
Obec SULICE

**Změna číslo 1 územního plánu
obce**

SULICE



TEXTOVÁ ČÁST

návrh – únor 2006

Pořizovatel dokumentace
Obec SULICE

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

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

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

únor 2006

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

| číslo výkresu | název výkresu | měřítko |
|---------------|---|------------|
| 1 | Širší vztahy (stávající beze změny) | 1 : 25 000 |
| 2 | Hlavní výkres – funkční využití ploch | 1:5 000 |
| 3 | Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav | 1:5 000 |
| 4 | Návrh územního systému ekologické stability | 1:5 000 |
| 5 | Dopravní řešení | 1:5 000 |
| 6 | Vyhodnocení důsledků řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa. | 1:5 000 |
| 7, 8 | Koncepce řešení technického vybavení – vodní hospodářství, odpadové hospodářství, energetické a telekomunikační systémy | 1:5 000 |
| 9 | Etapizace (stávající beze změny, součástí původního výkresu č. 6) | 1 :5 000 |

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

| | |
|---|----|
| A. ZÁKLADNÍ ÚDAJE | 7 |
| 1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ | 7 |
| 2. ZHODNOCENÍ VZTAHU DŘÍVE ZPRACOVANÉ A SCHVÁLENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE | 7 |
| 3. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE | 8 |
| 4. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ | 9 |
| | |
| B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU | 11 |
| 1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ OBCE | 11 |
| 2. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE A OCHRANY PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ | 11 |
| 3. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE | 13 |
| 4. NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ | 15 |
| 5. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÝCH ZÁTOPOVÝCH ÚZEMÍ | 19 |
| 6. PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH PLOCH | 22 |
| 7. NÁVRH KONCEPCE DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY | 24 |
| 8. VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBYVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ | 26 |
| 9. NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY | 26 |
| 10. VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV | 26 |
| 11. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY | 27 |
| 12. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND | 29 |
| 13. NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE | 34 |
| | |
| C. PŘÍLOHY | 35 |
| PŘEHLED PLOCH DOTČENÝCH ZMĚNOU ÚP ČÍSLO 1 | 35 |

SAMOSTATNÁ PŘÍLOHA

| | |
|--|----|
| D. ZÁVAZNÁ ČÁST VE FORMĚ REGULATIVŮ | 3 |
| 1. URBANISTICKÁ KONCEPCE | 3 |
| 2. VYUŽITÍ PLOCH A JEJICH USPOŘÁDÁNÍ | 4 |
| 3. ZÁSADY PROSTOROVÉ REGULACE | 8 |
| 4. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ | 8 |
| 5. ZÁSADY USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVNÍHO, TZECHNICKÉHO A OBČANSKÉHO VYBAVENÍ | 8 |
| 6. VYMEZENÍ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY | 9 |
| 7. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ | 10 |
| 8. PLOCHY PŘÍPUSTNÉ PRO TĚŽBU NEROSTŮ | 11 |
| 9. VYMEZENÍ PLOCH PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A PRO PROVEDENÍ ASANACÍ NEBO ASANAČNÍCH ÚPRAV | 11 |

A.ZÁKLADNÍ ÚDAJE

1. HLAVNÍ CÍLE ŘEŠENÍ

Celá kapitola sevrámci Změny číslo 1 územního plánu upravuje takto:

Cílem územního plánu obce bylo zabezpečit předpoklady pro pokrytí reálného zájmu investorů v řešeném území. Vlivem příznivého umístění obce vzhledem k Praze a u silnice II/603 se v obci projevuje stále vzrůstající zájem o koupi pozemků pro výstavbu rodinných domů i pro další funkce. Hlavním cílem řešení územního plánu obce Sulice bylo komplexně vyřešit funkční a prostorové využití území, stanovit zásady jeho organizace a věcně a časově koordinovat výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území.

Návrh změny Územního plánu obce Sulice je zpracován v souladu s ustanoveními zákona č.50/1976 Sb. v platném znění a vyhlášky č. 135/2001 Sb. Cíle stanovené pro Územní plán obce Sulice zůstávají v platnosti i pro jeho změnu.

2. ZHODNOCENÍ VZTAHU DŘÍVE ZPRACOVANÉ A SCHVÁLENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE A NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

Celá kapitola sevrámci Změny číslo 1 územního plánu upravuje takto:

Územní plán VÚC Pražského regionu

Koncept územního plánu VÚC zpracovaný IKP Consulting Engineers, s.r.o., jehož zadavatelem bylo MMR RP Praha, byl projednáván do 1.11.1997. Od dopracování ÚPG VÚC se upustilo, 05/1998 bylo rozhodnuto o pořízení ÚP VÚC, který navazuje na ÚPG VÚC. Koncept řešení ÚP VÚC Pražského regionu byl znovu projednán na veřejných jednáních ve dnech 22.4.2002, 23.4.2002, 26.4.2002 a 29.4.2002.

Územní plán obce Sulice

Územní plán obce Sulice vychází ze zásad zpracovaných v konceptu VÚC Pražský region, ve kterém je zařazeno toto území do vnější příměstské zóny.

Územní plán obce Sulice byl zhotoven pod vedením ing. arch. Zuzany Krčmáčové v letech 2002 až 2003 a schválen Zastupitelstvem obce Sulice dne 23/07/2003. Usnesení o schválení územního plánu bylo vydáno pod číslem 5/2003. Na základě schváleného územního plánu vydala obec Sulice obecně závaznou vyhlášku o závazných částech územního plánu. Tuto vyhlášku označilo Ministerstva pro místní rozvoj ve svém stanovisku č.j. 29235/04-63/2806 ze dne 10/01/2005 k nařízení obce Sulice číslo 1/2004 a obecně závazné vyhlášce číslo 6/03 o závazných částech územního plánu obce Sulice za nezákonné.

Změna územního plánu reaguje na výše zmíněné stanovisko Ministerstva pro místní rozvoj tím, že ze závazné části územního plánu vypouští ty části, jež ministerstvo označilo za rozporné s ustanoveními stavebního zákona.

Nástroje územního plánování v sousedních obcích

Pro obce sousedící s obcí Sulice jsou v platnosti tyto územní plány:

- Územní plán sídelního útvaru Psáry, schválen 16.7.1998; vyhláška nabyla účinnosti 15.8.1998;
- Územní plán obce Jesenice, schválen 8.11.2000; vyhláška nabyla účinnosti 6.12.2000;
- Územní plán obce Křížkový Újezdec, schválen 3.4.2000; vyhláška nabyla účinnosti 20.4.2000;
- Územní plán obce Kamenice, schválen 8.11.2000; vyhláška nabyla účinnosti 24.11.2000;
- Územní plán obce Kostelec u Křížků, schválen 8.12.2000; vyhláška nabyla účinnosti 27.12.2000.
- Koncept řešení územního plánu byl vypracován pro obce Radějovice a Pohoří.
- Pro obec Libeň byla zpracována urbanistická studie.

Z uvedených dokumentů se k území řešenému Změnou Územního plánu obce Sulice nevztahují žádné zásadní požadavky.

Plány rozvoje a další strategické dokumenty

Pro řešené území nebyl zpracován program rozvoje kraje, okresu ani obce, ze kterého by vyplývaly podmínky pro řešení územního plánu obce.

3. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE

Požadavky vyplývající ze základních demografických, sociálních a ekonomických údajů obce a výhledů

Změna Územního plánu respektuje Zadání, které podstatně nemění údaje o přírůstku počtu obyvatel uvedené v Územním plánu obce Sulice. Počet obyvatel v řešeném území má výhledově výrazně stoupnout. Zadání udává přírůstek ze současných 915 obyvatel na 2160-2260 v roce 2010.

Požadavky na zohlednění hodnot území, podmínky pro rozvoj obce s přihlédnutím k historickým, kulturním, urbanistickým a přírodním podmínkám v území

Zadání Změny číslo 1 nestanovilo žádné požadavky.

Požadavky na vymezení zastavitelného území

Zastavitelné území je v souladu s požadavky Zadání zakresleno v hlavním výkresu.

Požadavky na tvorbu a ochranu ŽP, využitelnost přírodních zdrojů a ochranu krajiny a na ÚSES

Koncepce ochrany přírody a krajiny zůstává shodná s Územním plánem. Zábory ZPF jsou zakresleny v grafické části - výkresu č. 6.

Požadavky na ochranu památek, památkově chráněných území a jejich ochranných pásem

Zadání Změny číslo 1 nestanovilo žádné požadavky.

Požadavky vyplývající z dalších právních předpisů

Změna Územního plánu obsahuje návrh řešení požadavků civilní ochrany.

Poddolované území je vyznačeno ve Výkrese limitů.

Požadavky na řešení dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

Dopravní koncepce i občanské vybavení zůstávají v souladu se Zadáním shodné s Územním plánem. Nově vymezené pozemky určené k zastavění vesměs využívají stávajícího napojení veřejnou komunikací nebo se napojují na novou veřejnou komunikaci navrhovanou Územním plánem. Změny funkcí pozemků měly vliv na dílčí změny technického vybavení.

Požadavky a podmínky pro řešení vzájemných vztahů částí obce a vztahů se sousedními obcemi

Vztahy se sousedními obcemi zůstávají v souladu se Zadáním shodné s Územním plánem.

Požadavky na nutné asanační zásahy

Asanační zásahy zůstávají v souladu se Zadáním shodné s Územním plánem.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Zůstává beze změn.

B. ŘEŠENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ PODLE KATASTRÁLNÍCH ÚZEMÍ OBCE

Vymezení řešeného území podle katastrálních území obce zůstává beze změn.

| kód části obce | název části obce | kód základní sídelní jednotky | název základní sídelní jednotky | kód katastrálního území | název katastrálního území |
|----------------|------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------|---------------------------|
| 159425 | Nechánice | 1594250 1594332 | Nechánice Sulice | 75943 75943 | Sulice Sulice |
| 159433 | Sulice | 1594331 | Sulice | 75943 | Sulice |
| 159441 | Želivec | 1594410 | Želivec | 75943 | Sulice |
| 320901 | Hlubočinka a | 3209010 | Hlubočinka | 75943 | Sulice |

2. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY VÝVOJE OBCE A OCHRANY PŘÍRODNÍCH, CIVILIZAČNÍCH A KULTURNÍCH HODNOT ÚZEMÍ

Celá kapitola se v rámci Změny číslo 1 územního plánu upravuje takto:

Výchozí rámce

Obec Sulice leží jižně od Prahy, cca 20 km od hranice hlavního města. Právě její výhodná poloha vůči Praze má hlavní vliv na rozvoj tohoto území.

V současné době má obec 915 trvale bydlících obyvatel, z toho 65% ekonomicky aktivních. Za prací vyjíždí mimo obec 80% až 90% z ekonomicky aktivních obyvatel. Věkový průměr v obci se neustále snižuje vlivem vzrůstajícího počtu nově přistěhovaných mladých rodin. Vzhledem ke stávajícím objektům pro individuální rekreaci, kterých je v území 39, se v průběhu letních měsíců počet obyvatel zvýší cca o 120.

Územní plán obce předpokládá pro rok 2010 růst počtu obyvatel na celkových 2160 až 2260 z 915 obyvatel v roce 2002. Předpokládaný vývoj počtu trvale bydlících obyvatel v obci je úzce spjat s rozvojem podnikatelské činnosti a s rozvojem pracovních příležitostí. Předpoklad tohoto rozvoje je dán nabídkou ploch s funkčním využitím pro komerční vybavenost a ploch se smíšenými funkcemi. Druhým předpokladem růstu počtu trvale bydlících lidí v obci je výhodné silniční spojení s Prahou a okolními obcemi a tím výhodná vyjížďka za prací. I tyto vazby zůstanou do budoucna zachovány.

Přírodní a krajinné hodnoty

Územní obvod obce Sulice se rozkládá v hodnotném krajinném prostředí s harmonickým zastoupením lesů, polí a luk, se soustavami malých vodních ploch rybníků na potocích Sulickém, Chotouňském a přítocích Kamenického potoka. Územním obvodem prochází rozvodí mezi povodími Vltavy (Botiče) a Sázavy. Sídelní prostory Sulic a Hlubočinky tak patří do jednoho krajinného prostoru otevírajícího se severním směrem přes osu silnice II/603, zatímco prostor Želivce se otevírá na jih směrem k Posázaví a Nechánice jsou uzavřeny ve vlastní prostorové enklávě obklopené lesními masivy Vrchánova, Žlíbku/Brda a Hornopožárských lesů na jihu.

Za zvláště citlivé je třeba považovat otevřené krajinné horizonty, zejména podél silnice III/00315, kde územní plán umísťuje zástavbu Sulice-jih, a lokality s panoramatickými pohledy, jako je lokalita mezi Mandavou a Želivcem při silnici II/603 a západní okraj navrhované zástavby na Hlubočince.

Zvláštní péči je třeba věnovat zejména širšímu prostoru Mandavy vzhledem k její vizuálně exponované poloze s dálkovými pohledy z Hřebenů (Cukrák) a dalších významných návrší v jihozápadním a jihovýchodním zázemí Prahy.

Civilizační a kulturní hodnoty území

Společnou hodnotou celého prostoru územního obvodu Sulic je členitý terén ukrývající jednotlivé sídelní části, které jsou navzájem prostorově oddělené a vizuálně autonomní.

SULICE

Jádrem sídla je venkovské zastavění původních zemědělských usedlostí (statků) obklopující náves. Jedná se o dvory obklopené stavením a další budovou (původně chlévy) po obou stranách pozemku se štítovou orientací. Vůči krajinnému okolí jsou dvory někdy uzavřeny stodolou situovanou paralelně k uliční čáře. Charakteristickým prostorotvorným prvkem jsou podlouhlé domy (původně obytná stavení, chlévy, eventuálně stodoly), umístěné zásadně na pozemku asymetricky u hranice pozemku. Domy jsou jednopodlažní popřípadě po přestavbě dvoupodlažní se sedlovou nebo polovalbovou střechou. Vchod do objektů je zásadně z boku, z prostoru dvora. Severním směrem do kopce podél komunikace směrem k Hlubočince vybíhá zástavba původních chalup s obdobným charakterem stavení. Jižním směrem k silnici III/00315 je umístěna pozdější zástavba venkovských „vilek“, která původní charakter venkovské zástavby nerespektuje. Jediným integrujícím prvkem společným pro zástavbu celého sídla jsou sedlové popřípadě polovalbové střechy, které proto je třeba považovat za hodnotu, již je žádoucí prosazovat i v nové zástavbě. Oplocení pozemků vůči veřejnému prostoru je typicky pletivovým průhledným plotem na zděném soklu.

Významnou hodnotou je reliéf terénu s exponovanými hřbety návrší na předělu Sulic a Hlubočinky a zejména podél silnice III/00315. Při projektování nové zástavby a při jejím posuzování a schvalování je třeba šetřit panoramatické pohledy, které mohou být necitlivou zástavbou v exponovaných polohách znehodnoceny (například pohledy ze silnice II/603 v úseku Mandava – Hlubočinka).

HLUBOČINKA

Zástavba převážně z posledního období postrádá jednotný prostorový řád. Za jednotící prvek lze považovat střechy, jež jsou převážně valbové a sedlové. Tento prvek lze považovat za charakteristickou hodnotu.

ŽELIVEC

Malé historické jádro venkovského sídelního útvaru se nachází na severním konci zastavěného území. V další etapě se zástavba rozvíjela podél osy tvořené silnicí II/603 směrem ke Kamenici. Jedná se ponejvíce o venkovské jednopodlažní až dvoupodlažní „vilky“ převážně se sedlovými nebo polovalbovými střechami umístěné na ose stavebního pozemku.

NECHÁNICE

Historická venkovská zástavba uprostřed sídla má obdobný charakter jako jádro Sulic. Na rozdíl od Sulic v Nechánicích chybí výrazný centrální prostor návsi. Novější zástavba sleduje komunikaci vzhůru severním směrem k hotelu René a tvoří též malou enklávu směrem západním k rybníku. Za hodnotu zastavěného území lze považovat zejména zeleň zahrad, jež ukrývá objekty domů a vytváří po dobu vegetačního období příjemnou kulisu jinak nenáročnému veřejnému prostoru ulic.

VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

Hodnotným veřejným prostranstvím v celé aglomeraci je náves v Sulicích. V severní části Želivce je nevýrazný centrální prostor s malým rybníkem a zelení. Část Nechánice má sevřenější formu zastavění s menším centrálním prostorem. Zástavba z posledních let má

velmi nedostatečné vybavení veřejnými prostory, včetně profilu ulic, který neumožňuje žádnou veřejnou zeleň.

Nová zástavba by měla usilovat o vznik hodnotného veřejného prostoru v každé rozvíjející se sídelní části.

3. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Celá kapitola sevrámci Změny číslo 1 územního plánu upravuje takto:

Zásady rozvoje prostorového uspořádání a funkčního využití sídel

PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

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

OBYTNÁ ÚZEMÍ

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

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

- P7 Územní plán vymezuje plochu pro nové umístění obecního úřadu v lokalitě „N“.
- P8 Vzhledem k nárůstu počtu trvale bydlících obyvatel v obci v souvislosti s navrhovanou zástavbou je navržena plocha pro umístění základní školy případně mateřské školy a kostelíka nebo kaple, která by měla vytvořit novou stavební dominantu s veřejným prostranstvím v obci (lokalita „G“).

P9 Pro občanské vybavení komerčního charakteru – obchody, služby – jsou určeny především plochy podél silnice II/603. Drobné provozovny komerčního charakteru nekolidující s obytnou funkcí lze umístit i na plochách pro bydlení a se smíšenou funkcí I a II.

P10 Pro umístování dalšího, zejména vyššího a nadmístního vybavení jsou vytvořeny územně technické předpoklady v prostoru Mandava.

DOPRAVA V KLIDU

P11 Parkování u ploch pro podnikatelskou činnost bude zajištěno výhradně na vlastních pozemcích. Výjimečně, tam, kde to prostorové podmínky veřejného prostoru umožní a kde to nebude znamenat újmu ostatním uživatelům území, lze připustit po dohodě s orgány obce parkování na vyhrazeném stání na veřejné komunikaci.

Zásady hospodářského a rekreačního využití krajiny

HOSPODÁŘSKÉ VYUŽITÍ

K1 Hospodářské využití musí ve všech případech respektovat zájem ochrany přírodních zdrojů (pásmo hygienické ochrany vodních zdrojů Radějovice) a ÚSES.

K2 Vzhledem k nízké ekologické stabilitě území (podílu ekologicky stabilních prvků k ekologicky labilním) nebude rozšiřována plocha orné půdy.

REKREAČNÍ VYUŽITÍ KRAJINY

K3 Rekreační využití krajiny bude spočívat především v nenáročných formách – cykloturistice, pěší turistice, eventuálně rekreační jízdě na koních. Vzhledem k nárůstu obyvatel v řešeném území je třeba v územním řízení při posuzování přípustnosti navrhovaného funkčního využití klasifikovaného územním plánem jako podmíněně posoudit, zda intenzita předpokládaného rekreačního využití nebude mít negativní důsledky na přírodní prostředí.

K4 Rekreační využití krajiny bude přiměřeně omezeno v územích podléhajících režimu ÚSES a v pásmu hygienické ochrany vodních zdrojů Radějovice.

4. NÁVRH ČLENĚNÍ ÚZEMÍ OBCE NA FUNKČNÍ PLOCHY A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ

Celá kapitola se v rámci Změny číslo 1 územního plánu upravuje takto:

Obecné zásady

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

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

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

SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

B - PLOCHY PRO BYDLENÍ

Přípustné využití:

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

Podmíněné využití:

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

S1 - PLOCHY SE SMÍŠENOU FUNKCÍ I

Přípustné využití:

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

Podmíněné využití:

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

S2 - PLOCHY SE SMÍŠENOU FUNKCÍ II

Přípustné využití:

- trvalé bydlení v domech pro rodinné bydlení,
- komerční občanská vybavenost drobného rozsahu (obchod, služby, řemesla);
- podnikatelská činnost s možností umístění staveb pro drobnou výrobu, sklady a služby s denním provozem v omezeném rozsahu, tj. max. 600m² užitné plochy, které nemají negativní účinky (hluk, prach, zápach, exhalace) a neovlivní sousední stavby pro bydlení, pozemky určené k zastavění těmito stavbami a zahrady u staveb určených pro bydlení,
- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň

Podmíněné využití:

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

VV - PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ SLUŽBY

Přípustné využití:

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

KV - PLOCHY PRO KOMERČNÍ VYBAVENOST

Přípustné využití:

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

Podmíněné využití:

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

VS - PLOCHY PRO DROBNOU VÝROBU, SKLADY, SLUŽBY

Přípustné využití:

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

Podmíněné využití:

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

SP - PLOCHY PRO SPORT

Přípustné využití:

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

Podmíněné využití:

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

RI - PLOCHY PRO INDIVIDUÁLNÍ REKREACI

Přípustné využití:

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

Podmíněné využití:

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

DP - PLOCHY PRO DOPRAVU

Přípustné využití:

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

TV - PLOCHY TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

Přípustné využití:

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

Z1 - PLOCHY ZAHRAD

Přípustné využití:

- plochy sadů a zahrad

Podmíněné využití:

- drobné stavby zahradní architektury

Z2 - PLOCHY PRO ZELEŇ

Přípustné využití:

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

Podmíněné využití:

- dětská hřiště pro předškolní děti
- přístřešky u autobusové zastávky

PLOCHY MIMO SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

Z1 - PLOCHY ZAHRAD

Přípustné využití:

- plochy sadů a zahrad

Podmíněné využití:

- drobné stavby zahradní architektury

Z2 - PLOCHY PRO ZELEŇ

Přípustné využití:

- plochy udržované zeleně volně přístupné veřejnosti,

- ochranná a izolační zeleň,
- drobné architektonické prvky (pomníky, kašny, altány), veřejné osvětlení

Podmíněné využití:

- dětská hřiště pro předškolní děti
- přístřešky u autobusové zastávky

VT – POZEMKY VODNÍCH PLOCH A TOKŮ

LF – POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA (PUPFL)

Ostatní zemědělská půda, v tom:

TTP - ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA - TRAVNÍ POROSTY

OR - ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA - ORNÁ

5. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÝCH ZÁTOPOVÝCH ÚZEMÍ

Celá kapitola sevrámci Změny číslo 1 územního plánu upravuje takto:

Ochrana přírody a krajiny

ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ PŘÍRODY

V řešeném území se nenacházejí žádná vyhlášená zvláště chráněná území přírody a krajiny, ani se nepřipravuje jejich vyhlášení.

VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY VYHLAŠOVANÉ

V katastrálním území nebyly vyhláškou registrovány žádné významné krajinné prvky. Existují pouze vytypované VKP, zpracované pro bývalý Okresní úřad Praha–východ.

Seznam vytypovaných VKP

| číslo | název | charakteristika |
|----------|------------------------|--|
| 112 | Osičí I | remíz v poli (převážně bříza) |
| 113 | Osičí II | výběžek zeleně od Sulic do pole (přev. bříza) |
| 114 | K Vrchánovu I | polní cesta s doprovodnou zelení |
| 115, 116 | Sulický potok | břehové porosty potoka a jeho přítoku a okolní louky, na prameništi rákosina |
| 118 | K Vrchánovu II | mez (dub a jiné dřeviny) |
| 119 | Sulické rybníky | rybníky s břehovými porosty (lípa, vrba, topol) |
| 120 | K Hlubočince I | polní cesta s doprovodnou zelení, po pravé straně zastavěno RD |
| 121 | K Hlubočince II | polní cesta, v severní části po pravé straně zastavěno RD |
| 96 | Chotouňský potok | mělké údolí s vodotečí jižně od Nechánic, tři rybníky s břehovými porosty (dub, habr, bříza, olše, vrba) |
| 98 | Za židovským hřbitovem | protierozní meze v polích (lísky, dub, šípek, bez černý) |
| 99 | Na skalce | louka s porostem dubu, osiky, lísky |
| 100 | Za lesem | dvě lípy u kříže na rozcestí |
| 101 | K brdu | pastevně využívaná plocha |
| 102 | U Záhorce I | rybník s břehovými porosty (olše, bříza) |
| 104 | U Záhorce II | protierozní mez s dřevinami a křovinami (převážně švestky, dub) |
| 105 | Na Lambujce | polní cesta s doprovodnými dřevinami (šípek, trnka, bříza, dub) |
| 106 | Na stráni I | vodoteče s rákosinami a břehovými porosty (smrk, olše, pámelník), myslivecky využívaná plocha |
| 108 | U Želivce | polní cesta s doprovodnou zelení |
| 113 | Truskačovské | dvě meze v poli (šípek, břízy) |

Podle §3b zákona číslo 114/1992 Sb. jsou významnými krajinnými prvky lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy.

Ochrana vodních zdrojů

Část obce Hlubočinka spadá do vnějšího ochranného pásma štolového přivaděče Želivka a ochranného pásma vodních zdrojů Radějovice (pásma hygienické ochrany 2b).

Ochrana památek

V řešeném území se nachází jedna nemovitá kulturní památka zapsaná v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek, centrum obce Sulice.

Územní systém ekologické stability

Přes řešené území prochází regionální biokoridory.

| označení | název | popis | druh |
|----------|-------|---|----------------------------|
| RBK 1198 | | převážně zalesněné svahy v dubobukovém vegetačním stupni; | Vymezený funkční |
| RBK 1200 | | převažují smrkové porosty převážně zalesněné svahy v dubobukovém vegetačním stupni; převažují smrkové porosty | Vymezený, částečně funkční |

Poddolovaná a jinak narušená území

V katastru obce je evidováno jedno poddolované území minimálního rozsahu pod číslem 2238 (surovina - rudy, stáří - neznámé, dokumentace - nedostatečná).

Ochranná pásma

OCHRANNÁ PÁSMA VEDENÍ PRO ROZVOD ELEKTŘINY

Ochranná pásma liniových vzdušných vedení:

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

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

Ochranná pásma liniových kabelových vedení:

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

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

Ochranná pásma trafostanic:

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

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

OCHRANNÁ PÁSMA VODOVODU A KANALIZACE

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

Ochranná pásma hygienických pásem ČOV:

| | |
|-----------------|---------------------------|
| druh ČOV | navržené ochranné pásmo |
| uzavřené nádrže | 50 m od souvislé zástavby |

Plynovod:

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

OCHRANA ZAŘÍZENÍ SPOJŮ

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

OCHRANNÁ PÁSMA POZEMNÍCH KOMUNIKACÍ

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

OCHRANNÉ PÁSMO LESA

Ochranné pásmo je 50m od okraje lesa.

Záplavová území

V řešeném území se nenachází žádná záplavová území a na místních vodotečích ani nedochází k problémům při odtoku přívalových srážek.

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

6. PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA VYBRANÝCH PLOCH

Celá kapitola sevrámci Změny číslo 1 územního plánu upravuje takto:

V zastavitelném území jsou předmětem Změny číslo 1 plochy:

| číslo dílčí změny | část obce | funkce dle ÚP 2003 | funkce dle Změny ÚP č. 1 | poznámka |
|-------------------|---------------------|--------------------------|---|------------------------------|
| 2 | Želivec | travní porosty | sport (SP) | obecní sportoviště |
| 3 | Želivec | bydlení | veřejně prospěšné služby (VV), sport (SP) | na pozemcích obce |
| 4 | Želivec | travní porosty | bydlení (B) | aktualizace stavu |
| 6 | Želivec | orná půda | komerční vybavenost (KV) | |
| 7 | Želivec (Mandava) | bydlení | komerční vybavenost (KV) | aktualizace stavu |
| 9 | Hlubočinka | orná půda | komerční vybavenost (KV) | |
| 10 | Hlubočinka | orná půda | komerční vybavenost (KV) | |
| 11 | Hlubočinka | orná půda | bydlení (B) | aktualizace stavu |
| 12 | Hlubočinka | orná půda | smíšená funkce I (S1) | |
| 13 | Hlubočinka | travní porosty | veřejná zeleň (Z2) a sport (SP) | s rekreačními hřišti |
| 14 | Želivec (Mandava) | orná půda | bydlení (B) | |
| 16 | Sulice (Ke Krokovu) | orná půda, zahrady | bydlení (B), zahrady (Z1) | zachovat současný pás zahrad |
| 17 | Sulice (západ) | bydlení | zahrady (Z1) | vytvořit pás zahrad |
| 19 | Sulice (jih) | orná půda | veřejná zeleň (Z2) | |
| 22 | Hlubočinka | technické vybavení (ČOV) | technické vybavení (ČOV) (TV) | zvětšení plochy ČOV |
| 26 | Želivec | zahrady | smíšená funkce I (S1) | |
| 27 | Želivec | travní porosty | bydlení (B) | bez kolize s ÚSES |
| 28 | Želivec (Mandava) | orná půda | komerční vybavenost (KV) | komerční centrum obce |

| číslo dílčí změny | část obce | funkce dle ÚP 2003 | funkce dle Změny ÚP č. 1 | poznámka |
|-------------------|--------------|--------------------|--------------------------|---------------------------------------|
| 31 | Sulice (jih) | orná půda | bydlení (B) | |
| 33 | Želivec | bydlení | bydlení (B) | aktualizace stavu |
| 37 | Sulice (jih) | orná půda | smíšená funkce I (S1) | |
| 38 a,b,c,d, | Hlubočinka | - | průchody | změny vyplývající z regulačního plánu |

V současně zastavěném území je předmětem Změny číslo 1 plocha:

| číslo dílčí změny | část obce | funkce dle ÚP 2003 | funkce dle Změny ÚP č. 1 | poznámka |
|-------------------|-------------------|---------------------|--------------------------|----------|
| 15 | Želivec (Mandava) | komerční vybavenost | bydlení (B) | |
| 18 | Sulice (střed) | zahrady | veřejná zeleň (Z2) | |
| 30 | Sulice J | zahrady | smíšená funkce I (S1) | |

Mimo současně zastavěné a zastavitelné území jsou předmětem Změny číslo 1 plochy:

| číslo dílčí změny | část obce | funkce dle ÚP 2003 | funkce dle Změny ÚP č. 1 | poznámka |
|-------------------|-------------------|--------------------|--|---------------------------|
| 21 | Želivec (Mandava) | orná půda | nový vodovodní řad | dle grafické dokumentace |
| 23 | Sulice (jih) | orná půda | nové pěší a cyklistické propojení – účelová komunikace | obnovení historické vazby |

7. NÁVRH KONCEPCE DOPRAVY, OBČANSKÉHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

DOPRAVA

SILNIČNÍ

Doplňuje se takto:

Změna číslo 1 územního plánu navrhuje napojení současně zastavěného území s navrhovanou zástavbou zklidněnými ulicemi upravenými tak, aby nebyly využívány pro průjezdnou automobilovou dopravu. Nepřipustí se žádná forma či úprava, která by omezila přístup nebo průchodnost všech ulic pěšími popřípadě cyklisty.

Návrh 1. změny ÚPO umožňuje vozovky komunikací funkční třídy D1 realizovat i v jiné šířce než stanovuje obecně ÚPO. Požadavek ÚPO je však nutno splnit alespoň v celkové šíři uličního prostoru – min. 6m (optimálně 8 nebo 9m)

PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Doplňuje se takto:

Změna číslo 1 územního plánu navrhuje systém pěších a cyklistických tras propojujících jednotlivé části obce a navazujících na cyklistické trasy v sousedních obcích. Konkrétně se jedná o tyto trasy:

- Sulice křižovatka – po stávající silnici III/00315 (bude dopravně odlehčena po uskutečnění přeložky) – stávající cesta podél lesa U Záhorce – Nechánice – Chvátalka
- Sulice křižovatka – rozvojová lokalita Sulice jih – obnovená historická cesta pod Mandavou ze Sulice do Želivce – Želivec
- Sulice křižovatka – Sulice náves – po stávající ulici k Hlubočince – zelený pás mezi zástavbou Hlubočinka (stávající) a novým rozvojovým územím bydlení – Hlubočinka odbočka ze silnice II/603 – dále směrem ku Praze

Všechny tři větve vycházejí z křižovatky Sulice.

ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

Zůstává beze změn.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

Zůstává beze změn.

Zásady rozvoje občanského vybavení viz část B.3

TECHNICKÉ VYBAVENÍ

ZÁSOBENÍ PLYNEM

Doplňuje se takto:

Soustava přenosu zemního plynu (středotlaká síť) je schopna plně zabezpečit požadavky odběrů pozemků s novou funkcí dle Změny číslo 1 územního plánu.

ZÁSOBENÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Upravuje se takto: Pozemky s novou funkcí dle Změny číslo 1 územního plánu v lokalitě Hlubočinka budou z důvodů jejich intenzivnějšího komerčního využití i intenzivnějšího využití území mít zvýšené požadavky na odběrové výkony ve špičce. Proto Změna ÚP navrhuje zvýšení TSN na 2x 400 kVA.

TELEKOMUNIKACE

Doplňuje se takto:

Pozemky s novou funkcí podle Změny číslo 1 územního plánu budou plně obslouženy sítí Českého Telecomu úrovně MTO i novou ATÚ Radějovice.

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Zůstává beze změn.

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Jednotlivé dílčí změny využití území obsažené v této Změně číslo 1 územního plánu jsou v přímém dosahu zásobní vodovodní sítě vodárenské soustavy.

Ruší se text:

„Zásobování Nechánic je řešeno řadem F od Kostelce u Křížků. Bylo prověřeno i zásobování nové zástavby z místního zdroje, v ÚPO není navrhováno.“

Nahrazuje se takto:

Původní propojení VDJ Mandava přes Sulice pouze na Hlubočince je doplněno připojením vodojemu Mandava (2x400m³) s Nechánicemi přes Sulice přivaděčem DN 150 (PVC) až k odbočce na Hlubočinku a dále DN 100 (PVC) do Nechánic. Odpadá tím propojení Nechánice z Kostelce u Křížku, jak navrhovalo původní znění územního plánu. Úprava přetlaku v Nechánicích na úroveň 0,7 MPa hydrostatického tlaku je provedena usazením redukčního ventilu do přivaděče DN 100.

KANALIZACE

Tabulka Posouzení vypouštěných odpadních vod se upravuje takto:

| | ekvivalentních obyvatel (EO) | účinnost % | vodnost toku q prům. l/s |
|---------------------------------|------------------------------|------------|--------------------------|
| ČOV Borovina (po intenzifikaci) | 1700-2000 | 97 | 1,0 |
| ČOV Nechánice | 400 | 97 | 5,0 |
| Stávající malé ČOV: | | | |
| u obecního úřadu | 100 | 90 | 0,5 |
| severovýchod | 30 | 90 | 0,5 |

Text se upravuje takto:

V Želivci je v provozu ČOV u zástavby rodinných domů na severovýchodním okraji zastavěného území a nová ČOV v lokalitě Mandava. Pozemky s novou funkcí dle Změny číslo 1 územního plánu budou obslouženy stávající gravitační sítí a v podstatě neovlivní kapacitu na stávající ČOV. Pro Nechánice navrhuje územní plán vlastní biologickou ČOV s vlastní gravitační splaškovou kanalizací.

Pozemky s novou funkcí dle Změny číslo 1 územního plánu v Sulicích jsou v dosahu již navržené splaškové kanalizace. Změna číslo 1 územního plánu navrhuje rozšíření ČOV Borovina z původní kapacity 1400 EO (nyní realizovaná 1200 EO) na kapacitu 1700-2000 EO. Kombinace tlakové a gravitační oddílné kanalizace je zachována.

V Hlubočince jsou pozemky s novou funkcí dle Změny číslo 1 územního plánu plně v dosahu původní koncepce oddílné dešťové i splaškové kanalizace.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPLEM

Doplňuje se takto:

Změna číslo 1 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 novou funkcí dle Změny

číslo 1 územního plánu budou plně saturovány z distribuční sítě zemního plynu ze sítě 0,4 kV spotřební soustavy elektro.

Změna číslo 1 územního plánu navrhuje, aby především RD část tepla – na přípravu TUV – konvergovaly ze solární radiace (fotovoltaické systémy s plochými kolektory), případně využitím tepelných čerpadel. Tyto aplikace mohou ušetřit až 10 % příkonu energie.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Doplňuje se takto:

Pozemky s novou funkcí dle Změny číslo 1 územního plánu budou plně schopny zapojení do stávající struktury integrovaného systému hospodaření s tuhými odpady v obci. Kapacita systému je schopna požadavky nových producentů plně zabezpečit.

8. VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ

V řešeném území nejsou vymezeny plochy pro dobývání ložisek nerostů a plochy pro jeho technické zajištění. V Sulicích je evidováno poddolované území minimálního rozsahu pod číslem 2238 (surovina - rudy, stáří - neznámé, dokumentace - nedostatečná).

9. NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

Doplňuje se takto:

Řešeným územím prochází severojižním směrem trasy funkčního vymezeného regionálního biokoridoru RBK 1198 a RBK 1200. Převážně prochází lesními porosty.

10. VYMEZENÍ PLOCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, ASANACÍ A ASANAČNÍCH ÚPRAV

Doplňuje se takto:

Veřejně prospěšné stavby pro dopravu

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

Stavby pro veřejné technické vybavení

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

11. NÁVRH ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ OCHRANY

Celá kapitola sevrámci Změny číslo 1 územního plánu upravuje takto:

V řešeném území nejsou a nenavrhují se žádné trvalé objekty ve veřejném zájmu obrany státu.

Řešení a místa ukrytí

Ukrytí osob bude zajišťováno v rámci stávajících a navrhovaných budov podle Plánu ukrytí uloženého na Obecním úřadě Sulice. V zastavitelných územích se doporučuje alespoň 50% objektů pro trvalé bydlení podsklepit. Toto neplatí v lokalitách, které jsou navrženy v ochranném pásmu vodních zdrojů Radějovice.

Záplavové, ohrožené a ochranné oblasti

V územním obvodu obce nejsou vyhlášena záplavová území, ani nejsou dlouhodobě zaznamenány případy opakujících se vážnějších záplav či jiného druhu ohrožení.

Návrh území a míst vhodných k příjmu evakuovaných osob

Evakuaci z vymezeného území nařizuje a organizuje starosta (zákon č. 240/2000 Sb., § 23). Z ohrožených prostorů objektů vyhláší a organizuje evakuaci představitel právnické osoby nebo podnikající fyzická osoba.

V případě řízené evakuace se předpokládá jako vhodné shromaždiště pro obyvatelstvo částí Hlubočinka a Sulice určené k evakuaci uvažuje náves v Sulicích. Pro obyvatelstvo části Nechánice je shromaždiště vymezeno v řešeném území v západní části prostoru zeleně v centru souboru. Pro obyvatelstvo Želivce bude shromaždiště na navrhovaném hřišti (plocha číslo 2 Změny).

Havarijní plán řešené území neuvádí jako území s možným ohrožení osob nebezpečnými látkami. Z tohoto důvodu se pro obyvatele řešeného území neuvažuje trasa evakuace.

Pokud by na řešeném území v ploše S1 v souladu s přípustným využitím podle Územního plánu byly navrhovány stavby pro hromadnou rekreaci (hotel, motel, penzion), doporučuje se jejich zařazení na seznam objektů pro nouzové ubytování a stravování.

Prostory pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Materiál civilní ochrany bude skladován společně s materiálem civilní ochrany pro ostatní obyvatele obce Sulice v budově obecního úřadu. Tam by byl v situaci ohrožení také převezen další materiál ze skladů logistické základny v Kamenici.

Plochy a dopravní cesty pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek

V obci se nenacházejí ani nenavrhují plochy pro vyvezení a uskladnění nebezpečných látek.

Plochy využitelné k záchranným, likvidačním, obnovovacím pracím a dekontaminaci

Územní plán nenavrhuje takovéto plochy.

Charakteristiky a umístění ploch (příp. rozsáhlejších objektů) skladujících nebezpečné látky z hlediska jejich druhu, polohy a vlivu na okolí včetně vymezení ohrožených ploch

V obci se nenacházejí ani nenavrhují plochy či objekty skladující nebezpečné látky.

Plochy pro dekontaminaci osob, zvířat a vozidel

Územní plán nenavrhuje v územním obvodu obce takovéto plochy. V případě potřeby bude pro dekontaminaci osob a techniky využita základna logistiky v Kamenici (školicí středisko CO).

Plochy nouzového zásobování obyvatelstva vodou, včetně dopravních tras

V případě potřeby bude zásobování vodou zabezpečeno mobilními cisternami. Od vodojemu Mandava budou cisterny rozváženy po silnicích číslo II/603, III/315 a III/326. Cisterny budou rozmístěny podle potřeby; v případě celoplošného kolapsu zásobování pak především na těchto plochách:

- náves v Sulicích
- na zastávce autobusu Sulice (u pohostinství)
- Hlubočinka u trafostanice TS 2
- Nechánice náves
- Želivec podél silnice II/603 – podle počtu cisteren
- Mandava Na křížkách – u vjezdu do lokality ze silnice II/603

Místa systému varování a vyrozumění (siréna, rozhlas, ...)

Základním prostředkem varování občanů budou signály poplachovými sirénami zařazenými do Jednotného systému varování a vyrozumění (JSVV). V současné době je v obci v souladu s Havarijním plánem ORP Říčany umístěna siréna evidenční číslo 27012 na objektu bývalého statku, č.p. 19 Sulice. Další sirény by bylo žádoucí umístit v Želivci a Hlubočince, vzhledem k prostorové odlehlosti.

Doplňkové prostředky varování a vyrozumění:

- telefonicky s využitím krizové sítě mobilních telefonů podle zpracovaného plánu vyrozumění
- využitím veřejných mediálních prostředků lokálního významu (rádio, televize atd..)

Zdroj vody pro požární účely

Zajištění požární vody je ve stávajících sídlech v souladu s Havarijním plánem řešeno z místních rybníků v Sulicích a Nechánici. Skupinový vodovod Kamenicko pokryje i potřebu vody pro hasební zásah. Na řadech budou osazeny hydranty DN 80 v maximálním odstupu v zástavbě obcí 120 m.

12. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Doplňuje se takto:

Celkový rozsah požadovaných ploch, BPEJ a třídy ochrany ZPF:

Celkový rozsah ploch:

Celková výměra vyhodnocených rozvojových ploch je 29,7 ha, z toho zemědělská půda tvoří 25,76 ha. Celková plocha záboru je tudíž 25,76 ha. Plochy pro zahrady o výměře 2,82 ha nejsou zahrnuty do záborů, jedná se o změnu kultury orná - zahrada (plochy č. 16Z1, 17Z1).

Údaje o BPEJ:

Klimatické regiony v řešeném území:

Území leží v klimatickém regionu 5:

| symbol regionu | kód regionu | označení regionu | suma teplot nad 10°C | vláhová jistota | suchá vegetační období | průměrné roční teploty °C | roční úhrn srážek mm |
|----------------|-------------|--------------------------|----------------------|-----------------|------------------------|---------------------------|----------------------|
| MT 2 | 5 | mírně teplý, mírně vlhký | 2200-2500 | 4-10 | 15-30 | 7-8 | 550-700 |

V území se v souvislosti se záboru ZPF vyskytují hlavní půdní jednotky:

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

Podrobnější rozdělení BPEJ je obsaženo v situaci Zábor ZPF 1:5000.

Třídy ochrany ZPF:

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

Charakteristika tříd ochrany ZPF:

Půdní jednotky jsou zařazeny do tříd ochrany zemědělské půdy podle metodického pokynu ze dne 12.6.1996 č.j.: OOLP/1067/96:

II. třída: půdy s nadprůměrnou produkční schopností, vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné, s ohledem na územní plánování jen podmíněně zastavitelné.

III. třída: půdy s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, v územním plánování možno eventuálně využít pro výstavbu.

IV. třída: půdy převážně s podprůměrnou produkční schopností, s omezenou ochranou, využitelné i pro výstavbu.

V. třída: ostatní půdy s nízkou produkční schopností, pro zemědělské účely postradatelné. Předpoklad efektivnějšího nezemědělského využití (s výjimkou ochranných pásem, chráněných území ap.)

I. třída ochrany se nevyskytuje.

Údaje o ar. zemědělské výroby, síti hospodářských cest a jejich narušení

Zemědělské areály:

Navržené změny se nedotýkají areálů zem. výroby.

Hospodářské cesty:

Navržené záměry navazují bezprostředně na současně zastavěné území nebo leží uvnitř současně zastavěného území a navazují na stávající infrastrukturu. Zaústění stávajících hospodářských cest do zastavěného území je zachováno. Grafické znázornění je obsaženo ve výkrese Doprava.

Údaje o uskutečněných investicích do půdy:

Nebyl zjištěn zásah do stávajících melioračních zařízení.

Údaje o uspořádání ZPF, ÚSES a pozemkových úpravách

Uspořádání ZPF:

Střední a východní část katastru je převážně zemědělsky využívána. Mimo zastavěné území jsou větší celky orné půdy, v závislosti na konfiguraci terénu a vlhkostních poměrech v nivách toků se vyskytují trvalé travní porosty. V zastavěném území jsou ve větší míře zastoupeny zahrady. Část Želivec bezprostředně navazuje na souvisle zastavěné území Kamenice. Do západní části katastru zasahují rozsáhlé lesní porosty.

Pozemkové úpravy:

Pozemkové úpravy nejsou zpracovány.

ÚSES:

Regionální bikoridor prochází severojižním směrem v západní části území. Převážně prochází lesními porosty. Lokální biokoridor 22 prochází mezi částmi Sulice a Nechánice. Okrajově zasahuje do záboru č. 19P. Navržené využití této plochy pro zeleň není v rozporu s funkcí prvku ÚSES. Jižní cíp území protíná lokální bikoridor (severně od Želivce). S tímto biokoridorem sousedí zábor č. 27 B, avšak nezasahuje do něj. Ostatní zábory se prvku ÚSES nedotýkají.

V územím jsou vymezeny významné krajinné prvky (nivní louky, břehové porosty, remízky, stromořadí a meze - viz hlavní výkres), nejsou však registrované. Navržené rozvojové plochy tyto navržené prvky ochrany přírody respektují.

Současně zastavěné území:

Současně zastavěné území je vymezeno dle údajů katastrální mapy a situace v terénu. V současnosti probíhá či je v přípravě rozsáhlá obytná zástavba, která v blízkém horizontu zastavěné území rozšíří.

V současně zastavěném území je k záboru navrženo 0,68 ha, mimo současně zastavěné území 27,26 ha.

Navrhované využití ZPF:

Mimo uvedené rozvojové záměry změna ÚP do využití ZPF nezasahuje. Plochy 16Z1 a 17Z1 představují změnu kultury z orné půdy na zahrady. U záborů pro bydlení (kód B, BV) se předpokládá ponechání cca 50-70% výměry pozemků v ZPF, kultuře zahrada.

Zdůvodnění řešení:

Navržené zábory vycházejí z požadavků obce a majitelů pozemků.

Vyhodnocení záborů ZPF:

Souhrnné vyhodnocení záborů ZPF je uvedeno v tabulce záborů ZPF.

| označení záboru | kat. území | část | p.p.č. | kultura | účel vynětí | plocha ha | BPEJ | třída ochrany ZPF | plocha BPEJ | celkem plocha záboru | zast. území | poznámka |
|-----------------|------------|---------|-----------------------------------|----------------------------------|-----------------|------------------|-------------------------------|---|----------------------------|--------------------------------|-------------|----------|
| 4B | Sulice | Želivec | 986/1 | zahrada | bydlení | 0,0400 | 5.64.01 | II. | 0,0400 | 0,0400 | 0,0400 | |
| 11B | Sulice | Sulice | 761/55 761/56 761/57 | orná orná orná | bydlení | 0,3400 | 5.26.01 | II. | 0,3400 | 0,3400 | 0,3400 | |
| 14B | Sulice | Želivec | 803/1 | orná | bydlení | 1,0600 | 5.26.11 | II. | 1,0600 | 1,0600 | | |
| 15B | Sulice | Želivec | 803/1 | orná | bydlení | 0,7500 | 5.26.11 5.26.04 | II. III. | 0,4700 0,2800 | 0,7500 | | |
| 27B | Sulice | Želivec | 910/4 961/3 | ttp ttp | bydlení | 0,1200 | 5.78.69 5.50.01 | V. III. | 0,0700 0,0500 | 0,1200 | | |
| 31B | Sulice | Sulice | 775/2 | orná | bydlení | 0,3600 | 5.26.11 | II. | 0,3600 | 0,3600 | | |
| 33B | Sulice | Želivec | 1065/2 1065/3 1065/4 | zahrada orná zahrada | bydlení | 0,2700 | 5.32.44 | V. | 0,2700 | 0,2700 | | |
| 16BV | Sulice | Sulice | 608/8 | orná | bydlení | 0,4600 | 5.26.01 | II. | 0,4600 | 0,4600 | | |
| 13P | Sulice | Sulice | 637 639 640/1 641 645 | tpp ttp ttp ttp orná | zeleň sport | 4,2200 1,7300 | 5.48.51 5.26.11 | IV. II. | 4,2200 1,7300 | 4,2200 1,7300 | | |
| 18P | Sulice | Sulice | 430/1 | zahrada | zeleň | 0,6800 | 5.26.01 | II. | 0,6800 | 0,6800 | | |
| 19P | Sulice | Sulice | 357/1 | orná | zeleň | 5,2500 | 5.26.04 5.26.01 5.26.11 | III. II. II. | 3,0200 0,0200 2,2100 | 5,2500 | | |
| 6KV | Sulice | Želivec | 775/2 | orná | obchod a služby | 1,0200 | 5.32.14 5.29.44 | V. V. | 1,0100 0,0100 | 1,0200 | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|-------------|--------|---------|-------------------------|----------------------|-----------------|---------|--------------------|---------------------------|------------------|----------------|--------|-------------|
| 26S1 | Sulice | Želivec | 952/1 | zahrada | smíšené | 0,0790 | - | | | | | |
| 7KV | Sulice | Želivec | 851/1 | ostatní | obchod a služby | 0,1700 | - | | | | | |
| 9KV | Sulice | Sulice | 690/1 | orná | obchod a služby | 1,9300 | 5.48.11 | IV. | 1,9300 | 1,9300 | | |
| 10KV | Sulice | Sulice | 696 | orná | obchod a služby | 0,6700 | 5.26.01 5.48.11 | II. IV. | 0,5300 0,1400 | 0,6700 | | |
| 28KV | Sulice | Želivec | 803/1 | orná | obchod a služby | 7,8000 | 5.26.01 5.26.04 | II. III. | 6,5900 1,2100 | 7,8000 | | |
| 12S1 | Sulice | Sulice | 761/60 761/61 | orná orná | smíšené | 0,3800 | 5.26.01 | II. | 0,3800 | 0,3800 | | |
| 30S1 | Sulice | Sulice | 357/6 | zahrada | smíšené | 0,1400 | 5.26.01 | II. | 0,1400 | 0,1400 | 0,1400 | |
| 37S1 | Sulice | Sulice | 357/8 | orná | smíšené | 0,3400 | 5.26.01 | II. | 0,3400 | 0,3400 | | |
| 2SP | Sulice | Želivec | 1100/1 | ostatní | sport | 0,8700 | - | | | | | |
| 3SP | Sulice | Želivec | 1100/4 | ttp | sport | 0,2200 | 5.32.01 | III. | 0,2200 | 0,2200 | | |
| 3VV | Sulice | Želivec | 1099/4 | zahrada | veř.vybavení | 0,1000 | 5.32.01 | III. | 0,1000 | 0,1000 | 0,1000 | |
| 22TV | Sulice | Sulice | 662/5 | zahrada | tech.vybavení | 0,0600 | 5.26.01 | II. | 0,0600 | 0,0600 | 0,0600 | |
| 17Z1 | Sulice | Sulice | 611/1 611/3 | orná orná | zahrada | 1,7300 | | | | | | zůstává ZPF |
| 16Z2 | Sulice | Sulice | 611/1 608/2 608/1 | orná orná orná | zahrada | 1,0900 | | | | | | zůstává ZPF |
| součet | | | | | | 31,8790 | | | 27,9400 | 27,9400 | 0,6800 | |

Bilance záboru dle účelu vynětí:

| | |
|--------------------|----------|
| bydlení | 3,4 ha |
| smíšené území | 0,86 ha |
| obchod a služby | 11,42 ha |
| sport | 1,95 ha |
| veřejné vybavení | 0,1 ha |
| technické vybavení | 0,06 ha |
| zeleň | 10,15 ha |
| součet | 27,94 ha |

13. NÁVRH LHŮT AKTUALIZACE

Zůstává beze změn.

C. PŘÍLOHY

PŘEHLED PLOCH DOTČENÝCH ZMĚNOU ÚP ČÍSLO 1

| číslo dílčí změny | část obce | území | funkce dle ÚP 2003 | funkce dle Změny č. 1 | poznámka |
|-------------------|---------------------|--------------------|---------------------|---|------------------------------|
| 2 | Želivec | zastavitelné | travní porosty | sport (SP) | obecní sportoviště |
| 3 | Želivec | zastavitelné | bydlení | veřejně prospěšné služby (VV), sport (SP) | na pozemcích obce |
| 4 | Želivec | zastavitelné | travní porosty | bydlení (B) | aktualizace stavu |
| 6 | Želivec | zastavitelné | orná půda | komerční vybavenost (KV) | |
| 7 | Želivec (Mandava) | zastavitelné | bydlení | komerční vybavenost (KV) | aktualizace stavu |
| 9 | Hlubočinka | zastavitelné | orná půda | komerční vybavenost (KV) | |
| 10 | Hlubočinka | zastavitelné | orná půda | komerční vybavenost (KV) | |
| 11 | Hlubočinka | zastavitelné | orná půda | bydlení (B) | aktualizace stavu |
| 12 | Hlubočinka | zastavitelné | orná půda | smíšená funkce I (S1) | |
| 13 | Hlubočinka | zastavitelné | travní porosty | veřejná zeleň (Z2) a sport (SP) | s rekreačními hřišti |
| 14 | Želivec (Mandava) | zastavitelné | orná půda | bydlení (B) | |
| 15 | Želivec (Mandava) | současně zastavěné | komerční vybavenost | bydlení (B) | |
| 16 | Sulice (Ke Krokovu) | zastavitelné | orná půda, zahrady | bydlení (B), zahrady (Z1) | zachovat současný pás zahrad |
| 17 | Sulice (západ) | zastavitelné | bydlení | zahrady (Z1) | vytvořit pás zahrad |
| 18 | Sulice (střed) | současně zastavěné | zahrady | veřejná zeleň (Z2) | |

| číslo dílčí změny | část obce | území | funkce dle ÚP 2003 | funkce dle Změny č. 1 | poznámka |
|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------------|-----------------------------------|---|
| 19 | Sulice (jih) | zastavitelné | orná půda | veřejná zeleň (Z2) | |
| 21 | Želivec (Mandava) | mimo zastavitelné | orná půda | nový vodovodní řad | dle grafické dokumentace |
| 22 | Hlubočinka | zastavitelné | technické vybavení (ČOV) | technické vybavení (ČOV) (TV) | zvětšení plochy ČOV |
| 23 | Sulice (jih) | mimo zastavitelné | orná půda | nové pěší a cyklistické propojení | obnovení historické vazby účelovou komunikací |
| 26 | Želivec | současně zastavěné | zahrady | smíšená funkce I (S1) | |
| 27 | Želivec | zastavitelné | travní porosty | bydlení (B) | bez kolize s ÚSES |
| 28 | Želivec (Mandava) | zastavitelné | orná půda | komerční vybavenost (KV) | komerční centrum obce |
| 30 | Sulice (jih) | současně zastavěné | zahrady | smíšená funkce I (S1) | |
| 31 | Sulice (jih) | zastavitelné | orná půda | bydlení (B) | |
| 33 | Želivec | zastavitelné | bydlení | bydlení (B) | aktualizace stavu |
| 37 | Sulice (jih) | zastavitelné | orná půda | smíšená funkce I (S1) | |
| 38 a,b,c,d | Hlubočinka | zastavitelné | - | průchody | změny vyplývající z regulačního plánu |