

# ÚZEMNÍ PLÁN SULIC

TEXTOVÁ ČÁST

**NÁVRH**

pro projednání podle § 52 zákona č. 183/2006 Sb.

**Objednatel:** Obec Sulice  
**Pořizovatel:** Městský úřad Říčany  
**Zpracovatel:** Ing.arch.Ivan Kaplan - AGORA STUDIO  
**Datum:** listopad 2013



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

**Autorský tým:**

Urbanistická část: doc. Ing. arch. Ivan Kaplan  
Ing. arch. Martina Fialová  
Ing. arch. Jan Cach

Speciální profese:

Technická infrastruktura doc. Ing. František Medek, CSc.,  
Přírodní prostředí Ing. Jan Šteflíček, Atelier Zahrada  
Doprava Ing. Stanislav Janoš, Onegast, s.r.o

---

**listopad 2013**

## OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

|           |                                                                                                                                                                                |           |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b>  | <b>VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....</b>                                                                                                                                         | <b>5</b>  |
| <b>2</b>  | <b>KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT .....</b>                                                                                                        | <b>5</b>  |
| 2.1       | ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE .....                                                                                                                                     | 5         |
| 2.2       | HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT .....                                                                                                                                     | 5         |
| <b>3</b>  | <b>NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE.....</b>                                                                                                                                        | <b>5</b>  |
| 3.1       | PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL A ZASTAVĚNÝCH LOKALIT .....                                                                                                                        | 5         |
| 3.2       | VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY.....                                                                                                                           | 8         |
| 3.3       | NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ .....                                                                                                                                             | 12        |
| <b>4</b>  | <b>NÁVRH KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ.....</b>                                                                                               | <b>12</b> |
| 4.1       | NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY .....                                                                                                                                   | 12        |
| 4.2       | NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY.....                                                                                                                  | 14        |
| 4.3       | NÁVRH KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....                                                                                                                 | 16        |
| 4.4       | NÁVRH KONCEPCE DALŠÍHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ .....                                                                                                                               | 19        |
| 4.5       | KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ .....                                                                                                                                          | 19        |
| <b>5</b>  | <b>KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, JEJÍ OCHRANY A NÁVRH MÍSTNÍHO ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY.....</b>                                                                   | <b>20</b> |
| 5.1       | NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....                                                                                                                                                 | 20        |
| 5.2       | NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY.....                                                                                                                               | 20        |
| 5.3       | PROSTUPNOST KRAJINY .....                                                                                                                                                      | 21        |
| 5.4       | OCHRANA ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A PUPFL.....                                                                                                                                | 21        |
| 5.5       | HOSPODAŘENÍ V KRAJINĚ .....                                                                                                                                                    | 22        |
| 5.6       | OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM .....                                                                                                                                                  | 22        |
| 5.7       | OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY .....                                                                                                             | 22        |
| 5.8       | VYMEZENÍ PLOCH PŘÍPUSTNÝCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ A PLOCH PRO JEHO TECHNICKÉ ZAJIŠTĚNÍ .....                                                                             | 22        |
| <b>6</b>  | <b>STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ .....</b>                                                              | <b>23</b> |
| 6.1       | DEFINICE UŽÍVANÝCH POJMŮ .....                                                                                                                                                 | 23        |
| <b>7</b>  | <b>VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, PLOCH PRO ASANACI A STAVEB VE VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉM ZÁJMU .....</b>                                                                       | <b>43</b> |
| 7.1       | PLOCHY VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ A ASANACÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT .....                                           | 43        |
| 7.2       | PLOCHY PRO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO .....                                                                 | 47        |
| <b>8</b>  | <b>VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....</b>                                                                                                                         | <b>48</b> |
| <b>9</b>  | <b>VYMEZENÍ PLOCH PRO ÚZEMNÍ STUDIE A REGULAČNÍ PLÁNY .....</b>                                                                                                                | <b>48</b> |
| 9.1       | VYMEZENÍ PLOCH PRO ÚZEMNÍ STUDIE.....                                                                                                                                          | 48        |
| 9.2       | VYMEZENÍ PLOCH PRO REGULAČNÍ PLÁNY .....                                                                                                                                       | 49        |
| <b>10</b> | <b>VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE §117 ODS.1 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....</b>                                                                     | <b>50</b> |
| <b>11</b> | <b>VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT. ....</b> | <b>50</b> |
| <b>12</b> | <b>ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....</b>                                                                                 | <b>51</b> |
| 12.1      | NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU.....                                                                                                                                                      | 51        |
| 12.2      | ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....                                                                                                                                                | 51        |

# 1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území se vymezuje tímto územním plánem. Hranice zastavěného území je vymezena v souladu s § 58 zákona 183/2006 Sb. a zachycuje stav podle katastrální mapy k datu únor 2010. Je zakreslena v hlavním výkresu.

## 2 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

### 2.1 ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE OBCE

V souladu se zadáním územního plánu se stavební rozvoj obce navrhuje převážně v rámci plošných rezerv, určených již v územním plánu předcházejícím. Doplnování zástavby se týká jednotlivých drobných 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 pro jednotlivá dílčí území.

### 2.2 HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

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

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

## 3 NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

### 3.1 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDEL A ZASTAVĚNÝCH LOKALIT

Základní údaje o území

|                 |                                 |
|-----------------|---------------------------------|
| IČ ZÚJ:         | 538833                          |
| Kód obce:       | 15943 3                         |
| ID obce         | 15943                           |
| Kraj:           | Středočeský, okres Praha-východ |
| Rozloha:        | 989 ha                          |
| Počet obyvatel: | 1387                            |

Hustota zalidnění 134 obyvatel/km<sup>2</sup>  
 Počet katastrálních území 1  
 Počet místních částí 4  
 Nadmořská výška: rozmezí 340-480 m n.m.

Finanční úřad: Finanční úřad Praha-východ  
 Pověřený úřad: Kamenice  
 Stavební úřad: Kamenice  
 Matriční úřad: Velké Popovice  
 Pověřený úřad s rozšířenou pravomocí: Říčany

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

Územně technické jednotky: 1

Základní sídelní jednotky: 4

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

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

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

### 3.1.1 ZÁSADY PLATNÉ PRO ÚZEMÍ CELÉ OBCE

#### 3.1.1.1 PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ

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

#### 3.1.1.2 OBYTNÁ ÚZEMÍ

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

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

#### 3.1.1.3 OBČANSKÉ VYBAVENÍ

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

Vzhledem k nárůstu počtu trvale bydlících obyvatel v obci v souvislosti s navrhovanou zástavbou je navržena plocha pro umístění mateřské školy a event. 1.stupně základní školy (Ž03).

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

#### 3.1.1.4 DOPRAVA V KLIDU

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

#### 3.1.1.5 HOSPODÁŘSKÉ VYUŽITÍ

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

#### 3.1.1.6 REKREAČNÍ VYUŽITÍ KRAJINY

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

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

### 3.1.2 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;
- 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, příprava plochy pro 1.stupeň 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 PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

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

Modře – orientační doprovodné údaje

| rozvojová plocha | funkce | výměra [m <sup>2</sup> ] | dimenzování | příklad využití                                                     |
|------------------|--------|--------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|
| H-01             | OM     | 17 990                   |             | nebytové funkce, administrativa, obchodní plochy do 1000 m2, služby |
| H-02             | OM     | 1 688                    |             | nebytové funkce, administrativa, obchodní plochy do 1000 m2, služby |
| H-03             | OM     | 3 792                    |             | nebytové funkce, administrativa, obchodní plochy do 1000 m2, služby |
| H-04             | SV     | 951                      | 1 RD        | drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek        |
| H-05             | SV     | 2 765                    | 3 RD        | drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek        |
| H-06             | SV     | 4 492                    | 4 RD        | drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek        |
| H-07             | SV     | 1 408                    | 1 RD        | drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek        |
| H-08             | SV     | 6 658                    | 7 RD        | drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek        |
| H-09             | BI     | 13 685                   | 13 RD       |                                                                     |
| H-10             | ZV     | 793                      |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                |
| H-11             | ZV     | 552                      |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                |
| H-12             | BI     | 11 356                   | 11 RD       |                                                                     |
| H-13             | ZV     | 1 008                    |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                |
| H-14             | ZV     | 586                      |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                |
| H-15             | ZV     | 374                      |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                |
| H-16             | BI     | 2 198                    | 2 RD        |                                                                     |
| H-17             | SV     | 6 148                    | 5 RD        | drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek        |
| H-18             | BI     | 8 639                    | 8 RD        |                                                                     |
| H-19             | BI     | 3 895                    | 4 RD        |                                                                     |
| H-20             | BI     | 17 504                   | 17 RD       |                                                                     |
| H-21             | SV     | 11 671                   | 11 RD       | drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek        |
| H-22             | OV     | 1 925                    |             | objekt veřejného vybavení nespecifikovaný                           |
| H-23             | PV     | 1 036                    |             | veřejné prostranství                                                |
| H-24             | OV     | 3 081                    |             | objekt veřejného vybavení nespecifikovaný                           |
| H-25             | BI     | 4 499                    | 4 RD        |                                                                     |
| H-26             | BI     | 1 458                    | 1 RD        |                                                                     |
| H-27             | BI     | 5 640                    | 5 RD        |                                                                     |
| H-28             | BH     | 1 948                    | 1 BD        | bytový dům                                                          |

| rozvojová<br>plocha | funkce | výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | dimenzování | příklad využití                                                     |
|---------------------|--------|-----------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------|
| H-29                | BH     | 2 809                       | 2 BD        | bytové domy                                                         |
| H-30                | BI     | 4 793                       | 4 RD        |                                                                     |
| H-31                | BI     | 5 011                       | 5 RD        |                                                                     |
| H-32                | SV     | 3 816                       | 3 RD        | drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek        |
| H-33                | OM     | 6 866                       |             | nebytové funkce, administrativa, obchodní plochy do 1000 m2, služby |
| H-34                | BH     | 964                         | 1 BD        | bytový dům                                                          |
| H-35                | ZV     | 993                         |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                |
|                     |        |                             |             |                                                                     |
| S-01                | BI     | 15 372                      | 15 RD       |                                                                     |
| S-02                | BI     | 3 426                       | 3 RD        |                                                                     |
| S-03                | BI     | 19 628                      | 18 RD       |                                                                     |
| S-04                | BI     | 16 760                      | 15 RD       |                                                                     |
| S-05                | ZV     | 13 718                      |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                |
| S-06                | ZV     | 6 862                       |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                |
| S-07                | BI     | 5 413                       | 5 RD        |                                                                     |
| S-08                | BI     | 11 296                      | 11 RD       |                                                                     |
| S-09                | BI     | 9 168                       | 9 RD        |                                                                     |
| S-10                | BI     | 9 001                       | 9 RD        |                                                                     |
| S-11                | SV     | 1 698                       | 1 RD        | dr obná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek       |
| S-12                | SV     | 2 373                       | 2 RD        | drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek        |
| S-13                | SV     | 1 569                       | 1 RD        | drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek        |
| S-14                | SV     | 6 363                       | 6 RD        | drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek        |
| S-15                | ZV     | 3 243                       |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                |
| S-16                | ZV     | 2 819                       |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                |
| S-17                | SV     | 9 498                       | 9 RD        | drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek        |
| S-20                | SV     | 2 982                       | 2 RD        | drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek        |
| S-21                | BI     | 37 420                      | 33 RD       |                                                                     |
| S-22                | ZO     | 2 761                       |             | izolační ochranná zeleň                                             |
| S-23                | BI     | 5 662                       | 6 RD        |                                                                     |
| S-24                | BI     | 3 538                       | 3 RD        |                                                                     |
| S-25                | ZV     | 954                         |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                |
| S-26                | BI     | 6 408                       | 6 RD        |                                                                     |

| rozvojová<br>plocha | funkce | výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | dimenzování | příklad využití                                                                                                 |
|---------------------|--------|-----------------------------|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| S-27                | ZV     | 186                         |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                            |
| S-28                | BI     | 11 363                      | 11 RD       |                                                                                                                 |
| S-29                | BI     | 11 525                      | 11 RD       |                                                                                                                 |
| S-30                | BI     | 12 572                      | 12 RD       |                                                                                                                 |
| S-31                | ZV     | 713                         |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                            |
| S-32                | SV     | 4 523                       | 4 RD        | drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek                                                    |
|                     |        |                             |             |                                                                                                                 |
| M-01                | DSD    | 1029                        |             | parkovací plocha pro hřbitov                                                                                    |
| M-02                | OH     | 4 090                       |             | hřbitov                                                                                                         |
| M-03                | OM     | 1 936                       |             | nebytové funkce, administrativa, obchodní plochy do 1000 m <sup>2</sup> , služby                                |
| M-04                | ZO     | 3 970                       |             | izolační ochranná zeleň                                                                                         |
| M-05                | SV     | 14 034                      | 14 RD       | drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek                                                    |
| M-06                | BI     | 55 407                      | 50 RD       |                                                                                                                 |
| M-07                | ZV     | 17 480                      |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                            |
| M-08                | OS     | 3 527                       |             | jízdárna, provozy související s výcvikem jízdy na koni, ustájení koní pro výcvik, příp. jiná sportoviště, šatny |
| M-09                | BI     | 5 592                       | 5 RD        |                                                                                                                 |
| M-10                | BI     | 4 548                       | 5 RD        |                                                                                                                 |
| M-11                | BI     | 11 632                      | 11 RD       |                                                                                                                 |
| M-12                | OM     | 8 847                       |             | nebytové funkce, administrativa, obchodní plochy do 1000 m <sup>2</sup> , služby                                |
| M-13                | ZO     | 7 501                       |             | izolační ochranná zeleň                                                                                         |
| M-14                | TI     | 8 505                       |             | areál deponie biologického odpadu                                                                               |
| M-15                | ZO     | 9 686                       |             | izolační ochranná zeleň                                                                                         |
| M-16                | OM     | 1 825                       |             | nebytové funkce, administrativa, obchodní plochy do 1000 m <sup>2</sup> , služby                                |
| M-17                | BI     | 17 118                      | 16 RD       |                                                                                                                 |
| M-18                | BI     | 2 063                       | 2 RD        |                                                                                                                 |
| M-19                | OM     | 3 647                       |             | nebytové funkce, administrativa, obchodní plochy do 1000 m <sup>2</sup> , služby                                |
| M-20                | BI     | 15 446                      | 12 RD       |                                                                                                                 |
| M-21                | ZO     | 9 769                       |             | izolační ochranná zeleň                                                                                         |
|                     |        |                             |             |                                                                                                                 |
| N-01                | BI     | 2 271                       | 2 RD        |                                                                                                                 |
| N-02                | BI     | 8 351                       | 7 RD        |                                                                                                                 |
| N-03                | BI     | 11 418                      | 10 RD       |                                                                                                                 |

| rozvojová<br>plocha | funkce | výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | dimenzování | příklad využití                                                                                          |
|---------------------|--------|-----------------------------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| N-06                | BI     | 3 969                       | 6 RD        |                                                                                                          |
| N-07                | BI     | 1 662                       | 2 RD        |                                                                                                          |
| N-08                | BI     | 4 917                       | 5 RD        |                                                                                                          |
| N-09                | ZV     | 382                         |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                     |
| N-10                | ZV     | 5 647                       |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                     |
| N-11                | ZV     | 300                         |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                     |
| N-12                | BI     | 9 259                       | 9 RD        |                                                                                                          |
| N-13                | BI     | 12 064                      | 12 RD       |                                                                                                          |
| N-14                | BI     | 16 361                      | 16 RD       |                                                                                                          |
| N-15                | ZV     | 328                         |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                     |
| N-16                | BI     | 14 601                      | 14 RD       |                                                                                                          |
| N-17                | ZV     | 434                         |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                     |
| N-18                | BI     | 13 563                      | 13 RD       |                                                                                                          |
| N-19                | BI     | 13 925                      | 13 RD       |                                                                                                          |
| N-21                | BI     | 884                         | 1 RD        |                                                                                                          |
| N-22                | ZV     | 340                         |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                     |
| N-23                | BI     | 2 945                       | 3 RD        |                                                                                                          |
| N-24                | ZV     | 284                         |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                     |
| N-25                | OS     | 4 819                       |             | hřiště, klubovna, šatny, občerstvení, zájmová činnost                                                    |
| N-26                | TI     | 3 755                       |             | čistírna odpadních vod                                                                                   |
| N-27                | ZV     | 4 004                       |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                     |
| N-28                | BI     | 12 388                      | 8 RD        |                                                                                                          |
|                     |        |                             |             |                                                                                                          |
| Ž-01                | BI     | 2 593                       | 2 RD        |                                                                                                          |
| Ž-03                | OV     | 8 768                       |             | mateřská školka, ZŠ první stupeň                                                                         |
| Ž-04                | ZV     | 13 056                      |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                     |
| Ž-05                | ZV     | 16 142                      |             | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                     |
| Ž-06                | BI     | 2 841                       | 2 RD        |                                                                                                          |
| Ž-07                | BI     | 1 390                       | 1 RD        |                                                                                                          |
| Ž-08                | BI     | 2 455                       | 2 RD        |                                                                                                          |
| Ž-09                | OS     | 4 281                       |             | hřiště, klubovna, šatny, občerstvení, zájmová činnost                                                    |
| Ž-10                | SV     | 1 351                       | 1 RD        | drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek , objekt veřejného vybavení nespecifikovaný |

| rozvojová plocha | funkce | výměra [m <sup>2</sup> ] | dimenzování | příklad využití                                              |
|------------------|--------|--------------------------|-------------|--------------------------------------------------------------|
| Ž-11             | BI     | 1 470                    | 1 RD        |                                                              |
| Ž-12             | BI     | 1 994                    | 2 RD        |                                                              |
| Ž-13             | BI     | 695                      | 1 RD        |                                                              |
| Ž-14             | BI     | 2 562                    | 2 RD        |                                                              |
| Ž-15             | BI     | 4 817                    | 3 RD        |                                                              |
| Ž-16             | BI     | 2 471                    | 2 RD        |                                                              |
| Ž-17             | SV     | 2 958                    | 2 RD        | drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek |

Plochy přestavby se v Návrhu ÚP nevymezují.

### 3.3 NÁVRH SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

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

Návrh diferencuje jednotlivé plochy zeleně dle jejich charakteru:

**Veřejná parková 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 krajino tvornou funkcí. Pásy jsou vedeny v pohledově exponovaných liniích, sledujících přirozenou konfiguraci terénu. Využívají stávajících prvků mimolesní zeleně a drobných lesních porostů.

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

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

## 4 NÁVRH KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ

### 4.1 NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

#### 4.1.1 ŽELEZNIČNÍ DOPRAVA

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

přímý vliv.

#### 4.1.2 SILNIČNÍ DOPRAVA

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

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

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

###### Dálnice

Návrh ÚP předpokládá zlepšení celkové dopravní situace území v závislosti na dokončení nadřazeného dopravního systému. Sulice se v cílovém stavu dostanou mezi dvě fungující dálniční komunikace D1, D3, 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/107 (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/107 již bere v úvahu navrhovaný stav). ÚP koridor přeložky zpřesňuje na celkovou šíři 30m.

##### 4.1.2.2 MÍSTNÍ A ÚČELOVÉ KOMUNIKACE

Komunikační systém v území je stabilizovaný. U všech místních obslužných komunikací v rodinné zástavbě je do budoucna předpokládáno zajištění uličního prostoru dle §22 vyhlášky 501/2006 Sb., který mj. umožní bezkolizní umístění sítí technické infrastruktury. V lokalitách, pro něž byly v předchozím období zpracovány regulační plány (RP), 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.

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

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

#### 4.1.3 OBSLUHA HROMADNOU DOPRAVOU

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

Do popsaného uspořádání územní plán nezasahuje, s výjimkou návrhu umístění nové autobusové zastávky Mandava pro oba směry.

#### 4.1.4 PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

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

Ze ZUR SK byly do Návrhu ÚP zapracovány cyklostezky :

- Sever-jih
- Kostelec u Křížů - Radějovice

#### 4.1.5 LETECKÁ DOPRAVA

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

### 4.2 NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉHO VYBAVENÍ A NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

#### Struktura technické infrastruktury na území obce

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

#### 4.2.1 HMOTOVÉ SYSTÉMY

##### 4.2.1.1 ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

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

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

#### 4.2.1.2 ODVODNĚNÍ

Problém likvidace biologického znečištění splaškových odpadních vod, vyřeší rekonstrukce ČOV Boroviny (kapacita na 1200 EO) a vybudování nové biologicko-mechanické ČOV (pro 1000 EO a následně pro 1500 EO) v Nechánicích (pro Nechánice a Sulice) a možnost zaústění splašků do rekonstruované a kapacitně rozšířené ČOV Kamenice pro místní část Želivec (pro Želivec 900 EO). Do vybudování nové ČOV v Nechánicích je možno přechodně odkanalizovat do volné kapacity ČOV Borovina (780 EQ) dosud na kanalizaci nenapojené plochy na Hlubočince a v Sulicích s výjimkou rozvojových ploch popsanych v kapitole 9.1. jako lokalita Sulice – západ a lokalita Sulice – jih.

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

*Tabulka Posouzení vypouštěných odpadních vod se upravuje takto:*

|                                 | ekvivalentních obyvatel (EO) | účinnost % | vodnost toku q prům. l/s |
|---------------------------------|------------------------------|------------|--------------------------|
| ČOV Borovina (po intenzifikaci) | 1200 EO                      | 97         | 1,0                      |
| ČOV Nechánice                   | 1000 EO<br>návrh 1500 EO     | 97         | 5,0                      |
| ČOV Kamenice (mimo řeš. území)  | Pro Želivec 900 EO           |            |                          |
| Stávající malé ČOV:             |                              |            |                          |
| u obecního úřadu v Želivci      | 100                          | 90         | 0,5                      |
| Severovýchod na Mandavě         | 30                           | 90         | 0,5                      |
|                                 |                              |            |                          |

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

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

#### 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.

#### 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), případně využitím tepelných čerpadel. Tyto aplikace mohou ušetřit až 10 % 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.

## 4.3 NÁVRH KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

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

[Modře – orientační doplňkové údaje](#)

| rozvojová<br>plocha | funkce | výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | dimen-<br>zování | příklad využití                                                        |
|---------------------|--------|-----------------------------|------------------|------------------------------------------------------------------------|
| H-01                | OM     | 17 990                      |                  | nebytové funkce, administrativa, obchodní<br>plochy do 1000 m2, služby |
| H-02                | OM     | 1 688                       |                  | nebytové funkce, administrativa, obchodní<br>plochy do 1000 m2, služby |
| H-03                | OM     | 3 792                       |                  | nebytové funkce, administrativa, obchodní<br>plochy do 1000 m2, služby |
| H-04                | SV     | 951                         | 1 RD             | drobná vybavenost, služby, stravování,<br>ubytování do 20 lůžek        |
| H-05                | SV     | 2 765                       | 3 RD             | drobná vybavenost, služby, stravování,<br>ubytování do 20 lůžek        |
| H-06                | SV     | 4 492                       | 4 RD             | drobná vybavenost, služby, stravování,<br>ubytování do 20 lůžek        |
| H-07                | SV     | 1 408                       | 1 RD             | drobná vybavenost, služby, stravování,<br>ubytování do 20 lůžek        |
| H-08                | SV     | 6 658                       | 7 RD             | drobná vybavenost, služby, stravování,<br>ubytování do 20 lůžek        |
| H-10                | ZV     | 793                         |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                   |
| H-11                | ZV     | 552                         |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                   |
| H-13                | ZV     | 1 008                       |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                   |
| H-14                | ZV     | 586                         |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                   |
| H-15                | ZV     | 374                         |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                   |
| H-17                | SV     | 6 148                       | 5 RD             | drobná vybavenost, služby, stravování,<br>ubytování do 20 lůžek        |
| H-21                | SV     | 11 671                      | 11 RD            | drobná vybavenost, služby, stravování,<br>ubytování do 20 lůžek        |
| H-22                | OV     | 1 925                       |                  | objekt veřejného vybavení nespecifikovaný                              |
| H-23                | PV     | 1 036                       |                  | veřejné prostranství                                                   |
| H-24                | OV     | 3 081                       |                  | objekt veřejného vybavení nespecifikovaný                              |
| H-32                | SV     | 3 816                       | 3 RD             | drobná vybavenost, služby, stravování,<br>ubytování do 20 lůžek        |
| H-33                | OM     | 6 866                       |                  | nebytové funkce, administrativa, obchodní<br>plochy do 1000 m2, služby |
| H-35                | ZV     | 993                         |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                   |
| S-05                | ZV     | 13 718                      |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                   |
| S-06                | ZV     | 6 862                       |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                   |
| S-11                | SV     | 1 698                       | 1 RD             | drobná vybavenost, služby, stravování,<br>ubytování do 20 lůžek        |
| S-12                | SV     | 2 373                       | 2 RD             | drobná vybavenost, služby, stravování,<br>ubytování do 20 lůžek        |
| S-13                | SV     | 1 569                       | 1 RD             | drobná vybavenost, služby, stravování,<br>ubytování do 20 lůžek        |
| S-14                | SV     | 6 363                       | 6 RD             | drobná vybavenost, služby, stravování,<br>ubytování do 20 lůžek        |
| S-15                | ZV     | 3 243                       |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                   |

| rozvojová<br>plocha | funkce | výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | dimen-<br>zování | příklad využití                                                                                                       |
|---------------------|--------|-----------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| S-16                | ZV     | 2 819                       |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                                  |
| S-17                | SV     | 9 498                       | 9 RD             | drobná vybavenost, služby, stravování,<br>ubytování do 20 lůžek                                                       |
| S-20                | SV     | 2 982                       | 2 RD             | drobná vybavenost, služby, stravování,<br>ubytování do 20 lůžek                                                       |
| S-22                | ZO     | 2 761                       |                  | izolační ochranná zeleň                                                                                               |
| S-25                | ZV     | 954                         |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                                  |
| S-27                | ZV     | 186                         |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                                  |
| S-31                | ZV     | 713                         |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                                  |
| S-32                | SV     | 4 523                       | 4 RD             | drobná vybavenost, služby, stravování,<br>ubytování do 20 lůžek                                                       |
| M-01                | DSD    | 1029                        |                  | parkovací plocha pro hřbitov                                                                                          |
| M-02                | OH     | 4 090                       |                  | hřbitov                                                                                                               |
| M-03                | OM     | 1 936                       |                  | nebytové funkce, administrativa, obchodní<br>plochy do 1000 m2, služby                                                |
| M-04                | ZO     | 3 970                       |                  | izolační ochranná zeleň                                                                                               |
| M-05                | SV     | 14 034                      | 14 RD            | drobná vybavenost, služby, stravování,<br>ubytování do 20 lůžek                                                       |
| M-07                | ZV     | 17 480                      |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                                  |
| M-08                | OS     | 3 527                       |                  | jízdárna, provozy související s výcvikem jízdy na<br>koní, ustájení koní pro výcvik, příp. jiná<br>sportoviště, šatny |
| M-12                | OM     | 8 847                       |                  | nebytové funkce, administrativa, obchodní<br>plochy do 1000 m2, služby                                                |
| M-13                | ZO     | 7 501                       |                  | izolační ochranná zeleň                                                                                               |
| M-14                | TI     | 8 505                       |                  | areál deponie biologického odpadu                                                                                     |
| M-15                | ZO     | 9 686                       |                  | izolační ochranná zeleň                                                                                               |
| M-16                | OM     | 1 825                       |                  | nebytové funkce, administrativa, obchodní<br>plochy do 1000 m2, služby                                                |
| M-19                | OM     | 3 647                       |                  | nebytové funkce, administrativa, obchodní<br>plochy do 1000 m2, služby                                                |
| M-21                | ZO     | 9 769                       |                  | izolační ochranná zeleň                                                                                               |
| N-09                | ZV     | 382                         |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                                  |
| N-10                | ZV     | 5 647                       |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                                  |
| N-11                | ZV     | 300                         |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                                  |
| N-15                | ZV     | 328                         |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                                  |
| N-17                | ZV     | 434                         |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                                  |
| N-22                | ZV     | 340                         |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                                  |
| N-24                | ZV     | 284                         |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                                  |
| N-25                | OS     | 4 819                       |                  | hřiště, klubovna, šatny, občerstvení, zájmová                                                                         |

| rozvojová<br>plocha | funkce | výměra<br>[m <sup>2</sup> ] | dimen-<br>zování | příklad využití                                                                                         |
|---------------------|--------|-----------------------------|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     |        |                             |                  | činnost                                                                                                 |
| N-26                | TI     | 3 755                       |                  | čistírna odpadních vod                                                                                  |
| N-27                | ZV     | 4 004                       |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                    |
| Ž-03                | OV     | 8 768                       |                  | mateřská škola, ZŠ 1. stupeň                                                                            |
| Ž-04                | ZV     | 13 056                      |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                    |
| Ž-05                | ZV     | 16 142                      |                  | veřejná parková zeleň, dětské hřiště                                                                    |
| Ž-09                | OS     | 4 281                       |                  | hřiště, klubovna, šatny, občerstvení, zájmová činnost                                                   |
| Ž-10                | SV     | 1 351                       | 1 RD             | drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek, objekt veřejného vybavení nespecifikovaný |
| Ž-17                | SV     | 2 958                       | 2 RD             | drobná vybavenost, služby, stravování, ubytování do 20 lůžek                                            |

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

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

- Nová plocha pro mateřskou školu a event. 1.stupeň ZŠ v Želivci Ž03
- Nová plocha pro hřbitov – Mandava M02
- Nová plocha pro nespecifikované vybavení na Hlubočince H-24

#### 4.4 NÁVRH KONCEPCE DALŠÍHO OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

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

- OM a SV v části 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

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

#### 4.5 KONCEPCE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

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

Standards pro zeleň ve veřejném prostoru jsou dány platnými předpisy. Uspořádání

ostatních složek vyplývá z tabulky stanovení podmínek ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání – viz níže.

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

### 5.1 NÁVRH USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

V souladu se zadáním územního plánu jsou důsledně respektovány přírodní a kulturní hodnoty místní krajiny se zvlněným lesnatým terénem, v níž lesní a údolní komplexy kvalitních přírodních ploch přirozeně navazují na obytnou zástavbu. Typický je vysoký podíl zeleně, zachována zůstává příznačná oddělenost jednotlivých částí území i jejich odlišný charakter.

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

### 5.2 NÁVRH ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY

#### ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Severní částí území prochází regionální biokoridor - RBK 1196 s vloženým LBC 19 Lysáky, západní cíp k.ú. protíná směrem SJ RBK 1200. V řešeném území jsou obě větve RBK propojeny lokálním biokoridorem 21 A, B, C s lesním lokálním biocentrem. Jihozápadní částí území prochází LBK 23,22 s biocentrem 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<br>Nechánice | vodní, pobřežní, LBK 23   | 3,6 ha | vymezené, funkční         |
| LBC 18         |                     | luční,                    | 5 ha   | částečně funkční          |
| LBK 21 A, B, C |                     | lesní, luční              | 2000 m | funkční, částečně funkční |
| LBK 22         |                     | lesní, luční, nivní       | 1300 m | částečně funkční          |
| LBK 23         |                     | lesní, luční, nivní       | 1400 m | částečně funkční          |
| LBK 26         |                     | lesní, luční, nivní       | 1200 m | částečně funkční          |

### Interakční prvky

V území jsou vymezeny Interakční prvky doplňující skladebné části ÚSES:

- IP 1 - Prameniště a niva Chotouňského potoka
- IP 2 - Prameniště a niva Na Křížkách
- IP 3 - Potoční niva přítoku Kamenického potoka v Želivci
- IP 4 - Potoční niva s lesním porostem a loukami na přítoku Kamenického potoka
- IP 5 - Louky u Sulické obory
- IP 6 – Potoční niva s mimolesními porosty Želivec Nová Hospoda

## 5.3 PROSTUPNOST KRAJINY

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

## 5.4 OCHRANA ZEMĚDĚLSKÉHO PŮDNÍHO FONDU A PUPFL

Celková plocha záboru ZPF je 83,8 ha, zábor PUPFL je 0,61 ha.

Hlavní půdní jednotky:

| hpj | genetický půdní<br>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<br>horniny v           | v KR 7 slabě oglejované                            |
| 50  | HP oglejená, OG                   | středně těžké                   | žula, rula svor, fylit,<br>opuka aj.           | sklon k přemokření                                 |
| 48  | HP oglejená, OG                   | středně těžké                   | břidlice, lupky siltovce                       | siltovce doč.<br>zamokřené, až stř.<br>skeletovité |
| 64  | glejové půdy (GL) OG<br>zbažinělé | středně těžké až<br>velmi těžké | smíšené svahoviny,<br>nivní ulož., jíly, slíny | odvodněná orná půda                                |
| 78  | Půdy hlubokých strží<br>(přes 3m) | středně těžké až<br>velmi těžké | různé substráty                                | skeletovité, silná eroze                           |

### **Třídy ochrany ZPF:**

| BPEJ    | třída ochrany ZPF |
|---------|-------------------|
| 5.26.01 | II.               |
| 5.26.04 | III.              |
| 5.26.11 | II.               |
| 5.29.44 | 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.                |

V otázce rozvoje obce vychází návrh územního plánu Sulic ze schváleného zadání. Nové nároky na ZPF jsou tudíž minimální, převážná většina záborů je převzata z předchozího územního plánu.

## **5.5 HOSPODAŘENÍ V KRAJINĚ**

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

## **5.6 OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM**

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

## **5.7 OPATŘENÍ PRO OBNOVU A ZVYŠOVÁNÍ EKOLOGICKÉ STABILITY KRAJINY**

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

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

### **5.8.1 PODDOLOVANÁ A JINAK NARUŠENÁ ÚZEMÍ**

Dle dostupných údajů - mapy Geofondu - se na území Sulic nachází část ložiska nerostných surovin 9118700 v západním cípu Nechánic. – (viz koordinační výkres).

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

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

(zdroj ČGS - Geofond)

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

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

### 6.1 DEFINICE UŽÍVANÝCH POJMŮ

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

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

**Hlavní využití:** převažující účel využití

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

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

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

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

*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>, zápočty jiných forem zeleně se neberou v úvahu. U veřejné zeleně v nezastavitelných plochách se předpokládá zápočet včetně vodních ploch.

#### DALŠÍ POJMY

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

**Doprovodné stavby:** stavby na pozemku mimo stavbu hlavní (pro kterou je definováno využití). Doprovodné stavby jsou určeny pro funkce související s využitím stavby hlavní a také

z hlediska hmotového hlavní stavbu pouze doplňují. Jedná se o garáže, altány, pergoly, kůlny, přístřešky pro auta, bazény, terasy, zpevněné plochy atd.

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

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

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

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

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

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

**Nerušící služby:** služby, které svým provozováním nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují nad přípustnou míru životní prostředí v souvisejícím území (hluk, čistota ovzduší, dopravní zátěž). Za nerušící služby nelze považovat autoservisy, klempírny, lakovny, truhlárny a obecně provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území nebo provozy 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 provozy, vyžadující vstup těžké nákladové dopravy do území nebo provozy 3 směnného charakteru.

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

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

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

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

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

propustnosti.

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

1. Veškeré podmínky se vztahují - není-li uvedeno jinak – k pozemku, a to jak k jeho stavební části, tak i k zahradě či jiným kulturám, které ke stavebnímu pozemku přiléhají, s ním provozně i prostorově souvisejí a jsou s ním užívány jako jeden celek.
2. Podmínky je nutno respektovat nejen při umísťování nových staveb, ale i při umísťování nástaveb a přístaveb.
3. **Tolerují se** jednotlivé případy stávajících staveb, jež jsou v dané ploše stabilizovány a ve svém posledním kolaudovaném (povoleném) stavu převyšují některé ze stanovených podmínek. U těchto staveb nelze předpokládat další rozvoj, lze však provádět jejich údržbu a stavební úpravy - konkrétní odůvodněné případy zváží stavební úřad. „Stávající stavbou“, resp. „stávajícím stavem“, se míní stav ke dni vydání územního plánu.
4. **Podmínečně přípustné využití** je využití, jehož umístění je možné za dodržení určitých věcných podmínek
5. Z podmínek územního plánu není možné povolovat výjimky, stavební zákon předpokládá pouze „změny územního plánu“.
6. Je-li v části území vydán regulační plán, řídí se stavební úřad podrobnějšími podmínkami prostorového uspořádání, stanovenými v regulačním plánu.
7. V jednotlivých typech ploch lze podle konkrétních potřeb zřizovat stavby a zařízení pro dopravu v klidu, vždy však pouze pro dopravu **přímo související s příslušným využitím**. Obecná parkoviště se umísťují v ploše DSD.
8. Záměry umístění staveb v prostoru do 50 m od okraje lesních pozemků (PUPFL) nebo na lesních pozemcích je nutno předem projednat s příslušným orgánem Státní správy lesa (SSL). Na západním okraji Nechánic se výjimečně umožňuje zástavba 30m od okraje lesa – viz grafická část.
9. Dle §49 zák.č.254/2001 Sb. o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon) ve znění pozdějších předpisů, může správce vodního toku užívat pozemků sousedících s korytem toku v šířce do 6m od břehové čáry, vzdálenost nových staveb od vodních toků je tedy tímto předurčena. Plochy VV nebudou oplocovány, nové oplocení v plochách určených pro výstavbu podél vodotečí a vodních ploch bude respektovat doprovodný porost vodoteče a umístěno bude minimálně 6 m od břehové čáry koryta.
10. Nová výstavba je podmíněna zajištěním dostatečně kapacitní infrastruktury (minimálně zkušební provoz ČOV, kanalizace, výstavba vodovodu vč. posilovacích tlakových stanic). Nová zástavba na plochách BI, BV, BH nebude mít odpadní vody likvidovány pomocí domovních ČOV s likvidací přečištěných vod vsakem z důvodu ochrany podzemních vod (§23 a vodního zákona). Domovní čistírny odpadních vod s likvidací odpadních vod vsakem je možné dle § 38 odst. 7 vodního zákona povolit pouze výjimečně.

U ploch N-01,N-02, N-03, N -06, N-07, N-08, N-12, N-13, N14, N-16, N-18, N-19, N-21, N-22, N-27 a dále H-02, H-03, H-05, H-06, H-08, H-09, H-11, H-12, H-16, H-18, H-19, H-20, H-21, H-22, H-23, H-24, H-25 bude řešena likvidace dešťových vod se všemi potřebnými průzkumy nejpozději při územním řízení.

## **PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ**

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou uváděny v pořadí podle vyhlášky číslo 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, hlava II - plochy s rozdílným způsobem využití, jsou

rovněž ve své struktuře kompatibilní se standardem MINIS :

Plochy bydlení .....BH, BI, BV  
Plochy rekreace ..... RI  
Plochy občanského vybavení.....OV, OM, OS, OH  
Plochy veřejných prostranství .....PV  
Plochy smíšené obytné ..... SV, SR  
Plochy dopravní infrastruktury .....DSK, DSD  
Plochy technické infrastruktury..... TI  
Plochy výroby a skladování..... VD, VZ

Plochy zeleně .....ZV, ZO,ZS  
Plochy vodní a vodohospodářské .....VV  
Plochy zemědělské ..... NZT, NZO, NXS  
Plochy lesní ..... NLH  
Plochy smíšené nezastavěného území ..... NSV

| BH | bydlení v bytových domech                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                          |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|    | <p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b><br/>bydlení v bytových domech (§2, odst. a/ bod 1. vyhlášky č. 501/2006 Sb.) s možným částečným nebytovým využitím. Ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, stravovacích zařízení s denním provozem</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b><br/>bydlení v rodinných domech (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.) s možným částečným nebytovým využitím. Přípustné využití však nesmí v rámci plochy převyšovat využití hlavní. Ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb, obchodních jednotek bez rušivých vlivů na okolí, stravovacích zařízení s denním provozem</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul> | <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>Povinné podkroví nebo ustupující podlaží</p> |                                                          |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p><b>MAX. VÝŠKA (m).....10</b></p> <p><b>RD(m).....9</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                             | <p><b>MIN.% ZELENĚ....40</b></p> <p><b>RD.....50</b></p> |

| BI | bydlení v rodinných domech – městské a příměstské                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|    | <p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b><br/>bydlení v rodinných domech (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.) s možným částečným nebytovým využitím. Ve vstupním podlaží možnost umístění nerušících služeb obchodních jednotek do 100 m2 vždy bez rušivých vlivů na okolí nebo stravovacích zařízení s denním provozem) Využití pro bydlení musí v rozsahu podlahových ploch převyšovat využití ostatní.</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b><br/>stávající stavby pro rekreaci (§2, odst. b/ vyhlášky č. 501/2006 Sb.) – pouze v lokalitách, kde probíhá konverze z rekreace na rodinné bydlení</p> <p><b><u>PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b><br/>zástavba řadovými RD nebo dvojdomy</p> | <p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>Viz definice rodinného domu - §2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.<br/>Max.zastavěná plocha jednoho objektu s doprovodným využitím na pozemku RD je 250 m2.<br/>Tvar střech se nestanovuje.<br/><u>Dělení pozemků</u> pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 800m<sup>2</sup>; u ploch podmíněných územní studií :-zástavby řadové min.vnitřní dům 250 m2, okrajový dům 400 m2 , dvojdoměk min. 2x 400 m2</p> <p>Pozn. Plocha označ. S-04 musí být odcloněna od sousední funkční plochy zemědělství zeleným pásem o šíři min. 7m</p> |  |

|  |                                                                                                                                                                                                                              |                             |                            |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
|  | <p>pouze v plochách, kde je požadováno zpracování územní studie</p> <p><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul> | <b>MAX. VÝŠKA (m).....9</b> | <b>MIN.% ZELENĚ.....50</b> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|

| BV | bydlení venkovské                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                            |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
|    | <p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p>pozemky rodinných domů (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.), rodinné domy s možným částečným nebytovým využitím (v nejnižším podlaží možnost umístění nerušících služeb – vyjma služeb pro motoristy ), dále obchodu, stravovacích zařízení s denním provozem), venkovské usedlosti obsahující využití pro rodinné bydlení v rozsahu min. 30% podlažních ploch,</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p>doprovodné stavby pro malé domácí hospodářství, nerušící služby jen do max.rozsahu 50% podlažních ploch u venk.usedlostí až do 70% rozsahu</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li></ul> | <p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b>viz definice rodinného domu - §2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb. Výměra pozemků v zastavitelných plochách min. 1000m<sup>2</sup>, v zastavěných územích se připouští dělení pozemků pouze tak, aby výměra každého rozděleného pozemku byla min. 1000m<sup>2</sup>;<br/>bez řadové zástavby a zástavby dvojdomy, trojdomy atd.<br/>Max.zastavěná plocha jednoho objektu s doprovodným využitím na parcele RD je 250 m2.<br/>Charakter venkovské zástavby a objektů musí respektovat dosavadní výstavbu BV v místní části ( platí pro hlavní objekty), u doprovodných staveb se neurčuje.</p> |                            |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>MAX. VÝŠKA (m)..... 9</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b>MIN.% ZELENĚ.....60</b> |

| <b>RI</b> | <b>rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci</b>                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                    |  |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|           | <p><b>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</b></p> <p><b>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</b></p> <p>pozemky staveb a zařízení pro individuální rodinnou rekreaci ( dle §2, odst.b/vyhlášky č.501/2006 Sb.)</p> <p><b>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b></p> <p>přímo související sportovní,dopravní a technická infrastruktura. Max. celkový</p> | <p><b>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</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.</p> |  |

|  |                                                                                                                                                                                                                 |                             |                             |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
|  | rozsah přípustného využití do 25% rozsahu hlavního využití<br><b>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul> | <b>MAX. VÝŠKA (m).....6</b> | <b>MIN.% ZELENĚ..... 60</b> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>OV</b> | <b>občanské vybavení – veřejná infrastruktura</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                   |                          |
|           | <b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b><br><br><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b><br>stavby a zařízení občanského vybavení ve smyslu zákona č.183/2006 Sb. § 2, odst. k) bod 3.<br><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b><br>stavby a zařízení pro dopravu v klidu, drobné stravování, služby a obchod pouze přímo související s daným využitím<br>sportovní využití<br><b><u>PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b><br><br><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul> | <b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b><br><br>max. zastavěná plocha pro jednotlivé stavby max.2000m <sup>2</sup> ; šířka veřejného prostranství příjezdové komunikace min. 12 m při splnění požadavků vyhlášky č. 501/2006 Sb. §22 odst.1 |                          |
|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>MAX. VÝŠKA (m)....12</b>                                                                                                                                                                                                                       | <b>MIN.% ZELENĚ...25</b> |

|           |                                                            |
|-----------|------------------------------------------------------------|
| <b>OM</b> | <b>občanské vybavení – ostatní zařízení malá a střední</b> |
|-----------|------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                   |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|  | <p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b><br/>         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><br/>         stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím, objekty veřejné vybavenosti<br/>         drobné stravování, služby a obchod pouze přímo související s hlavním využitím</p> <p><b><u>PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul> | <p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>max. zastavěná plocha pro jednotlivé stavby 2000m<sup>2</sup>; šířka volného profilu příjezdové komunikace min.12m při splnění požadavků vyhlášky MMR č. 501/2006 Sb. §22 odst.4</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 – tělovýchovná a sportovní zařízení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                         |  |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|--|
|    | <u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u><br><br><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u><br>pozemky staveb nebo zařízení pro sport a rekreaci<br><br><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u><br>ubytování s přímou vazbou na provoz staveb s hlavním využitím nepřesahující 20 lůžek<br>stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím<br>ubytování s přímou vazbou na provoz staveb s hlavním využitím s kapacitou nad 20 lůžek<br>drobné stravování, služby a obchod pouze přímo související s hlavní funkcí<br><br><u>PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u><br><br><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u><br><ul style="list-style-type: none"><li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li></ul> | <u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u> |  |
|    | MAX. VÝŠKA (m)....12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | MIN.% ZELENĚ.....10                     |  |
|    | v samostatných místních částech (m) ..... 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                         |  |

| OH | občanské vybavení – hřbitovy                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                |                       |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-----------------------|
|    | <b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b><br><br><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b><br>pozemky staveb a plochy pro veřejná pohřebiště<br><br><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b><br>stavby pro veřejná pohřebiště (obřadní síň, objekty správy hřbitova atd.)<br>stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím<br>stavby a zařízení ostatní (např. komerční) přímo související s hlavní funkcí<br><br><b><u>PODMÍNEČNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b><br><br><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b><br><ul style="list-style-type: none"><li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li></ul> | <b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b> |                       |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>MAX. VÝŠKA (m).....9</b>                    | <b>MIN.% ZELENĚ -</b> |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                |                       |

| PV | veřejná prostranství |
|----|----------------------|
|----|----------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| <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 PV jsou plochy veřejné parkové zeleně. U významných veřejných prostranství je v grafické části upřesněno využití, je-li nad rámec § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. a minimální plocha pro pobyt a shromažďování obyvatel bez započítání dopravního prostoru komunikací a parkování, je-li nad rámec §22 vyhl. č. 501/2006 Sb.</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p>zpevněné plochy; pěší komunikace; místní a účelové komunikace; parkovací plochy; drobný městský mobiliář; trasy veřejné technické infrastruktury; cyklostezky, cyklotrasy, ochranná zeleň, dětská hřištěm 200 m<sup>2</sup></p> <p>stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra, veřejná hygienická zařízení</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> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul> | <p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra - vše do půdorysné velikosti 25m<sup>2</sup> a max. výšky 4m; nemožnost jejich násobného spojování</p> <p>veřejná hygienická zařízení do půdorysné velikosti 10m<sup>2</sup> a max. výšky 4m</p> |                                   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p><b>MAX.VÝŠKA (m).....4</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p><b>MIN.% ZELENĚ.....20</b></p> |

| SV | plochy smíšené obytné – venkovské                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                   |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
|    | <p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b><br/> pozemky rodinných domů (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.), venkovské usedlosti, občanské vybavení, nerušící služby se související administrativou a skladováním;<br/> 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><br/> stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul> | <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 1000m<sup>2</sup>;</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><b>MAX.VÝŠKA</b><br/>(m).....9</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p><b>MIN.% ZELENĚ.....50</b></p> |

| SR                   | plochy smíšené obytné - rekreační                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|                      | <b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b><br><br><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b><br><br>pozemky staveb a zařízení pro individuální rodinnou rekreaci (dle §2, odst.b/vyhlášky č.501/2006 Sb.),<br><br><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b><br><br>pro přímo související sportovní, dopravní a technickou infrastrukturu<br><br><b><u>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b><br><br>bydlení v rodinných domech (§2, odst. a/ bod 2. vyhlášky č. 501/2006 Sb.) bez nebo s možným částečným nebytovým využitím ve vstupním podlaží jen podle podmínek obslužnosti objektu. <i>(veřejné služby a přímou dopravní obslužnost objektů - pošt. služby, odpady, úklid, atd. nelze vždy zaručit.)</i><br><br><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b><br><br>· veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití | <b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b><br><br>Charakter venkovské zástavby a objektů musí respektovat dosavadní výstavbu BV v místní části ( platí pro hlavní objekty), u doprovodných staveb se neurčuje.<br><br>Minimální výměra pozemku pro novou individuální rekreaci 400 m2, pro novou výstavbu RD 1000 m2, pro konverzi z rekreace na RD 8 rovněž 1000 m2.<br><br>Maximální limit zastavěné plochy pro nový nebo konvergovaný RD je 250 m2.Pro bydlení v rodinných domech rovněž: požadavky z definice rodinného domu - §2, odst.a/ bod 2. vyhl.č. 501/2006 Sb.<br><br>Povinné vytvoření volného uličního prostoru (veřejného prostranství) podél pozemku v šíři 4 m od osy komunikace |  |
|                      | rekreace                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | rekreace                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|                      | MAX. VÝŠKA (m).....6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | MIN.% ZELENĚ.....50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
|                      | bydlení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | bydlení                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| MAX. VÝŠKA (m).....9 | MIN.% ZELENĚ.....50                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |

| DSK dopravní infrastruktura - silniční - komunikace |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                           |                |              |     |     |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|-----|-----|
|                                                     | <b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b><br><br><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b><br>pozemky pozemních komunikací bez přesné fixace trasy<br><br><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b><br>související technická infrastruktura, ochranná a doprovodná zeleň, parkování<br>Max. celkový rozsah přípustného využití do 25% rozsahu hlavního využití<br><br><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b> <ul style="list-style-type: none"><li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li></ul> | <b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b><br><br>bez nadzemních objektů, billboardy jen jako reklamní zařízení do výměry 8 m <sup>2</sup> a výšky 5m |                |              |     |     |
|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <table><tr><th>MAX. VÝŠKA (m)</th><th>MIN.% ZELENĚ</th></tr><tr><td>---</td><td>---</td></tr></table>                                                     | MAX. VÝŠKA (m) | MIN.% ZELENĚ | --- | --- |
|                                                     | MAX. VÝŠKA (m)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | MIN.% ZELENĚ                                                                                                                                              |                |              |     |     |
| ---                                                 | ---                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                           |                |              |     |     |
|                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                           |                |              |     |     |

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

| DSD Dopravní infrastruktura - silniční - doprovodné funkce |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                           |                     |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|                                                            | <u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u><br><br><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u><br><br>doprovodné stavby a zařízení s přímou vazbou na silniční dopravní infrastrukturu<br><br><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u><br><br>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<br><br>další doprovodné služby v rámci odpočívadel pro motoristy, (např. motorest), areály údržby pozemních komunikací;<br><br><u>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u><br><br><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li></ul> | <u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u><br><br>navazuje li na obytné plochy, musí být odděleno pásem zeleně min. šíře 5 m |                     |
|                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | MAX.VÝŠKA (m) .... 9                                                                                                      | MIN.% ZELENĚ.....10 |

| TI | plochy technické infrastruktury                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                    |                                                                 |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|    | <p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b><br/> pozemky technické infrastruktury</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b><br/> stavby a zařízení technické infrastruktury (vč. nakládání s odpady), stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím<br/> doplňkové vybavení pro pracovníky vykonávající činnost související s hlavním využitím</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul> <p><b><u>POZNÁMKA:</u></b><br/> Plocha M-14 bude využívána výhradně pro deponii a zpracování biologického odpadu, případné stavby a zařízení musí přímo souviset s touto funkcí. Jakékoli jiné využití této plochy je nepřípustné.</p> | <p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>Možnosti oplocování : ne, s výjimkou případů, kdy oplocení vyžaduje speciální předpis</p> | <p><b>MAX.VÝŠKA (m) .....6</b></p> <p><b>MIN.% ZELENĚ -</b></p> |

| VD | výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                      |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
|    | <p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b><br/> pozemky staveb a zařízení pro drobnou řemeslnou výrobu, výrobní služby a související administrativu, skladování, obchodní plochy;</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b><br/> stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul> | <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 č. 501/2006 Sb. §22 odst. 4</p> | <p><b>MAX. VÝŠKA (m).....9</b></p> <p><b>MIN.% ZELENĚ.... 20</b></p> |

| VZ | výroba a skladování – zemědělská výroba                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                       |                     |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    | <p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b><br/>pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b><br/>stavby a zařízení k údržbě a ochraně areálů<br/>stavby a zařízení pro dopravu v klidu přímo související s hlavním využitím<br/>služební byty a doplňkové občanské vybavení pouze pro pracovníky vykonávající činnost související s hlavním využitím</p> <p><b><u>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul> | <p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>Maximální zastavěná plocha pro samostatně stojící stavby 2000m<sup>2</sup> s nemožností jejich spojování</p> |                     |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | MAX. VÝŠKA (m).....9                                                                                                                                                  | MIN.% ZELENĚ.....15 |

| ZV | zeleň na veřejných prostranstvích                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                     |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|    | <p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b><br/>parky a parkově upravená zeleň tvořící souvislé plochy jako součást veřejných prostranství</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b><br/>Veřejné sady, pěší a cyklistické stezky, zpevněné plochy, dětská hřiště do 400m<sup>2</sup>, vodní plochy, fontány, kašny, altány, městský mobiliář<br/>Městská informační a turistická centra, veřejná hygienická zařízení, trasy veřejné technické infrastruktury,<br/>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<br/>Max. celkový rozsah přípustného využití je povolen (vč.zpevněných ploch) do 15 % hlavního využití</p> | <p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>stavby a zařízení pro obchod a dopravní vybavenost, informační centra - vše do půdorysné velikosti 30m<sup>2</sup> a max.výšky 3m; veřejná hygienická zařízení do půdorysné velikosti 10m<sup>2</sup> a max. výšky 3m;<br/><br/>stavby se umísťují mimo ÚSES a záplavová území<br/><br/><i>Poznámka: vhodně řešené plochy veřejné zeleně z hlediska druhové skladby a vedení cest mohou být součástí skladebných částí ÚSES</i></p> |                     |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | MAX.VÝŠKA (m).....3<br>(výška objektů)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | MIN.% ZELENĚ.....85 |

| ZO | zeleň ochranná                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                         |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b><br/>souviselé plochy zeleně oddělující činnosti znečišťující nebo vizuálně obtěžující okolí</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b><br/>Liniové trasy a stavby veřejné technické infrastruktury;<br/>pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy; městský mobiliář</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul> | <p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>kompaktní vícepatrové výsadby jako hlavní funkční prvek</p> <p>stavby včetně ochranných pásem nesmějí popřít hlavní využití plochy a základní funkci ochranné zeleně</p> | <p><b>MAX.VÝŠKA (m) ....3</b><br/>(výška objektů)</p> <p><b>MIN.% ZELENĚ.....95</b></p> |

| ZS | zeleň soukromá vyhrazená                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |                                                                                         |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b><br/>Zeleň v zastavěném i zastavitelném území s možností oplocení</p> <p><b><u>PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b><br/>Drobné stavby související s hlavní funkcí</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul> | <p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> | <p><b>MAX.VÝŠKA (m) ....3</b><br/>(výška objektů)</p> <p><b>MIN.% ZELENĚ.....95</b></p> |

| VV | plochy vodní a vodohospodářské                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                             |                                       |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|    | <p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p>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></p> <p>technické vodohospodářské stavby a vodní díla.</p> <p>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>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul> | <p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p><i>v případě začlenění do skladebných částí ÚSES respektovat požadavky ÚSES - druhovou skladbu, prostorové uspořádání výsadeb, výhledově revitalizace toku</i></p> |                                       |
|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p><b>MAX. VÝŠKA (m)</b></p> <p>---</p>                                                                                                                                                                                     | <p><b>MIN.% ZELENĚ</b></p> <p>---</p> |

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

| NZO plochy zemědělské – orná půda |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |
|-----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
|                                   | <u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u><br><br><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u><br><br>monofunkční plochy orné půdy<br><br><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u><br><br>trvalý travní porost; mimolesní vzrostlá zeleň;<br>vodní plochy,<br>trasy technické infrastruktury;<br>polní, pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy;<br>účelové stavby dopravní a technické<br>infrastruktury<br><br><i>Jiné přípustné využití podléhá vynětí ze ZPF</i><br><br><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u><br><br>· veškeré stavby a využití, které neodpovídají<br>výše uvedenému využití | <u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u><br><br>Bez nadzemních objektů, staveb a<br>zařízení pro reklamu.<br><br>Oplocení pouze pomocí ohradníků a<br>dřevěnými bradly.<br><br>Účelové stavby včetně ochranných pásem<br>nesmějí popřít základní využití<br>zemědělské plochy. <i>jiné přípustné využití<br/>podléhá vynětí ze ZPF</i> |                |
|                                   | MAX.VÝŠKA (m)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | MIN.% ZELENĚ - |
|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                |

| NXS | plochy zemědělské se specifickým využitím (sady)                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                 |                                                          |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|     | <p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p>monofunkční plochy sadů a zahrad</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití</li> </ul> | <p><b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b></p> <p>Bez staveb, oplocení pouze bradly.</p> |                                                          |
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                 | <p><b>MAX.VÝŠKA (m)</b></p> <p><b>MIN.% ZELENĚ -</b></p> |

| NLH | plochy lesní – lesy hospodářské                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                         |                              |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
|     | <p><b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b></p> <p><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p>monofunkční plochy pozemků určených k plnění funkcí lesa.</p> <p><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p>liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (cyklotrasy a cyklostezky za podmínky využití stávajících lesních cest, bez jakéhokoli rozšiřování na úkor lesa);</p> <p><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b></p> <p>všechny stavby kromě staveb uvedených v hlavním a přípustném využití</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>OP lesa na západním okraji Nechánic ( viz grafická dokumentace) je upraveno na 30m od okraje lesa</p> |                              |
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p><b>MAX.VÝŠKA (m)</b></p>                                                                                                                                                                                                             | <p><b>MIN.% ZELENĚ -</b></p> |

| NSV | smíšené nezastavěné území - zeleň vysoká mimolesní                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <b><u>PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCHY:</u></b><br><br><b><u>HLAVNÍ VYUŽITÍ:</u></b><br><br>plochy vysoké zeleně, jež nejsou plochami pozemků určených k plnění funkcí lesa.<br><br><b><u>PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b><br><br>liniová zeleň podél komunikací; meze, remízky; zeleň na plochách rekultivací; vodní plochy; trasy a stavby veřejné technické infrastruktury; pěší cesty, cyklostezky a cyklotrasy<br><br>umístění a povolování staveb a tras veřejné infrastruktury, pěších cest, cyklostezek a cyklotras procházejících prvky VKP a ÚSES podléhají projednání s orgánem ochrany přírody<br><br><b><u>NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:</u></b><br><br>• veškeré stavby a využití, které neodpovídají výše uvedenému využití | <b><u>PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ</u></b><br><br>Bez nadzemních objektů, staveb a zařízení pro reklamu<br><br>Případné přípustné doprovodné stavby infrastruktury včetně ochranných pásem nesmějí popřít hlavní využití plochy a základní funkci segregační zeleně<br><br>stavby včetně ochranných pásem nesmějí popřít hlavní využití plochy a základní funkci segregační zeleně<br><br><i>druhá skladba výsadeb krajinné zeleně bude důsledně vycházet z původní přirozené vegetace.</i><br><br><i>doprovodná zeleň komunikací bude respektovat dopravně bezpečnostní hlediska</i><br><br><i>doprovodná zeleň vodních toků bude respektovat požadavky protipovodňové ochrany - dle vyjádření správce toku</i><br><br><i>úpravy v ochranných pásmech tech. infrastruktury budou přizpůsobeny požadavkům příslušných právních norem</i> |
|     | <b>MAX.VÝŠKA (m) .....</b><br><br>(výška objektů)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | <b>MIN.% ZELENĚ ....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

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

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

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

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

#### 7.1.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

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

| označení VPS                                | popis veřejně prospěšné stavby                          | dotčené pozemky k.ú.Sulice                                                                   | Předkupní právo ve prospěch |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Veřejně prospěšné stavby pro dopravu</b> |                                                         |                                                                                              |                             |
| WD 1                                        | Hlubočinka - obslužné komunikace rozvojové plochy střed | 684/1; 682/2; 693/1; 681/3,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16, 17,18,19; 679/1; 671/44;1197; 675/8 | Obec Sulice                 |
| WD 2                                        | Hlubočinka - obslužné komunikace jih                    | 679/1,92; 1197                                                                               | Obec Sulice                 |
| WD 3                                        | Hlubočinka - pěší průchod do lesa                       | 671/1,121                                                                                    | Obec Sulice                 |
| WD 4                                        | pěší propojení Sulice - Hlubočinka východ               | 761/34,59,62                                                                                 | Obec Sulice                 |
| WD 5                                        | Sulice - obslužná komunikace západ                      | 604/1; 517; 1173; 513; 1125; 611/1                                                           | Obec Sulice                 |
| WD 6                                        | Sulice západ - pěší propojení do lesa                   | 1171; 596; 441/2,6                                                                           | Obec Sulice                 |
| WD 7                                        | Sulice - obslužné komunikace střed                      | 420/5,7,8,9; 419/1,2,3; 774/1,2,7,10,11,26; 423/1,2                                          | Obec Sulice                 |
| WD 8                                        | Sulice - obslužné komunikace jih                        | 1156/1; 1158; 775/2; 418/44,45,46                                                            | Obec Sulice                 |

| označení VPS                 | popis veřejně prospěšné stavby                       | dotčené pozemky k.ú.Sulice                                                                                                                    | Předkupní právo ve prospěch |
|------------------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| WD 9                         | Sulice - obslužné komunikace východ                  | 418/4,20,39; 115/2,19,20,23                                                                                                                   | Obec Sulice                 |
| WD 10<br>(VPS D 070 dle ZÚR) | Koridor přeložky silnice II/107 zpřesnění            | 533/6, 540/16, 1212/5, 1231, 353/1, 357/1, 357/34, 357/35, 357/29, 357/30, 357/13, 156, 357/7, 357/8, 1156/1, 159, 1185, 533/8, 533/1, 1159/1 | Středočeský Kraj            |
| WD 11                        | pěší propojení Sulice - Želivec                      | 775/2                                                                                                                                         | Obec Sulice                 |
| WD 12                        | pěší propojení Želivec západ - severní část          | 775/2; 775/27                                                                                                                                 | Obec Sulice                 |
| WD 13                        | komunikace k MŠ                                      | 1253/1                                                                                                                                        | Obec Sulice                 |
| WD 14                        | pěší propojení Želivec západ - jižní část            | 1100/1,4; 1090/4                                                                                                                              | Obec Sulice                 |
| WD 15                        | obslužná komunikace Želivec střed                    | 985/1,2,3,5,8,17,30,37; 981/20; 986/3                                                                                                         | Obec Sulice                 |
| WD 16                        | obslužná komunikace Želivec jih                      | 1038/13,29,38,39,40,41,46,49; 1049/51,52,58; 1036/13                                                                                          | Obec Sulice                 |
| WD 17                        | obslužná komunikace Želivec jih                      | 998/1,64; 1038/7,27                                                                                                                           | Obec Sulice                 |
| WD 19                        | obslužné komunikace Nechánice rozvojové plochy západ | 124/4,40,48,49,50,51,78,79,80; 129/5,22,23,24,25,26,27,30,34; 1240/4,5,20,25; 141/3,4,17,18,19,104,144,161,162,167, 182,185,186,187,192,196   | Obec Sulice                 |
| WD 20                        | obslužné komunikace Nechánice rozvojové plochy západ | 141/7,8,104,105,106,107,108,109                                                                                                               | Obec Sulice                 |

#### **Veřejně prospěšné stavby pro veřejné technické vybavení**

|      |                                                                                     |                                                                                                                                         |             |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| WT 1 | čistírna odpadních vod                                                              | 153/4                                                                                                                                   | Obec Sulice |
| WT 2 | hlavní kanalizační řad Sulice Nechánice, napojení vodovodu Nechánice - ČOV          | 153/6; 1241; 159/2,7; 1239; 1225; 42/1; 1224/4; 1214/1; 1238; 1229; 1231; 1160; 1212/5; 1156/2; 426/1; 1166/1; 498/1; 1196/4,6          | Obec Sulice |
| WT 3 | vodovod, kanalizace Nechánice stávající zástavba jihozápad                          | 141/15,32                                                                                                                               | Obec Sulice |
| WT 4 | vodovod, kanalizace, plynovod, přeložka kabelem VN Nechánice rozvojové plochy západ | 124/3,4,5,18,20,36,39,40,44,50,51,81; 121/21; 123/6,12; 129/5,23,24,25,26,30,33; 1240/4,5,20; 141/3,4,7,104,144,167,185,186,187,192,196 | Obec Sulice |
| WT 5 | vodovod, kanalizace Nechánice sever                                                 | 1214/1                                                                                                                                  | Obec Sulice |
| WT 6 | vodovod, kanalizace Nechánice stávající zástavba západ                              | 129/18; 39; 1240/21,25                                                                                                                  | Obec Sulice |

| označení VPS | popis veřejně prospěšné stavby                                                                         | dotčené pozemky k.ú.Sulice                                                    | Předkupní právo ve prospěch |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| WT 7         | kanalizace Nechánice stávající zástavba střed                                                          | 1217/1; 1224/1                                                                | Obec Sulice                 |
| WT 8         | vodovod, kanalizace, plynovod, přeložka kabelem VN Sulice rozvojové plochy jih                         | 1156/1; 1158; 775/2,19; 418/4,12,15,20,31,43,44,45,46; 1185; 1212/5           | Obec Sulice                 |
| WT 9         | vodovod, kanalizace, plynovod, přeložka kabelem VN Sulice rozvojové plochy jih (blíže ke středu Sulic) | 420/5,7,8,9; 419/1,2,3; 774/1,2,3,7,10,11,26; 761/3; 423/1,2; 450/1,3; 426/5  | Obec Sulice                 |
| WT 10        | kanalizace náves Sulice                                                                                | 1166/1; 449/1                                                                 | Obec Sulice                 |
| WT 11        | vodovod, kanalizace Sulice západ                                                                       | 1173; 517; 611/1; 1175; 500; 499                                              | Obec Sulice                 |
| WT 12        | vodovod, kanalizace Sulice východ                                                                      | 761/34,48,54; 1180; 1181; 730/17,18; 723/6;                                   | Obec Sulice                 |
| WT 13        | vodovod, kanalizace Hlubočinka východ                                                                  | 1193/1; 1297; 1192/4; 761/3,7,13,27; 760/27,32,38; 708; 1188/2; 1294/2; 704/1 | Obec Sulice                 |
| WT 14        | vodovod, kanalizace Hlubočinka jih                                                                     | 679/1                                                                         | Obec Sulice                 |
| WT 15        | vodovod, kanalizace Hlubočinka jih                                                                     | 671/44                                                                        | Obec Sulice                 |
| WT 16        | vodovod, kanalizace, plynovod Hlubočinka rozvojové plochy střed                                        | 684/1,2; 693/1; 659/1; 681/3,10,11, 17; 679/1; 1197                           | Obec Sulice                 |
| WT 17        | vodovod, kanalizace, plynovod Hlubočinka sever                                                         | 1193/1                                                                        | Obec Sulice                 |
| WT 18        | kanalizace Mandava stará zástavba                                                                      | 1187                                                                          | Obec Sulice                 |
| WT 19        | vodovod Mandava stará zástavba                                                                         | 1118/1                                                                        | Obec Sulice                 |
| WT 20        | kanalizace Želivec                                                                                     | 976/22,23,33,35,41; 961/6; 1192/4                                             | Obec Sulice                 |
| WT 21        | napojení elektro k MŠ                                                                                  | 1192/4,5; 1253/1                                                              | Obec Sulice                 |
| WT 22        | vodovod, kanalizace Želivec východ                                                                     | 979/26,37,39,41; 1192/4; 1135;                                                | Obec Sulice                 |
| WT 23        | vodovod, kanalizace Želivec západ                                                                      | 1149; 1072/1                                                                  | Obec Sulice                 |
| WT 24        | vodovod, kanalizace Želivec východ                                                                     | 981/5,7,20,21; 985/1,2,3,8,17,27,30,31,37; 986/3                              | Obec Sulice                 |
| WT 25        | vodovod, kanalizace, plynovod Želivec jih                                                              | 1147; 1038/14,40; 1049/52                                                     | Obec Sulice                 |
| WT 26        | vodovod, kanalizace Želivec jih                                                                        | 991/7                                                                         | Obec Sulice                 |
| WT 27        | vodovod, kanalizace, plynovod Želivec jih                                                              | 998/1,58,64; 1038/7,27                                                        | Obec Sulice                 |

## 7.1.2 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

| označení VPS                                                | popis veřejně prospěšné stavby | název k.ú. | čísla pozemků                                                                                                                                                 | Předkupní právo ve prospěch |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| <b>Založení prvků územního systému ekologické stability</b> |                                |            |                                                                                                                                                               |                             |
| WU 1                                                        | interakční prvek IP 1          | Sulice     | 348/1,2,3,4; 1258; 373; 374/1,12,13; 380/1; 381; 1156/3; 395/1,2,3; 367/1,2,4; 775/2; 392/1,10,14, 16,17,18                                                   | ČR                          |
| WU 2                                                        | interakční prvek IP 2          | Sulice     | 939/1,3                                                                                                                                                       | ČR                          |
| WU 3                                                        | interakční prvek IP 3          | Sulice     | 911; 912/5; 906/1,2; 908; 910/3,5,11; 961/2                                                                                                                   | ČR                          |
| WU 4                                                        | interakční prvek IP 4          | Sulice     | 890/1,2,3,4; 898/1,2,3,4; 889; 901; 1130; 910/1,2,5,12; 904/1,2                                                                                               | ČR                          |
| WU 5                                                        | interakční prvek IP 5          | Sulice     | 89; 90; 98; 99/1                                                                                                                                              | ČR                          |
| WU 6                                                        | interakční prvek IP 6          | Sulice     | 1006/1,2,3,4; 1010/1,2,3; 1142; 1140; 1031/1,2; 1049/5,8,18,21,23,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,67,68,69,70,71; 1047/1,3        | ČR                          |
| WU 7                                                        | LBK 21A                        | Sulice     | 653; 650; 656                                                                                                                                                 | ČR                          |
| WU 8                                                        | LBC 20                         | Sulice     | 653; 650; 656                                                                                                                                                 | ČR                          |
| WU 9                                                        | LBK 21B                        | Sulice     | 653; 650; 646/1; 1204; 615; 613; 614/1,2,; 616; 617; 570; 568; 574                                                                                            | ČR                          |
| WU 10                                                       | LBC 19                         | Sulice     | 573; 571; 575; 577; 567; 583/1,2,3; 574; 598/1,2; 597; 595; 611/1; 596; 593; 531/1; 586;                                                                      | ČR                          |
| WU 11                                                       | LBK 21C                        | Sulice     | 589/1; 531/1; 1209; 565; 551/1,5,12; 562; 1210; 112; 114/1; 113/2;                                                                                            | ČR                          |
| WU 12                                                       | LBK 22                         | Sulice     | 531/1; 529/4,5,7,14; 531/2; 533/2,6,7; 537; 1209; 551/11,12; 1212/5; 540/16; 352; 1231; 353/1,2,3; 357/23,28,36; 329/2; 293/1; 296/1; 319; 349/1,2; 324; 1161 | ČR                          |
| WU 13                                                       | LBC 18                         | Sulice     | 296/1; 1231; 332; 333/1                                                                                                                                       | ČR                          |
| WU 14                                                       | LBK 23                         | Sulice     | 296/1; 1231; 1232; 234; 1233/1; 231/1; 237/2,3,4; 251; 249/1,2; 1236; 1237; 1238; 256; 192/2,3,4,12,13; 255; 165/2,5; 1239; 162/3                             | ČR                          |

| označení VPS | popis veřejně prospěšné stavby | název k.ú. | čísla pozemků                                                                                                                                                           | Předkupní právo ve prospěch |
|--------------|--------------------------------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| WU 15        | LBC 17                         | Sulice     | 162/1,2,3; 163/1,2,3; 164/1; 159/4,8,9,12; 160/3; 180; 174                                                                                                              | ČR                          |
| WU 16        | LBK 24                         | Sulice     | 152                                                                                                                                                                     | ČR                          |
| WU 17        | LBK 26                         | Sulice     | 1099/1,8,9; 1149; 1100/4,18,19; 1253/1; 775/2,27; 1113/2,3; 966; 1192/4; 910/1,3,4,5,7,9,10,11,12,14,15; 908; 961/2,3; 960/1                                            | ČR                          |
| WU 18        | RBK 1196                       | Sulice     | 656; 646/1; 645; 613; 617; 570; 571; 619; 611/3; 573; 571; 575; 577; 567; 583/1,2,3; 574; 568; 589/2; 1203; 1209; 551/1; 111/3,4; 113/1; 114/1; 1204; 650; 1206; 1193/1 | ČR                          |
| WU 19        | RBK 1200                       | Sulice     | 142/1; 154; 153/4,6; 1241; 152                                                                                                                                          | ČR                          |

### 7.1.3 PLOCHY PRO ASANACI S MOŽNOSTÍ VYVLASTNĚNÍ

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

Pozn.: V souvislosti s VPS – přeložkou silnice II/107- musí dojít k asanaci části nebo celého objektu na parc.č.156 k.ú Sulice.

### 7.1.4 STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

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

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

### 7.2.1 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

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

| označení VPS                                        | popis veřejně prospěšné stavby            | dotčené pozemky k.ú. Sulice | Předkupní právo ve prospěch |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení</b> |                                           |                             |                             |
| PO 1                                                | objekt veřejného vybavení nespecifikovaný | 634                         | Obec Sulice                 |
| PO 2                                                | hřbitov                                   | 760/22                      | Obec Sulice                 |

| označení<br>VPS | popis veřejně prospěšné stavby            | dotčené pozemky k.ú. Sulice | Předkupní právo ve prospěch |
|-----------------|-------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| PO 3            | mateřská školka, ZŠ 1.stupeň              | 1100/1                      | Obec Sulice                 |
| PO 4            | objekt veřejného vybavení nespecifikovaný | 627, 634                    | Obec Sulice                 |

## 7.2.2 PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

| označení<br>VPO                                                   | popis veřejně prospěšného opatření | dotčené pozemky k.ú. Sulice | Předkupní právo ve prospěch |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <b>Veřejně prospěšné opatření – plochy veřejných prostranství</b> |                                    |                             |                             |
| PP 1                                                              | veřejné prostranství<br>Hlubočinka | 634; 627                    | Obec Sulice                 |

## 8 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Územní plán nevymezuje plochy a koridory územních rezerv.

## 9 VYMEZENÍ PLOCH PRO ÚZEMNÍ STUDIE A REGULAČNÍ PLÁNY

### 9.1 VYMEZENÍ PLOCH PRO ÚZEMNÍ STUDIE

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

- Lokalita **SULICE - ZÁPAD** (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské)
- Lokalita **SULICE - JIH** (bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, plochy smíšené obytné venkovské, zeleň na veř. prostranstvích, zeleň ochranná a izolační)

Zadání studií bude obsahovat:

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

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

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

Územní studie budou pořízeny, schváleny pořizovatelem a vloženy do evidence územně plánovací činnosti do 5ti let od vydání Územního plánu.

## 9.2 VYMEZENÍ PLOCH PRO REGULAČNÍ PLÁNY

Návrh územního plánu vymezuje jednu plochu, ve které je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití, a to: **MANDAVA - SEVER**.

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

### Zadání regulačního plánu **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 - plochy M-04, M-05, M-06, M-07, M-08, M-19.

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

Regulační plán bude vycházet z funkčního využití stanoveného územním plánem a upřesní je pro jednotlivé pozemky. Území obsahuje funkční plochy typu BI, SV. Cílem je vytvoření lokality s obytnou funkcí (zástavba rodinnými domy, parcely nad 750 m<sup>2</sup>), v níž se doplňující funkce smíšená logicky váže na okolí komunikace. Regulační plán vymezí pozemky pro výstavbu rodinných domů, pro obchod a služby, pro veřejné komunikace, pro trasy a zařízení technického vybavení. Navrhne veřejná prostranství a veřejnou zeleň v rozsahu dle územního plánu. Vyčleněny budou rovněž drobné plochy pro sport a rekreaci.

#### c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

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

#### d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

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

#### e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Řešení **dopravní** infrastruktury bude zahrnovat veřejné automobilové komunikace, chodníky, zásady vjezdu na pozemky, popřípadě řešení veřejné dopravy. Podél komunikace na poz.1188/1 bude řešena doprovodná vysoká zeleň jako přechodový prvek oddělující zástavbu od krajiny. Převaha uličních profilů bude u obytných funkcí v kategorii D1, v komunikacích bude navržena

alejová zeleň. Stanoví se kapacity ploch a zařízení pro dopravu v klidu. Dále bude řešena **technická infrastruktura** pro obsluhu řešeného území. Budou navržena i **veřejná prostranství** v rozsahu odpovídajícím stavebnímu zákonu a jeho prováděcím předpisům - nejlépe s umístěním v provozním těžišti daného území. Od komunikace č.p. 1188/1 bude lokalita pohledově odcloněna pásem zeleně šířky 4 m se stromovým i keřovým patrem.

**f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření**

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

**g) Požadavky na asanace**

Požadavky na asanace nejsou stanoveny.

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

**i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí**

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

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

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

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

**k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci**

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

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

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

**m) Požadavky vyplývající z územního plánu**

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

## 10 VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE §117 Odst.1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V území se nenacházejí stavby, které by bylo podle § 117 odst. 1 zákona 183/2006 Sb. (stavební zákon) možno zahrnout mezi stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení.

## 11 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTIC-

## KY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT.

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

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

### 12.1 NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část návrhu územního plánu obsahuje **51** číslovaných stran.

Grafická část návrhu územního plánu obsahuje 7 výkresů:

| číslo výkresu | název                                                             | měřítko  |
|---------------|-------------------------------------------------------------------|----------|
| 1             | Výkres základního členění území                                   | 1:10 000 |
| 2             | Hlavní výkres (funkční využití ploch, urbanistická koncepce)      | 1:5 000  |
| 3             | Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací             | 1:5 000  |
| 4             | Koncepce veřejné infrastruktury – technické (hmotové systémy)     | 1:5 000  |
| 5             | Koncepce veřejné infrastruktury - technické (energetické systémy) | 1:5 000  |
| 6             | Koncepce veřejné infrastruktury - dopravní                        | 1:5 000  |
| 7             | Koncepce uspořádání krajiny                                       | 1:10 000 |

### 12.2 ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje **39** číslovaných stran + samostatnou přílohu

Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje 3 výkresy:

| číslo výkresu | název                                       | měřítko  |
|---------------|---------------------------------------------|----------|
| 1             | Koordinační výkres                          | 1:5 000  |
| 2             | Výkres širších vztahů                       | 1:50 000 |
| 3             | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1:5 000  |