyto jsou v územích zapracovaných do předchozích regulačních plánů přímo integrovány do Návrhu ÚP, v ostatních větších plochách – Mandava a Sulice jih - pak vzniknou v souvislosti se zpracováním nových regulačních plánů).

Standardy pro zeleň ve veřejném prostoru jsou dány platnými předpisy. Uspořádání ostatních složek vyplývá z tabulky stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání – viz níže.

5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, JEJÍ OCHRANY A NÁVRH MÍSTNÍHO ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

5.1 NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

V souladu se zadáním územního plánu jsou důsledně respektovány přírodní a kulturní hodnoty místní krajiny se zvlněným lesnatým terénem, v níž lesní a údolní komplexy kvalitních přírodních ploch

přirozeně navazují na obytnou zástavbu. Typický je vysoký podíl zeleně, zachována zůstává příznačná oddělenost jednotlivých částí území i jejich odlišný charakter.

System ÚSES je návrhem územního plánu doplněn na všech úrovních, počínaje úrovní regionální. Lokální prvky ÚSES jsou navrhovány v šířkovém dimenzování záměrně nadstandardně, tedy více než by vyžadoval minimální standard. Důraz je kladen na posílení jižního pásu řešeného území, tj. zejména lokalit v okolí Chotouňského potoka. Podrobněji k návrhu ÚSES – viz níže.

5.2 NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Severní částí území prochází regionální biokoridor - RBK 1196 s vloženým LBC 19 Lysáky, západní cíp k.ú. protíná směrem SJ RBK 1200. V řešeném území jsou obě větve RBK propojeny lokálním biokoridorem 21 A, B, C s lesním lokálním biocentrem. Jihozápadní částí území prochází LBK 23,22 s biocentry 17 a 18. Mezi Hlubočinkou a Novou Hospodou v JV cípu území prochází lokální biokoridor 26.

Prvky ÚSES nebudou oplocovány, přípustné je pouze provedení bradly pro zajištění migrační propustnosti.

Regionální ÚSES

označení	název	délka v řeš. území	popis	druh
RBK 1196	Osnický les - Les u Radlíku	2700 m	převážně zalesněné svahy v dubobukovém vegetačním stupni; převažují smrkové porosty	Vymezený funkční
RBK 1200	Grybla - RK 1196	800 m	převážně zalesněné svahy v dubobukovém vegetačním stupni; převažují smrkové porosty	Vymezený, částečně funkční

Lokální ÚSES

označení	název	popis	výměra	druh
LBC 20	V Doubí	lesní, LBK 21A, B	11,2 ha	vymezené funkční
LBC 19	Lysáky	lesní, vložené v RBK 1196	5,4 ha	vymezené funkční
LBC 17	rybník Nechánice	vodní, pobřežní, LBK 23	3,6 ha	vymezené, funkční
LBC 18		luční,	5 ha	částečně funkční
LBK 21 A, B, C		lesní, luční	2000 m	funkční, částečně funkční
LBK 22		lesní, luční, nivní	1300 m	částečně funkční
LBK 23		lesní, luční, nivní	1400 m	částečně funkční
LBK 26		lesní, luční, nivní	1200 m	částečně funkční

Interakční prvky

V území jsou vymezeny Interakční prvky doplňující skladebné části ÚSES:

- IP 1 - Prameniště a niva Chotouňského potoka
- IP 2 -Prameniště a niva Na Křížkách
- IP 3 - Potoční niva přítoku Kamenického potoka Želivci
- IP 4 - Potoční niva s lesním porostem a loukami na přítoku Kamenického potoka
- IP 5 - Louky u Sulické obory

- IP 6 – Potoční niva s mimolesními porosty Želivec Nová Hospoda

5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

Návrh klade důraz na zvýšení prostupnosti krajiny. Doplnuje stávající trasy pro veškerý nemotorizovaný pohyb územím a vytváří z nich ucelenější systém, propojující jednotlivé místní části. Zvláštní pozornost se věnuje okolí vodotečí - důraz je v tomto smyslu kladen na posílení jižního pásu území, okolí Chotouňského potoka.

5.4 OCHRANA ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A PUPFL

Celková plocha záboru ZPF je dle platného ÚP **82,6 ha**

Celková plocha záboru PUPFL je dle platného ÚP **0,61 ha**.

Celková plocha záboru ZPF dle Změny č. 1 ÚP je **3,95 ha**

Hlavní půdní jednotky:

hpj	genetický půdní představitel	půdní druh	půdní substrát	poznámka
26	HP, HP kyselé s	středně těžké	břidlice, fylity, hadce	
32	HP, HP kyselé	lehké s grusem	žuly, sienit, svor	sušší
29	HP, HP kyselé	středně těžké	kyselější metamorfované horniny v	v KR 7 slabě oglejované
50	HP oglejená, OG	středně těžké	žula, rula svor, fylit, opuka aj.	sklon k přemokření
48	HP oglejená, OG	středně těžké	břidlice, lupky siltovce	siltovce doč. zamokřené, až stř. skeletovité
64	glejové půdy (GL) OG zbažinělé	středně těžké až velmi těžké	smíšené svahoviny, nivní uložen., jíly, slíny	odvodněná orná půda
78	Půdy hlubokých strží (přes 3m)	středně těžké až velmi těžké	různé substráty	skeletovité, silná eroze

Třídy ochrany ZPF:

BPEJ	třída ochrany ZPF
5.26.01	II.
5.26.04	III.
5.26.11	II.
5.29.11.	II.
5.29.44	V.
5.32.01	III
5.32.11	IV.
5.32.14	V.
5.32.44	V.
5.48.11	IV.
5.48.51	IV.
5.50.01	III.
5.64.01.	III.
5.78.69	V.

V otázce rozvoje obce vychází návrh Změny č.1 územního plánu Sulic ze schváleného zadání a platného ÚP. Nové nároky na ZPF jsou tudíž malé, převážná většina záborů je převzata z předchozího územního plánu.

5.5 HOSPODAŘENÍ V KRAJINĚ

Nové plochy pro zemědělskou výrobu se nenavrhují, v krajině se naopak předpokládá spíše posílení prvků přírodních a rekreačních.

5.6 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM

Díky přirozené konfiguraci terénu a dalším vlastnostem území není v ÚP nutno navrhovat speciální opatření proti povodním. Dochází ovšem k doplnění dalších interakčních prvků.

5.7 OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY

Jak již bylo uvedeno, je systém ÚSES upřesněn nebo doplněn na všech úrovních, počínaje úrovní regionální. Lokální prvky ÚSES jsou navrhovány velkoryseji, více než by vyžadoval minimální standard. Důraz je kladen na posílení jižního pásu území, tj. zejména lokalit v okolí Chotouňského potoka.

5.8 VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ

5.8.1 PODDOLOVANÁ A JINAK NARUŠENÁ ÚZEMÍ

V území se nachází bodové poddolované území (viz koordinační výkres) :

Klíč:	2238
název:	Sulice
surovina:	zlatonosná ruda
stáří:	neznámé

(zdroj ČGS - Geofond)

Žádná těžební činnost v řešeném území se nepředpokládá a návrhem nepodporuje.

6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

6.1 DEFINICE UŽÍVANÝCH POJMŮ

Územní plán určuje podmínky pro plochy s rozdílným způsobem využití dle Přílohy č.7 k vyhlášce 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti - I. Obsah územního plánu, odst. 1, písm. f.

K TABULKÁM PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ a PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

Hlavní využití: převažující účel využití

Přípustné využití: využití, které lze v území obecně připustit.

Podmíněně přípustné využití: využití, jež lze v území připustit s věcnými, nikoli procesními podmínkami.

Nepřípustné využití: nepřípustné je veškeré využití, které v plochách není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné.

Maximální výška staveb: nejvyšší povolená výška staveb nad terénem, stanovená v metrech. Měří se u jednotlivých staveb od upraveného terénu ve vzdálenosti cca 0,0 - 0,5 m od fasády k nejvyššímu místu střešní konstrukce (nepočítají se komíny, nástřešní technologická zařízení vzduchotechniky, strojovny výtahů apod.) U staveb umístěných ve svahu se maximální přípustná výška měří jak v nejvyšším, tak i v nejnižším bodě klesajícího terénu.

Vyказuje-li návrh stavby viditelně účelové úpravy navazujícího terénu, je stavební úřad oprávněn regulativ vykládat jako výškovou hladinu zástavby v daném území a vztahovat jej k převládající úrovni okolního terénu.

Minimální procento zeleně: nejnižší povolené procento zeleně v rámci pozemku stavby. Započítává se výhradně zeleň na rostlém terénu v plochách nad 1 m², zápočty jiných forem zeleně se neberou v úvahu. U veřejné zeleně v nezastavitelných plochách se předpokládá zápočet včetně vodních ploch.

DALŠÍ POJMY

Stavba hlavní: stavba plnící v rámci pozemku úkol, jež odpovídá jeho hlavnímu, resp. přípustnému využití podle územního plánu.

Doprovodné stavby: stavby na pozemku mimo stavbu hlavní (pro kterou je definováno využití). Doprovodné stavby jsou určeny pro funkce související s využitím stavby hlavní a také z hlediska hmotového hlavní stavbu pouze doplňují. Jedná se o garáže, altány, pergoly, kůlny, přístřešky pro auta, bazény, terasy, zpevněné plochy atd.

Plocha zastavěná nadzemní částí stavby: pro potřeby územního plánu se jí zjednodušeně rozumí plocha půdorysného průmětu vnějších hran střechy stavby.

Pozemek: stavební pozemek, tj. zastavěné plochy a nádvoří, eventuálně i přiléhající další pozemky tvořené pozemkovými parcelami, které s nimi provozně souvisejí, prostorově na ně navazují a jsou s nimi užívány jako jeden celek.

Bytový dům (vyhláška č.501/2006 Sb.): stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

Rodinný dům (vyhláška č.501/2006 Sb.): stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Venkovské bydlení: zahrnuje jak rodinný dům dle vyhl.č. 501/2006 Sb., tak venkovské usedlosti. Obě kategorie musí splňovat specifické podmínky prostorového uspořádání a stanovenou míru využití a prostorového uspořádání tak, aby vyhovovaly prostředí venkovských sídel.

Stavba pro rodinnou rekreaci (vyhláška č.501/2006 Sb.): stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví.

Nerušící služby: služby, které svým provozováním nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž). Za nerušící služby nelze považovat autoservisy, klempírny, lakovny, truhlárny a obecně provoz, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území nebo provoz s 3 směnným charakterem. Dále nelze do nerušících služeb zahrnovat herny, diskotéky a erotické služby.

Drobná nerušící výroba: malosériová a řemeslná výroba, která svým charakterem a kapacitou (objekty do max. 2000m² zastavěné plochy) nenarušuje užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní

zátěž). Za drobnou nerušící výrobu nelze považovat např. betonárky, klempírny, lakovny, truhlárny a obecně provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území nebo provozy 3 směnného charakteru.

Doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství – stavby, které umožňují pěstování domácího zvířectva: 1. v rozsahu nepřevyšujícím podlahové plochy pro bydlení, 2. nemající charakter chovu, 3. neovlivňující po stránce hygienické a bezpečnostní sousední nemovitosti, a 4. po stránce ekologické kvalitu životního prostředí.

Podkroví (dle ČSN 73 4301 s úpravou): přístupný prostor nad nadzemním podlažím, výraznou měrou spoluvytvářený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití.

Podzemní podlaží (dle ČSN 73 4301): podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu stavby; podlaží s vyšší úrovní podlahy, včetně podlaží ustupujícího, je podlažím nadzemním.

Rostlý terén: plocha, pod níž není půdní profil oddělen od skalního podloží žádnou stavbou a která umožňuje zdárný růst vegetace i přirozený vsak srážkových vod.

Oplocení – oplocovány mají být obecně pozemky se stavbami, které je třeba chránit před vstupem neoprávněných osob, u kterých je nutno zamezit volnému pohybu osob nebo zvířat, je třeba je chránit před okolními vlivy nebo mohou naopak svým provozem nepříznivě ovlivňovat okolí. V nezastavěném území se oplocení připouští výhradně ve vztahu ke stavbám s odpovídající funkcí – viz. §18 odst. 5,6 zákona č.183/2006 Sb.- stavební zákon a § 3 odst. f) vyhl. č. 268/2009 Sb. o OTP. Sady NXS jsou neoplocenou verzí zahrad v krajině, ZS naopak verzí oplocených zahrad uvnitř zastavěného i zastavitelného území.

Prvky ÚSES nebudou oplocovány, přípustné je pouze provedení bradly pro zajištění migrační propustnosti.

6.2 OBECNÉ ZÁSADY PRO STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

1. Veškeré podmínky se vztahují - není-li uvedeno jinak – k pozemku, a to jak k jeho stavební části, tak i k zahradě či jiným kulturám, které ke stavebnímu pozemku přiléhají, s ním provozně i prostorově souvisejí a jsou s ním užívány jako jeden celek.
2. Podmínky je nutno respektovat nejen při umísťování nových staveb, ale i při umísťování nástaveb a přístaveb.
3. **Tolerují se** jednotlivé případy stávajících staveb, jež jsou v dané ploše stabilizovány a ve svém posledním kolaudovaném (povoleném) stavu převyšují některé ze stanovených podmínek. U těchto staveb nelze předpokládat další rozvoj, lze však provádět jejich údržbu a stavební úpravy - konkrétní odůvodněné případy zváží stavební úřad. „Stávající stavbou“, resp. „stávajícím stavem“, se míní stav ke dni vydání územního plánu.
4. **Podmíněně přípustné využití** je využití, jehož umístění je možné za dodržení určitých věcných podmínek
5. Z podmínek územního plánu není možné povolovat výjimky, stavební zákon předpokládá pouze „změny územního plánu“.
6. Je-li v části území vydán regulační plán, řídí se stavební úřad podrobnějšími podmínkami prostorového uspořádání, stanovenými v regulačním plánu.
7. V jednotlivých typech ploch lze podle konkrétních potřeb zřizovat stavby a zařízení pro dopravu v klidu, vždy však pouze pro dopravu **přímo související s příslušným využitím**. Obecná parkoviště se umísťují v ploše DSD.
8. Záměry umístění staveb v prostoru do 50 m od okraje lesních pozemků (PUPFL) nebo na lesních pozemcích je nutno předem projednat s příslušným orgánem Státní správy lesa (SSL).

9. Dle §49 zák.č.254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů, může správce vodního toku užívat pozemků sousedících s korytem toku v šířce do 6m od břehové čáry, vzdálenost nových staveb od vodních toků je tedy tímto předurčena. Plochy VV nebudou oplocovány, nové oplocení v plochách určených pro výstavbu podél vodotečí a vodních ploch bude respektovat doprovodný porost vodoteče a umístěno bude minimálně 6 m od břehové čáry koryta.
10. Nová výstavba je podmíněna zajištěním dostatečně kapacitní infrastruktury (minimálně zkušební provoz ČOV, kanalizace, výstavba vodovodu vč. posilovacích tlakových stanic). Nová zástavba na plochách BI, BV, BH nebude mít odpadní vody likvidovány pomocí domovních ČOV s likvidací přečištěných vod vsakem z důvodu ochrany podzemních vod (§23 a vodního zákona). Domovní čistírny odpadních vod s likvidací odpadních vod vsakem je možné dle § 38 odst. 7 vodního zákona povolit pouze výjimečně.

U ploch N-01, N-02, N-03, N-06, N-07, N-08, N-12, N-13, N-14, N-16, N-18, N-19, N-21, N-22, N-27 a dále H-02, H-03, H-05, H-06, H-08, H-09, H-11, H-12, H-16, H-18, H-19, H-20, H-21, H-22, H-23, H-24, H-25 bude řešena likvidace dešťových vod se všemi potřebnými průzkumy nejpozději při územním řízení.

11. V nezastavěném a nezastavitelném území je zakázáno umístování reklamních poutačů (billboardy apod.)
12. Veškeré nové nebo rekonstruované inženýrské sítě musí být vedeny v zemi, není přípustné žádné nadzemní vedení
13. Nepovolují se žádné plochy pro velkoplošné zdroje el. energie typu foto-voltaických elektráren ani větrné elektrárny. Umístění fotovoltaických zařízení na stavbách je možné pokud nemá negativní vliv na zástavbu v sídle nebo na krajinný ráz.
14. V zastavěném a zastavitelném území je vyloučeno umístování staveb dle § 79, odst.2, písm. o) stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění zák. č. 350/2012 bez územního souhlasu (event. ohlášení nebo stavebního povolení) tj. staveb, které souvisí nebo podmiňují bydlení nebo rodinnou rekreaci na pozemcích rodinných domů a v plochách pro individuální rekreaci.
15. Umístění místních a účelových komunikací, trafostanic, inženýrských sítí a staveb na nich může být upraveno v rámci územních studií a regulačních plánů nebo územních řízení
16. V celém řešené území platí podmínka pro zachování kvality životního a obytného prostředí:
 - a) řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně a oslunění
 - b) řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle nad kapacitní možnosti komunikací a hlukové zátěže dle platných předpisů
 - c) žádné negativní vlivy nebo podmínky pro využití pozemků, staveb a zařízení (tj. vlivy nad určené limity ČSN platných předpisů a vyhlášek) nesmí překročit hranice řešeného pozemku ani při možnosti povolení výjimek z daného předpisu
17. Opatření na ochranu ovzduší a před nepříznivými účinky hluku
 - při povolování staveb prověřit možnost realizace záměrů, které by mohly mít vliv na imisní situaci v území (např. dopravní stavby, kompostárna) rozptylovými studiemi s návrhy konkrétních opatření
 - Při posuzování záměrů v dalších stupních dokumentace, které by mohly zvyšovat prašnost v území, je třeba přijmout opatření k minimalizaci těchto vlivů (např. zelené pásy podél komunikací, izolační zeleň na technických plochách a plochách drobné výroby atp.)
 - Pro konkrétní návrh dopravních staveb řešit hlukovou situaci s ohledem na dodržování platných hlukových limitů u nejbližších chráněných venkovních prostorů a chráněných venkovních prostorů budov. Na základě řešení hlukové situace (výpočtů) řešit konkrétní hluková opatření.
 - V případě, že by na plochy výroby a skladování byl umístěn záměr s vysokou obrátkovostí dopravy, bude třeba vliv na akustickou situaci hodnotit v rámci povolovacích procesů jednotlivých záměrů
 - Při ověřování hlukových poměrů a vypracování hlukových studií je nutné navrhnout potřebná opatření pro splnění stanovených limitů hluku u chráněných staveb a prostor. Pokud ani s těmito opatřeními nebude stavba či zařízení vyhovovat nařízení vlády č.272/2011

v platném znění, je nutné záměr přepracovat, aby byly limity splněny, nebo stavbu či zařízení nerealizovat.

18. Nově zastavitelné plochy musí mít situovány směrem do volné krajiny nezastavěné části pozemků – zahrady.
19. Veškerá výsadba krajinné zeleně bude prováděna výhradně z původních přírodních druhů rostlin.

6.3 PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou uváděny v pořadí podle vyhlášky číslo 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, hlava II - plochy s rozdílným způsobem využití, jsou rovněž ve své struktuře kompatibilní se standardem MINI

Plochy bydlení.....	BH, BI, BV
Plochy rekreace.....	RI
Plochy občanského vybavení.....	OV, OM, OS, OH
Plochy veřejných prostranství.....	PV
Plochy smíšené	SV, SR
Plochy dopravní infrastruktury.....	TI
Plochy výroby a skladování.....	VD, VZ
Plochy zeleň.....	ZV, ZO, ZS
Plochy vodní a vodohospodářské.....	VV
Plochy zemědělské.....	NZT, NZO, NXS
Plochy lesní.....	NLH
Plochy smíšené nezastavěného území.....	NSV

BH	bydlení v bytových domech	
	<p><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></p> <p><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u> bydlení v bytových domech (§2, odst. a/ bod 1. vyhlášky č. 501/2006 Sb.) s možným částečným nebytovým využitím. Ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, stravovacích zařízení s denním provozem</p> <p><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> bydlení v rodinných domech (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.) s možným částečným nebytovým využitím. Přípustné využití však nesmí v rámci plochy převyšovat využití hlavní. Ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, stravovacích zařízení s denním provozem</p> <p><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></p> <p>Maximální zastavěná plocha bytového domu 250 m². Nemožnost jejich násobného spojování.</p> <p><u>Dělení pozemků</u> pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 900m²;</p> <p>Výška zástavby bytových domů:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 11 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech - max. 9 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech <p>Výška zástavby RD:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 9 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech - max. 7,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech <p>V zastavěných částech obytné, smíšené a rekreační zástavby nesmí být navyšována její výška, ani u objektů občanské vybavenosti nad nejvyšší bod okolní zástavby</p>

BI	bydlení v rodinných domech- městské a příměstské			
	<p><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></p> <p><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u> bydlení v rodinných domech (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.) s možným částečným nebytovým využitím. Ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb obchodních jednotek do 100 m² vždy bez rušivých vlivů na okolí nebo stravovacích zařízení s denním provozem) Využití pro bydlení musí v rozsahu podlahových ploch převyšovat využití ostatní.</p> <p><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> stávající stavby pro rekreaci (§2, odst. b/ vyhlášky č. 501/2006 Sb.) – pouze v lokalitách, kde probíhá konverze z rekreace na rodinné bydlení</p> <p><u>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> zástavba řadovými RD nebo dvojdomy pouze v plochách, kde je požadováno zpracování územní studie nebo regulačního plánu</p> <p><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></p> <p>Viz definice rodinného domu - §2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb. Max.zastavěná plocha jednoho objektu s doprovodným využitím na pozemku RD je 250 m². <u>Dělení pozemků:</u> pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 800m² ; u ploch podmíněných územní studií :-zástavby řadové min.vnitřní dům 250 m², okrajový dům 400 m² , dvojdomek min. 2x 400 m²</p> <p>pouze pro přízemní domy s integrovanými garážemi (bungalovy) platí max. zastavěná plocha 350 m² za podmínky min. velikosti parcely 1400m²</p> <p>řadová zástavba a dvojdomy nesmí být umístěovány na pozemcích sousedících s volnou krajinou, mohou být umístěovány pouze v plochá s předepsanými RP nebo ÚS</p> <p>Pozn. Plocha označ. S-04 musí být odcloněna od sousední funkční plochy</p> <p>Výška zástavby objektů občanské vybavenosti:</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. 10 v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech - max. 8,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech - V zastavěných částech obytné, smíšené a rekreační zástavby nesmí být navyšována její výška, ani u objektů občanské vybavenosti nad nejvyšší bod okolní zástavby - pro bungalovy (přízemní domy) s garážemi platí max. výška 7,5m v v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech a 5,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech 		
		<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td data-bbox="815 1641 1109 1870">MAX. VÝŠKA RD 9 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech 7,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech</td> <td data-bbox="1109 1641 1434 1870">MIN.% ZELENĚ.....50</td> </tr> </table>	MAX. VÝŠKA RD 9 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech 7,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech	MIN.% ZELENĚ.....50
MAX. VÝŠKA RD 9 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech 7,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech	MIN.% ZELENĚ.....50			

UPŘESŇUJÍCÍ PODMÍNKY

- maximální zastavěná plocha nesmí být násobně slučována
- nové komunikace budou prováděny buď v kategorii D (obytná zóna) nebo C, vždy obousměrně se zelení
- plocha Z1/2 – BI (plocha N-29) Nechánice sever bude napojena pouze ze stávající místní komunikace obce p.č. 1214/3 (způsob využití – silnice)
- v lokalitě Z1/10 musí být respektována vzrostlá zeleň prvku IP2, oplocení parcel BI (M-20) musí být mimo vzrostlou zeleň (Mandava)
- oplocení plochy Z1/24 (M-23) Mandava musí být ve vzdálenosti 19m od okraje vodního toku a skládá se z pásma 15m LBK a nové místní cesty šířky 4 m na pozemek 960/1. Cesta ani pozemek nesmí zasahovat do LBK
- v ploše z1/21 je možné realizovat maximálně 2 RD
- plocha Z1/24 (M-23) Mandava jsou podmíněně využitelné. Podmínkou je předložení hlukové studie s vyhodnocením hluku z komunikace II/603 a návrh případných opatření.

BV bydlení venkovské

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:

HLAVNÍ VYUŽITÍ:

pozemky rodinných domů (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.), rodinné domy s možným částečným nebytovým využitím (v nejnižším podlaží možnost umístění nerušících služeb – vyjma služeb pro motoristy), dále obchodu, stravovacích zařízení s denním provozem), venkovské usedlosti obsahující využití pro rodinné bydlení v rozsahu min. 30% podlažních ploch

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství, nerušící služby jen do max.rozsahu 50% podlažních ploch u venk.usedlostí až do 70% rozsahu

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

definice rodinného domu - §2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Výměra pozemků v zastavitelných plochách min. 1000m², v zastavěných územích se připouští dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 1000m²; bez řadové zástavby a zástavby dvojdomy, trojdomy atd.

Max.zastavěná plocha jednoho objektu s doprovodným využitím na parcele RD je 250 m².

Charakter venkovské zástavby a objektů musí respektovat dosavadní výstavbu BV v místní části (platí pro hlavní objekty), u doprovodných staveb se neurčuje.

Řadová zástavba a dvojdomy nesmí být umístovány na pozemcích sousedících s volnou krajinou, mohou být umístovány pouze v plochá s předepsanými RP nebo ÚS.

V zastavěných částech obytné, smíšené a rekreační zástavby nesmí být navyšována její výška, ani u objektů občanské vybavenosti nad nejvyšší bod okolní zástavby

MAX. VÝŠKA (m)

9 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech

7,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech

MIN.% ZELEŇ.....60

RI	rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci			
	<p>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</p> <p>HLAVNÍ VYUŽITÍ: pozemky staveb a zařízení pro individuální rodinnou rekreaci (dle §2, odst.b/vyhlášky č.501/2006 Sb.)</p> <p>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: přímo související sportovní,dopravní a technická infrastruktura. Max. celkový rozsah přípustného využití do 25% rozsahu hlavního využití</p> <p>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</p> <p>Charakter rekreační zástavby a objektů musí respektovat dosavadní výstavbu RI v místní části (platí pro hlavní objekty), u doprovodných staveb se neurčuje V zastavěných částech obytné, smíšené a rekreační zástavby nesmí být navyšována její výška, ani u objektů občanské vybavenosti nad nejvyšší bod okolní zástavby</p>		
		<p>MAX. VÝŠKA (m) 6 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech</p> <p>5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech</p>	<p>MIN.% ZELENĚ.....60</p>	

OV	občanské vybavení- veřejná infrastruktura			
	<p>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</p> <p>HLAVNÍ VYUŽITÍ: stavby a zařízení občanského vybavení ve smyslu zákona č.183/2006 Sb. § 2, odst. k) bod 3.</p> <p>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: stavby a zařízení pro dopravu v klidu, drobné stravování, služby a obchod pouze přímo související s daným využitím sportovní využití veřejná prostranství a zeleň</p> <p>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</p> <p>max. zastavěná plocha pro jednotlivé stavby max.2000m²; šířka veřejného prostranství příjezdové komunikace min. 12 m při splnění požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb. §22 odst.1</p>		
		<p>MAX. VÝŠKA (m) 12 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech</p> <p>10 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech</p>	<p>MIN.% ZELENĚ.....25</p>	

OM	občanské vybavení- ostatní zařízení malá a střední	
<p><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></p> <p><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u> pozemky pro umístění administrativy, vybavení , obchodu a služeb, nespadajících pod veřejnou infrastrukturu (stravování, ubytování a další typy služeb)</p> <p><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím, objekty veřejné vybavenosti drobné stravování, služby a obchod pouze přímo související s hlavním využitím veřejná prostranství a zeleň polyfunkční objekty s více funkcemi včetně bydlení, nepřesahující hlavní funkci</p> <p><u>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> nerušící výroba a služby, řemeslná a přidružená výroba jako samostatné objekty nebo prostory v objektech</p> <p><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></p> <p>max. zastavěná plocha pro jednotlivé stavby max.2000m²; šířka veřejného prostranství příjezdové komunikace min. 12 m při splnění požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb. §22 odst.4</p> <p>Pozn.: objekty na OM na parcele st.778 k.ú. Sulice pouze se zachováním současného charakteru historicky a architektonicky hodnotného objektu</p>	
	MAX. VÝŠKA (m).....9	MIN.% ZELENĚ.....15
<p><u>Upřesňující Podmínky:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde na okolních plochách ke snížení kvality a pohody bydlení - v ploše Z1/34 (M-26) Mandava bude minimálně 30% plochy ponechána jako zeleň 		

OS	občanské vybavení- tělovýchovná a sportovní zařízení	
	<p>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</p> <p>HLAVNÍ VYUŽITÍ: pozemky staveb nebo zařízení pro sport a rekreaci</p> <p>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: ubytování s přímou vazbou na provoz staveb s hlavním využitím nepřesahující 20 lůžek</p> <p>stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím</p> <p>veřejná prostranství a pobytové louky</p> <p>drobné stravování, služby a obchod pouze přímo související s hlavní funkcí</p> <p>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</p> <p>plochy pro stavby max. 60 % plochy pozemku včetně zpevněných ploch</p>
		<p>MAX. VÝŠKA (m)....12</p> <p>v samostatných místních částech (m).....9</p>

OH	občanské vybavení- hřbitovy	
	<p>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</p> <p>HLAVNÍ VYUŽITÍ: pozemky staveb a plochy pro veřejná pohřebiště</p> <p>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: stavby pro veřejná pohřebiště (obřadní síň, objekty správy hřbitova, kaple, kostel atd.)</p> <p>stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím</p> <p>stavby a zařízení ostatní přímo související s hlavní funkcí</p> <p>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. rozsah pozemků a staveb přípustného využití je do 25% hlavního využití - výška oplocení max. 2,1 m, povoluje se i neprůhledné - obřadní síň, kaple, kostel, mohou mít max. výšku 12 m – 15 m
		<p>MAX. VÝŠKA (m)</p> <p>9 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech</p> <p>7,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech</p>

PV	veřejná prostranství	
<u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u>	<u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u>	
<u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u>	stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra - vše do půdorysné velikosti 25m ² a max. výšky 4m; nemožnost jejich násobného spojování	
<p>pozemky veřejných prostranství s plochou nad 2000m² (a stávající veřejná prostranství o menším rozsahu), pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Součástí plochy PV jsou plochy veřejné parkové zeleně. U významných veřejných prostranství je v grafické části upřesněno využití, je-li nad rámec § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a minimální plocha pro pobyt a shromažďování obyvatel bez započítání dopravního prostoru komunikací a parkování, je-li nad rámec §22 vyhl. č. 501/2006 Sb.</p>	veřejná hygienická zařízení do půdorysné velikosti 10m ² a max. výšky 4m	
<u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u>	<ul style="list-style-type: none"> - max. 40% plochy pozemku může být zpevněná plocha pro shromažďování a dětské hřiště - nedovoluje se oplocení, pouze dětská hřiště mohou mít průhledné ohrazení do max. výšky 1,2 m - v ploše veřejných prostranství může být umístěno max. 7 parkovacích stání - max. plocha staveb je 25 m², výška 4 v nejvyšším bodě - veřejná hygienická zařízení max. 10 m², výška 3 m v nejvyšším bodě 	
zpevněné plochy; pěší komunikace; místní a účelové komunikace; parkovací		
plochy; drobný městský mobiliář; trasy veřejné technické infrastruktury; cyklostezky, cyklotrasy, ochranná zeleň, dětská hřištěm do100- 200 m ²		
stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra, veřejná hygienická zařízení		
umístění staveb do prostoru VKP podléhá vydání souhlasu orgánu ochrany přírody a krajiny		
Max.celkový rozsah přípustného využití do 25% ploch hlavního využití		
<u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u>		
veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití		
	MAX. VÝŠKA (m)....4	MIN.% ZELENĚ.....40

SV	plochy smíšené obytné - venkovské	
<u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u>	<u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u>	
<u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u>	<p>výměra pozemků v zastavitelných plochách min. 1000 m², v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby minimální výměra každého rozděleného pozemku byla větší než 1000 m²;</p> <p>Charakter venkovské zástavby a objektů musí respektovat dosavadní výstavbu SV v místní části (platí pro hlavní objekty), u doprovodných staveb se neurčuje</p> <p>V zastavěných částech obytné, smíšené a rekreační zástavby nesmí být navyšována její výška, ani u objektů občanské vybavenosti nad nejvyšší bod okolní zástavby řadová zástavba a dvojdomy nesmí být umístovány na pozemcích sousedících s volnou krajinou, mohou být umístovány pouze v plochách s předepsanými RP nebo ÚS</p> <ul style="list-style-type: none"> - max. zastavěná plocha objektu celkem je 250 m² - parkování viz kap. 4.1.2.3 	
<p>pozemky rodinných domů (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.), venkovské usedlosti, občanské vybavení, nerušící služby se související administrativou a skladováním; Rodinné domy a venk. usedlosti s možným částečným nebytovým využitím a s možností umístění doprovodných staveb pro malé domácí hospodářství. minimální 20% podíl podlahových ploch pro bydlení v posuzované ploše SV</p>		
<u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u>		
<p>stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím</p>		
<u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u>		
<p>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>		
	MAX. VÝŠKA (m)	MIN.% ZELENĚ.....40
	<p>9 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech</p>	
	<p>7,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech</p>	
<u>Upřesňující podmínky:</u>		
<p>max. zastavěná plocha objektů nesmí být násobně slučována</p>		

SR	plochy smíšené obytné - rekreační			
	<p><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></p> <p><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u> pozemky staveb a zařízení pro individuální rodinnou rekreaci (dle §2, odst.b/vyhlášky č.501/2006 Sb.),</p> <p><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> pro přímo související sportovní, dopravní a technickou infrastrukturu</p> <p><u>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> bydlení v rodinných domech (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.) bez nebo s možným částečným nebytovým využitím ve vstupním podlaží jen podle podmínek obslužnosti objektu. <i>(veřejné služby a přímou dopravní obslužnost objektů - pošt. služby, odpady, úklid, atd. nelze vždy zaručit.)</i></p> <p><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></p> <p>Charakter venkovské zástavby a objektů musí respektovat dosavadní výstavbu BV v místní části (platí pro hlavní objekty), u doprovodných staveb se neurčuje.</p> <p>Minimální výměra pozemku pro novou individuální rekreaci 400 m², pro novou výstavbu RD 1000 m², pro konverzi z rekreace na RD 8 rovněž 1000 m².</p> <p>Maximální limit zastavěné plochy pro nový nebo konvergovaný RD je 250 m².Pro bydlení v rodinných domech rovněž: požadavky z definice rodinného domu - §2, odst.a/ bod 2. vyhl.č. 501/2006 Sb.</p> <p>V zastavěných částech obytné, smíšené a rekreační zástavby nesmí být navyšována její výška, ani u objektů občanské vybavenosti nad nejvyšší bod okolní zástavby řadová zástavba a dvojdomy nesmí být umístovány na pozemcích sousedících s volnou krajinou, mohou být umístovány pouze v plochá s předepsanými RP nebo ÚS Povinné vytvoření volného uličního prostoru (veřejného prostranství) podél pozemku v šíři 4 m od osy komunikace</p> <table border="1" data-bbox="815 1312 1434 1962"> <tr> <td data-bbox="815 1312 1107 1962"> rekreace MAX. VÝŠKA (m) 6 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech 4,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech bydlení MAX. VÝŠKA (m) 9 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech 7,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech </td> <td data-bbox="1107 1312 1434 1962"> rekreace MIN.% ZELENĚ.....50 bydlení MIN.% ZELENĚ.....50 </td> </tr> </table>	rekreace MAX. VÝŠKA (m) 6 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech 4,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech bydlení MAX. VÝŠKA (m) 9 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech 7,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech	rekreace MIN.% ZELENĚ.....50 bydlení MIN.% ZELENĚ.....50
rekreace MAX. VÝŠKA (m) 6 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech 4,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech bydlení MAX. VÝŠKA (m) 9 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech 7,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech	rekreace MIN.% ZELENĚ.....50 bydlení MIN.% ZELENĚ.....50			

Upřesňující podmínky pro lokalitu Z1/30 (S-36):

- zastavitelné území tvoří pozemky p.č. 468/2, 468/3 a 247 k.ú. Sulice
- zástavba bude ve formě 1 soliterního RD o maximální zastavěné ploše 200 m²
- nový objekt musí být umístěn tak, aby nedošlo ke kácení stávající zeleně po obvodu pozemků v šíři 5 metrů, stávající zeleň musí být v této šíři doplněna novou výsadbou střední a vysoké zeleně (viz příloha č. 1 Odůvodnění – Schéma zeleně na pozemcích p.č. 468/2 a 468/3 k.ú. Sulice
- minimální plocha zeleně musí být 80 % plochy dotčených pozemků
- maximální výška zástavby je 7,5 m v nejvyšším bodě šikmé nebo tvarované střechy nebo 6 m v nejvyšším bodě atiky rovné střechy od rostlého terénu
- stávající příjezdová komunikace bude max. šířky 3,5 m s přírodě blízkým povrchem
- stávající rekreační objekt je možné zbourat

DSK dopravní infrastruktura – silniční - komunikace		
<p><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></p> <p><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u> pozemky pozemních komunikací bez přesné fixace trasy</p> <p><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - související technická infrastruktura, ochranná a doprovodná zeleň, parkování - max. celkový rozsah přípustného využití je do 25% hlavního využití - dopravní stavby související s dopravní obsluhou (zastávky autobusů atp.) <p><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></p> <p>- max. zastavěná plocha 25 m²</p>	
	<p>MAX. VÝŠKA (m).....4 (v nejvyšším bodě)</p>	<p>MIN.% ZELENĚ.....-</p>

Pozn.: Do těchto ploch je zařazen i zpřesněný koridor o celkové šíři 30m přeložky silnice II/107 vycházející z požadavků ZUR

DSD dopravní infrastruktura – silniční – doprovodné funkce		
<p><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></p> <p><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u> doprovodné stavby a zařízení s přímou vazbou na silniční dopravní infrastrukturu</p> <p><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> nadzemní stavby jako autobusová nádraží, terminály; čerpací stanice pohonných hmot včetně prodejního a skladového zázemí; dále veřejná parkoviště, parkoviště P+R, konečné MHD Bus, hromadné garáže; související technická infrastruktura, ochranná a okrasná zeleň další doprovodné služby v rámci odpočívadel pro motoristy, (např. motorest), areály údržby pozemních komunikací; ochranná a izolační zeleň</p> <p><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></p> <p>navazuje li na obytné plochy, musí být odděleno pásem zeleně min. šíře 5 m</p>	
	<p>MAX. VÝŠKA (m).....7</p>	<p>MIN.% ZELENĚ.....-</p>

TI	plochy technické infrastruktury		
	<p><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></p> <p><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u> pozemky technické infrastruktury</p> <p><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> stavby a zařízení technické infrastruktury (vč. nakládání s odpady), stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím doplňkové vybavení pro pracovníky vykonávající činnost související s hlavním využitím ochranná a izolační zeleň</p> <p><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p> <p><u>POZNÁMKA:</u> Plocha M-14 bude využívána výhradně pro deponii a zpracování biologického odpadu, případné stavby a zařízení musí přímo souviset s touto funkcí. Jakékoli jiné využití této plochy je nepřípustné</p>	<p><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></p> <p>Možnosti oplocování: ne, s výjimkou případů, kdy oplocení vyžaduje speciální předpis</p> <p>max. zastavěná plocha pozemku: 80% včetně zpevněných ploch</p>	
		MAX. VÝŠKA (m).....6	MIN.% ZELENĚ.....20
	<p><u>Upřesňující podmínky:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - plocha Z1/15 (M-24) Mandava, může být dána do provozu pouze za podmínky realizace izolační zeleně (M-25) nejpozději do kolaudace stavby - rozšíření plochy kompostárny (M-24) je podmíněno předložením hlukové studie a návrhem potřebných opatření pro splnění limitů hluku - v izolační zeleni (M-25) mohou být umístěny protihluková opatření případně také podél komunikace II/603 na pozemku investora 		

VD	výroba a skladování – drobná řemeslná výroba		
	<p><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></p> <p><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u> pozemky staveb a zařízení pro drobnou řemeslnou výrobu, výrobní služby a související administrativu, skladování, obchodní plochy doplňkové vybavení pro pracovníky vykonávající činnost související s hlavním využitím</p> <p><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím zemědělská výroba bez živočišné výroby (zahradnictví) vodní plochy a nádrže stavby a zařízení technické infrastruktury ochranná a izolační zeleň</p> <p><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím</p>	<p><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></p> <p>Maximální zastavěná plocha pro samostatně stojící stavby 2000m²; šířka veřejného prostranství příjezdové komunikace min. 12m při splnění dalších požadavků podle vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. §22 odst. 4</p> <p>max. zastavěná plocha pozemku: 60%</p>	<p>MAX. VÝŠKA (m).....9</p> <p>MIN.% ZELENĚ.....30</p>

VZ	výroba a skladování – zemědělská výroba		
	<p><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></p> <p><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u> pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu</p> <p><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> stavby a zařízení k údržbě a ochraně areálů stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím služební byty a doplňkové občanské vybavení pouze pro pracovníky vykonávající činnost související s hlavním využitím</p> <ul style="list-style-type: none"> - stavby a zařízení technické infrastruktury - stavby a zařízení pro udržování a opravy zemědělské techniky - ochranná a izolační zeleň <p><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím</p>	<p><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></p> <p>Maximální zastavěná plocha pro samostatně stojící stavby 1500 m² s nemožností jejich spojování</p> <p>- max. zastavěná plocha: 45% plochy pozemku</p>	
		MAX. VÝŠKA (m).....9	MIN.% ZELENĚ.....25
	<p><u>Upřesňující podmínky:</u> max. zastavěná plocha 1 objektu nesmí být násobně slučována zástavba nebude napojena na systém likvidace odpadních vod obce</p>		

ZV	zeleň na veřejných prostranstvích	
	<p>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</p> <p>HLAVNÍ VYUŽITÍ: parky a parkově upravená zeleň tvořící souvislé plochy jako součást veřejných prostranstvích, doprovodná a liniová zeleň</p> <p>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: Veřejné sady, pěší a cyklistické stezky, zpevněné plochy, dětská hřiště do 400m², vodní plochy, fontány, kašny, altány, městský mobiliář Městská informační a turistická centra, veřejná hygienická zařízení, trasy veřejné technické infrastruktury Vše včetně doprovodné a tech. infrastruktury lze umístit výhradně mimo ÚSES, VKP a záplavová území, jejich případné umístění do nich podléhá souhlasu orgánu ochrany přírody Max. celkový rozsah přípustného využití je povolen (vč.zpevněných ploch) 10% hlavního využití protihlukové stavby a zařízení (terénní úpravy a protihlukové stěny)</p> <p>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím</p>	<p>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘADÁNÍ</p> <p>stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra - vše do půdorysné velikosti 25 m² a max.výšky 4m; veřejná hygienická zařízení do půdorysné velikosti 10m² a max. výšky 3m;</p> <p>stavby se umísťují mimo ÚSES a záplavová území Veškerou veřejnou doprovodnou zeleň a liniovou zeleň vysazovat z místně typických dřevin, geograficky původní pro daně stanoviště <i>Poznámka: vhodně řešené plochy veřejné zeleně z hlediska druhové skladby a vedení cest mohou být součástí skladebných částí ÚSES</i></p> <p>(výška objektů) MAX. VÝŠKA (m).....4</p> <p>MIN.% ZELENĚ.....90</p>

ZO	zeleň ochranná		
	<p>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</p> <p>HLAVNÍ VYUŽITÍ: souvislé plochy zeleně oddělující činnosti znečišťující nebo vizuálně obtěžující okolí</p> <p>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: Liniové trasy a stavby veřejné technické infrastruktury; pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy; městský mobiliář protihlukové stavby a zařízení (terénní úpravy a protihlukové stěny)</p> <p>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím</p>	<p>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</p> <p>kompaktní vícepatrové výsadby jako hlavní funkční prvek</p> <p>stavby včetně ochranných pásem nesmějí popřít hlavní využití plochy a základní funkci ochranné zeleně</p>	
		<p>MAX. VÝŠKA (m).....3 (výška objektů)</p>	<p>MIN.% ZELENĚ.....95</p>
	<p>Upřesňující podmínky:</p> <ul style="list-style-type: none"> - v plochách ZO nesmí být umístěno parkování, max. zastavěná plocha přístřešků a altánů do 16 m² - pro výsadbu použít místně typické dřeviny, geograficky původní, vhodné pro dané stanoviště 		

ZS	zeleň soukromá vyhrazená		
	<p>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</p> <p>HLAVNÍ VYUŽITÍ: Zeleň v zastavěném i zastavitelném území s možností oplocení</p> <p>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: Drobné stavby pro údržbu související s hlavní funkcí, vodní plochy</p> <p>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ: stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím</p>	<p>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</p> <ul style="list-style-type: none"> - zahrady mohou být využívány pro rekreaci a jako okrasné nebo užité - nesmí na nich být prováděn chov zvířectva, který svým hlukem, zápachem nebo jinými způsoby překračoval hodnoty dané platnými předpisy 	
		<p>MAX. VÝŠKA (m).....3 (výška objektů)</p>	<p>MIN.% ZELENĚ.....95</p>

VV	plochy vodní a vodohospodářské		
	<p><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></p> <p><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u> monofunkční plochy, které zahrnují pozemky vodních ploch, koryta vodních toků, rybníky a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití</p> <p><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> technické vodohospodářské stavby a vodní díla. plochy VV – koryta, rybníky ani vodní toky - nebudou oplocovány, nové oplocení v plochách určených pro výstavbu podél vodotečí a vodních ploch bude respektovat doprovodný porost vodoteče a umístěno bude minimálně 6 m od břehové čáry</p> <p><u>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - umístění přírodních plochy ke koupání a exteriérových rekreačně sportovních prvků - úprava výsadby, břehů a přístupu k vodnímu plochám musí být v souladu s režimem ÚSES a VKP <p><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím</p>	<p><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></p> <p><i>v případě začlenění do nových ploch skladebných částí ÚSES respektovat požadavky ÚSES - druhovou skladbu, prostorové uspořádání výsadeb, výhledově revitalizace toku</i></p>	
		MAX. VÝŠKA (m).....-	MIN.% ZELENĚ.....-
	<p><u>Upřesňující podmínky:</u> nesmí dojít ke změně odtokových poměrů v lokalitě nesmí být zásadně narušen VKP nebo systém ÚSES a jeho kontinuita v území</p>		

NZT	plochy zemědělské – trvalý travní porost		
	<p><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></p> <p><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u> monofunkční plochy trvalého travního porostu</p> <p><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> orná půda; vodní plochy; polní, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy; Nezbytné stavby a zařízení pro zemědělskou činnost přímo související s hlavním využitím, trasy technické infrastruktury, nevyvolávající podstatný úbytek zeleně Vše lze umístit výhradně mimo ÚSES, VKP a záplavová území <i>Jiné přípustné využití podléhá vynětí ze ZPF</i></p> <p>liniové plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízky, meze) vodní plochy a retenční nádrže</p> <p><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím</p>	<p><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></p> <p>Bez nadzemních objektů, staveb a zařízení pro reklamu</p> <p>stavby včetně ochranných pásem nesmějí popřít základní využití zemědělské plochy.</p> <p>Oplocení pouze pomocí ohradníků a dřevěnými bradly.</p> <p><i>extenzivní travní porosty mohou být součástí skladebných částí ÚSES a VKP dle konkrétní definice těchto prvků</i></p>	
		MAX. VÝŠKA (m).....-	MIN.% ZELENĚ.....-

NZO	plochy zemědělské – orná půda		
	<p><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></p> <p><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u> monofunkční plochy orné půdy</p> <p><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> trvalý travní porost; mimolesní vzrostlá zeleň; vodní plochy, trasy technické infrastruktury; polní, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy; účelové stavby dopravní a technické infrastruktury liniové plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízky, meze) vodní plochy a retenční nádrže <i>Jiné přípustné využití podléhá vynětí ze ZPF</i></p> <p><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím</p>	<p><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></p> <p>Bez nadzemních objektů, staveb a zařízení pro reklamu.</p> <p>Oplocení pouze pomocí ohradníků a dřevěnými bradly.</p> <p>Účelové stavby včetně ochranných pásem nesmějí popřít základní využití zemědělské plochy. <i>jiné přípustné využití podléhá vynětí ze ZPF</i></p>	
		MAX. VÝŠKA (m).....-	MIN.% ZELENĚ.....-

NXS	plochy zemědělské se specifickým využitím (sady)		
	<p><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></p> <p><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u> monofunkční plochy sadů a zahrad</p> <p><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím</p>	<p><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u> Bez staveb, oplocení pouze bradly</p>	
		MAX. VÝŠKA (m).....-	MIN.% ZELENĚ.....-

NLH	plochy lesní – lesy hospodářské		
	<p><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></p> <p><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u> monofunkční plochy pozemků určených k plnění funkcí lesa</p> <p><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (cyklotrasy a cyklostezky za podmínky využití stávajících lesních cest, bez jakéhokoli rozšiřování na úkor lesa);</p> <p><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím</p>	<p><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u> dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích ve znění pozdějších předpisů</p>	
		MAX. VÝŠKA (m).....-	MIN.% ZELENĚ.....-

NSV smíšené nezastavěné území - zeleň vysoká mimolesní	
<p><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></p> <p><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></p> <p>plochy vysoké zeleně, jež nejsou plochami pozemků určených k plnění funkcí lesa</p> <p><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></p> <p>liniová zeleň podél komunikací; meze, remízky; zeleň na plochách rekultivací; vodní plochy; trasy a stavby veřejné technické infrastruktury; pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy</p> <p>- oplocení pastevních areálů a výběhů pouze el. ohradníky nebo dřevěnými bradly, tak aby umožnily volný pohyb zvěře v území</p> <p>umístění a povolování staveb a tras veřejné infrastruktury, pěších cest, cyklostezek a cyklotras procházejících prvky VKP a ÚSES podléhají projednání s orgánem ochrany přírody</p> <p><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></p> <p>stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím</p>	<p><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></p> <p>Bez nadzemních objektů, staveb a zařízení pro reklamu</p> <p>Případné přípustné doprovodné stavby infrastruktury včetně ochranných pásem nesmějí popřít hlavní využití plochy a základní funkci segregační zeleně</p> <p>stavby včetně ochranných pásem nesmějí popřít hlavní využití plochy a základní funkci segregační zeleně</p> <p><i>druhá skladba výsadeb krajinné zeleně bude důsledně vycházet z původní přirozené vegetace.</i></p> <p><i>doprovodná zeleň komunikací bude respektovat dopravně bezpečnostní hlediska</i></p> <p><i>doprovodná zeleň vodních toků bude respektovat požadavky protipovodňové ochrany - dle vyjádření správce toku</i></p> <p><i>úpravy v ochranných pásmech tech. infrastruktury budou přizpůsobeny požadavkům příslušných právních norem</i></p>
	<p>MAX. VÝŠKA (m).....-</p>

7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PLOCH PRO ASANACI A STAVEB VE VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉM ZÁJMU

Veřejné prospěšné stavby a opatření jsou dělené omezení vlastnických práv do skupin

- a) s možností vyvlastnění a případně i uplatnění předkupního práva dle § 170 a případně §101 zákona 183/2006 Sb.:
 - o WD stavby pro dopravu
 - o WT stavby pro veřejné technické vybavení
 - o WU Založení prvků územního systému ekologické stability
- b) s možností uplatnění předkupního práva dle § 101 zákona 183/2006 Sb.
 - o PO stavby občanského vybavení
 - o PP plochy veřejných prostranství

7.1 PLOCHY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

7.1.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

Pro veřejně prospěšné stavby uvedené v této části lze též uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona.

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby	dotčené pozemky k.ú.Sulice	Předkupní právo ve prospěch
Veřejně prospěšné stavby pro dopravu			
WD 1	Hlubočinka - obslužné komunikace rozvojové plochy střed	684/1; 682/2; 693/1; 681/3,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16, 17,18,19; 679/1; 671/44;1197; 675/8	Obec Sulice
WD 2	Hlubočinka - obslužné komunikace jih	679/1,92; 1197	Obec Sulice
WD 3	Hlubočinka - pěší průchod do lesa	671/1,121	Obec Sulice
WD 4	pěší propojení Sulice - Hlubočinka východ	761/34,59,62	Obec Sulice
WD 5	Sulice - obslužná komunikace západ	604/1; 517; 1173; 513; 1125; 611/1	Obec Sulice
WD 6	Sulice západ - pěší propojení do lesa	1171; 596; 441/2,6	Obec Sulice
WD 7	Sulice - obslužné komunikace střed	420/5,7,8,9; 419/1,2,3; 774/1,2,7,10,11,26; 423/1,2	Obec Sulice

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby	dotčené pozemky k.ú.Sulice	Předkupní právo ve prospěch
WD 8	Sulice - obslužné komunikace jih	1156/1; 1158; 775/2; 418/44,45,46,50,51; 361	Obec Sulice
WD 9	Sulice - obslužné komunikace východ	418/4,20,39; 115/2,19,20,23	Obec Sulice
WD 10 (VPS D 070 dle ZÚR)	Koridor přeložky silnice II/107 zpřesnění	156;159;353/1; 357/1,7,8,13,29,30,34,35; 533/1,6,8; 540/16; 1156/1; 1159/1; 1185; 1212/5; 1231;	Středočeský Kraj
WD 11	pěší propojení Sulice - Želivec	775/2	Obec Sulice
WD 12	pěší propojení Želivec západ - severní část	775/2; 775/27	Obec Sulice
WD 13	komunikace k MŠ	1253/1	Obec Sulice
WD 14	pěší propojení Želivec západ - jižní část	1100/1,4; 1090/4	Obec Sulice
WD 15	obslužná komunikace Želivec střed	985/1,2,3,5,8,17,30,37; 981/20; 986/3	Obec Sulice
WD 16	obslužná komunikace Želivec jih	1038/13,29,38,39,40,41,46,49; 1049/51,52,58; 1036/13	Obec Sulice
WD 17	obslužná komunikace Želivec jih	998/1,64; 1038/7,27	Obec Sulice
WD 19	obslužné komunikace Nechánice rozvojové plochy západ	124/4,40,48,49,50,51,78,79,80; 129/5,22,23,24,25,26,27,30,33,34; 1240/4,5,20,25; 141/3,4,17,18,19,104,144,147,149,161 , 162,167,182,185,197	Obec Sulice
WD 20	obslužné komunikace Nechánice rozvojové plochy západ	141/7,8,104,105,106,107,108,109	Obec Sulice
WD 21	obslužné komunikace Mandava rozvojové plochy jih	84/13;939/3; 874/95	Obec Sulice
WD 22	obslužné komunikace Mandava rozvojové plochy jih	939/3, 922/1	Obec Sulice
Veřejně prospěšné stavby pro veřejné technické vybavení			
WT 1	neobsazeno		
WT 2	neobsazeno		
WT 3	vodovod, kanalizace Nechánice stávající zástavba jhozápad	141/15,32	Obec Sulice

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby	dotčené pozemky k.ú.Sulice	Předkupní právo ve prospěch
WT 4	vodovod, kanalizace, plynovod, přeložka kabelem VN Nechánice rozvojové plochy západ	124/3,4,5,18,20,36,39,40,44,50,51,81; 121/21; 123/6,12; 129/5,23,24,25,26,30,33; 1240/4,5,20; 141/3,4,7,104,144,146,147,149,167,185,197	Obec Sulice
WT 5	vodovod, kanalizace Nechánice sever	1214/1	Obec Sulice
WT 6	vodovod, kanalizace Nechánice stávající zástavba západ	129/18; 39; 1240/21,25	Obec Sulice
WT 7	kanalizace Nechánice stávající zástavba střed	1217/1; 1224/1	Obec Sulice
WT 8	vodovod, kanalizace, plynovod, přeložka kabelem VN Sulice rozvojové plochy jih	1156/1; 1158; 775/2,19; 418/4,12,15,20,31,43,44,45, 50,51; 1185; 1212/5;361	Obec Sulice
WT 9	vodovod, kanalizace, plynovod, přeložka kabelem VN Sulice rozvojové plochy jih (blíže ke středu Sulic)	420/5,7,8,9; 419/1,2,3; 774/1,2,3,7,10,11,26; 761/3; 423/1,2; 450/1,3; 426/5	Obec Sulice
WT 10	kanalizace náves Sulice	1166/1; 449/1	Obec Sulice
WT 11	vodovod, kanalizace Sulice západ	1173; 517; 611/1; 1175; 500; 499	Obec Sulice
WT 12	vodovod, kanalizace Sulice východ	723/6;730/17,18;761/34,48,54; 1180; 1181;	Obec Sulice
WT 13	vodovod, kanalizace Hlubočinka východ	1193/1; 1297; 1192/4; 761/3,7,13,27; 760/27,32,38; 708; 1188/2; 1294/2; 704/1	Obec Sulice
WT 14	vodovod, kanalizace Hlubočinka jih	679/1	Obec Sulice
WT 15	vodovod, kanalizace Hlubočinka jih	671/44	Obec Sulice
WT 16	vodovod, kanalizace, plynovod Hlubočinka rozvojové plochy střed	684/1,2; 693/1; 659/1; 681/3,10,11, 17; 679/1; 1197	Obec Sulice
WT 17	vodovod, kanalizace, plynovod Hlubočinka sever	1193/1	Obec Sulice
WT 18	kanalizace Mandava stará zástavba	1187	Obec Sulice
WT 19	vodovod Mandava stará zástavba	1118/1	Obec Sulice
WT 20	kanalizace Želivec	976/22,23,33,35,41; 961/6; 1192/4	Obec Sulice
WT 21	nápojení elektro k MŠ	1192/4,5; 1253/1	Obec Sulice

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby	dotčené pozemky k.ú.Sulice	Předkupní právo ve prospěch
WT 22	vodovod, kanalizace Želivec východ	979/26,37,39,41; 1192/4; 1135;	Obec Sulice
WT 23	vodovod, kanalizace Želivec západ	1149; 1072/1	Obec Sulice
WT 24	vodovod, kanalizace Želivec východ	981/5,7,20,21; 985/1,2,3,8,17,27,30,31,37; 986/3	Obec Sulice
WT 25	vodovod, kanalizace, plynovod Želivec jih	1147; 1038/14,40; 1049/52	Obec Sulice
WT 26	vodovod, kanalizace Želivec jih	991/7	Obec Sulice
WT 27	vodovod, kanalizace, plynovod Želivec jih	998/1,58,64; 1038/7,27	Obec Sulice
WT 28	vodovod, kanalizace, plynovod Mandava jih	874/13; 874/95; 939/3	Obec Sulice
WT 29	vodovod, kanalizace, plynovod Mandava jih	922/1; 939/3;;	Obec Sulice

7.1.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby	název k.ú.	čísla pozemků	Předkupní právo ve prospěch
Založení prvků územního systému ekologické stability				
WU 1	interakční prvek IP 1	Sulice	348/1,2,3,4; 1258; 373; 374/1,12,13; 380/1; 381; 1156/3; 395/1,2,3; 367/1,2,4; 775/2; 392/1,10,14, 16,17,18	ČR
WU 2	interakční prvek IP 2	Sulice	939/1,3,6; 922/1	ČR
WU 3	interakční prvek IP 3	Sulice	911; 912/5; 906/1,2; 908; 910/3,5,11; 961/2	ČR
WU 4	interakční prvek IP 4	Sulice	890/1,2,3,4; 898/1,2,3,4; 889; 901; 1130; 910/1,2,5,12; 904/1,2	ČR
WU 5	interakční prvek IP 5	Sulice	89; 90; 98; 99/1	ČR
WU 6	interakční prvek IP 6	Sulice	1006/1,2,3,4; 1010/1,2,3; 1142; 1140; 1031/1,2; 1049/5,8,18,21,23,26,27,28,29,30,31, 32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43, 44,45,67,68,69,70,71; 1047/1,3	ČR

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby	název k.ú.	čísla pozemků	Předkupní právo ve prospěch
WU 7	LBK 21A	Sulice	653; 650; 656	ČR
WU 8	LBC 20	Sulice	653; 650; 656	ČR
WU 9	LBK 21B	Sulice	653; 650; 646/1; 1204; 615; 613; 614/1,2; 616; 617; 570; 568; 574	ČR
WU 10	LBC 19	Sulice	573; 571; 575; 577; 567; 583/1,2,3; 574; 598/1,2; 597; 595; 611/1; 596; 593; 531/1; 586;	ČR
WU 11	LBK 21C	Sulice	589/1; 531/1; 1209; 565; 551/1,5,12; 562; 1210; 112; 114/1; 113/2;	ČR
WU 12	LBK 22	Sulice	531/1; 529/4,5,7,14; 531/2; 533/2,6,7; 537; 1209; 551/11,12; 1212/5; 540/16; 352; 1231; 353/1,2,3; 357/23,28,36; 329/2; 293/1; 296/1; 319; 349/1,2; 324; 1161	ČR
WU 13	LBC 18	Sulice	296/1; 1231; 332; 333/1	ČR
WU 14	LBK 23	Sulice	296/1; 1231; 1232; 234; 1233/1; 231/1; 237/2,3,4; 251; 249/1,2; 1236; 1237; 1238; 256; 192/2,3,4,12,13; 255; 165/2,5; 1239; 162/3	ČR
WU 15	LBC 17	Sulice	162/1,2,3; 163/1,2,3; 164/1; 159/4,8,9,12; 160/3; 180; 174	ČR
WU 16	LBK 24	Sulice	152	ČR
WU 17	LBK 26	Sulice	1099/1,8,9; 1149; 1100/4,18,19; 1253/1; 775/2,27; 1113/2,3; 966; 1192/4; 910/1,3,4,5,7,9,10,11,12,14,15, 34; 908; 961/2,3; 960/1	ČR
WU 18	RBK 1196	Sulice	656; 646/1; 645; 613; 617; 570; 571; 619; 611/3; 573; 571; 575; 577; 567; 583/1,2,3; 574; 568; 589/2; 1203; 1209; 551/1; 111/3,4; 113/1; 114/1; 1204; 650; 1206; 1193/1	ČR
WU 19	RBK 1200	Sulice	142/1; 154; 153/4,6; 1241; 152	ČR

7.1.3 PLOCHY PRO ASANACI S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

U ploch pro asanaci nelze uplatnit předkupní právo dle §101 stavebního zákona - územní plán opatření tohoto druhu neobsahuje.

Pozn.: V souvislosti s VPS – přeložkou silnice II/104- musí dojít k asanaci celého objektu na parc.č.156 k.ú Sulice.

7.1.4 STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Územní plán nenavrhuje stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

7.2 PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

7.2.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení, které jsou veřejnou infrastrukturou dle §2 odst. 1 písm. k 3.

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby	dotčené pozemky k.ú. Sulice	Předkupní právo ve prospěch
Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení			
PO 1	objekt veřejného vybavení nespecifikovaný	634	Obec Sulice
PO 2	hřbitov	760/22	Obec Sulice
PO 3	neobsazeno		
PO 4	objekt veřejného vybavení nespecifikovaný	627, 634	Obec Sulice
PO 5	ZŠ	1100/4,35,36	Obec Sulice
PO 6	obecní úřad	218/1,2,3	Obec Sulice

7.2.2 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

označení VPO	popis veřejně prospěšného opatření	dotčené pozemky k.ú. Sulice	Předkupní právo ve prospěch
Veřejně prospěšné opatření – plochy veřejných prostranství			
PP 1	veřejné prostranství Hlubočinka	634; 627	Obec Sulice
PP2	veřejné prostranství Hlubočinka	679/5	Obec Sulice
PP3	neobsazeno		
PP4	veřejné prostranství Ke Kostelci	418/46; 775/2	Obec Sulice
PP5	veřejné prostranství Nechánice	106/16	Obec Sulice

PP6	veřejné prostranství Nechánice	129/26	Obec Sulice
PP7	veřejné prostranství Nechánice	1255	Obec Sulice

8 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

REZERVA R1 – SV a PV

- Rezerva R1 ve formě ploch smíšeného obytného venkovského území (SV) a plochy veřejného prostranství (PV) se vymezuje z důvodu zajištění potřebné plochy pro nový ústřední veřejný prostor a rozvoj bydlení
- Veřejné prostranství bude plnit funkci nového náměstí - návsi, která v obci chybí. Bude doplněna veřejnou zelení s využitím již vysázeného stromořadí podél stávající cesty. Zároveň bude centrem obce a celého správního území, kde bude možné doplnit potřebnou občanskou vybavenost veřejné infrastruktury i komerční zařízení malá a střední.
- Rezerva je v souladu s předpokládaným rozvojem Metropolitní rozvojové zóny Praha a zpracovanou demografickou prognózou vývoje počtu obyvatel Sulic. Proto bude část území využita pro obytnou zástavbu, charakter zástavby bude upřesněn dle potřeb v území.
- Vybrané území je v těžišti správního území obklopené ze tří stran stávající zástavbou a v blízkosti hlavní komunikace II. třídy II/603. Území je možné napojit na stávající místní komunikace a inženýrské sítě.

9 VYMEZENÍ PLOCH PRO ÚZEMNÍ STUDIE A REGULAČNÍ PLÁNY

9.1 VYMEZENÍ PLOCH PRO ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán určuje následující plochy, u nichž je změna využití území podmíněna zpracováním územní studie (rozvojové plochy přesahující velikost 2ha):

- Lokalita **SULICE - ZÁPAD** (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské)
- Lokalita **NECHÁNICE- SEVER** (bydlení v rodinných domech, městské a příměstské, veřejné prostranství, veřejná a izolační zeleň)

Zadání studií bude obsahovat:

- požadavky na vymezení a ochranu architektonických a urbanistických hodnot požadavky na stanovení podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb
- požadavky na stanovení uliční čáry
- požadavky na konkrétní skladbu uličního prostoru požadavky na umístění veřejné zeleně

Pozn.: u US Sulice - západ bude zpracováno a vyžadováno odclonění obytné zástavby od zemědělství zeleným pásem o min. šíři 7m

- požadavky na řešení dopravy (včetně dopravy v klidu) a techn. infrastruktury.

Územní studie budou pořízeny, schváleny pořizovatelem a vloženy do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od vydání Územního plánu.

9.2 VYMEZENÍ PLOCH PRO REGULAČNÍ PLÁNY

Návrh územního plánu vymezuje plochy, ve které je pořízení a vydání regulačního plánu na žádost podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, a to

RP MANDAVA- SEVER- je převzat z ÚP včetně zadání, upravuje se pouze způsob pořízení, a to na žádost

Další tři lokality jsou do návrhu zapracovány z předchozího regulačního plánu „ RP vybraných lokalit bydlení v Sulicích, konkrétně jde o následující: **SULICE - JIHOVÝCHOD, NECHÁNICE - ZÁPAD, HLUBOČINKA**. Všechny tyto RP byly již zpracovány a odsouhlaseny.

Zadání regulačního plánu **MANDAVA – SEVER, na žádost**

a) Vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem (RP) se nachází v katastrálním území Sulice, v prostoru východního kvadrantu křižovatky Mandava. Hranice řešeného území jsou vyznačeny ve výkresu základního členění území - plochy M-04, M-05, M-06, M-07, M-08, M-19.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán bude vycházet z funkčního využití stanoveného územním plánem a upřesní je pro jednotlivé pozemky. Území obsahuje funkční plochy typu BI, SV. Cílem je vytvoření lokality s obytnou funkcí (zástavba rodinnými domy, parcely nad 750 m²), v níž se doplňující funkce smíšená logicky váže na okolí komunikace. Regulační plán vymezí pozemky pro výstavbu rodinných domů, pro obchod a služby, pro veřejné komunikace, pro trasy a zařízení technického vybavení. Navrhne veřejná prostranství a veřejnou zeleň v rozsahu dle územního plánu. Vyčleněny budou rovněž drobné plochy pro sport a rekreaci.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou závazně stanoveny podmínky pro výšku zástavby a regulační stavební čáry, popřípadě další podrobné regulativy, určující využití pozemků, polohu staveb, charakter střech. U veřejných prostorů bude regulována šířka, veřejný profil, vysoká liniová veřejná zeleň a kategorie komunikací.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Regulační plán bude respektovat platný územní systém ekologické stability. Dále bude chránit charakter stávající zástavby v daném konkrétním území.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Řešení **dopravní** infrastruktury bude zahrnovat veřejné automobilové komunikace, chodníky, zásady vjezdu na pozemky, popřípadě řešení veřejné dopravy. Podél komunikace na poz.1188/1 bude řešena doprovodná vysoká zeleň jako přechodový prvek oddělující zástavbu od krajiny. Převaha uličních profilů bude u obytných funkcí v kategorii D1, v komunikacích bude navržena alejová zeleň. Stanoví se kapacity ploch a zařízení pro dopravu v klidu. Dále bude řešena **technická infrastruktura** pro obsluhu řešeného území. Budou navržena i **veřejná prostranství** v rozsahu odpovídajícím stavebnímu zákonu a jeho prováděcím předpisům - nejlépe s umístěním v provozním těžišti daného území. Od komunikace č.p. 1188/1 bude lokalita pohledově odcloněna pásem zeleně šířky 4 m se stromovým i keřovým patrem.

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšné stavby budou vycházet z výčtu obsaženého v územním plánu.

g) Požadavky na asanace

Požadavky na asanace nejsou stanoveny.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů budou prověřeny a řešeny v rámci projednávání regulačního plánu.

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

RP nahradí územní rozhodnutí: - o umístění stavby pro veřejnou dopravní a techn. infrastrukturu - o dělení nebo scelování pozemků

Pro umístění RD a staveb komerčního využití nebude RP územní rozhodnutí nahrazovat.

j) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Výstavba uvažovaná v daném území není svým typem předmětem posuzování vlivů záměru na životní prostředí - nepožaduje se posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb. ve znění zákona č. 93/2004 Sb.

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Regulační plán stanoví podmínky pro budoucí spoluúčast vlastníků pozemků nebo stavebních podnikatelů na vybudování nové infrastruktury nebo spoluúčast na úpravách stávající veřejné infrastruktury (plánovací smlouvy) v dílčích částech řešeného území.

l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně výkresů a počtu vyhotovení.

RP bude vyhotoven v rozsahu stanoveném vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění, přílohy č. 11 definující obsah RP. Bude dodán v počtu 4 paré a 1x CD/DVD nosič.

m) Požadavky vyplývající z územního plánu

RP bude vycházet z nadřazeného územního plánu - nepředpokládá se, že by vyvolal jeho úpravy.

10 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTIKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

V území se nenacházejí urbanisticky a architektonicky mimořádně hodnotné objekty, pro které by architektonickou část projektové dokumentace mohl vypracovávat pouze autorizovaný architekt - § 18 písm. a) zákona č. 360/1992 Sb.

11 ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

11.1 PRÁVNÍ STAV PO ZMĚNĚ Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část návrhu územního plánu obsahuje 56 číslovaných stran.

Grafická část návrhu územního plánu obsahuje 10 výkresů:

číslo výkresu	název	měřítko	F A4
1	Výkres základního členění území	1:5 000	18
2	Hlavní výkres (funkční využití ploch, urbanistická koncepce)	1:5 000	18
3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000	18
4	Koncepce veřejné infrastruktury – technické (hmotové systémy)	1:5 000	18
5	Koncepce veřejné infrastruktury - technické (energetické systémy)	1:5 000	18
6	Koncepce veřejné infrastruktury - dopravní	1:5 000	18
7	Koncepce uspořádání krajiny	1:5 000	18

číslo výkresu	název	měřítko	F A4
1	Koordinační výkres	1:5 000	18
2	Výkres širších vztahů	1:50 000	4
3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000	18