



**Pořizovatel dokumentace**  
**Obec SULICE**

---

Zpracovatel: Ing. arch. Ivan Kaplan, AGORA STUDIO  
Vinohradská 156  
130 00 Praha 3

Autorský tým: Ing. arch. Ivan Kaplan  
Ing. arch. Karel Maier  
Ing. arch. Pavel Krolák  
Ing. arch. Radana Jarolímová  
Ing. arch. Vladka Kirschner

Technická infrastruktura Ing. František Medek  
Přírodní prostředí,  
ochrana půdního fondu Ing. Jan Šteflíček

---

*únor 2006*

## D. ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ

Názvy kapitol a jejich uspořádání se upravují dle §18, odstavce 2b, Zákona 135, Sb.2001.

### 1. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Celá původní kapitola s názvem „Koncepte rozvoje“ je vrámci Změny číslo 1 územního plánu upravena takto:

#### Zásady rozvoje prostorového uspořádání a funkčního využití sídel

##### PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

- P1 Osídlení v územním obvodu obce Sulice se bude rozvíjet jako aglomerace sídel (sídelních částí) Sulice, Hlubočinka, Želivec, Nechánice a Mandava se specifickými sídelními funkcemi. Pro územní rozvoj budou především využity volné plochy v bezprostřední návaznosti na stávající zastavěné území.
- P2 Sídelní části se budou rozvíjet diferencovaně s ohledem na územně technické předpoklady a dopravní napojení:
- Sulice formou revitalizace jádra a extenzivním růstem trvalé obytné funkce jihovýchodním a severním směrem;
  - Hlubočinka růstem trvalé obytné funkce 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 růstem obytného území k lesu K Vrchánovu;
  - Mandava a koridor východně od silnice II/603 mezi Mandavou a Želivcem jako prostor pro obslužné funkce, celoobecní a nadmístní vybavenost.
- P3 Zástavba v zastavěných územích prostorově odloučených od zástavby sídelních částí (na samotách, například Myslivna Brdo) je co do rozsahu stabilizovaná.
- P4 Mimo vymezené zastavěné a zastavitelné území se nepřipustí vznik nových prostorově oddělených sídelních jednotek ani rozšiřování stávajícího stavebního využití kromě účelových zařízení pro obhospodařování krajiny nebo specifických zařízení umožňujících využití obnovitelných zdrojů.

##### OBYTNÁ ÚZEMÍ

- P5 Bydlení bude rozvíjeno především formou volně stojících rodinných domů, a to s ohledem na charakter jednotlivých sídelních částí. Vedle obytné funkce se v obytných územích připustí též drobné služby a další ekonomické aktivity, pokud nebudou na újmu obytné kvality v lokalitě. Součástí obytných celků budou vhodně umístěná veřejná prostranství s rekreační funkcí pro všechny složky obyvatel (hry dětí, posezení, ...).
- P6 Funkce bydlení nebude rozšiřována v bezprostředním kontaktu se silnicí II/603.

##### DOPRAVA V KLIDU

- P11 Parkování u ploch 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.

## Zásady hospodářského a rekreačního využití krajiny

### HOSPODÁŘSKÉ VYUŽITÍ

- K1 Hospodářské využití musí ve všech případech respektovat zájem ochrany přírodních zdrojů (pásmo hygienické ochrany vodních zdrojů Radějovice) a ÚSES.
- K2 Vzhledem k nízké ekologické stabilitě území (podílu ekologicky stabilních prvků k ekologicky labilním) nebude rozšiřována plocha orné půdy.

### REKREAČNÍ VYUŽITÍ KRAJINY

- K3 Rekreační využití krajiny bude spočívat především v nenáročných formách – cykloturistice, 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 podmíněně posoudit, zda intenzita předpokládaného rekreačního využití nebude mít negativní důsledky na přírodní prostředí.
- K4 Rekreační využití krajiny bude přiměřeně omezeno v územích podléhajících režimu ÚSES a v pásmu hygienické ochrany vodních zdrojů Radějovice.

## 2. VYUŽITÍ PLOCH A JEJICH USPOŘÁDÁNÍ

*Celá původní kapitola s názvem „Zásady pro funkční regulaci“ schváleného územního plánu se ruší a v rámci změny č.1 se upravuje takto:*

### Obecné zásady funkčního využití ploch

Při jakékoliv změně funkčního využití nebo změně stavby podléhající stavebnímu řízení se musí vyhovět regulativům funkčního využití podle zařazení příslušného stavebního pozemku do funkční plochy v regulativech funkčního využití.

Pokud stávající využití není v souladu s funkčními využitími uvedenými jako přípustné nebo podmíněně vhodné využití pro danou plochu v níž se stavební pozemek nachází, stavební úřad při změně dokončené stavby stanoví podmínky užívání pozemku, stavby na něm nebo její části, která slouží rozpornému využití. Obdobně se postupuje, jestliže u stávajícího využití není dodržen limit využití pozemku.

Území obce je rozděleno na území urbanizované, tj. současně zastavěné a zastavitelné, a na území neurbanizované, tj. současně nezastavěné a nezastavitelné.

## ÚZEMÍ URBANIZOVANÉ, TJ. SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

### B - PLOCHY PRO BYDLENÍ

Přípustné využití:

- trvalé bydlení v domech pro rodinné bydlení,
- komerční občanská vybavenost drobného rozsahu (obchod, služby, řemesla),
- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň

Podmíněně využití:

- chovatelství a pěstitelství v.rámci drobných staveb v rozsahu samozásobení, které svými negativními účinky nezasáhne sousední pozemky - pouze v současně zastavěném území obce a u vybraných lokalit zastavitelného území - lokality J, K a Q,
- sportoviště místního významu,

- stavby pro školství (předškolní zařízení)

## **S1 - PLOCHY SE SMÍŠENOU FUNKCÍ I**

Přípustné využití:

- trvalé bydlení v domech pro rodinné bydlení,
- individuální pobytová rekreace ve stávajících chatách a rekreačních domcích,
- komerční občanská vybavenost drobného rozsahu (obchod, služby, řemesla),
- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň

Podmíněné využití:

- chovatelství a pěstitelství v rámci drobných staveb v rozsahu samozásobení, které svými negativními účinky nezasáhne sousední pozemky,
- sportoviště místního významu,
- stavby pro školství (předškolní zařízení),
- stavby pro hromadnou rekreaci (hotel, motel, penzion),
- stavby pro sociální účely (dům s pečovatelskou službou, domov důchodců) s veřejnou zelení

## **S2 - PLOCHY SE SMÍŠENOU FUNKCÍ II**

Přípustné využití:

- trvalé bydlení v domech pro rodinné bydlení,
- komerční občanská vybavenost drobného rozsahu (obchod, služby, řemesla);
- podnikatelská činnost s možností umístění staveb pro drobnou výrobu, sklady a služby s denním provozem v omezeném rozsahu, tj. max. 600m<sup>2</sup> užitné plochy, které nemají negativní účinky (hluk, prach, zápach, exhalace) a neovlivní sousední stavby pro bydlení, pozemky určené k zastavění těmito stavbami a zahrady u staveb určených pro bydlení,
- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň

Podmíněné využití:

- chovatelství a pěstitelství v rámci drobných staveb v rozsahu samozásobení, které svými negativními účinky nezasáhne sousední pozemky,
- parkování a garážování vozidel majitelů a obyvatelů domů,
- sportoviště místního významu

## **VV - PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ SLUŽBY**

Přípustné využití:

- pro umístění zařízení veřejného zájmu (školská, správní, kulturní, církevní a zdravotnická zařízení)
- stavby technického vybavení

## **KV - PLOCHY PRO KOMERČNÍ VYBAVENOST**

Přípustné využití:

- pro umístění zařízení komerční vybavenosti (zařízení ubytovací, stravovací, služeb, obchodní, sportovní, zdravotnické)

Podmíněné využití:

- bydlení ve služebním či pohotovostním bytě,
- parkování vozidel pro potřeby komerční vybavenosti,
- veřejná zeleň a zeleň ochranná

## **VS - PLOCHY PRO DROBNOU VÝROBU, SKLADY, SLUŽBY**

Přípustné využití:

- drobná výroba, sklady, stavebnictví, opravárenství, administrativní činnost (činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru dle hygienických požadavků)
- ochranná zeď

Podmíněné využití:

- garáže, odstavné a parkovací plochy,
- správní a administrativní objekty, zařízení pro stravování zaměstnanců,
- komerční vybavenost a služby všeho druhu,
- pohotovostní byty (pouze v prokazatelně nezbytném rozsahu)

## **SP - PLOCHY PRO SPORT**

Přípustné využití:

- sport a nepobytová rekreace v rámci sportovních zařízení a staveb pro tělesnou výchovu,
- ochranná zeď

Podmíněné využití:

- doprovodné služby pro sportovní zařízení (stravovací zařízení; občerstvení, klubovny, dočasné ubytování),
- parkování vozidel pro potřeby sportu na vyhrazených plochách,
- bydlení ve služebním či pohotovostním bytě

## **RI - PLOCHY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI**

Přípustné využití:

- pobytová rekreace v objektech pro individuální rekreaci (chaty, rekreační domky),
- zahrada s funkcí rekreační, okrasnou a užitkovou

Podmíněné využití:

- sportoviště místního významu,
- parkování a garážování osobních vozidel majitelů a obyvatelů objektů,
- chovatelství a pěstitelství v rámci drobných staveb v rozsahu samozásobení, které svými negativními účinky nezasáhne sousední pozemky

## **DP - PLOCHY PRO DOPRAVU**

Přípustné využití:

- plochy silnic, místních obslužných komunikací a veřejných prostranství, účelových komunikací, plochy na odstavení vozidel, zařízení pro dopravu

## **TV - PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ**

Přípustné využití:

- zařízení na odvádění vod, zásobení pitnou vodou, odvádění a čištění odpadních vod, zásobení elektrickou energií, zásobení plynem a telekomunikační zařízení

## **Z1 - PLOCHY ZAHRAD**

Přípustné využití:

- plochy sadů a zahrad

Podmíněné využití:

- drobné stavby zahradní architektury

## **Z2 - PLOCHY PRO ZELEŇ**

Přípustné využití:

- plochy udržované zeleně volně přístupné veřejnosti,
- ochranná a izolační zeď,
- drobné architektonické prvky (pomníky, kašny, altány), veřejné osvětlení

Podmíněné využití:

- dětská hřiště pro předškolní děti
- přístřešky u autobusové zastávky

## **ÚZEMÍ NEURBANIZOVANÉ, T.J. SOUČASNĚ NEZASTAVĚNÉ A NEZASTAVITELNÉ**

### **Z1 - PLOCHY ZAHRAD**

Přípustné využití:

- plochy sadů a zahrad

Podmíněné využití:

- drobné stavby zahradní architektury

### **Z2 - PLOCHY PRO ZELEŇ**

Přípustné využití:

- plochy udržované zeleně volně přístupné veřejnosti,
- ochranná a izolační zeleň,
- drobné architektonické prvky (pomníky, kašny, altány), veřejné osvětlení

Podmíněné využití:

- dětská hřiště pro předškolní děti
- přístřešky u autobusové zastávky

### **VT – POZEMKY VODNÍCH PLOCH A TOKŮ**

### **LF – POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)**

Ostatní zemědělská půda, v tom:

### **TTP - ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA - TRAVNÍ POROSTY**

### **OR - ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA - ORNÁ**

## **3. ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE**

*Tato kapitola není předmětem závazné části územního plánu dle § 10 odst. 1 stavebního*

*zákona, a proto je vrámci Změny číslo 1 územního plánu zrušena.*

#### **4. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ**

*Původní kapitola s názvem „Rozvoj obytné výstavby“ zůstává nezměněna.*

Zastavitelné území je vyznačeno v grafické části dokumentace, výkresu číslo 2.

#### **5. ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVNÍHO, TECHNICKÉHO A OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

*Původní kapitoly s názvy „Uspořádání dopravy“ a „ Uspořádání a limity technického vybavení“ jsou vrámci Změny číslo 1 územního plánu sloučeny do kapitoly 5 a doplněny takto:*

##### **Zásady uspořádání dopravního vybavení**

- D1 Navrhovaná obytná území se napojí na současně zastavěné území obce zklidněnými ulicemi upravenými tak, aby nebyly využívány pro průjezdnou automobilovou dopravu. Nepřipustí se ale žádná forma či úprava, která by omezila přístup anebo průchodnost všech ulic pěšími popřípadě cyklisty.
- D2 Jednotlivé části obce budou propojeny systémem pěších a cyklistických tras navazujících na cyklistické trasy v sousedních obcích. Konkrétně se jedná o tyto trasy:
- Sulice křižovatka – po stávající silnici III/00315 (bude dopravně odlehčena po uskutečnění přeložky) – stávající cesta podél lesa U Záhorce – Nechánice – Chvátalka
  - Sulice křižovatka – rozvojová lokalita Sulice jih – obnovená historická cesta pod Mandavou ze Sulice do Želivce – Želivec
  - Sulice křižovatka – Sulice náves – po stávající ulici k Hlubočince – zelený pás mezi zástavbou Hlubočinka (stávající) a novým rozvojovým územím bydlení – Hlubočinka odbočka ze silnice II/603 – dále směrem ku Praze
- D3 Návrh 1. změny ÚPO umožňuje vozovky komunikací funkční třídy D1 realizovat i v jiné šířce než stanovuje ÚPO obecně. Požadavek ÚPO je však nutno splnit alespoň v celkové šíři uličního prostoru – min. 6m (optimálně 8 nebo 9m )

##### **Zásady uspořádání technického vybavení**

- T1 Kapacita trafostanice v Hlubočince bude zvýšena na 2x 400 kVA.
- T2 Původní propojení vodojemu Mandava přes Sulice pouze na Hlubočince je doplněno připojením vodojemu Mandava (2x400m<sup>3</sup>) s Nechánicemi přes Sulice přivaděčem DN 150 (PVC) až k odbočce na Hlubočinku a dále DN 100 (PVC) do Nechánic. Odpadá tím propojení Nechánice z Kostelce u Křížku, jak navrhovalo původní znění územního plánu. (Úprava přetlaku v Nechánicích na úroveň 0,7 MPa hydrostatického tlaku je provedena usazením redukčního ventilu do přivaděče DN 100.)
- T3 V Nechánicích bude zřízena vlastní biologická ČOV s vlastní gravitační splaškovou kanalizací.



T4 ČOV Borovina bude rozšířena z původní kapacity 1400 EO (nyní realizovaná 1200 EO) na kapacitu 1700-2000 EO.

### **Zásady uspořádání občanského vybavení**

#### **OBČANSKÉ VYBAVENÍ**

- P7 Územní plán vymezuje plochu pro nové umístění obecního úřadu v lokalitě „N“.
- P8 Vzhledem k nárůstu počtu trvale bydlících obyvatel v obci v souvislosti s navrhovanou zástavbou je navržena plocha pro umístění základní školy případně mateřské školy a kostelíka nebo kaple, která by měla vytvořit novou stavební dominantu s veřejným prostranstvím v obci (lokality „G“).
- P9 Pro občanské vybavení komerčního charakteru – obchody, služby – jsou určeny především plochy podél silnice II/603. Drobné provozovny komerčního charakteru nekolidující s obytnou funkcí lze umístit i na plochách pro bydlení a se smíšenou funkcí I a II.
- P10 Pro umístování dalšího, zejména vyššího a nadmístního vybavení jsou vytvořeny územně technické předpoklady v prostoru Mandava.

## **6. VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)**

*Původní kapitola s názvem „Ochrana přírody, krajiny a územní systém ekologické stability“ je v rámci Změny číslo 1 územního plánu doplněna takto:*

Řešeným územím prochází severojižním směrem trasy funkčního vymezeného regionálního biokoridoru RBK1198 a RBK1200. Převážně prochází lesními porosty.

## 7. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

Celá původní kapitola s názvem „Ochranná pásma“ je vrámci Změny číslo 1 územního plánu upravena takto:

Jsou uvedeny pouze limity využití území vznikající „automaticky“ na základě příslušného předpisu pro zařízení navrhovaná územním plánem.

### Ochranná pásma

#### OCHRANNÁ PÁSMA VEDENÍ PRO ROZVOD ELEKTŘINY

Ochranná pásma liniových vzdušných vedení:

	ochranná pásma podle zákona číslo 458/2000 Sb.	ochranná pásma, která byla stanovena podle předchozích právních předpisů a nemění se
napájecí vedení 22kV vzdušné	2 x 7 m od krajních vodičů na každou stranu	2 x 10 m od krajních vodičů na každou stranu

(Podle §98 odstavce 2 zákona číslo 458/2000 Sb. zůstávají pro stávající vedení v platnosti ochranná pásma stanovená dle předpisů platných před dnem účinnosti tohoto zákona.)

Ochranná pásma liniových kabelových vedení:

	ochranná pásma podle zákona číslo 458/2000 Sb.	ochranná pásma, která byla stanovena podle předchozích právních předpisů a nemění se
napájecí vedení 22kV kabelové	2 x 1 m od povrchu vedení na každou stranu	2 x 1 m od povrchu vedení na každou stranu

(Je navrženo přeložení do kabelu v trase místních komunikací.)

Ochranná pásma trafostanic:

	ochranná pásma podle zákona číslo 458/2000 Sb.	ochranná pásma, která byla stanovena podle předchozích právních předpisů a nemění se
trafostanice sloupová, mřížová nebo stožárová	platí ochranné pásmo jako pro linku, tj. pro trafo 22/0,4 je to 7 m na všechny strany	10 m na všechny strany
zděné trafostanice 22/0,4 kV	2 m od vnějšího líce obvodové zdi objektu nebo oplocení	

(Podle §98 odstavce 2 zákona číslo 458/2000 Sb. zůstávají pro stávající zařízení v platnosti ochranná pásma stanovená dle předpisů platných před dnem účinnosti tohoto zákona.)

#### OCHRANNÁ PÁSMA VODOVODU A KANALIZACE

průměr vodovodních řadů a kanalizačních stok	vymezená velikost ochranného pásma podle § 23 odstavce 3 zákona číslo 274/2001 Sb.	způsob měření ochranného pásma
do průměru 500 mm včetně	1,5 m	vodorovně od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu
nad průměr 500 mm	2,5 m	

## PLYNOVOD

	ochranné pásmo
vysokotlaký plynovod DN 150	4 m na každou stranu potrubí; bezpečnostní pásmo 20m na každou stranu potrubí
středotlaký plynovod regulační stanice VTL plynovodu	1 m na každou stranu potrubí bezpečnostní pásmo 10 m od líce obvodové zdi na všechny strany

## OCHRANA ZAŘÍZENÍ SPOJŮ

zařízení	ochranné pásmo
podzemní dálkový kabel kabelové vedení MTS	2x1m na každou stranu

## OCHRANNÁ PÁSMATA POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ

ochranná pásma silnice II. a III. třídy nebo místní komunikace II. třídy mimo zastavěné území <sup>1</sup>	
silnice II. a III. třídy	15 m oboustranně od osy vozovky; 50 m nad vozovkou

## 8. PLOCHY PŘÍPUSTNÉ PRO TĚŽBU NEROSTŮ

Plochy přípustné pro těžbu nerostů nebyly stanoveny.

## 9. VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PRO PROVEDENÍ ASANACÍ NEBO ASANAČNÍCH ÚPRAV

*Původní kapitola s názvem „Plochy pro veřejně prospěšné stavby“ je vrámci Změny číslo 1 územního plánu doplněna takto:*

### Veřejně prospěšné stavby pro dopravu

část obce	označ.	číslo dílčí změny ÚP	účel stavby
Hlubočinka	D1	38 a	pěší průchod navazující na dílčí změnu č. 13
Hlubočinka	D2	38 b	pěší průchod a zklidněná komunikace navazující na dílčí změnu č. 10
Hlubočinka	D3	38 c	pěší průchod navazující na dílčí změnu č. 9
Hlubočinka	D5	38 d	pěší průchod - rozšíření
Sulice (jih)	D4	23	cyklistická a turistická trasa Hlubočinka - Sulice jih – Želivec - Nechánice - účelová komunikace

### Stavby pro veřejné technické vybavení

část obce	označ.	číslo dílčí změny ÚP	účel stavby
Hlubočinka	T1	22	rozšíření ČOV Hlubočinka
Sulice (jih)	T2	21	nový vodovodní řad pod silnicí II/00315 k vysílači GSM Mandava

<sup>1</sup> Podle §30 odst. 2c zákona 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích (silniční zákon).

