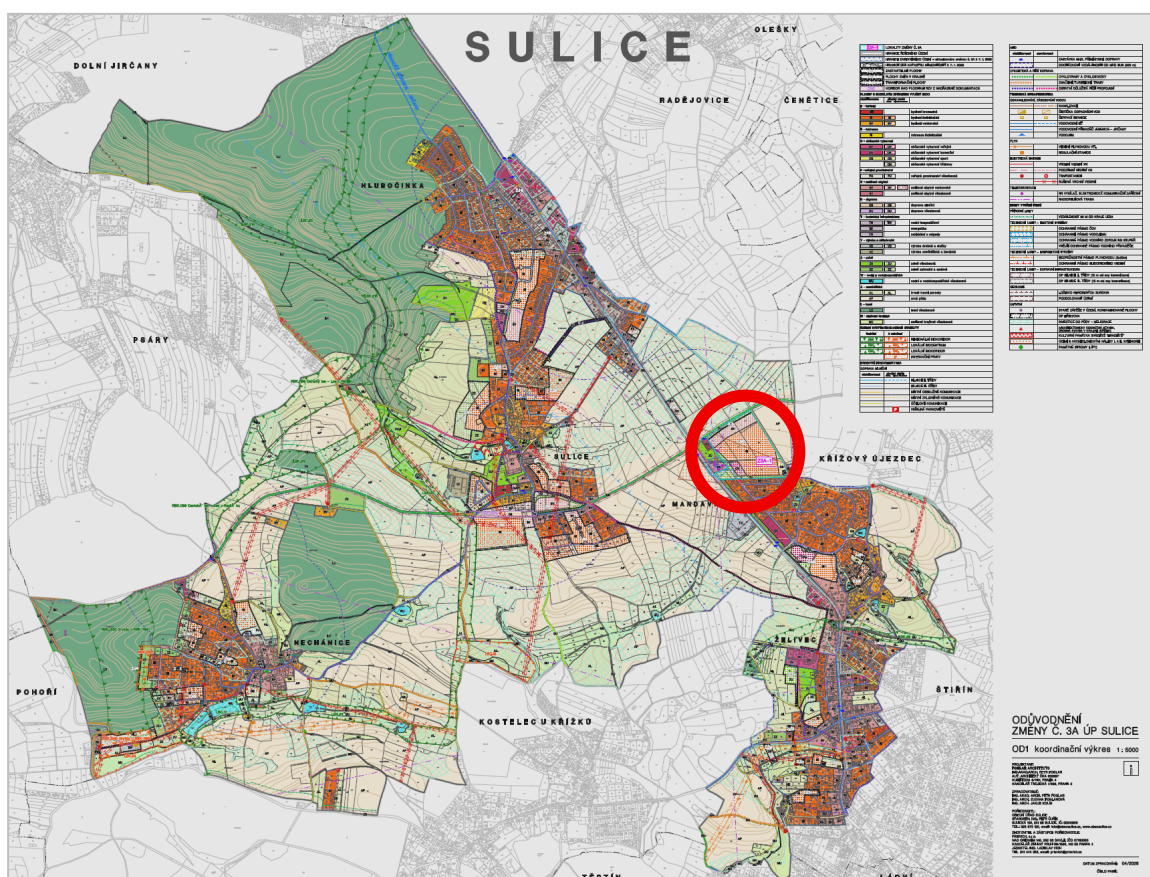


## Obec Sulice

SULICKÁ 155,  
251 68 SULICE



## ZMĚNA Č.3A ÚP SULICE- NÁVRH A ODŮVODNĚNÍ

04-2026

**ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY:**

**1. ZMĚNA Č. 3A ÚP SULICE**

**TEXTOVÁ ČÁST**

**GRAFICKÁ ČÁST:**

- |   |         |
|---|---------|
| 1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ (SAMOSTATNÝ VÝKRES)                       | 1: 5000 |
| 2 HLAVNÍ VÝKRES (SAMOSTATNÝ VÝKRES)   | 1: 5000 |
| 3 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ (SAMOSTATNÝ VÝKRES) | 1: 5000 |

**2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3A ÚP SULICE**

**TEXTOVÁ ČÁST**

**GRAFICKÁ ČÁST:**

- |  |           |
|--|-----------|
| OD1 KOORDINAČNÍ VÝKRES (SAMOSTATNÝ VÝKRES) | 1: 5 000  |
| OD2 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ                  | 1: 20 000 |

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který změnu č. 3A ÚP Sulice vydal usnesením č. .... ze dne ..... jako opatření obecné povahy č. .... <b>Zastupitelstvo obce Sulice</b>	Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:
Datum nabytí účinnosti změny č. 3A ÚP: .....	(otisk úředního razítka)
Pořizovatel: <b>Obecní úřad Sulice</b>	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: <b>Ing. Petr Čuřík</b>	
Funkce: <b>starosta obce</b>	



**POŘIZOVATEL**

OBEČNÍ ÚŘAD SULICE  
SULICKÁ 155, 251 68 SULICE, IČO 00240818  
STAROSTA: ING. PETR ČUŘÍK  
TEL. 323 673 122  
e-mail [info@obecsulice.cz](mailto:info@obecsulice.cz);  
<https://www.obecsulice.cz>

**ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL**

Ladislav  
**PRISVICH**

PRISVICH, s.r.o.  
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČ 27101053  
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4  
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH  
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053  
e-mail [prisvich@prisvich.cz](mailto:prisvich@prisvich.cz)

**PROJEKTANT ZMĚNY Č.3A**



**FOGLAR ARCHITECTS**

KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021  
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2  
VED. PROJEKTANT ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR  
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ  
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN  
TEL., FAX 224 919 889  
e-mail [foglar@foglar-architects.cz](mailto:foglar@foglar-architects.cz)

**PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD**

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ  
A KRAJSKÝ STAVEBNÍ ÚŘAD  
TEL. 257 280 289

# 1. ZMĚNA Č. 3A ÚP SULICE - TEXTOVÁ ČÁST

## 1) Změnou č. 3A se nahrazuje textová část platného ÚP Sulice v celém rozsahu.

Celá textová část (budoucí úplné znění po změně č.3A, včetně obsahu) viz níže.

Věcné změny jsou provedeny na podkladě textové části po technických úpravách, opravách a aktualizacích. Jsou zvýrazněny kurzívou a modře podloženy:

**XXXXXXXXXX**

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

<b>1</b>	<b>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE .....</b>	<b>2</b>
2.1	ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE .....	2
2.2	HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT .....	2
<b>3</b>	<b>URBANISTICKÁ KONCEPCE .....</b>	<b>2</b>
3.1	PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL A ZASTAVĚNÝCH LOKALIT .....	2
3.2	VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH .....	4
3.3	SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ .....	5
<b>4</b>	<b>KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....</b>	<b>6</b>
4.1	KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY .....	6
4.2	KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY .....	7
4.3	KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....	10
4.4	KONCEPCE DALŠÍHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ .....	10
4.5	KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ .....	10
<b>5</b>	<b>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....</b>	<b>10</b>
5.1	USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	10
5.2	ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY .....	11
5.3	PROSTUPNOST KRAJINY .....	12
5.4	HOSPODAŘENÍ V KRAJINĚ .....	12
5.5	OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM .....	12
5.6	OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY .....	12
5.7	VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ .....	12
<b>6</b>	<b>PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ .....</b>	<b>13</b>
6.1	OBECNÉ ZÁSADY PRO STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ .....	13
6.2	PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ .....	14
<b>7</b>	<b>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI ....</b>	<b>39</b>
7.1	PLOCHY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ .....	39
<b>8</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....</b>	<b>42</b>
<b>9</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE .....</b>	<b>42</b>
<b>10</b>	<b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>42</b>
<b>11</b>	<b>VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTIKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ .....</b>	<b>44</b>
<b>12</b>	<b>VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH .....</b>	<b>46</b>
<b>13</b>	<b>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI .....</b>	<b>46</b>

# 1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území obce Sulice bylo vymezeno k **7.1.2026**.

## 2 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

### 2.1 ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE

Koncepce je stanovena takto: 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

ÚP stanovuje důsledně respektovat 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.

Součástí ÚP je také ochrana nemovité kulturní památky Tvřiště Hradiště – archeologické stopy (rejst. č. ÚSKP 30466/2-2214), sídlo drobné venkovské šlechty ze 13-15. stol na jihovýchodě Sulic mezi rybníky Parkán a Sulický rybník.

Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy III. stupně (UAN III - možné nálezy). Další místa s archeologickými nálezy jsou lokalizována jako středověké a novověké jádro obce Sulice (USN I – území s prokázaným výskytem, ID SAS 8503) a tři lokality II. stupně (UAN II – s předpokládaným výskytem), tj středověké a novověké jádro obce Nechánice (ID SAS 8604), obec středověkého původu Želivec (ID SAS 8608) a území s archeologickými nálezy Na Křížkách – Mandava (ID SAS 8610).

## 3 URBANISTICKÁ KONCEPCE

### 3.1 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL A ZASTAVĚNÝCH LOKALIT

Pro účely základního členění území 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 jsou vymezeny především 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 změnou č.2 vymezil plochu pro umístění nespecifikovaných objektů veřejné vybavenosti OV na Hlubočině a v Sulicích v lokalitě Z.S8.

Vzhledem k nárůstu počtu trvale bydlících obyvatel v obci v souvislosti s navrhovanou zástavbou je vymezena plocha pro rozšíření základní školy západně od realizované mateřské školy a ZŠ v Želivci.

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 podmíněně 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 veřejná prostranství všeobecná PU 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 území obce.

### 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 odloučených 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 A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH

Vymezení zastavitelných ploch je vyznačeno ve výkresu základního členění území.  
Tabulka zastavitelných ploch:

plochy RZV	funkce	výměra [m <sup>2</sup> ]
Z.H1	SV, PU, ZU	1035
Z.H2	SV	12 176
	BI	29 838
	OV	2007
	PU	8630
	ZU	213
Z.H3	BI	5 640
Z.H4	BI	2971
Z.H5	PU	900
Z.H6	PU	213
Z.S1	BI	15 372
	ZZ	19919
Z.S2	BI	23 658
	DS	1876
Z.S3	BI	13350
	PU	1412

plochy RZV	funkce	výměra [m <sup>2</sup> ]
Z.S4	SV	9988
	VD	1 300
	ZU	5974
Z.S5	SV	10644
	BI	37 464
	ZU	2590
	DS	9881
Z.S6	BI	42 262
	SV	3159
	PU	6135
	ZU	548
Z.S7	BI	15640
Z.S8	OV	1233
Z.M1	DU	1029
	OH	4 090

plochy RZV	funkce	výměra [m <sup>2</sup> ]
Z.M2	SV	14 034
	BI	55 407
	ZU	11 380
	OS	3 527
	OK	3 647
Z.M3	OK, OK.1	6779
	BI	17 118
	ZO	4 400
Z.M4	BI	2 063
Z.M5	BI	7126
Z.M6	BV, PU	1 200
Z.N1	BI, ZZ	11 959
Z.N2	BI	4803
	ZU	1168
	PU	700
Z.N3	BI	12 558
	ZU	625
	ZZ	2375

plochy RZV	funkce	výměra [m <sup>2</sup> ]
	PU	1000
Z.N4	OS	4 819
Z.N5	BI	12 600
	PU	2 800
Z.N6	OK	1 800
	ZZ	5479
Z.N7	ZU, DS	1318
Z.N8	PU	2448
Z.Z1	ZU	6984
Z.Z2	ZU	3553
Z.Z3	BI	1206
Z.Z4	BI	1 390
Z.Z5	BI	2 455
	OS	4 281
Z.Z6	BI+PU	6440
Z.Z7	BI	4 100
Z.Z8	TW	2964

ÚP vymezuje 1 transformační plochu:

plochy RZV	funkce	výměra [m <sup>2</sup> ]
T.1	PU	800

### 3.3 SYSTÉM 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:

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

**Ochranná a izolační zeleň** lemuje dopravní trasy - zde bude posílena izolační zeleň v podobě kompaktních vícepatrových porostů dřevin. **Sady** přirozeně lemuji 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 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

### 4.1 KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

#### 4.1.1 ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Řešeným územím neprochází žádná železniční trať.

#### 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 odbočích 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-Zelivec)

##### 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, soustřeďující 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).m 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, 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.

***V plochách řešených regulačním plánem SULICE- MANDAVA – SEVER je povoleno zajištění dopravy v klidu na pozemcích veřejných komunikací.***

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

Solitérní 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

***a v území řešeném Regulačním plánem SULICE- MANDAVA – SEVER***

se připouští parkovací stání návštěvníků na veřejných prostorech

Bytové domy - na 1 bytovou jednotku do 100 m<sup>2</sup> 1 stání

- na 1 bytovou jednotku nad 100 m<sup>2</sup> 2 stání

- na 2 bytové jednotky do 60 m<sup>2</sup> 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

ÚP vymezuje novou autobusovou zastávku Mandava pro oba směry a přesun konečné autobusové zastávky v Nechánicích z centra obce na severní okraj.

#### 4.1.4 PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Územní plán mezi místními částmi vymezuje nové trasy určené pro veškerý nemotorizovaný pohyb územím a vytváří z nich ucelenější systém.

Dále ÚP vymezuje cyklostezky :

- Sever-jih

- Kostelec u Křížů - Radějovice

#### 4.1.5 LETECKÁ DOPRAVA

Celé území obce se nachází v ochranném pásmu letiště Kbely.

### 4.2 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 (spláskovou 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. Zastavitelné plochy změny č.1 je stanoveno napojit na VDJ Mandava doplněním, respektive prodloužením stávajících zásobovacích řadů.
2. Nové vodovodní řady je stanoveno provádět 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

ÚP vymezuje vybudování nové biologicko-mechanické ČOV (pro 1000 EO a následně pro 1500 EO) v Nechánicích (pro Nechánice a Sulice). 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 je stanoveno odkanalizovat do ČOV Nechánice, která má v současné době kapacitu 300 EO, a bude rozšiřována dle potřeb v dostatečně plošně velké lokalitě řešené dle ÚP.

Nová výstavba je podmíněna zajištěním dostatečné kapacitní infrastruktury (minimálně zkušební provoz ČOV, kanalizace, výstavba vodovodu vč. posilovacích tlakových stanic). Nová zástavba na plochách BI, BV, BH nesmí 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. V ploše BI v lokalitě Z2-7 není výstavba podmíněna napojením na veřejný vodovod a splaškovou kanalizaci.

U nové výstavby v zastavěném území i v zastavitelných plochách v Nechánicích a Hlubočince je stanoveno řešit likvidaci dešťových vod se všemi potřebnými průzkumy v rámci projektové přípravy území.

Zásadně musí být preferováno zasakování nebo retence 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 odběrů 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 liniových sítí.

### 4.2.3.2 DÁLKOVÉ KABELY, RADIORELEOVÉ VYSÍLÁNÍ

Stávající stav, popsáný 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 KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

**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. ÚP Sulic ve znění změny č.2 doplnil:

### **Veřejná vybavenost (plochy s funkcí OV, OH)**

- Nová plocha pro rozšíření stávajících ploch MŠ a ZŠ v Želivci
- Nová plocha pro hřbitov – Mandava
- Nová plocha pro nespécifikované vybavení na Hlubočince
- Nová plocha pro občanské vybavení- veřejnou infrastrukturu- Sulice

## 4.4. KONCEPCE DALŠÍHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

**Komerční vybavenost (plochy s funkcí OM, OS, SV, též částečně BH, BI, BV)** ve znění změny č.2:

- OM a SV v části Hlubočinka 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
- Nová plocha pro tělovýchovná a sportovní zařízení- Nechánice

V Návrhu ÚP jsou všechny dílčí požadavky ze Zadáání 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).

Standarty 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

## 5.1 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.

V řešeném území byly nově vyhlášeny v r. 2022 památné stromy:

- 2x exp. Památných líp na parc. č. 1224/5 k.ú. Sulice, část Nchánice
- 2x exp. Památných líp na rozhraní pozemků parcel č.1234 a 1236 k.ú. Sulice, u cesty jihovýchodně od Nechánic

Systém 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 ÚZEMNÍ SYSTÉM 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 jako opatření pro zvyšování retenčních schopností území

- 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

ÚP 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.

### 5.5 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 PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

### 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. **Jsou přípustné** 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.
8. Záměry umístění staveb v prostoru do 30 m od okraje lesních pozemků (PUPFL) nebo na lesních pozemcích je nutno předem projednat s příslušným orgánem Státní správy lesa (SSL).
9. Správce vodního toku může užívat pozemků sousedících s korytem toku v šířce do 6 m od břehové čáry, vzdálenost nových staveb od vodních toků je tedy tímto předurčena. Plochy WU 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 výstavby 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. V ploše BI v lokalitě Z2-7 (Za židovským hřbitovem) není výstavba podmíněna napojením na veřejný vodovod a splaškovou kanalizaci.
11. V nezastavěném a nezastavitelném území je zakázáno umísťování 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 a jiné výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném



výkonu do 1 MW. Umístění fotovoltaických zařízení na stavbách je možné pokud nemá negativní vliv na zástavbu v sídle nebo na krajinný ráz.

○ V zastavěném a zastavitelném území je vyloučeno umísťování 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.

14. 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

15. 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

16. 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.

17. Nově zastavitelné plochy musí mít situovány směrem do volné krajiny nezastavěné části pozemků – zahrady.

18. 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 o obecných požadavcích na využívání území, hlava II - plochy s rozdílným způsobem využitím:

bydlení.....BH, BI, BV  
 rekreace.....RI  
 občanské vybavení.....OV,OK, OS, OH  
 veřejné prostranství.....-PU

smíšené obytné.....	SV, SR
doprava .....	DS, DU
technická infrastruktura .....	TW, TE, TO
výroba a skladování.....	VD, VZ
zeleň .....	ZU,ZZ
vodní a vodohospodářské.....	WU
zemědělské.....	AL, AP
lesní.....	LU
smíšené nezastavěného území. ....	MU

BH	bydlení hromadné	
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p>bydlení v bytových domech 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><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p>bydlení v rodinných domech) 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 veřejné prostranství místní dopravní a technická infrastruktura zeleň a městský mobiliář dětské hřiště malé vodní plochy a toky</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>Maximální zastavěná plocha bytového domu 250 m<sup>2</sup>. Nemožnost jejich násobného spojování.</p> <p><u>Dělení pozemků</u> pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 900m<sup>2</sup>;</p> <p>Výška zástavby bytových domů:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 11 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech</li> <li>- max. 9 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech</li> </ul> <p>Výška zástavby RD:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. 9 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech</li> <li>- max. 7,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech</li> </ul> <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 individuální	
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b> bydlení v rodinných domech s možným částečným nebytovým využitím. Ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb obchodních jednotek do 100 m<sup>2</sup> 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><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> stávající stavby pro rekreaci pouze v lokalitách, kde probíhá konverze z rekreace na rodinné bydlení veřejné prostranství místní dopravní a technická infrastruktura zeleň a městský mobiliář dětské hřiště malé vodní plochy a toky</p> <p><b><u>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> - zástavba řadovými RD nebo dvojdomy pouze v plochách, kde je požadováno zpracování územní studie nebo regulačního plánu - plocha Z.N5 (Z1/2) Nechánice sever bude napojena pouze ze stávající místní komunikace obce p.č. 1214/3 (způsob využití – silnice) - podmínkou je, že nové komunikace budou prováděny buď v kategorii D (obytná zóna) nebo C, vždy obousměrné se zelení</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>Max. zastavěná plocha jednoho objektu s doprovodným využitím na pozemku RD je 250 m<sup>2</sup>. maximální zastavěná plocha nesmí být násobně slučována</p> <p><b><u>Dělení pozemků:</u></b> pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 800m<sup>2</sup> ; u ploch podmíněných územní studií <b>a RP SULICE- MANDAVA – SEVER:</b> pozemky zástavby řadové vnitřní dům min. 250 m<sup>2</sup>, okrajový dům min. 400 m<sup>2</sup> , dvojdomek min. 2 x 400 m<sup>2</sup> pouze pro přízemní domy s integrovanými garážemi (bungalovy) platí max. zastavěná plocha 350 m<sup>2</sup> za podmínky min. velikosti parcely 1400m<sup>2</sup> řadová zástavba a dvojdomy nesmí být umísťovány na pozemcích sousedících s volnou krajinou, vyjma ploch s předepsanými RP nebo ÚS</p> <p>- v lokalitě Z1/10 musí být respektována vzrostlá zeleň prvku IP2, oplocení parcel BI Z.M5 musí být mimo vzrostlou zeleň (Mandava) - v ploše Z.M4 (Z1/21) je možné realizovat maximálně 2 RD</p> <p>Výška zástavby objektů občanské vybavenosti:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- max. 10 v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech</li><li>- max. 8,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech</li><li>- V zastavěných částech obytné, smíšené a rekreační zástavby nesmí být navyšována její výška, ani u objektů občanské vybavenosti nad nejvyšší bod okolní zástavby</li><li>- pro bungalovy (přízemní domy) s garážemi platí max. výška 7,5m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech a 5,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech</li></ul>
	<p><b>MAX. VÝŠKA RD</b> 9 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech 7,5 m v nejvyšším bodě atiky rovných střech</p>	<p><b>MIN.% ZELENĚ.....50</b></p>

BV	bydlení venkovské		
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b> pozemky rodinných domů, 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</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství, nerušící služby jen do max. rozsahu 50% podlažních ploch, u venkovských usedlostí až do 70% rozsahu veřejné prostranství místní dopravní a technická infrastruktura zeleň a městský mobiliář dětské hřiště malé vodní plochy a toky</p> <p><b><u>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> - plocha Z.M6 (Z1/24) Mandava jsou podmíněně využitelné. Podmínkou je předložení hlukové studie s vyhodnocením hluku z komunikace II/603 a návrh případných opatření.</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>Výměra pozemků v zastavitelných plochách min. 1000 m<sup>2</sup>, v zastavěných územích se připouští dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 1000 m<sup>2</sup>; bez řadové zástavby a zástavby dvojdomy, trojdomy atd. Max.zastavěná plocha jednoho objektu s doprovodným využitím na parcele RD je 250 m<sup>2</sup>. 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 plochách 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 - oplocení plochy Z.M6 (Z1/24) Mandava musí být ve vzdálenosti 19 m od okraje vodního toku a skládá se z pásma 15 m LBK a nové místní cesty šířky 4 m na pozemek 960/1. Cesta ani pozemek nesmí zasahovat do LBK</p>	
		<p><b>MAX. VÝŠKA (m)</b> <b>9 m</b> v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech <b>7,5 m</b> v nejvyšším bodě atiky rovných střech</p>	<p><b>MIN.% ZELENĚ.....60</b></p>

<b>RI rekreace individuální</b>		
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b> pozemky staveb a zařízení pro individuální rodinnou rekreaci</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> přímo související sportovní, dopravní a technická infrastruktura. Max. celkový rozsah přípustného využití do 25% rozsahu hlavního využití veřejné prostranství místní dopravní a technická infrastruktura zeleň a městský mobiliář dětské hřiště malé vodní plochy a toky</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></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><b>MAX. VÝŠKA (m)</b> <b>6 m</b> v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech</p> <p><b>5 m</b> v nejvyšším bodě atiky rovných střech</p>	<b>MIN.% ZELENĚ.....60</b>

<b>OV občanské vybavení veřejné</b>		
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b> stavby a zařízení veřejného občanského vybavení</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> stavby a zařízení pro dopravu i v klidu, drobné stravování, služby a obchod pouze přímo související s daným využitím sportovní využití veřejná prostranství a zeleň dětské hřiště malé vodní plochy a toky stavby a zařízení pro správu území</p> <p><b><u>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> Podmínkou je prokázání splnění limitů hluku v chráněném venkovním prostoru z provozu těchto ploch u nejbližší stávající i budoucí obytné zástavby</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>max. zastavěná plocha pro jednotlivé stavby max.2000m<sup>2</sup>; šířka veřejného prostranství příjezdové komunikace min.12 m při splnění požadavků vyhlášky</p>
	<p><b>MAX. VÝŠKA (m)</b> <b>12 m</b> v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech</p> <p><b>10 m</b> v nejvyšším bodě atiky rovných střech</p>	<b>MIN.% ZELENĚ.....25</b>

OK	občanské vybavení komerční		
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b>  pozemky pro umístění administrativy, vybavení , obchodu a služeb, nespádajících pod veřejnou infrastrukturu (stravování, ubytování a další typy služeb)</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b>  stavby a zařízení pro dopravu i v klidu přímo (parkovací plochy, hromadné garáže) 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 technická infrastruktura výstavní plochy dětská hřiště, sportovní zařízení a stavby vodní plochy</p> <p><b><u>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b>  nerušící výroba a služby, řemeslná a přidružená výroba jako samostatné objekty nebo prostory v objektech  -řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde na okolních plochách ke snížení kvality a pohody bydlení  - podmínkou je prokázání splnění limitů hluku v chráněném venkovním prostoru z provozu těchto ploch u nejbližší stávající i budoucí obytné zástavby</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b>  veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>max. zastavěná plocha pro jednotlivé stavby max.2000 m<sup>2</sup>;  šířka veřejného prostranství příjezdové komunikace min. 12 m při splnění požadavků vyhlášky  -v ploše OK.1, část Z.M3 Mandava bude minimálně 30% plochy ponechána jako zeleň  - prokáz</p> <p><b>Pozn.:</b> objekty na OM na parcele st.778 k.ú. Sulice pouze se zachováním současného charakteru historicky a architektonicky hodnotného objektu</p>	<p><b>MAX. VÝŠKA (m).....9</b></p> <p><b>MIN.% ZELENĚ.....15</b></p>

OS	občanské vybavení - sport		
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b> pozemky staveb nebo zařízení pro sport a rekreaci</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> ubytování s přímou vazbou na provoz staveb s hlavním využitím nepřesahující 20 lůžek plavecké bazény rehabilitační zařízení stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím technická a dopravní infrastruktura zeleň dětská hřiště vodní plochy a toky veřejná prostranství a pobytové louky drobné stravování, služby a obchod pouze přímo související s hlavní funkcí</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>plochy pro stavby max. 60 % plochy pozemku včetně zpevněných ploch</p>	
		<p><b>MAX. VÝŠKA (m)....12</b></p> <p>v samostatných místních částech (m).....9</p>	<p><b>MIN.% ZELENĚ.....15</b></p>

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

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



SV	smíšené obytné - venkovské		
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b> pozemky rodinných domů, 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> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím veřejné prostranství místní dopravní a technická infrastruktura zeleň dětské hřiště vodní plochy a toky</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>výměra pozemků v zastavitelných plochách min. 1000 m<sup>2</sup>, v zastavěných územích lze připustit dělení pozemků pouze tak, aby minimální výměra každého rozděleného pozemku byla větší než 1000 m<sup>2</sup>; <b>v ploše Z.M2 Regulačního plánu SULICE- MANDAVA – SEVER je přípustné umístování dvojdomů na pozemcích min. 2 x 500 m<sup>2</sup></b></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"><li>- max. zastavěná plocha objektu celkem je 250 m<sup>2</sup></li><li>- max. zastavěná plocha objektů nesmí být násobně slučována</li><li>- parkování viz kap. 4.1.2.3</li></ul>	
		<p><b>MAX. VÝŠKA (m)</b> <b>9 m</b> v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech <b>7,5 m</b> v nejvyšším bodě atiky rovných střech</p>	<p><b>MIN.% ZELENĚ.....40</b></p>

SU	smíšené obytné všeobecné		
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b> pozemky staveb a zařízení pro individuální rodinnou rekreaci a bydlení</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> pro přímo související dopravní a technickou infrastrukturu zeleň</p> <p><b><u>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> bydlení v rodinných domech 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>Podmínky pro pozemky p.č. 468/2, 468/3 a 247 k.ú. Sulice:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- zástavba bude ve formě 1 soliterního RD o maximální zastavěné ploše 200 m<sup>2</sup></li><li>- 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</li><li>- minimální plocha zeleně musí být 80 % plochy dotčených pozemků</li><li>- 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</li><li>- stávající příjezdová komunikace bude max. šířky 3,5 m s přírodě blízkým povrchem</li><li>- stávající rekreační objekt je možné zbourat</li></ul> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></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 m<sup>2</sup>, pro novou výstavbu RD 1000 m<sup>2</sup>, pro konverzi z rekreace na RD 8 rovněž 1000 m<sup>2</sup>.</p> <p>Maximální limit zastavěné plochy pro nový nebo konvergovaný RD je 250 m<sup>2</sup>. Pro bydlení v rodinných domech rovněž: požadavky z definice rodinného domu</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</p> <p>řadová zástavba a dvojdomy nesmí být umísťovány na pozemcích sousedících s volnou krajinou, mohou být umísťovány pouze v plochách s předepsanými RP nebo ÚS</p> <p>Povinné vytvoření volného uličního prostoru (veřejného prostranství) podél pozemku v šíři 4 m od osy komunikace</p>	
		<p>rekreace</p> <p><b>MAX. VÝŠKA (m)</b></p> <p><b>6 m</b> v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech</p> <p><b>4,5 m</b> v nejvyšším bodě atiky rovných střech</p> <p>bydlení</p> <p><b>MAX. VÝŠKA (m)</b></p> <p><b>9 m</b> v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech</p> <p><b>7,5 m</b> v nejvyšším bodě atiky rovných střech</p>	<p>rekreace</p> <p><b>MIN.% ZELENĚ.....50</b></p> <p>bydlení</p> <p><b>MIN.% ZELENĚ.....50</b></p>

DU	doprava všeobecná		
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-pozemky pozemních komunikací i bez přesné fixace trasy</li> <li>- zpřesněný koridor o celkové šíři 30m přeložky silnice II/104 vycházející z požadavků ZUR</li> </ul> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- chodníky</li> <li>- pěší a cyklistické trasy a stezky</li> <li>- hipostezky</li> <li>- účelové komunikace</li> <li>- související technická infrastruktura, ochranná a doprovodná zeleň, parkování</li> <li>- max. celkový rozsah přípustného využití je do 25% hlavního využití</li> <li>- dopravní stavby související s dopravní obsluhou (zastávky autobusů atp.)</li> <li>- podmínkou je prokázání splnění limitů hluku v chráněném venkovním prostoru z provozu těchto ploch u nejbližší stávající i budoucí obytné zástavby</li> </ul> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>- max. zastavěná plocha 25 m<sup>2</sup></p>	
		<p><b>MAX. VÝŠKA (m).....4</b> (v nejvyšším bodě)</p>	<p><b>MIN.% ZELENĚ.....-</b></p>

DS	doprava silniční		
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b>  silnice I., II. a III. třídy, hlavní místní komunikace  doprovodné stavby a zařízení s přímou vazbou na silniční dopravní infrastrukturu</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b>  chodníky (na silnicích III. třídy a místních komunikacích)  technická infrastruktura  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  -podmínkou je prokázání splnění limitů hluku v chráněném venkovním prostoru z provozu těchto ploch u nejbližší stávající i budoucí obytné zástavby</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b>  veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>navazuje li na obytné plochy, musí být odděleno pásem zeleně min. šíře 5 m</p>	
		MAX. VÝŠKA (m).....7	MIN.% ZELENĚ.....-

TW	vodní hospodářství		
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b>  Plochy areálů a technických zařízení na vodovodech a kanalizacích</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b>  stavby a zařízení technické infrastruktury (vč. nakládání s odpady),  místní dopravní a technická infrastruktura  stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím  doplňkové vybavení pro pracovníky vykonávající činnost související s hlavním využitím včetně administrativy a údržby stavby a zařízení pro údržbu obce  ochranná a izolační zeleň  vodní toky a nádrže</p> <p><b><u>VYJÍMEČNĚ PŘÍPUSTNÉ:</u></b>  Plochy a zařízení telekomunikačních zařízení a spojů včetně potřebné technické a dopravní infrastruktury</p> <p><b><u>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b>  -podmínkou výstavby v lokalitách Z2-2 (ČOV Nechánice) a Z.Z8- Z2-4 (ČOV Želivec) je prokázání splnění limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu těchto lokalit u nejbližší stávající i budoucí obytné zástavby</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b>  veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></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

TE	energetika		
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b>  Plochy areálů a technických zařízení na energetických sítích</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b>  mstní dopravní a technická infrastruktura 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 včetně údržby  ochranná a izolační zeleň  -podmínkou je prokázání splnění limitů hluku v chráněném venkovním prostoru z provozu těchto ploch u nejbližší stávající i budoucí obytné zástavby</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b>  veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití  v nezastavěném i zastavěném území nejsou povoleny na pozemcích fotovoltaické a větrné elektrárny ani jiné výroby elektrické energie z obnovitelných zdrojů o celkovém instalovaném výkonu do 1 MW</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></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)....9	MIN.% ZELENĚ.....20

TO	nakládání s odpady		
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b>  pozemky a plochy stavem a technické infrastruktury pro ukládání, likvidaci a recyklaci odpadu</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b>  stavby a zařízení technické infrastruktury  stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím  doplňkové vybavení pro pracovníky vykonávající činnost související s hlavním využitím včetně administrativy a údržby  plochy a zařízení pro údržbu obce  ochranná a izolační zeleň</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b>  veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>Možnosti oplocování: ne, s výjimkou případů, kdy oplocení vyžaduje speciální předpis</p> <p>max. zastavěná plocha pozemku: 80% včetně zpevněných ploch</p>	
		<p><b>MAX. VÝŠKA (m).....6</b></p>	<p><b>MIN.% ZELENĚ.....20</b></p>

VD	výroba drobná a služby		
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b>  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><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b>  stavby a zařízení pro dopravu i 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  malé vodní plochy a toky  zařízení výroby a služeb související s hlavním využitím  -podmínkou je prokázání splnění limitů hluku v chráněném venkovním prostoru z provozu těchto ploch u nejbližší stávající i budoucí obytné zástavby</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b>  stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>Maximální zastavěná plocha pro samostatně stojící stavby 2000m<sup>2</sup>; šířka veřejného prostranství příjezdové komunikace min. 12m při splnění dalších požadavků podle vyhlášky MMR</p> <p>max. zastavěná plocha pozemku: 60%</p>	<p><b>MAX. VÝŠKA (m).....9</b></p> <p><b>MIN.% ZELENĚ.....30</b></p>



VZ	výroba zemědělská a lesnická		
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b>  pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou a lesnickou výrobu</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b>  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  stavby a zařízení technické infrastruktury  stavby a zařízení pro udržování a opravy zemědělské a lesnické techniky  ochranná a izolační zeleň  malé vodní plochy a toky  zařízení výroby a služeb související s hlavním využitím</p> <p><b><u>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b>  -zástavba nebude napojena na systém likvidace odpadních vod obce  -prokázání splnění limitů hluku v chráněném venkovním prostoru z provozu těchto ploch u nejbližší stávající i budoucí obytné zástavby</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b>  stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo nesouvisející s hlavním využitím</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>Maximální zastavěná plocha pro samostatně stojící stavby  1500 m<sup>2</sup> s nemožností jejich spojování  -max. zastavěná plocha 1 objektu nesmí být násobně slučována</p> <p>- max. zastavěná plocha: 45% plochy pozemku</p>	
		<p><b>MAX. VÝŠKA (m).....9</b></p>	<p><b>MIN.% ZELENĚ.....25</b></p>

ZU	zeleň všeobecná		
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p>Plochy v zastavěném území s převažujícím nelesní vegetace  V plochách ZU.1- souvislé plochy zeleně oddělující činnosti znečišťující nebo vizuálně obtěžující okolí  V plochách ZU.2- plochy nelesní zeleně vysoké, střední i nízké s funkcí krajinnou, půdoochrannou a ekologickou</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p>Veřejné sady, pěší a cyklistické stezky, zpevněné plochy,  dětská hřiště do 400m<sup>2</sup> (kromě ploch ZU.1 a ZU.2 ),  vodní plochy, fontány, kašny, altány, městský mobiliář, izolační a ochranná zeleň  Vodní plochy a toky, 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, v plochách ZU.1 a ZU.2 max.5%,  <b>v ploše K3 max.10%</b>  protihlukové stavby a zařízení (terénní úpravy a protihlukové stěny)  v ploše ZU.2:  -pobytová louka bez trvalých staveb a pouze travnatá, hrací a sportovní prvky  v plochách ZU.1:  -Liniové trasy a stavby veřejné technické infrastruktury;  <b>-liniová dopravní infrastruktura pro dopravní napojení plochy Z.M2: v ploše K.3 (ZU.1) v kolmém směru vedená trasa a v ploše ZU (poloha napojení bude určena regulačním plánem)</b></p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p>stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím mimo parkoviště pro tělesně postižené  veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití  v plochách ZU.2: oplocení</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost - vše do půdorysné velikosti 25 m<sup>2</sup> a max. výšky 4m; veřejná hygienická zařízení do půdorysné velikosti 10m<sup>2</sup> a max. výšky 3m;</p> <p>v plochách ZU.1 nesmí být umístěno parkování, max. zastavěná plocha přístřešků a altánů do 16 m<sup>2</sup></p> <p>v plochách ZU.2 max. zastavěná plocha přístřešků a altánů do 20 m<sup>2</sup> výšky 3,5 m</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 dané stanoviště  <i>Poznámka: vhodně řešené plochy všeobecné zeleně z hlediska druhové skladby a vedení cest mohou být součástí skladebných částí ÚSES</i></p>	
		(výška objektů)	
		<b>MAX. VÝŠKA (m).....4</b>	<b>MIN.% ZELENĚ.....90</b>
		<b>MAX.VÝŠKA (m) v plochách ZU.1 a ZU.2.....3</b>	<b>MIN.% ZELENĚ v plochách ZU.1 a ZU.2.....95</b>
			<b>MIN.% ZELENĚ V ploše K.3 (ZU.1)....90</b>



ZZ	ZeLeň - zahradní a sadová		
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b> ZeLeň v zastavěném i zastavitelném území s možností oplocení Sady</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> Drobné stavby pro údržbu a související s hlavní funkcí vodní plochy terénní úpravy a opěrné zdi</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo nesouvisející s hlavním využitím veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zahrady mohou být využívány pro rekreaci a jako okrasné nebo užité</li> <li>- nesmí na nich být prováděn chov zvířectva, který svým hlukem, zápachem nebo jinými způsobem překračoval hodnoty dané platnými předpisy</li> </ul>	
		<p><b>MAX. VÝŠKA (m).....3</b> MAX. VÝŠKA v lokalitě Z2-3 (m)..6,5 (výška objektů)</p>	<p><b>MIN.% ZELENĚ.....95</b></p>

WU	vodní a vodohospodářské všeobecné		
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b> monofunkční plochy, které zahrnují pozemky vodních ploch, koryta vodních toků, rybníky a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> 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><b><u>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- umístění přírodních plochy ke koupání a exteriérových rekreačně sportovních prvků</li> <li>- úprava výsadby, břehů a přístupu k vodnímu plochám musí být v souladu s režimem ÚSES a VKP</li> </ul> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo nesouvisející s hlavním využitím veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nesmí dojít ke změně odtokových poměrů v lokalitě</li> <li>-nesmí být zásadně narušen VKP nebo systém ÚSES a jeho kontinuita v území</li> </ul>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b> <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.....-

AL	trvalé travní porosty		
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b> produkční ploch ZPF užívané převážně jako louky a pastviny</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> orná půda; vodní plochy; polní, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy; účelové komunikace izolační a doprovodná zeleň Lze připustit pouze lehké odstranitelné seníky a přístřešky pro letní pastvu dobytka se zastavěnou plochou maximálně 30 m<sup>2</sup> a maximální výškou 4 m v nejvyšším bodě střechy od rostlého terénu Trasy a plochy 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> Speciální liniové plošné keřové a nelesní Stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízky, meze) vodní plochy a retenční nádrže protipovodňová opatření</p> <p><b><u>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> Využití pro ohrazené pastviny v ploše AL.1 za podmínky nenarušení funkčnosti nadregionálního biokoridoru ÚSES</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>Bez nadzemních objektů, staveb a zařízení pro reklamu</p> <p>stavby včetně ochranných pásem nesmějí popřít základní využití zemědělské plochy.</p> <p>Je zakázáno oplocování pozemků, je možné pouze ohrazení pomocí elektrických ohradníků a dřevěnými bradly (viz kap. 6.1) pouze za účelem pastvy</p> <p><i>extenzivní travní porosty mohou být součástí skladebných částí ÚSES a VKP dle konkrétní definice těchto prvků</i></p>	
		<p><b>MAX. VÝŠKA (m).....-</b></p>	<p><b>MIN.% ZELENĚ.....-</b></p>

AP	orná půda		
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b> produkční plochy ZPF užívané převážně jako orná půda</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> trvalý travní porost; mimolesní vzrostlá zeleň - izolační a doprovodná zeleň; vodní plochy, trasy technické infrastruktury; polní, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy; účelové stavby dopravní a technické infrastruktury speciální liniové plošné keřové a nelesní stromové prostory pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízky, meze) vodní toky a retenční nádrže  protipovodňová opatření  silážní žlaby  <i>Jiné přípustné využití podléhá vynětí ze ZPF</i></p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>Bez nadzemních objektů, staveb a zařízení pro reklamu.</p> <p>Je zakázáno oplocování pozemků, je možné pouze ohrazení pomocí elektrických ohradníků a dřevěnými bradly (viz kap. 6.1) pouze za účelem pastvy</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.....-

LU	lesní všeobecné		
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p>pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL)</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p>Pozemky určené k plnění funkce lesa jsou:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) pozemky s lesními porosty a plochy, na nichž byly lesní porosty odstraněny za účelem obnovy, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty, nejsou-li širší než 4 m, a pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny na základě rozhodnutí orgánu státní správy lesů podle § 13 odst. 1 zákona č. 289/1955 Sb. (dále jen „lesní pozemky“),</li> <li>b) zpevněné lesní cesty, drobné vodní plochy, ostatní plochy, pozemky nad horní hranici dřevinné vegetace (hole), s výjimkou pozemků zastavěných a jejich příjezdních komunikací, a lesní pastviny a políčka pro zvěř, pokud nejsou součástí ZPF a jestliže s lesem souvisejí nebo slouží lesnímu hospodářství (dále jen „jiné pozemky“). U těchto pozemků může orgán státní správy lesů nařídít označení jejich příslušnosti k pozemkům určeným k plnění funkce lesa.</li> <li>c) vyznačené stezky (včetně naučných), pěšiny a trasy, odpočinková místa a tábořiště (§19 odst. 2 zák. č. 289/1995 Sb.)</li> <li>d) prvky protipovodňové ochrany a protierozní opatření, revitalizace vodních toků a nádrží</li> <li>e) systém ÚSES všech úrovní, Natura 2000, chráněná přírodní území</li> </ul> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p>stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím</p> <p>Veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu či nesouvisí s hlavním a přípustným využitím:-</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích ve znění pozdějších předpisů</p>	
		<p><b>MAX. VÝŠKA (m).....-</b></p> <p>.</p>	<p><b>MIN.% ZELENĚ.....-</b></p>



MU	smíšené krajinné všeobecné		
	<p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p>smíšené plochy nezastavěného území zahrnující ZPF, vodní plochy a toky, ostatní plochy, plochy přírodě blízkých ekosystémů</p> <p>VKP, prvky ÚSES, liniová zeleň podél komunikací, meze, remízy</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p>liniová zeleň podél komunikací; zeleň na plochách rekultivací; ochranná a izolační zeleň</p> <p><b><u>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:</u></b></p> <p>trasy a stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury, účelové komunikace pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy naučné stezky vyhlídky odpočívky proluky bez trvalých staveb a pouze travnaté, hrací prvky městský mobiliář protipovodňová ochrana opatření pro zajištění zachycení srážkových vod v území Umístění a povolování staveb a tras veřejné infrastruktury, pěších cest, cyklostezek a cyklotras, protipovodňových opatření, opatření pro zachycení srážkových vod, účelových komunikací podléhá projednání s orgánem ochrany přírody a krajiny</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p>stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo nesouvisející s hlavním využitím veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</p>	<p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></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 segregáční zeleně</p> <p>stavby včetně ochranných pásem nesmějí popřít hlavní využití plochy a základní funkci segregáční zeleně</p> <p><i>druhová skladba výsadeb krajinné zeleně bude důsledně vycházet z původní přirozené vegetace.</i></p> <p><i>úpravy v ochranných pásmech tech. infrastruktury budou přizpůsobeny požadavkům příslušných právních norem</i></p> <p>Je zakázáno oplocování pozemků, je možné pouze ohrazení pomocí elektrických ohradníků a dřevěnými bradly (viz kap. 6.1) pouze za účelem pastvy</p>	
		MAX. VÝŠKA (m).....-	MIN.% ZELENĚ.....-

## 7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

- VD dopravní infrastruktury
- VT technické infrastruktury
- VU pro založení prvků územního systému ekologické stability
- PO stavby občanského vybavení
- PP veřejná prostranství

### 7.1 PLOCHY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ

#### 7.1.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby
VD.1	Hlubočinka - obslužné komunikace rozvojové plochy střed
VD.2	Hlubočinka - obslužné komunikace jih
VD.3	Hlubočinka - pěší průchod do lesa
VD.4	pěší propojení Sulice - Hlubočinka východ
VD.5	Sulice - obslužná komunikace západ
VD.6	Sulice západ - pěší propojení do lesa
VD.7	Sulice - obslužné komunikace střed
VD.8	Sulice - obslužné komunikace jih
VD.9	Sulice - obslužné komunikace Východ
VD.10 (VPS D 070 dle ZÚR)	Koridor přeložky silnice II/104 zpřesnění
VD.11	pěší propojení Sulice – Želivec
VD.12	pěší propojení Želivec západ - severní část
VD.13	komunikace k MŠ
VD 15	obslužná komunikace Želivec Střed
VD.16	obslužná komunikace Želivec jih
VD.17	obslužná komunikace

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby
	Želivec
VD.19	obslužné komunikace Nechánice; rozvojové plochy západ
VD.20	obslužné komunikace Nechánice; rozvojové plochy západ
VD.22	obslužné komunikace Mandava rozvojové plochy jih
VT.2	Kanalizační propojení Sulice-západ a Nechánice
VT.3	vodovod, kanalizace Nechánice stávající zástavba jihozápad
VT.4	vodovod, kanalizace, plynovod, přeložka kabelem VN; Nechánice rozvojové plochy západ
VT.5	vodovod, kanalizace Nechánice sever
VT.6	vodovod, kanalizace; Nechánice stávající zástavba plochy západ
VT.7	kanalizace Nechánice; stávající zástavba střed
VT.8	vodovod, kanalizace, plynovod, přeložka kabelem VN Sulice rozvojové plochy jih
VT.9	vodovod, kanalizace, plynovod, přeložka kabelem

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby
	VN Sulice rozvojové plochy jih (blíže ke středu Sulic)
VT.10	kanalizace náves Sulice
VT.11	vodovod, kanalizace Sulice západ
VT.12	vodovod, kanalizace Sulice východ
VT.13	vodovod, kanalizace Hlubočinka východ
VT.14	vodovod, kanalizace Hlubočinka jih
VT.15	vodovod, kanalizace Hlubočinka jih
VT.16	vodovod, kanalizace, plynovod Hlubočinka rozvojové plochy střed
VT.17	vodovod, kanalizace, plynovod Hlubočinka sever
VT.18	kanalizace Mandava stará zástavba
VT.19	vodovod Mandava stará

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby
	zástavba
VT.20	kanalizace Želivec
VT.21	napojení elektro k MŠ
VT.22	vodovod, kanalizace Želivec východ
VT.23	vodovod, kanalizace Želivec západ
VT.24	vodovod, kanalizace Želivec východ
VT.25	vodovod, kanalizace, plynovod Želivec jih
VT.26	vodovod, kanalizace Želivec jih
VT.27	vodovod, kanalizace, plynovod Želivec jih
VT.28	vodovod, kanalizace, plynovod Mandava jih
VT.29	vodovod, kanalizace, plynovod Mandava jih

### 7.1.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby	název k.ú.
VN.1	interakční prvek IP 1	Sulice
VN.2	interakční prvek IP 2	Sulice
VN.3	interakční prvek IP 3	Sulice
VN.4	interakční prvek IP 4	Sulice
VN.5	interakční prvek IP 5	Sulice
VN.6	interakční prvek IP 6	Sulice
VU.7	LBK 21A	Sulice
VU.8	LBC 20	Sulice
VU.9	LBK 21B	Sulice
VU.10	LBC 19	Sulice

označení VPS	popis veřejně prospěšné stavby	název k.ú.
VU.11	LBK 21C	Sulice
VU.12	LBK 22	Sulice
VU.13	LBC 18	Sulice
VU.14	LBK 23	Sulice
VU.15	LBC 17	Sulice
VU.16	LBK 24	Sulice
VU.17	LBK 26	Sulice
VU.18	RBK 1196	Sulice
VU.19	RBK 1200	Sulice

### 7.1.3 PLOCHY PRO ASANACI

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

Celé řešené území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

OP RLP – Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení §37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle

ustanovení §175 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) – ÚAP – jev 102a. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vvn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena, nebo zakázána.

Na celém území obce je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení §175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém řešeném-území obce umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- Výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě a všech silnic I. a II. třídy
- Výstavba, rekonstrukce a opravy silnic III. třídy a místních komunikací v blízkosti vojenských areálů, objektů důležitých pro obranu státu a vojenských újezdů
- Výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- Výstavba vodních nádrží (rybníky, přehrady)
- Umístění staveb a zařízení vysokých 75 m a více nad terénem
- Umístění staveb a zařízení vysokých 30 m a více na přirozených nebo umělých vyvýšeninách, které vyčnívají 75 m a výše nad okolní krajinu
- Umístění zařízení, která mohou ohrozit bezpečnost letového provozu nebo rušit funkci leteckých palubních přístrojů a leteckých zabezpečovacích zařízení, zejména zařízení průmyslových závodů, vedení vysokého a velmi vysokého napětí, energetická zařízení, větrné elektrárny a vysílací stanice
- Veškerá výstavba dotýkající se nemovitostí (pozemky, stavby) ve vlastnictví ČR, v příslušnosti hospodařit s majetkem státu Ministerstva obrany.

#### 7.1.5 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
VO.1	objekt veřejného vybavení nespecifikovaný
VO.2	hřbitov
VO.4	objekt veřejného vybavení nespecifikovaný
VO.5	ZŠ
VO.6	obecní úřad

#### 7.1.6 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

označení VPO	popis veřejně prospěšného opatření
VP.1	veřejné prostranství Hlubočinka
VP.2	veřejné prostranství Hlubočinka
VP.3	neobsazeno
VP.4	veřejné prostranství Ke Kostelci
VP.5	veřejné prostranství Nechánice

označení VPO	popis veřejně prospěšného opatření
VP.6	veřejné prostranství Nechánice
VP.7	veřejné prostranství Nechánice

## 8 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

### REZERVA R.1 – SV a PV

- Rezerva R.1 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 území obce, 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 území obce 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 A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

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

- Dle původního územního plánu a změny č.1 byly již zpracovány a odsouhlaseny dvě územní studie tj. Sulice – Jih a Sulice – Západ. Pro lokalitu Sulice – Západ bylo již vydáno územní rozhodnutí a realizují se komunikace a inženýrské sítě.
- Lokalita **NECHÁNICE- SEVER** (bydlení v rodinných domech, městské a příměstské, veřejné prostranství, veřejná a izolační zeleň)

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

Územní studie bude pořízena, schválena pořizovatelem a vložena do evidence územně plánovací činnosti do 4 let od vydání Územního plánu.

## 10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Územní plán vymezuje 3 plochy, ve které je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, a to:

### RP SULICE - MANDAVA - SEVER

**Lhůta pro vydání regulačního plánu se stanovuje na 6 let od nabytí účinnosti změny č.3A.**

SULICE - JIHOVÝCHOD (RP byl již vydán)

NECHÁNICE – ZÁPAD A HLUBOČINKA (RP byl již vydán)

### Zadání regulačního plánu SULICE - MANDAVA - SEVER

#### 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 jako plocha Z.M2. Do řešeného území je zahrnuta i plocha zeleně -změna v krajině K3.

#### b) Požadavky na vymezení a využití pozemků

Regulační plán bude vycházet z funkčního využití stanoveného územním plánem a upřesní je pro jednotlivé pozemky. Území obsahuje funkční plochy typu BI, SV, OK, OS a ZU. Cílem je vytvoření lokality s obytnou funkcí (zástavba rodinnými domy, parcely nad 750 m<sup>2</sup> **nebo 2x400 m<sup>2</sup> v plochách BI pro dvojdomy a 2x500 m<sup>2</sup> v plochách SV pro dvojdomy**), 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 umístění a prostorové uspořádání staveb 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.

**Hlavní dopravní napojení lokality bude zajištěno ze severozápadní strany plochou ZU.1 - kolmo na pás plochy K.3, místo napojení stanoví regulační plán.**

#### e) Požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu

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

**f) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Veřejně prospěšné stavby budou vycházet z výčtu obsaženého v územním plánu a budou tedy vymezeny v rozsahu:

- dopravní infrastruktura
- technické infrastruktura
- stavby občanského vybavení
- veřejná prostranství a veřejná zeleň

Požadavky na asanace nejsou stanoveny.

**g) 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.

**h) Případné požadavky na plánovací smlouvu**

Regulační plán stanoví **základní podmínky a obsah plánovací smlouvy, bude-li požadována obcí** (pro budoucí spoluúčast vlastníků pozemků nebo stavebních podnikatelů na vybudování nové infrastruktury nebo spoluúčast na úpravách stávající veřejné infrastruktury v dílčích částech řešeného území).

**Základní obsah a podmínky případně plánovací smlouvy:**

- a) budou stanoveny povinnosti, předcházející realizaci záměru dle způsobu využití plochy (příprava území: veřejná infrastruktura, spolupráce s obcí atd.)**
- b) budou stanoveny povinnosti, následující po realizaci záměru (převedení veřejné infrastruktury do majetku obce apod.)**

**i) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění**

RP bude vyhotoven v rozsahu stanoveném zákonem č. 283/2021 Sb. v platném znění, přílohy č. 9 definující obsah RP a jeho odůvodnění. Bude dodán v počtu 4 paré a 1x CD/DVD nosič.

**j) Požadavky vyplývající z územního plánu**

RP bude vycházet z územního plánu v platném znění, **v souladu s tímto Zadáním RP Sulice-Mandava- sever a v souladu s regulativy, stanovenými ÚP Sulice ve znění změny č.3 A.**

## 11 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

V území se nacházejí tyto urbanisticky významné celky a architektonicky významné stavby:

- nemovitá kulturní památka Tvrziště Hradiště – archeologické stopy (rejst. č. ÚSKP 30466/2-2214), sídlo drobné venkovské šlechty ze 13-15. stol na jihovýchodě Sulic mezi rybníky Parkán a Sulický rybník.

## 12 VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH



## Pro účely tohoto územního plánu se vymezují tyto pojmy:

**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.

*Vyazuje-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 m<sup>2</sup>, zápochty jiných forem zeleně se neberou v úvahu. U veřejné zeleně v nezastavitelných plochách se předpokládá zápočet včetně vodních ploch.

**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.):** stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena.

**Rodinný dům:** stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy slouží bydlení, a která má nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, nebo třetí nadzemní podlaží ustoupené od vnějšího líce obvodové stěny budovy orientované k uliční čáře alespoň o 2 metry..

**Venkovské bydlení:** zahrnuje jak rodinný dům, 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):** 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. 2000m<sup>2</sup> 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 provoz, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území nebo provoz 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.



**Ohrazení v krajině** mohou být prováděny pouze jako elektrické ohradníky nebo dřevěná bradla, vždy mimo prvky ÚSES a VKP a pouze pro chov hospodářského zvířectva a pouze za účelem jejich pastvy. Elektrické ohradníky a dřevěná bradla mohou být tvořena pouze dřevěnými kůly do výšky 1,2 m nad terén, zapuštěné do země bez základu. El. vodiče budou umístěny min. 20 cm nad zemí a max. 110 cm nad zemí, rovnoměrně ve 3 výškových úrovních. Dřevěná bradla mohou mít pouze 3 vodorovné prvky s 2 mezerami po cca 35 – 40 elektrických cm. Povoleno výjimkou je oplocení staveb a zařízení technické infrastruktury ve volné krajině jako vodojemy, regulační stanice plynu, rozvodny el. energie, úpravní vody, ČOV, hydrovrtly apod. Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu, musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

**Městský mobiliář** je mobiliář pro pobyt na veřejném prostranství a pěší a cykloturistiku, tj. prvky k sezení, odpadkové koše, informační tabule, ukazatele, informační značky, stojany na kola, outdoorové sportovní prvky, drobná architektura (sochy, výtvarné prvky, drobná sakrální architektura aj.) otevřené odpočívky, přístřešky a altány, bez napojení na inženýrské sítě (elektro, voda, kanalizace aj.) s případným určením prostorových podmínek uspořádání.

**Pobyťová louka** plocha louky určená pro volný pohyb a pobyt osob bez staveb, kde mohou být umístěny hrací prvky, případně městský mobiliář. ÚP může dle potřeby určit přípustné drobné stavby a jejich rozsah z důvodu hygienických nebo obsluhy území, pokud jsou součástí sídelní zeleně nebo ploch veřejných prostranství. Není na nich povoleno žádné jiné funkční využití, kromě pěších cest s přírodě blízkým povrchem a podzemního vedením technických staveb bez nadzemních zařízení a staveb na nich. Zásadně jsou zakázány jakékoliv dopravní stavby včetně parkování a cyklistických tras a stezek a oplocování.

**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 část 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 je zakázáno oplocování pozemků mimo el. ohradníků nebo dřevěných bradel pro chov zvířectva, nebo oplocení lesních školek, obor, oplocení k ochraně lesního porostu před zvěří. Prvky ÚSES nebudou oplocovány, přípustné je pouze provedení bradly pro zajištění migrační propustnosti.

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

Textová část ÚP Sulice **ve znění změny č.3A** obsahuje 45 číslovaných stran.

Grafická část ÚP Sulice obsahuje:

číslo výkresu	název	měřítko	formát
1.1	Výkres základního členění území	1:5 000	A0
1.2	Hlavní výkres	1:5 000	A0
1.3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5 000	A0
Příloha: OD1	Koordináční výkres	1:5 000	A0