

ZMĚNA č.1

Územní plán Obce Sulice

ODŮVODNĚNÍ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

ÚZEMNÍ PLÁN SULICE ZMĚNA Č.1

ODŮVODNĚNÍ

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

ÚVOD	4
A. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠÍŘŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	5
B. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU	5
B. 1. Se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle §51 odst.2 stavebního zákona.....	5
B. 2. S pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle §51 odst.3 stavebního zákona.....	6
B. 3. S pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona	6
B. 4. S rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona	6
C. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	6
D. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	6
D.1. Struktura půdního fondu.....	6
D.2. Pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	7
D.3. Zemědělský půdní fond	7
E. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	12
E.1. Požadavky vyplývající z PÚR ČR.....	12
E.2. Požadavky vyplývající z ZÚR SK	14
E.3. Řešení problémů vyplývajících z ÚAP ORP Říčany	16
F. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	17
G. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ	18
H. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	18
I. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	18
J. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5.....	18

K.	SDĚLENÍ JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	18
L.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY ..	18
L.1.	Zastavěné a zastavitelné území.....	18
L.2.	Koncepce rozvoje území	19
L.2.1	Historický vývoj území	19
L.2.2	Základní koncepce rozvoje území	19
L.2.3	Urbanistická koncepce	20
L.3.	Koncepce rozvoje veřejné infrastruktury.....	27
L.3.1	Dopravní infrastruktura	27
L.3.2	Technická infrastruktura.....	28
3.2.1	Pitná voda	28
3.2.2	Kanalizace	30
3.2.3	Elektrická energie	33
3.2.4	Elektronické a komunikační sítě a zařízení	36
3.2.5	Zemní plyn	36
3.2.6	Alternativní zdroje energie	37
3.2.7	Nakládání s odpady	37
L.3.3.	Občanské vybavení a veřejná prostranství.....	38
L.4.	Koncepce uspořádání krajiny.....	39
L.4.1.	Koncepce uspořádání krajiny v návaznosti na ZÚR	39
L.4.2.	Ochrana přírody	39
L.4.3.	Územní systém ekologické stability	40
L.4.4.	Dopravní infrastruktura v krajině, prostupnost krajiny	41
L.4.5.	Krajinné a krajínotvorné prvky.....	41
L.4.6.	Vodní režim v krajině	41
L.4.7.	Opatření proti povodním a živelným pohromám, protierozní opatření	42
L.4.8.	Rekreace.....	42
L.4.9.	Dobývání nerostů	42
L.5.	Ochrana hodnot území	42
L.5.1	Ochrana historických, urbanistických a architektonických hodnot.....	42
L.5.2	Ochrana životního prostředí	42
L.5.3.	Civilní a požární ochrana území	44
L.5.4.	Ostatní limity využití území	46
M.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	48
M.1	Vývoj území.....	48
M.1.1	Obyvatelstvo.....	48
M.1.2	Bydlení	50
M.1.3	Hospodářské a ekonomické předpoklady	52
M.2.	Předpoklady rozvoje území a prognóza demografického vývoje	53
M.2.1	Předpoklady rozvoje území.....	53
M.2.2	Předpokládaný demografický vývoj	54
M.3	Vyhodnocení využití zastavěného území a dalších potřeb rozvojových ploch.....	58
M.3.1	Plochy bydlení dle platného ÚP	58
M.3.2	Plochy pro bydlení vymezené změnou č. 1	61
M.3.3	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	61
N.	ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ	62
O.	VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK	62

ÚVOD

- 1. ZADAVATEL :** **Obec Sulice**
Kostecká č.p. 150, 251 68 Sulice-Želivec
- Kraj : Středočeský (NUTS 3 – CZ 020)
- Okres : Praha východ (NUTS 4 – CZ 0209)
- Obec s rozšířenou působností : Říčany (ORP 2122)
- Pověřená obec : Kamenice
- Obec Sulice : NUTS 5 – CZ 0209 538833
- Správní území celkem : katastrální území Sulice 992 ha
- Části obce : 4 - Sulice, Hlubočinka, Želivec, Nechánice
- 2. POŘIZOVATEL :** Obecní úřad Sulice
osoba oprávněná pro výkon územně plánovací činnosti
p. Zdeňka Klenorová
Kostecká č.p. 150, 251 68 Sulice-Želivec
- 3. ZPRACOVATEL :** C.H.S. Praha s.r.o.
projekční a inženýrská organizace
Osadní 12/311, 170 00 Praha 7
IČ 44850964
z.č. 2015 - 010
- vedoucí projektant a urbanistická koncepce : ing. arch. Jaroslav Sixta
koncepce krajiny, urbanistická koncepce : ing. arch. Jan Procházka
doprava : ing. Marek Stádník
kanalizace a voda : ing. Jaroslava Víznerová
el. energie, spoje : ing. Petr Vencel
zemní plyn : ing. Ladislav Laštovka
grafika a technické zpracování : ing. arch. Jan Procházka
- 4. PODKLADY PRO ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU:**
- Územní plán obce Sulice 2014
 - Zadání Změny č.1 územního plánu 2015
 - Politika územního rozvoje ČR a její 1. Aktualizace (2015)
 - Rozbor udržitelného rozvoje území Středočeského kraje
 - Zásady územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje 2015 a jejich aktualizace č. 1
 - Aktualizované územně analytické podklady (ÚAP) ORP Říčany 2014
 - Katastrální mapy území platné k 1.9.2015
 - Podklady od správců sítí, komunikací, vodních toků a nádrží
 - Výsledky sčítání lidu, domů a bytů – SLDB 2001 a 2011 (ČSÚ)
 - Demografická prognóza Obec Sulice a okolní obce – T. Soukup 2015
 - Projekce obyvatelstva v krajích a oblastech ČR do r. 2065 (ČSÚ) pro Středočeský kraj
 - Prognóza demografického vývoje a jeho důsledků – Středočeský kraj (Přírodovědecká fakulta University Karlovy Praha)
 - Vyhodnocení připomínek, požadavků a podnětů k návrhu zadání změny č. 1 ÚP Sulice

A. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠÍŘŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

- Postavení a význam obce v širší struktuře ORP Říčany a Středočeského kraje se nezměnil. Nemění se také vazby na okolní území a centra.
- Údaje o koordinaci využívání území z hlediska širších vztahů a o souladu územního plánu Sulic s nadřazenou územně plánovací dokumentací obsahuje v podrobném přehledu kapitola E.

B. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU

Změna č. 1 ÚP Sulice je zpracována dle schváleného zadání změny č. 1 zastupitelstvem obce ze dne 13.10.2015.

Urbanistická koncepce rozvoje obce byla zachována dle ÚP. Byly prověřeny lokality navrhovaných dílčích změn, které jsou vhodným doplněním skladby funkčního využití území a jejich kapacit. Navazují na stávající zastavěné plochy a uzavírají půdorysně hranice sídel, nevytváří žádné nové lokality v krajině. Při návrhu nových ploch nedochází dle dostupných podkladů AOPK k zásahu do lokalit výskytu zvláště chráněných ptáků.

Z hlediska ochrany krajiny a přírody zůstává zachována koncepce ÚP, pouze změna Z1/24 upravuje hranici lokálního biokoridoru LBK 26, který je při přechodu ul. Hlavní široký 24 m, což ale plně odpovídá metodice vymezování ÚSES (min. šířka 15 m). Zároveň je zachováno volné pásmo po obou stranách bezejmenného vodního toku 6 – 8 m po obou stranách (ústí do Štířinského rybníku, šířka koryta 1 – 1,5 m). Součástí změny Z1/24 je také rozšíření biokoridoru LBK 26 u východní hranice katastru, na severní straně ul. Rovné (Želivec)! Do ochranného pásma lesa zasahuje lokalita plochy pro rozšíření kapacity stávajícího hotelu René (změna Z1/28), ale od lesa je oddělena již stávající zástavbou hotelu a vedlejší obytná zástavba. Přesné umístění dostavby bude předmětem další dokumentace a je podmíněno získáním souhlasu s výstavbou v tomto ochranném pásmu lesa.

Veškerá stávající technická a dopravní infrastruktura i navržená dle ÚP zůstává zachována beze změn. Jsou doplněny části potřebných technických sítí a místních komunikací do nových lokalit. U technických sítí jsou doloženy kapacitní výpočty a systém zásobování viz. kap. L.3. Odůvodnění.

Součástí změny č. 1 ÚP je stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití u nových lokalit a některé upřesnění u ploch stanovených v ÚP. Zároveň byly doplněny veřejně prospěšné stavby. Nově je součástí změny č. 1 ÚP zadání Regulačního plánu „Hlubočinka – Jihovýchod“ a navrženo zpracování územní studie pro lokalitu „Nechánice – sever“.

Oproti zadání byl upřesněn rozsah plochy občanské vybavenosti – penzionu na Mandavě (plocha M-21, změna Z1-34) dle vydaného územního rozhodnutí. Navíc oproti zadání bylo upraveno označení komunikace II. třídy ze II/107 na II/104 (stávající komunikace 3/00315). Původní označení II/107 bylo převzaté z chybného označení v grafické části ZÚR SK.

Byly prověřeny trasy dvou místních přístupových komunikací v lokalitě Na Křížkách, v Želivci tj. změna Z1/10 (plocha M – 20), které nelze změnit z důvodů svažitosti terénu. a zachování interakčního prvku IP 2 včetně vodní nádrže. Trasa jižní přístupové komunikace byla upravena tak, aby nezasahovala na pozemek 939/6 se studní. Byly zároveň respektovány požadavky HZS na přístupnost území a zajištění požární ochrany.

B.1. SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE §51 Odst.2 STAVEBNÍHO

V zadání ÚP nebylo požadováno variantní řešení.

B.2. S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE §51 ODS.3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Bude doplněno po vyhodnocení výsledků ze společného jednání.

B.3. S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Bude doplněno po veřejném projednání.

B.4. S ROZHODNUTÍM O POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU NEBO JEHO ZMĚNY A O JEJÍM OBSAHU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 55 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Netýká se zpracovávané Změny č. 1 ÚP Sulice.

C. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Nebyly vzneseny žádné požadavky a z řešení návrhu změny č.1 ÚP Sulice nevyplynou nové záležitosti nadmístního významu.

D. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

D.1. STRUKTURA PŮDNÍHO FONDU

Dle podkladů katastrálního úřadu je celková rozloha řešeného území 992,22 ha, z toho zemědělská půda činí 657,16 ha (66,2 %), lesní pozemky 253,87 ha (25,6 %), vodní plochy 7,2 ha (0,7 %). Stav ke dni 3. 1. 2016.

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

Přehled úhrnných hodnot druhů pozemků (ÚHDP)

druh pozemku	Sulice výměra (ha)
orná půda	457,69
zahrada	76,02
ovocný sad	1,71
trvalý travní porost	121,74
celkem ZPF	657,16
lesní pozemek	253,87
vodní plocha	7,20
zast. plocha a nádvoří	20,62
ostatní plocha	52,37
celkem	992,22

D.2. POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

V řešeném území Změny č.1 ÚP Sulic nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkcí lesa.

D.3. ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

Klimatické podmínky

Řešené území spadá do klimatického regionu MT2. Charakterizován je jako mírně teplý, mírně vlhký a mají následující charakteristiky:

symbol regionu	kód regionu	označení regionu	suma teplot nad 10 ⁰ C	vláhová jistota	suchá vegetační období	průměrné roční teploty °C	roční úhrn srážek mm
MT 2	5	mírně teplý, mírně vlhký	2200-2500	4-10	15-30	7-8	550-700

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

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

Podrobnější rozdělení BPEJ je obsaženo ve výkresu- Předpokládané zábory ZPF 1:5000.

Hodnocení ZPF dle BPEJ a tříd ochrany

V grafické příloze a v následující tabulce jsou uvedeny údaje, z nichž lze charakterizovat kvalitu zemědělského půdního fondu vyplývající z BPEJ:

- třídy ochrany zemědělské půdy (možné rozpětí I. - V.; vyhláška MŽP 48/2011 Sb. o stanovení tříd, ze dne 8.3.2011).
- základní hodnotový ukazatel dle sazebníku odvodů za odnětí půdy ze ZPF přílohy k zákonu ČNR č.334/92 Sb., v platném znění, část A)

- tato úřední sazba může být v daném místě zvýšena 5x, dojde-li k odnětí zemědělské půdy na území bez platné územně plánovací dokumentace. Další 5ti násobné zvýšení je v ploše významných krajinných prvků, v chráněných ložiskových územích; 10ti násobné zvýšení je v ploše územního systému ekologické stability, v chráněné oblasti přirozené akumulace podzemních a povrchových vod a v ochranných pásmech vodních zdrojů II.stupně.
Ekologická váha vlivu více faktorů se sčítá.
- důvody ke snížení základní sazby odvodů za odnětí půdy ze ZPF mohou být učeny dle přílohy části C na základě podrobnějšího průzkumu (zemědělská půda poškozená spady z prům.exhalací, úniky pevných nebo tekutých toxických látek, ropnými látkami, větrnou nebo vodní erozí nebo nalézající se v současně zastavěném území sídelního útvaru).
- výsledná sazba odvodů se zjistí tak, že se základní sazba odvodů za odnětí půdy ze ZPF zjištěná dle části B) a části C) vynásobí koeficientem třídy ochrany:
I. třída - koef. 9; II. třída - koef. 6; III. třída - koef. 4; IV. třída - koef. 2; V. třída - koef. 2.
- celková výsledná částka odvodů za odnětí půdy ze zemědělského půdního fondu je součtem výsledných sazeb podle výměr jednotlivých bonitovaných půdně ekologických jednotek a jejich zařazení do tříd ochrany zastoupených na odnímaném pozemku.
- odvody za trvale odnímanou půdu se nepředepisují, jde-li o odnětí půdy pro stavby zemědělské prvovýroby, pro výstavbu zemědělských účelových komunikací, pro zřizování chovných rybníků, pro meliorační zařízení; výstavbu objektů a zařízení potřebných pro čištění odpadních vod; komunikace, nádvorí, zpevněné plochy a zeleň při bytové výstavbě a pro výstavbu občanského a technického vybavení a pro účely vyjmenované v § 9 odst.2 č.334/92 Sb., v platném znění.

Přehled BPEJ v řešeném území:

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

- do I. třídy ochrany jsou zařazeny bonitně nejcenější půdy v jednotlivých klimatických regionech, převážně v plochách rovinných nebo jen mírně sklonitých, které je možno odejmout ze zemědělského půdního fondu pouze výjimečně, a to převážně na záměry související s obnovou ekologické stability krajiny, popř. pro liniové stavby zásadního významu.
- do II. třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy, které mají v rámci klimatického regionu nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.
- do III. třídy ochrany jsou sloučeny půdy v klimatickém regionu s průměrnou produkční schopností a středním stupněm ochrany, které je možné v územním plánování využít pro event.výstavbu.
- do IV. třídy ochrany jsou sdruženy půdy s převážně podprůměrnou produkční schopností v rámci příslušného klimatického regionu, s jen omezenou ochranou a využitelné i pro výstavbu.
- do V. třídy ochrany jsou zahrnuty zbývající BPEJ, které představují zejména půdy s velmi nízkou produkční schopností, vč. půd mělkých, velmi svažitých, hydromorfních, štěrkovitých

až kamenitých a erozně nejvíce ohrožených. Většinou jde o zemědělské pozemky pro zemědělské účely postradatelné, lze předpokládat efektivnější nezemědělské využití. Jde o půdy s nižším stupněm ochrany, s výjimkou vymezených ochranných pásem a chráněných území a dalších zájmů ochrany životního prostředí

Vyhláška č. 298/2014 Sb., v platném znění, kterou se stanoví seznam katastrálních území s přiřazenými průměrnými základními cenami zemědělských pozemků odvozenými z BPEJ uvádí pro řešené území tyto hodnoty (k 11.12.2014):

k. ú. Sulice 6,05 Kč/m²

INVESTICE V PŮDĚ

V řešeném území jsou evidovány lokality s provedenými melioračními opatřeními drenážního odvodnění a evidované recipienty, jejichž realizace probíhala v letech 1959 – 1971. Nebyl zjištěn zásah do stávajících melioračních zařízení.

Návrhem rozvojových lokalit je celkem dotčeno 10,56 ha odvodněných půd.

Životnost odvodnění je 40 let, přestože stavby doznaly změn (rekonstrukce) při stavební činnosti, jsou odvodňovací systémy plně funkční. V rámci budoucí realizace staveb je nutno drenážní systém podchytit vně zájmového území zachytnými drény a svést vody do nejbližších recipientů, případně provést rekonstrukci odvodňovacího systému. Narušení části systému se projeví na funkčnosti celého systému.

Součástí odvodňovacího systému jsou hlavní meliorační zařízení (HMZ) - otevřené vodoteče, odvodňovací příkopy a trubní vedení. Drobné vodoteče sloužící jako hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) jsou ve správě Lesů ČR s.p., Oddělení správy vodních toků- oblast povodí Vltavy - Tyršova 1902, Benešov. Hlavní odvodňovací zařízení (HOZ) jsou ve správě Státního pozemkového úřadu České republiky, oddělení správy vodohospodářských děl při Odboru řízení správy nemovitostí – Husinecká 1024/11a, Praha 3 - Žižkov.

Detail odvodňovacího systému - jednotlivé svodné a hlavní drény jsou ve vlastnictví majitelů pozemků. Vodohospodářské meliorace určené k odvodňování pozemků, bez ohledu na vlastnictví, jsou plnohodnotnými dokončenými a funkčními stavbami vodních děl. Jakékoli zásahy do těchto existujících staveb (tj. jejich údržba, opravy, úpravy, změny, změny užívání, zrušení nebo odstranění) se řídí příslušnými ustanoveními vodního zákona, příp. stavebního zákona.

Při jakékoli výstavbě (týká se všech staveb) na lokalitách, kde se zemědělské meliorace vyskytují, je nutno postupovat podle uvedených zákonných ustanovení a jakékoli zásahy do těchto vodních děl specifikovat a řešit již od prvních stupňů předprojektové, resp. projektové dokumentace s ohledem na zachování funkčnosti v rozsahu celého vodního díla.

Pouze malé zásahy lze kvalifikovat jako opravy a udržovací práce. Protože rekonstrukci meliorovaných celků na ploše zástavby není možné ve většině případů provést zodpovědně bez znalostí souvislostí a téměř každá stavba může meliorace porušit, je nutné povinnost komplexního řešení uložit již prvnímu stavebníkovi na dotčené meliorované ploše. Dokumentaci na úpravu, příp. rekonstrukci meliorací musí obsahovat každá dokumentace pro povolení stavby, příp. pro ohlášení stavby.

VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP SULIC NA ZPF

Celkový rozsah rozvojových ploch včetně ploch ZPF navržených Změnou č.1 ÚP Sulic činí 17, 26 ha. Zapracovány jsou veškeré požadavky na nové rozvojové plochy ze strany obce a dalších žadatelů dle návrhu zadání. Konečná verze návrhu územního plánu, resp. počet a lokalizace jednotlivých rozvojových lokalit závisí na konečném vyhodnocení a vyjádření orgánu ochrany ZPF.

Změnou č.1 ÚP Sulice je celkem dotčeno **14,37 ha** zemědělské půdy. Z toho v zastavěném území je dotčeno 0,71 ha. Z celkové plochy rozvojových lokalit činí orná půda 87,10 %, zbývající část tvoří ostatní zemědělské plochy především trvalý travní porost 8,54%.

Mimo uvedené rozvojové záměry ÚP do využití ZPF nezasahuje. U záborů pro bydlení (kód BI, BV) se předpokládá ponechání cca 50-70% výměry pozemků v ZPF, kultury zahrada.

VYHODNOCENÍ ZÁBORU ZPF v řešeném území Změny č.1 ÚP Sulice

změny - Z / Změny č.1 dle ÚP	ozn. Lokality	NÁVRH FUNKČNÍHO VYUŽITÍ	ČÍSLO PARCELY DLE KN	DRUH POZEMKU	BPEJ	TŘÍDA OCHRANY					ZÁBOR	
						I.	II.	III.	IV.	V	CELKEM PLOCHA [ha]	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ [m²]
k.ú. Sulice												
Z1/1	H-36	BI	717;718;719/1;761/3 4,84,85	ZPF - orná	5.48.11 5.26.01			3,62	1,42		5,04	
Z1/3	H-37	BI	724;730/26;761/35,8 0	ZPF - orná	5.48.11 5.26.01			2,37	2,19		4,56	
	H-39	neobsazeno										
	H-40	neobsazeno										
Z1/1	H-41	ZV	717; 724; 761/80,85,87	ZPF - orná	5.48.11 5.26.01			0,09	0,31		0,40	
Z1/19	S-24	BI	361;418/46;775/6	ZPF - orná, zahrada	5.26.11			0,48			0,48	
Z1/19	S-29	BI	775/2	ZPF - orná	5.26.11			0,08			0,08	
Z1/21	S-33	BI	441/1	TTP	5.48.51 5.26.01			0,47	0,01		0,48	
Z1/19	S-35	PV	418/46;775/2	ZPF - orná, zahrada	5.26.11			0,12			0,12	
Z1/30	S-36	SR	468/3	TTP	5.26.11			0,15			0,15	
Z1/7	M- 22	BV	866/2	zahrada	5.26.11			0,19			0,19	0,19
Z1/24	M- 23	BV	960/1	ZPF - orná	5.29.11 5.50.01 5.78.69		0,1	0,01		0,03	0,14	

změny - Z / Změny č.1 dle ÚP	ozn. Lokalita	NÁVRH FUNKČNÍHO VYUŽITÍ	ČÍSLO PARCELY DLE KN	DRUH POZEMKU	BPEJ	TŘÍDA OCHRANY					ZÁBOR	
						I.	II.	III.	IV.	V	CELKEM PLOCHA [ha]	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ [m²]
Z1/2	N- 29	BI	106/16	ZPF - orná	5.32.11 5.50.01			1,1	0,16		1,26	
Z1/8	N- 33	OM	124/14	zahrada	5.32.11				0,18		0,18	
Z1/29	N- 34	PV	106/16	ZPF - orná	5.32.11 5.50.01			0,26	0,02		0,28	
Z1/16	Ž-18	BI	1075/1	ZPF - orná	5.32.01 5.32.44			0,19		0,22	0,41	
Z1/5,6	Ž-19	BI	1038/47,48,49; 1049/57	TTP	5.64.01 5.29.44			0,14		0,3	0,44	
Z1/27	Ž-20	OV	1100/39	TTP	5.32.01			0,09			0,09	0,51
Z1/27	Ž-22	ZV	1100/40	TTP	5.32.01			0,07			0,07	0,01
	CELKEM						0,1	9,43	4,29	0,55	14,37	0,71

E. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE (PÚR ČR) A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM (ZÚR SK)

E.1. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z PÚR ČR

Změna č. 1 ÚP Sulice je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (dále též jen „PÚR ČR“), schválené vládou ČR dne 15. dubna 2015 usnesením č. 276. Řešené území leží v rozvojové oblasti OB1, na rozvojové ose OS 6 Praha–Benešov–Tábor–České Budějovice–hranice ČR/Rakousko–Linz vymezené PÚR ČR. Řešeným územím nejsou vedeny koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury a související rozvojové záměry dle PÚR ČR.

Územní plán respektuje obecné zásady PÚR ČR, vytváří podmínky pro naplnění jejích cílů a je v souladu s republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Správního území obce Sulice se týkají zejména následující body republikových priorit:

(Odůvodnění Změny č.1 ÚP Sulice reaguje pouze na odstavce týkající se řešeného území dle zadání)

(14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Územní plán vytváří podmínky pro ochranu a rozvoj hodnot území. Návrh urbanistické koncepce vychází ze stabilizované struktury území. Zastavitelné plochy jsou vymezovány v přímé vazbě na zastavěné území. Dopravní a technický systém v území je navržen tak, aby byly minimalizovány nároky na zábor zemědělského půdního fondu. Není zasahováno do lesních pozemků. Struktura stávající zástavby členěná do jednotlivých sídel je zachována. Turistická a rekreační atraktivita území včetně průchodnosti území je zachována beze změn a je doplněna rozvojem kapacit ubytování. Není zasahováno do hodnotných krajinných prvků a celků včetně systému ÚSES. Změna č.1 nezasahuje do civilizační a kulturních hodnot včetně archeologických (tvrz, Hradiště), urbanistických a architektonických hodnot (jádra obcí Sulice a Nechánice)

(15) *Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.*

Změna č.1 ÚP Sulice navrhuje rozvoj kvalitního obytného prostředí s veřejnými prostory, veřejnou zelení a občanskou vybaveností. Nově zastavitelné plochy všech funkcí navazují na stávající zástavbu, propojují jednotlivé nové a starší části zástavby (např. Hlubočinka – Osičí). nevytváří se žádné nové segregované nebo částečně oddělené lokality staré nebo nové zástavby

(16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Obec Sulice je součástí rozvojové oblasti OB1 a rozvojové osy OS6. Úkoly a požadavky pro řešené území jsou promítnuty do koncepce rozvoje území a koordinovány s individuálními záměry vlastníků

a uživatelů území. Změna č.1 zohledňuje zvýšené požadavky na rozvoj území a komplexně doplňuje stávající ÚP, hlavně s důrazem na rozvoj občanské vybavenosti, dopravní sítě a veřejné zeleně.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Veškeré rozvojové plochy jsou navrženy v návaznosti na stávající urbanizované plochy území, respektují a dále rozvíjí strukturu sídla. Změnou č.1 tak nedochází ke vzniku zábran. Prostor mezi sídly je zachován jako volná krajina se zemědělským využitím a prvky ÚSES. Interakční a krajinné prvky zůstávají zachovány i v zastavitelném území. Umístěním nových zastavitelných ploch nedochází k zásahu do krajinného rázu.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Platný ÚP zajišťuje podmínky migrační prostupnosti vymezením uceleného navzájem propojeného územního systému ekologické stability. Změna č.1 ÚP Sulice nijak tento systém nenarušuje ani významně neupravuje.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Řešení Změny č.1 ÚP Sulice v návaznosti na platný ÚP zajišťuje podmínky z hlediska propojení a prostupnosti území. Změna č. 1 zachovává systém turistických a cyklistických stezek a tras bez zásahu a doplňuje jejich využití chybějícím ubytováním.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Nové zastavitelné plochy jsou ve Změně č.1 navrženy mimo hlavní silniční tahy, včetně ploch občanské vybavenosti (mimo ploch ubytování). Přeložka komunikace II/104 (nyní III/00315) je zachována dle platného ÚP. Zároveň je v některých lokalitách upravena místní komunikační síť z důvodu lepší dostupnosti zástavby.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Změna č.1 ÚP Sulice v návaznosti na stávající ÚP navrhuje nové zastavitelné plochy komplexně včetně doplnění a rozvoje technické infrastruktury, veřejných prostranství a veřejné zeleně.

Rozvojové oblasti a osy

Sulice jsou dle PUR součástí jedné z rozvojových oblastí, Metropolitní rozvojová oblast Praha OB1- Praha a Rozvojová osa OS6 Praha–Benešov–Tábor–České Budějovice–hranice ČR/Rakousko (–Linz).

- Změna č.1 ÚP v souladu s článkem 34 vytváří a koordinuje v rozvojové oblasti a ose připravenost území na zvýšené nároky v oblasti různých funkcí a využití území při respektování republikových priorit územního plánování
- Předpokládají se zvýšené nároky na změny v rozvojových územích a osách, které vyžadují aktivní součinnost všech složek veřejné správy, zvláště pak dotčených orgánů (čl. 35)
- Sulice patří do rozvojové oblasti ovlivněné dynamikou rozvoje hlavního města (čl. 36) a dle toho je navržen rozvoj ve změně č. 1 ÚP
- Změna č.1 ÚP zároveň počítá s rozvojem v území vyvolaným dopravní vazbou na připravovanou dálnici D3 Praha- České Budějovice (čl. 37)
- Změna č.1 ÚP umožňuje intenzivní využívání řešeného území jako lokality umístěné v rozvojové oblasti a ose tím, že rozvíjí i veřejnou infrastrukturu (čl.39)

STRATEGIE REGIONÁLNÍHO ROZVOJE ČR NA OBDOBÍ 2014-2020

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR vydalo v r. 2013 jako základní koncepční dokument pro regionální (místní) rozvoj „Strategii regionálního rozvoje ČR na období 2014-2020“ (SRR) , podle které spadá obec Sulice do rozvojového území.

Ad 1) Rozvojová území

- **Metropolitní oblasti** (oblasti s koncentrací nad 300 tis. obyvatel).

Jejich jádry jsou největší města v České republice (Praha, Brno, Ostrava, Plzeň). Jsou zde koncentrovány funkce nejvyššího řádu (administrativa, finanční sektor, věda a výzkum, vysoké školství, infrastruktura, manažerské struktury). Výrazným trendem ve vývoji jejich prostorové struktury je intenzivní suburbanizace, ovšem s řadou negativních důsledků, ovlivňujících jejich celkový vývoj. Pražská metropolitní oblast svým významem ovlivňuje podstatnou část území státu.

Změna č.1 ÚP Sulice je v souladu s SRR pro stabilizované území zahrnuje zejména tyto opatření:

Posilování kvality podnikatelského prostředí v aglomeraci

- *Vytváření příznivých podmínek pro vznik a rozvoj inovativních malých a středních podniků nabídka specializovaných podnikatelských služeb, inkubátory, zjednodušení byrokratických postupů při zakládání podniků*
- *Podpora vzniku smíšených zón umožňujících kombinaci různých funkcí využití – bydlení, práce, rekreace, apod.*

Udržitelný rozvoj aglomerací

- *Péče o veřejný prostor a veřejnou zeleň (správa veřejných prostor a budov, parky, plochy zeleně, péče o veřejná prostranství, biotopy atd.) - Péče o krajinu (včetně neproduktivního zemědělství)*

E.2. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZÚR STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK) byly vydány dne 19.12.2011

(Poznámka: ZÚR SK nejsou v současné době ještě plně v souladu s PÚR ČR – Akt. č. 1. Aktualizace č. 1 ZÚR SK se zabývala pouze upřesněním trasy D 3 v území a z časových důvodů nemohla reagovat na PÚR ČR – Akt. č. 1. Je možné očekávat při dalším upřesnění ZÚR SK (projednávaná Aktualizace č.2 a celková aktualizace) i upřesnění podmínek pro území OB 1 a řešené území Sulic.)

1. Vyhodnocení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

- a)** zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
- b)** ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
- c)** zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
- d)** upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;

Změna č.1 v návaznosti na platný ÚP Sulic preferuje postupné doplňování jednotlivých sídel ve smyslu dotváření kompaktních útvarů – a to pouze doplňováním stávajících urbanistických struktur. Tím také nedochází k narušení krajinného rázu a jeho pozitivních znaků. Změna č.1 zachovává původní zástavbu včetně všech urbanistických a architektonických a kulturních hodnot. Jedním z hlavních cílů Změny č.1 je zachování volných ploch sídelní krajiny a lesů bez narušení protože přírodní prostředí okolí sídel je asi nejvyšší hodnotou řešeného území.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

- a)** posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné propustnosti krajiny;
- b)** vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území

Změna č.1 v návaznosti na platný ÚP Sulic doplňuje plochy pro veřejná prostranství, veřejnou zeleň, rozvíjí občanskou vybavenost a technickou infrastrukturu jednotlivých sídel. Funkční a urbanistická celistvost jednotlivých sídel je zachována. Jedním z cílů Změny č.1 je zachování ucelených prostor krajiny včetně lesů a zachování obytného prostředí. Nejsou navrhovány nové výrobní plochy, s ohledem na dopravní zatížení území.

2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR ČR 2015 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

2.1. OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha

(12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- d)** ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

Na základě rozvoje technické vybavenosti a již stávajícího zajištění kapacit technické infrastruktury spolu se zlepšením dopravní situace novou dálnicí D3 a zprůjezdněním komunikací II/104 (přeložka VPS D 070), je navržen rozvoj nejen v oblasti bydlení, ale zároveň veřejné občanské vybavenosti, veřejné zeleně a doplnění technické infrastruktury. Změnou č.1 dochází pouze k místnímu doplnění, koncepce platného ÚP zůstává zachována.

- g)** respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES:

Všechny změny jsou v přímé návaznosti na stávající zastavěné území a nezasahují do přírodních ploch ÚSES a VKP. Změnou č. 1 není zasaženo do ÚSES, ani není potřeba jej upřesňovat.

6. Vyhodnocení vymezení cílových charakteristik krajiny

(207) ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování:

a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

Řešené území obce Sulice je vymezeno jako krajinný typ S – krajina sídelní a typ H – krajina zvýšených hodnot. Zásady řešeného krajinného prostředí i stanovené hlavní plochy přírodních celků (lesy, zemědělské plochy, údolí potoků, nezastavitelné plochy zeleně) jsou plně zachovány dle platného ÚP. Jedná se o typ S, C.1- kontaktní území hl.m. Prahy, kde je počítáno dle ZÚR SK s větším procentem zástavby, tento krajinný typ patří mezi nejvíce proměnné.

(209) ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

a) vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny;

b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.

(221) ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

a) zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot;

b) neohrozit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

Změna č. 1 doplňuje okraje zástavby vůči krajině, doplňuje vybavenost a posiluje prostupnost, přitom nezasahuje do nejkvalitnějších částí krajiny (lesy, regionální a místní ÚSES, zeleň v okolí sídel atp.). a nezasahuje negativně do stávajícího obytného standardu sídelní krajiny.

Díličí změny jsou všechny v kategorii nevýrobních funkcí, zapojují se do území logicky, výjimkou je plocha technické infrastruktury pod Mandavou.

3. Limity a jevy převzaté ze ZÚR SK včetně Aktualizace č.1

Do Změny č.1 byly v souladu s platným ÚP Sulic převzaty tyto jevy a limity ze ZÚR SK:

- umístění území v Metropolitní rozvojové oblasti Praha OB1
- zařazení území do typu krajiny S – krajina sídelní, H – krajina zvýšených hodnot
- komunikace II. a III. třídy
- regionální biokoridor RBK 1196 (Osnický les- Les u Radlíku) a RBK 1200 (Grybla – RBK 1190)
- přeložka komunikace III/00315 v Sulicích jako veřejně prospěšná stavba D 070 a budoucí součást neklasifikované komunikace III/00315 na silnici II/104 dle ZÚR SK a Aktualizace č.1
- cyklotrasy ze severu na jih Radějovice- Hlubočinka- Sulice- Kamenice
- trasa zemního plynu VTL včetně regulačních stanic
- ochranné pásmo dálkového přivaděče pitné vody Želivka a přivaděče pitné vody k vodojemu Mandava
- ochranná pásma vodních zdrojů (Radějovice)

Všechny uvedené jevy a limity Změna č.1 ÚP Sulice respektuje bez jakéhokoliv narušení nebo změn.

E.3. ŘEŠENÍ PROBLÉMŮ VYPLÝVAJÍCÍCH Z ÚAP ORP ŘÍČANY

Vyhodnocení územně analytických podkladů pro správní obvod obce s rozšířenou působností Říčany – aktualizace 2014

Problémy k řešení v ÚPD které označeny ve „Výkresu problémů k řešení v ÚPD (dále jen územně plánovací dokumentace) a v textové části „Rozboru udržitelného rozvoje území“ jsou popsány jako lokalizované problémy na území obce takto:

- *střet zájmu s limitem využití území sZL 50 až 53 – zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma vodního zdroje*

Změna č. 1 návrhem funkční skladby rozvojových ploch (BI - bydlení městské a příměstské) vylučuje možnost negativních vlivů na podzemní vodní zdroje.

- *střet zájmu s limitem využití území sZL 54 – zastavitelná plocha zasahuje do regionálního biokoridoru*

Podrobným prověřením platné a schválené ÚPD bylo zjištěno, že navrhovaná zastavitelná plocha pro ČOV do regionálního biokoridoru nezasahuje, neboť tento se okolo zastavitelné plochy „uhýbá“ a obchází jí západním směrem dle schváleného územního plánu obce Sulice.

F. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Změna č.1 ÚP Sulic je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování tak, jak je stanovují § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“).

- Změna č.1 ÚP Sulice vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.
- Při řešení územního plánu byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území.
- Změna č.1 ÚP Sulice chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch. Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- V územním plánu je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území. Lokality pro rozvoj výstavby jsou situovány v návaznosti na stávající zastavěné území, které logicky doplňují stávající zastavěné území obce. Rozvojové plochy jsou navrhovány přiměřeně k velikosti a významu obce. V maximální míře je pro výstavbu využito volných pozemků v rámci zastavěného území, stávajících proluk v obci. Rozsah rozvojových ploch je nutno brát jako maximální, případný další rozvoj je možný pouze za předpokladu rozvoje veřejné infrastruktury s důrazem na důsledné prověření již vymezených rozvojových ploch, ochranu nezastavěných a nezastavitelných ploch a kulturních a přírodních hodnot území.
- Byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využití a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.
- Územní plán stanovuje podmínky pro využití nezastavěného území včetně podmínek pro využití pro účely rekreace.
- Byly posouzeny a prověřeny potřeby změn v území a podle toho byla upravena a navržena veřejná infrastruktura.
- Změna č.1 ÚP Sulice nestanovuje pořadí změn v území, ale přednostně budou zastavěny plochy a lokality proluk a těsně navazující plochy na stávající zastavěné území.

G. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ

Změna ÚP Sulice byl zpracován a projednán v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavebního zákona) v platném znění, vyhláškou 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, s vyhláškou 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a zákonem 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění k 1.7.2015.

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů k datu 07/2015 byly stanoveny tyto plochy s rozdílným způsobem využití území. Podrobnější členění a grafické zpracování dle systému MINIS, standardu digitálního zpracování územních plánů, přijatého Krajským úřadem Středočeského kraje.

Bude event. doplněno po přezkoumání pořizovatelem.

H. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Bude doplněno po projednání ÚP a přezkoumání pořizovatelem.

I. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Bude doplněno po zpracování dokumentace VVÚR.

J. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 Odst. 5

Bude doplněno po projednání ÚP.

K. SDĚLENÍ JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 Odst. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Bude doplněno po projednání ÚP.

L. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY

L.1. HRANICE ZASTAVĚNÉHO A ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území je vymezena v platném ÚP Sulice. Změna č.1. ÚP aktualizuje hranici zastavěného území dle doplňkových průzkumů a dle stávajícího stavu území k 31.1.2016. Do zastavěného území nebyly zahrnuty pozemky s platným územním rozhodnutím nebo stavebním

povolením, pokud nebylo na místě zjištěno zahájení stavby. Výklad o zahrnutí těchto ploch se liší, zpracovatel se řídí posledním oficiálním výkladem MMR.

Hranice zastavitelného území viz grafická část (výkres č. 1 Základní členění území a výkres č.2 Hlavní výkres)

L.2. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

L.2.1. HISTORICKÝ VÝVOJ ÚZEMÍ

Správní území obce Sulice se nachází na západní hranici ORP Říčany a okresu Praha – východ. Je umístěno ve výhodné poloze na trase Praha- Poříčí nad Sázavou- Benešov, tj. komunikace II/603, která umožňuje rychlé napojení přes Jesenici do Prahy, na Pražský okruh – rychlostní komunikace R1. Na dálnici D1 je území napojeno komunikací II/107 přes Velké Popovice. Plánované je také dle ZÚR SK napojení řešeného území na dálnici D3 (Praha – České Budějovice – Linz) u Jílové u Prahy přes komunikaci II/104 (nyní III/00315). Tento výčet dopravního napojení na úvod je uveden záměrně, protože dokladuje příslušnost k příměstské zóně hl. m. Prahy, kde je velký tlak na rozvoj obytné zástavby.

Na správním území obce Sulice se nachází 4 historicky doložená sídla – Sulice, Nechánice, Želivec a Hlubočinka, jejichž vývoj probíhal víceméně nezávisle.

Sulice

První zmínka o sídle Sulice pochází z roku 1282 obec vznikla jak zemědělské sídlo s několika dvorci, s dochovanou menší tvrzí. Na začátku 20. století se jednalo o ves v blízkosti původní císařské cesty (dnešní komunikace II/603). Obyvatelstvo se živilo polním hospodářstvím. V sídle se nacházelo přibližně 30 domů s 235 obyvateli.

Ostatní sídla vznikala jako malé zemědělské dvorce v 14. a 15.st. Na začátku 20.st se jednalo o samostatné zemědělské osady v případě Hlubočinky se jednalo pouze o několik stavení. Osady Želivec a Nechánice měly přibližně stejný počet stavení a obyvatel, přesto se lišily zcela jinou strukturou. Osada Nechánice byla založená jako rostlá kompaktní zatímco Želivec měl strukturu rozptýlenou poblíž a podél tzv. Linecké silnice (dnešní II/603).

Obec z hlediska počtu obyvatel zůstávala mezi lety 1950 až 1995 stabilní. Zatímco počet obyvatel se pohyboval okolo 500, rozvoj obytné výstavby, důsledkem potřeby vyššího standardu bydlení, plynule stoupal. Největší rozvoj v období mezi lety 1950 a 1995 zaznamenala část Želivce, jenž se rozvíjela v návaznosti na sídlo Nová Hospoda (správní území Kamenice). Nový rozvoj na celém řešeném území nastává až po r. 1995, v návaznosti na změny společenského systému a ekonomiky. Vlivem hospodářské růstu a dobrého vývoje ekonomiky na přelomu století prochází obec výrazným rozvojem. Nejvýznamnější změnou prošla část obce Hlubočinka výstavbou residenční čtvrti, která vznikla jako nové sídlo bez jakékoli vazby na stávající sídelní strukturu. Velmi výrazným rozvojem postupně prochází i území Nechánic a oblast Mandava nad územím Želivce. Sídlo Nechánice je rozvíjeno v návaznosti na původní osadu. Oblast Mandava se svým rozvojem částečně napojuje na stávající zástavbu Želivce.

L.2.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

Koncepce rozvoje území Změnou č.1 ÚP Sulice navazuje na platný ÚP a vychází ze současného stavu území, jeho dosavadního rozvoje a postavení sídla v rozvojové oblasti OB 1 dle PÚR ČR a ZÚR SK.

Cílem Změny č. 1 ÚP Sulice je rozvíjení předpokladů pro dosažení udržitelného rozvoje území, což je podmíněno vytvořením podmínek pro odpovídající hospodářský rozvoj, pro zvyšování soudržnosti obyvatel v území a pro zlepšování životního prostředí. Na základě demografické studie předpokládaného vývoje počtu obyvatel obce je vymezeno odpovídající množství zastavitelných ploch pro bydlení, veřejná prostranství a doplnění občanské vybavenosti. Změna č.1 ÚP Sulice vymezuje zastavitelné plochy v návaznosti na stávající sídelní strukturu a nedochází tak k žádnému vyčleňování nových celků.

Změna č.1 ÚP Sulice rozvíjí nejen oblasti bydlení, ale zároveň doplňuje potřebnou veřejnou infrastrukturu v podobě občanské vybavenosti (škola, obecní úřad) a podpory komerčního občanské

vybavení. Snahou návrhu je také podpora malého a středního podnikání v obytných plochách nezbytného pro ekonomickou soběstačnost obce a snížení závislosti na dojíždě za prací do Prahy.

Rozvoj obce nelze koncipovat bez zohlednění jejich přírodních a krajinných hodnot. V tomto směru je klíčové zajistit ochranu území a krajiny před nekoordinovaným rozvojem zástavby. Návrh proto vymezuje plochy, ve kterých je uloženo prověření změn jejich využití regulačním plánem.

L.2.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Změna č.1 ÚP Sulice navazuje na stávající charakter urbanistické struktury a prostorového uspořádání v území. Koncepce vychází z funkčních, plošných a prostorových předpokladů území a řešených sídel.

Nově vymezené zastavitelné plochy jsou situovány v přímé vazbě na zastavěné území. Koncepce má za cíl doplnit potřebné plochy veřejné infrastruktury a nové zastavitelné plochy vymezit s ohledem na prostorové uspořádání v jednotlivých sídlech. Účelem je ucelení fragmentovaného členění zastavěného území a vytváření kompaktních urbánních celků.

Sulice

Změna č.1 upravuje rozvoj jižní části s ohledem na lepší členění budoucí zástavby. Změnou funkčního využití je doplněna občanská vybavenost (obecní úřad) v centru obce. Dle stávajícího stavu a geomorfologie je upraven hrana rozvojové plochy (S-12, S-16, S-37) v jihovýchodní části. V západní části je novou rozvojovou plochou doplněna struktura obytné zástavby v rámci kompaktnější vazby (plocha S-33) na stávající strukturu. V jižní části Sulic je upraven dopravní systém a hranice zastavitelného území dle hranic pozemků (plochy S-23, S-24, S-35, S-29). Důležitou součástí je také nové umístění obecního úřadu (S34) a doplnění ploch drobné výroby (S-39) včetně veřejné zeleně (S-16).

Hlubočinka

Změnou č.1 je sídlo Hlubočinka doplněno o nové plochy obytné zástavby Hlubočinka jihovýchod (H-36, H-37) s možností velkého podílu občanské komerční a veřejné vybavenosti. Jsou zde navrženy odpovídající plochy veřejného prostranství (viz zadání RP v Příloze č.1 Odůvodnění-Srovnávací text), které by měli v budoucnu vytvořit nové centrum pro území sídla Hlubočinka. Nové plochy navazují na stávající zástavbu a vyplňují prázdný prostor mezi novodobou zástavbou, který vznikl nekoordinovanou novodobou zástavbou. Návrh vychází z demografického vývoje a Demografické prognózy (T. Soukup – obec Sulice a okolní obce 2015), která stanovuje rozvoj řešeného území v rámci Metropolitní rozvojové oblasti OB1 (PÚR ČR- Akt. č. 1, 2015). Využitím území mezi stávající zástavbou se zároveň zamezuje nevhodnému zasahování do ploch krajiny umístěním dalších lokalit obytné zástavby a využívají možnosti vhodného dopravního napojení a kapacit stávajících inženýrských sítí.

Nechánice.

Sídlo Nechanice je Změnou č.1 rozvíjeno drobnými změnami v podobě úprav dopravní dostupnosti v rámci stávajících návrhových ploch. Jsou navrženy nové plochy občanské vybavenosti komerční (rozšíření hotelu René N-33). Změnou č.1 jsou rozvíjeny plochy veřejných prostranství jak v rámci stávající zástavby tak v návaznosti na nově navržené obytné plochy (N-29).

Želivec, Mandava

V rámci Změny č.1 jsou upraveny některé nevyhovující dopravní napojení sítě místních komunikací. Na území Želivce je rozvíjena občanská vybavenost v podobě nové plochy pro základní školu (Ž 20) navazující na stávající plochy mateřské školy, základní školy a veřejnou zeleň (Ž-22). V západní části Mandavy je rozšířena plocha technické infrastruktury (kompostárna, M-24) s ochranou zelení (M-25). Zároveň je u komunikace II/603 doplněna o chybějící ubytovací kapacity (M-26). V oblasti Želivce jsou doplněny drobné plochy obytné zástavby a navrženy drobné úpravy místních komunikací.

PLOCHY ZMĚN Č.1 ÚP SULICE

Katastrální území Sulice

Pozn.: změna Z1/1 uvedená v tabulce nahrazuje původní označení Z1/22; Z1/1A; Z1/3A dle zadání ÚP
změna Z1/3 uvedená v tabulce nahrazuje původní označení Z1/1B; Z1/31 dle zadání ÚP
změna Z1/30 uvedená v tabulce nahrazuje původní označení Z1/32 zadání ÚP
změna Z1/33 byla doplněna během zpracování návrhu ÚP

změny - Z / Změny č.1 dle ÚP viz grafická část	změny - Z / Změny č.1 dle zadání	rozvojová plocha	funkce	plocha s rozdílným způsobem využití	stávající využití plochy	orientační výměra [ha]	příklad využití, předběžná kapacita
Z1/1	Z1/1A	H-36	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - orná	5,06	12-16 řadových RD, 30-35 RD s prostory pro podnikání, 2-4 objekty občanské vybavenosti, veřejné prostranství s dětským hřištěm městským mobiliářem a informačním systémem
		H-41	ZV	zeleň na veřejných prostranstvích	ZPF - orná	0,40	Veřejná zeleň, pěší propojení
Z1/1	Z1/3A	H-36	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - orná	viz Z1/1A	viz Z1/1A
Z1/2	Z1/2	N-29	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - orná	1,26	11-12 RD
Z1/3	Z1/1B	H-37	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - orná	4,33	10-14 řadových RD, 25-30 RD s prostory pro podnikání, 1-3 objekty občanské vybavenosti, veřejné prostranství s dětským hřištěm městským mobiliářem a informačním systémem
Z1/4	Z1/4	Ž-21	SR	Plochy smíšené obytné - rekreační	Ostatní plocha	0,03	zrušení cesty
Z1/5	Z1/5	Ž-19	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - travní porost	0,44	3 RD
Z1/6	Z1/6	Ž-19	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - travní porost	0,44	3 RD
Z1/7	Z1/7	M-22	BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	Zahrada	0,19	1 RD
Z1/8	Z1/8	N-33	OM	Občanské vybavení – ostatní zařízení malá a střední	Zahrada, ostatní plocha	0,18	rozšíření hotelu

změny - Z / Změny č.1 dle ÚP viz grafická část	změny - Z / Změny č.1 dle zadání	rozvojová plocha	funkce	plocha s rozdílným způsobem využití	stávající využití plochy	orientační výměra [ha]	příklad využití, předběžná kapacita
Z1/9	Z1/9	S-16	ZV	Zeleň na veřejných prostranstvích	ZPF - orná, ostatní plocha	0,28	Veřejná zeleň, pěší propojení (rozšíření)
Z1/9	Z1/9	S-37	VD	Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba	Ostatní plocha	0,13	drobná stavební výroba, údržba a sklad
Z1/10	Z1/10	-	NSV	Smíšené nezastavěné území- zeleň vysoká mimolesní	Ostatní plocha	0,05	změna přístupu k pozemkům
		-	NZT	plochy zemědělské- trvalý travní porost	Ostatní plocha	0,03	změna přístupu k pozemkům
Z1/11	Z1/11	N-32	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - orná	0,01	změna přístupu k pozemkům
Z1/12	Z1/12	N-31	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - orná	0,01	změna přístupu k pozemkům
Z1/13	Z1/13	N-07	DSK	Místní zklidněná komunikace	ZPF - travní porost	0,01	změna přístupu k pozemkům
Z1/14	Z1/14	N-36	PV	Veřejná prostranství	ZPF - travní porost	0,07	Veřejné prostranství s dětským hřištěm
Z1/15	Z1/15	M-24	TI	Plochy technické infrastruktury	ZPF - orná	0,46	rozšíření kompostárny
		M-25	ZO	Zeleň ochranná a izolační	ZPF - orná	0,11	ochranná a segregační zeleň
Z1/16	Z1/16	Ž-18	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - orná	0,41	3-4 RD
Z1/17	Z1/17	N-30	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - travní porost	0,33	3-4 RD
Z1/18	Z1/18	N-30	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - travní porost	0,33	3 RD
Z1/19	Z1/19	S-23	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Zahrada	0,14	úprava komunikace 1 RD
		S-24	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Zahrada	0,48	úprava komunikace 1-2 RD
Z1/19	Z1/19	S-26	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - orná	-	úprava komunikace
Z1/19	Z1/19	S-29	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - orná	0,08	1 RD

změny - Z / Změny č.1 dle ÚP viz grafická část	změny - Z / Změny č.1 dle zadání	rozvojová plocha	funkce	plocha s rozdílným způsobem využití	stávající využití plochy	orientační výměra [ha]	příklad využití, předběžná kapacita
Z1/19	Z1/19	S-35	PV	Veřejná prostranství	Zahrada, ZPF - orná	0,12	Veřejné prostranství s dětským hřištěm,
Z1/20	Z1/20	-	ZS	Zeleň soukromá vyhrazená	Zahrada, ZPF - travní porost	0,59	zahrada
Z1/21	Z1/21	S-33	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - travní porost	0,48	4-5 RD s prostory pro podnikání
Z1/1	Z1/22	H-36	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - orná	viz Z1/1A	viz Z1/1A
		H-41	ZV	zeleň na veřejných prostranstvích	ZPF - orná	viz Z1/1A	viz Z1/1A
Z1/23	Z1/23	N-07	NXS	Zeleň soukromá vyhrazená	ZPF - orná	0,12	sad
Z1/24	Z1/24	M-23	BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	ZPF - orná	0,14	1 RD
Z1/25	Z1/25	H-38	PV	Veřejná prostranství	Zahrada	0,09	Veřejná zeleň, pěší propojení
Z1/26	Z1/26	S-34	OV	Občanské vybavení - veřejná infrastruktura	Zastavěná plocha a nádvoří	0,03	obecní úřad
Z1/27	Z1/27	Ž-20	OV	Občanské vybavení - veřejná infrastruktura	ZPF - travní porost	0,60	ZŠ (3 třídy, sportovní plochy, parkování)
		Ž-22	ZV	zeleň na veřejných prostranstvích	ZPF - travní porost	0,08	doplnění veřejné zeleně u ZŠ
Z1/28	Z1/28	N-35	PV	Veřejná prostranství	Zastavěná plocha a nádvoří	0,08	Veřejné prostranství s městským mobiliářem a informačním systémem
Z1/29	Z1/29	N-34	PV	Veřejná prostranství	ZPF - orná	0,28	Veřejné prostranství s dětským hřištěm
Z1/3	Z1/31	H-37	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - orná	4,56	10-14 řadových RD, 25-30 RD s prostory pro podnikání, 1-3 objekty občanské vybavenosti
Z1/30	Z1/32	S-36	SR	Plochy smíšené obytné - rekreační	ZPF - travní porost	0,15	1 RD
Z1/33	oprava zřejmé nesprávnosti - ZÚR SK značení komunikace z II/107 na správnou II/104						

změny - Z / Změny č.1 dle ÚP viz grafická část	změny - Z / Změny č.1 dle zadání	rozvojová plocha	funkce	plocha s rozdílným způsobem využití	stávající využití plochy	orientační výměra [ha]	příklad využití, předběžná kapacita
Z1/34	-	M-26	OM	Občanské vybavení – ostatní zařízení malá a střední	ostatní plocha	0,61	penzion 20-30 lůžek

Přehled nových funkčních ploch změny č.1 ÚP Sulice

Funkční plocha	název	lokalita	změna č.
BI- Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	K Hlubočince (Osičí)	H-36	Z1/1
		H-37	Z1/3
	Sulice, severně od ul. Sulická	S-33	Z1/21
	Sulice , mezi ul. Ke Kostelci a Na Vršku	S-23	Z1/19
		S-24	
		S-26	
		S-29	
	Nechánice , ul. Svažitá	N-29	Z1/2
	Nechánice , ul. K Vrchánovu	N-30	Z1/17,18
	Nechánice, ul. Džbánka	N-31	Z1/12
		N-32	Z1/11
	Želivec, ul. K Lukám	Ž-18	Z1/16
	Želivec, ul. Ke Skalce	Ž-19	Z1/5,6
BV- Bydlení v rodinných domech - venkovské	Želivec, ul. K rybníčku	M-22	Z1/7
	Želivec, ul. Staroželivecká	M-23	Z1/24
OV- Občanské vybavení - veřejná infrastruktura	Sulice, ul. Zadní	S-34	Z1/26
	Želivec, ul. Školní	Ž-20	Z1/27
OM- Občanské vybavení – ostatní zařízení malá a střední	Želivec, ul. Azalková	M-26	Z1/34
	Nechánice, ul. Jílovská	N-33	Z1/8
	Hlubočinka, ul. Hlavní	H-38	Z1/25
PV- Veřejná prostranství	Sulice , mezi ul. Ke Kostelci a Na Vršku	S-35	Z1/19
	Nechánice, ul. Svažitá (sever)	N-34	Z1/29
	Nechánice, ul. Svažitá (střed)	N-35	Z1/28
	Nechánice, ul. K Vrchánovu	N-36	Z1/14
	K Hlubočince (Osičí)	H-38	Z1/1
ZV- zeleň na veřejných prostranstvích	Sulice, ul. Sulická	S-16	Z1/9
ZV- zeleň na veřejných prostranstvích	Želivec, ul. Školní	Ž-22	Z1/27
ZO- Zeleň ochranná a izolační	Želivec, ul. Hlavní	M-25	Z1/15

Funkční plocha	název	lokalita	změna č.
TI- Plochy technické infrastruktury	Želivec, ul. Hlavní	M-24	Z1/16
VD- Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba	Sulice, ul. Sulická	S-37	Z1/9
SR- Plochy smíšené obytné - rekreační	Sulice, východně od Sulické návsi	S-36	Z1/30
Označení lokalit: S- Sulice, H- Hlubočinka, N- Nechánice, Ž- Želivec, M- Mandava			

ZASTAVITELNÉ PLOCHY ZMĚNA Č.1 ÚP SULICE

Katastrální území Sulice

rozvojová plocha	funkce	plocha s rozdílným způsobem využití	stávající využití plochy	orientační výměra [ha]	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z / Změny č.1 dle ÚP viz grafická část	změny - Z / Změny č.1 dle zadání
HLUBOČINKA							
H-36	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - orná	5,04	12-16 řadových RD, 30-35 RD s prostory pro podnikání, 2-4 objekty občanské vybavenosti	Z1/1	Z1/1A Z1/3A Z1/22
H-37	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - orná	4,56	10-14 řadových RD, 25-30 RD s prostory pro podnikání, 1-3 objekty občanské vybavenosti	Z1/3	Z1/1B Z1/31
H-38	PV	Veřejná prostranství	Zahrada	0,09	Veřejná zeleň, pěší propojení	Z1/25	Z1/25
H-39	neobsazeno						
H-40	neobsazeno						
H-41	ZV	zeleň na veřejných prostranstvích	ZPF - orná	0,40	Veřejná zeleň, pěší propojení	Z1/1	Z1/1A Z1/22
SULICE							
S-16	ZV	Zeleň na veřejných prostranstvích	ZPF - orná, ostatní plocha	0,28	Veřejná zeleň, pěší propojení (rozšíření)	Z1/9	Z1/9
S-23	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Zahrada	0,14	úprava komunikace 1 RD	Z1/19	Z1/19
S-24	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	Zahrada	0,48	úprava komunikace 1-2 RD	Z1/19	Z1/19
S-26	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - orná	-	úprava komunikace	Z1/19	Z1/19
S-29	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - orná	0,08	1 RD	Z1/19	Z1/19

rozvojová plocha	funkce	plocha s rozdílným způsobem využití	stávající využití plochy	orientační výměra [ha]	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z / Změny č.1 dle ÚP viz grafická část	změny - Z / Změny č.1 dle zadání
S-33	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - travní porost	0,48	4-5 RD s prostory pro podnikání	Z1/21	Z1/21
S-34	OV	Občanské vybavení - veřejná infrastruktura	Zastavěná plocha a nádvoří	0,03	obecní úřad	Z1/26	Z1/26
S-35	PV	Veřejná prostranství	Zahrada, ZPF - orná	0,12	Veřejné prostranství s dětským hřištěm,	Z1/19	Z1/19
S-36	SR	Plochy smíšené obytné - rekreační	ZPF - travní porost	0,15	1 RD	Z1/30	Z1/32
S-37	VD	Výroba a skladování - drobná a řemeslná výroba	Ostatní plocha	0,13	drobná stavební výroba, údržba a sklad	Z1/9	Z1/9
MANDAVA							
M-22	BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	Zahrada	0,19	1 RD	Z1/7	Z1/7
M-23	BV	Bydlení v rodinných domech - venkovské	ZPF - orná	0,14	1 RD	Z1/24	Z1/24
M-24	TI	Plochy technické infrastruktury	ZPF - orná	0,46	rozšíření kompostárny	Z1/15	Z1/15
M-25	ZO	Zeleň ochranná a izolační	ZPF - orná	0,11	ochranná a segregační zeleň	Z1/15	Z1/15
M-26	OM	Občanské vybavení – ostatní zařízení malá a střední	ostatní plocha	0,61	penzion 20-30 lůžek	Z1/34	-
NECHÁNICE							
N-29	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - orná	1,26	11-12 RD	Z1/2	Z1/2
N-30	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - travní porost	0,33	3 RD	Z1/17,18	Z1/17,18
N-31	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - orná	0,01	změna přístupu k pozemkům	Z1/12	Z1/12
N-32	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - orná	0,01	změna přístupu k pozemkům	Z1/11	Z1/11
N-33	OM	Občanské vybavení – ostatní zařízení malá a střední	Zahrada, ostatní plocha	0,18	rozšíření hotelu	Z1/8	Z1/8
N-34	PV	Veřejná prostranství	ZPF - orná	0,28	Veřejné prostranství s dětským hřištěm	Z1/29	Z1/29
N-35	PV	Veřejná prostranství	Zastavěná plocha a nádvoří	0,08	Veřejné prostranství s městským mobiliářem a informačním systémem	Z1/28	Z1/28
N-36	PV	Veřejná prostranství	ZPF - travní porost	0,07	Veřejné prostranství s dětským hřištěm	Z1/14	Z1/14

rozvojová plocha	funkce	plocha s rozdílným způsobem využití	stávající využití plochy	orientační výměra [ha]	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z / Změny č.1 dle ÚP viz grafická část	změny - Z / Změny č.1 dle zadání
ŽELIVEC							
Ž-18	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - orná	0,41	3-4 RD	Z1/16	Z1/16
Ž-19	BI	Bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	ZPF - travní porost	0,44	3-4 RD	Z1/5,6	Z1/5,6
Ž-20	OV	Občanské vybavení - veřejná infrastruktura	ZPF - travní porost	0,60	ZŠ (3 třídy, sportovní plochy, parkování)	Z1/27	Z1/27
Ž-21	SR	Plochy smíšené obytné - rekreační	Ostatní plocha	0,03	zrušení cesty	Z1/4	Z1/4
Ž-22	ZV	zeleň na veřejných prostranstvích	ZPF - travní porost	0,08	doplnění veřejné zeleně u ZŠ	Z1/27	Z1/27
CELKEM k.ú. Sulice				17,26			

L.3. KONCEPCE ROZVOJE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

L.3.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

Změna č. 1 ÚP neřeší žádné prvky železniční, letecké dopravy ani vodní dopravy, které se v území nevyskytují ani nemají vliv na řešení území, mimo ochranného pásma letiště Kbely, které je plně respektováno.

SILNIČNÍ DOPRAVA

Základní komunikační systém (silnice I., 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 – nebylo možno v rámci místního dopravního řešení navrhnout žádný zásadní zásah. Problém vychází z momentálního stavu nadřazeného dopravního systému (viz níže).

Výhledově se Sulice 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.

Změna č. 1 ÚP zachovává plně přeložku komunikace III/00315 v Sulicích a volné plochy v jejím okolí až k napojení na komunikaci II/603. Dle ZÚR SK má být tato komunikace překlasifikována na silnici II. třídy jako II/104 s napojením na plánovanou dálnici D3 (Jílové u Prahy). Přeložka komunikace II/104 (III/00315) je jedinou veřejně prospěšnou stavbou nadmístního významu označenou z ZÚR SK jako D 070 – silnice II. třídy Sulice. Ochranný prostor v šíři 30 m zůstává dle platného ÚP.

Místní a účelové komunikace

Komunikační systém je v území stabilizovaný. Změnou č. 1 se systém sběrných a místních komunikací nemění, ani systém obytných zón, pěších propojení a polních cest. Doplnují se nebo upravují pouze v některých lokalitách místní komunikace, které mají umožnit vhodnější napojení parcel (Nechánice N31, N32; Sulice S23, S24, S29; Mandava M20) nebo krátké úseky u nových lokalit zástavby (Sulice S33; Želivec Ž19, Ž20; Nechánice N29).

Místní komunikace nejsou navrženy v lokalitě Hlubočinka – Osičí (H36, H37), kde budou určeny regulačním plánem. Zachovává se zde ale stávající pěší cesta se stromořadím, která bude rozšířena na alej (H41). V Hlubočince je upraven pěší průchod k zastávce autobusu (H38).

Doprava v klidu

Zůstává v platnosti systém navržený dle platného ÚP. Změnou č. 1 se upřesňuje parkování, resp. počet odstavných a parkovacích stání na vlastních pozemcích objektů RD z důvodu zajištění průjezdnosti a průchodnosti veřejných prostor a prostranství. Odstavení vozidel u bytových domů zůstává na veřejných prostorech v uličních čarách, stejně tak parkování vozidel návštěvníků. U objektů občanské vybavenosti jsou navržena dle platného ÚP parkovací stání před jednotlivými subjekty na parkovištích nebo na vyhrazených stáních v profilu komunikace.

HROMADNÁ DOPRAVA

Obsluha území hromadnou dopravou zůstává stejná tj. systém ROPID zajišťovaný regionálními autobusovými linkami číselných řad 3xx a 4xx, jejichž zastávky odpovídají hlavními zastavěnými a zastavitelným oblastem. Nově je Změnou č. 1 ÚP upraveno pouze umístění zastávek v Sulicích na hlavní komunikaci tj. přeložku II/104 (nyní III/0035).

PĚŠÍ A CYKLISTICKÁ DOPRAVA

Změnou č. 1 ÚP není měněn navržený systém dle platného ÚP, tj. hlavně pěší a cyklistické propojení místních částí nezávisle na silničních komunikacích. V souladu se ZÚR SK zůstávají zpracovány cyklostezky Sever – Jih, Kostelec u Křížku – Radějovice.

Ochranná pásma

- Komunikace II. a III. třídy – ochranný prostor ohraničený svislými plochami do výšky 50 m a do vzdálenosti 15 m od osy přilehlého jízdního pruhu

L.3.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

L.3.2.1. Pitná voda

Stávající stav

K.ú. Sulice je připojeno na dvě vodohospodářské soustavy: Severozápadní část území Sulic-(místní část Hlubočinka) je připojena přivaděčem DN 250 na VDJ Jirčany - (pražská vodárenská soustava). Tlakové poměry (voda je do těchto lokalit čerpána), jsou především v lokalitě Hlubočinka nedostatečné, totéž platí pro lokalitu na severovýchodním okraji tohoto území podél komunikace II/603. Tento tlakový deficit je řešen vybudováním lokální posilovací čerpací stanice (ATS) v daném území.

Místní části Sulice, Želivec a Nechánice jsou napojeny na VDJ Mandava – 2 x 400 m³, hladiny 480/475,50 m.n.m. VDJ je připojen na štolový přivaděč Želivka – Praha, vodárenská skupina Kamenicko. VDJ Mandava je vybaven čerpací stanicí.

Tento řídicí vodojem vytváří dvě tlaková pásma:pásma gravitační s maximální hladinou 480,0 m n.m. pásmo čerpané s úrovní čerpané hladiny 490 - 495 m n.m.

Čerpané pásmo zásobuje nejvýše položená území Sulic na severovýchodním okraji území, střed Sulic a jižní část Sulic. Gravitační pásmo zásobuje místní část Želivec (mimo zájmové území ÚP: Štiřín a Kamenici). S ohledem na konfiguraci terénu jsou v nejnižších polohách sítě vřazeny redukční ventily (k omezení max. hydrostatického tlaku v této části spotřebiště na úroveň 0,7 MPa.) Zásobní síť ve všech částech sídla jsou v dobrém technickém stavu, převážně jsou provedeny z trub PVC (původní části: z trub ocelových a litinových (DN 80 – 150 mm).

K.ú.Sulice potřebuje pro svůj rozvoj dostatečně vydatný zdroj vody (napojení lokální vodárenské soustavy na Želivský přivaděč to zabezpečuje) a kvalitní přenosovou soustavu, dostatečně kapacitní pro objem přenášeného množství a dostatečné tlakové poměry v zásobovaném území.

Stávající zástavba v místní části Hlubočinka 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). Stávající lokalita Hlubočinka zůstane napojena na VDJ Jirčany. V této lokalitě nedojde k nárůstu odběrů vody.

Nově plánovaná zástavba na plochách Z1/1 a Z1/3 (K Hlubočince a Osičů) bude napojena na vodovod z VDJ Mandava.

Bilance nárůstu potřeby vody pro k.ú. SULICE zpracovávané ve změně ÚP č.1 je provedena pro lokality, které budou zásobovány vodou z VDJ Mandava

Potřeba vody je stanovena dle přílohy č.12 k vyhlášce č. 428/2001Sb., ve znění vyhlášky č. 120/2011Sb. Vyhláška ze dne 29. dubna 2011.

Bytový fond:

spec. potřeba vody pro obyvatele $35 \text{ m}^3 / \text{os} / \text{rok} = 95,90 \text{ l} / \text{os} / \text{den}$
 Základní vybavenost-obce (1000-5000obyv.) $30 \text{ l} / \text{os} / \text{den}$
 Celkem..... $125,9 \text{ l} / \text{os} / \text{den}$
 Koeficient denní nerovnoměrnosti (obce 500-2000 obyv.) $k_d = 1,35$
 Koeficient hodinové nerovnoměrnosti $k_h = 1,8$

Sulice, Hlubočinka(plochy Z1/1 a Z1/3),Nechánice, Želivec

Předpokládaný nárůst 395 obyvatel

Nárůst potřeby vody pro bytový fond:

$NQ_{1\text{den}} = 395 \text{ os} \times 125,9 \text{ l} / \text{os} / \text{den} = 49,73 \text{ m}^3 / \text{den} = 2,07 \text{ m}^3 / \text{hod} = 0,57 \text{ l} / \text{sec}$
 $NQ_{1\text{max d}} = 49,73 \text{ m}^3 / \text{den} \times 1,35 = 67,13 \text{ m}^3 / \text{den} = 2,80 \text{ m}^3 / \text{hod} = 0,77 \text{ l} / \text{sec}$
 $NQ_{1\text{max h}} = 2,8 \text{ m}^3 / \text{hod} \times 1,8 = 5,04 \text{ m}^3 / \text{hod} = 1,4 \text{ l} / \text{sec}$
 $NQ_{1\text{rok}} = 18 \text{ } 151,45 \text{ m}^3 / \text{rok}$

Provozovny místního významu

Počet zaměstnanců: 20os. Potřeba vody: $18 \text{ m}^3 / \text{zam.} / \text{rok}$

(250 dní/rok)-8hod/den

$NQ_{2\text{den}} = 1,44 \text{ m}^3 / \text{den} = 0,18 \text{ m}^3 / \text{hod} = 0,05 \text{ l} / \text{sec}$
 $NQ_{2\text{rok}} = 360 \text{ m}^3 / \text{rok}$

ZŠ:

3 třídy

Počet žáků + učitelů = 100os

(200pracovních dní/rok)-6hod/den

Potřeba vody: $5 \text{ m}^3 / \text{os} / \text{rok}$

Školní jídelna- potřeba vody: $8 \text{ m}^3 / \text{os} / \text{rok}$

$NQ_{3\text{den}} = 6,5 \text{ m}^3 / \text{den} = 1,08 \text{ m}^3 / \text{hod} = 0,3 \text{ l} / \text{sec}$
 $NQ_{3\text{rok}} = 1300 \text{ m}^3 / \text{rok}$

Penzion-ubytování:

Ubytování-počet lůžek - 30 (spec. potř. vody= $45 \text{ m}^3 / \text{lůžko} / \text{rok}$)

Potřeba vody:

$NQ_{4\text{den}} = 3,70 \text{ m}^3 / \text{den} \rightarrow 0,15 \text{ m}^3 / \text{hod} \rightarrow 0,043 \text{ l} / \text{sec}$
 $NQ_{4\text{rok}} = 1350 \text{ m}^3 / \text{rok}$

Rozšíření hotelu-ubytování:

počet lůžek - 30 (spec. potř. vody= $45 \text{ m}^3 / \text{lůžko} / \text{rok}$)

Potřeba vody:

$NQ_{5\text{den}} = 3,7 \text{ m}^3 / \text{den} \rightarrow 0,15 \text{ m}^3 / \text{hod} \rightarrow 0,043 \text{ l} / \text{sec}$
 $NQ_{5\text{rok}} = 1 \text{ } 350 \text{ m}^3 / \text{rok}$

Nárůst potřeby pitné vody při předpokládaném rozvoji území-ZMĚNA č.1

$\Sigma NQ_{\text{den}} = 65,07 \text{ m}^3 / \text{den} \rightarrow 1,0 \text{ l} / \text{sec}$

$\Sigma NQ_{\max d} = 82.47 \text{ m}^3 / \text{den} \rightarrow 1,24 \text{ l/sec}$

$\Sigma NQ_{\max h} = 6,6 \text{ m}^3 / \text{hod} \rightarrow 1,84 \text{ l/sec}$

$\Sigma NQ_{\text{rok}} = 22\,511,45 \text{ m}^3 / \text{rok}$

Odběry pitné vody z VDJ Mandava

Zásobování vodou - návrh

Stávající zástavba v místní části Hlubočinka zůstane napojena na VDJ Jirčany. V této lokalitě nedojde k nárůstu odběrů vody.

Veškeré nově zastavitelné plochy v místních částech Sulice, Nechánice, Želivec a plochy Z /1 a Z1/3 v Hlubočince budou napojeny na vodárenskou soustavu Kamenicko z VDJ Mandava.

Zdroj má zaručenou stálou kvalitu a dostatečné množství vody pro uvažovaný rozvoj obce.

Pitná voda z veřejného vodovodu bude sloužit pro krytí potřeby vody pro obyvatele, občanskou vybavenost a výrobu na území obce.

Nové vodovodní řady pro novou zástavbu, budou prováděny postupně v návaznosti na výstavbu v uvažovaných lokalitách. Před napojením nových ploch je nutno posoudit profily stávajících rozvodných řadů na které budou nové lokality napojeny.

Zajištění vody pro požární účely

Odběr požární vody pro vnější zásah bude zajištěn z veřejného vodovodu přes požární hydranty, které jsou osazeny na vodovodních řadech. Při rozšiřování zásobní sítě budou na nových řadech osazovány požární hydranty po 200m.

L.3.2.2. Kanalizace

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE

Místní část Hlubočinka má vybudovanou síť splaškové kanalizace. Splaškové vody jsou odváděny na ČOV Borovina. ČOV je zrekonstruována, její kapacita byla zvětšena na 1200EO. Stávající zástavba bude napojena na tuto ČOV.

Nové rozvojové plochy Z1/1 a Z1/3 v Hlubočince budou napojeny na ČOV Nechánice.

Splaškové odpadní vody z místních částí Nechánice a Sulice budou odváděny na ČOV Nechánice. ČOV Nechánice je navržena na 1000EO, následně na 1500EO.

Splaškové vody z místní části Želivec jsou odváděny na ČOV Kamenice, kde je ponechána volná kapacita 900EO pro Želivec.

Je třeba dobudovat kompletní soustavy 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 :

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

Nové větve splaškové kanalizace, které budou odvádět splaškové vody z nové zástavby, budou prováděny postupně v návaznosti na výstavbu v uvažovaných lokalitách.

Před napojením nových lokalit v obci na stávající ČOV je vždy nutno posoudit kapacity stávajících stok a ČOV.

Orientační nárůst množství splaškových vod stanovené s ohledem na výhledový rozvoj území- změna č.1

Místní části Sulice, Nechánice ,Hlubočinka (plochy Z1/1 a Z1/3)

Jsou uvažovány pouze splaškové vody , které budou přiváděny na ČOV Nechánice

Nárůst množství splaškových vod-bytový fond:

Množství splaškových vod odpovídá potřebě pitné vody.

Nárůst množství splaškových vod-bytový fond:

Místní části Sulice, Nechánice ,Hlubočinka (plochy Z1/1 a Z1/3)

Předpokládaný nárůst362 obyvatel

Nárůst potřeby vody pro bytový fond:

$$NQ_{1den} = 362 \text{ os} \times 125,9 \text{ l/os/den} = 45,57 \text{ m}^3/\text{den} = 1,9 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,52 \text{ l/sec}$$

$$NQ_{1max d} = 45,57 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,35 = 61,52 \text{ m}^3/\text{den} = 2,56 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,71 \text{ l/sec}$$

$$NQ_{1max h} = 2,56 \text{ m}^3/\text{hod} \times 1,8 = 4,6 \text{ m}^3/\text{hod} = 1,28 \text{ l/sec}$$

$$NQ_{1rok} = 16\,633 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Povozovny místního významu

Počet zaměstnanců: 20os. Potřeba vody: 18m³/zam. /rok

(250 dní/rok)-8hod/den

$$NQ_{2den} = 1,44 \text{ m}^3/\text{den} = 0,18 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,05 \text{ l/sec}$$

$$NQ_{2rok} = 360 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Rozšíření hotelu-ubytování:

počet lůžek - 30 (spec. potř. vody=45 m³/lůžko/rok)

Potřeba vody:

$$NQ_{3den} = 3,7 \text{ m}^3/\text{den} \rightarrow 0,15 \text{ m}^3/\text{hod} \rightarrow 0,043 \text{ l/sec}$$

$$NQ_{3rok} = 1\,350 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Nárůst množství splaškových vod přiváděných na ČOV Nechánice při předpokládaném rozvoji území-změna č.1

$$\Sigma NQ_{den} = 50,71 \text{ m}^3/\text{den} \rightarrow 0,61 \text{ l/sec}$$

$$\Sigma NQ_{max d} = 66,66 \text{ m}^3/\text{den} \rightarrow 0,80 \text{ l/sec}$$

$$\Sigma NQ_{max h} = 4,93 \text{ m}^3/\text{hod} \rightarrow 1,37 \text{ l/sec}$$

$$\Sigma NQ_{rok} = 18\,343 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Zatížení ČOV přiváděným BSK₅:

Bytový fond = (362osob x 60 g/BSK₅/os/den)=21,72kg BSK₅/den

Ubytování= (30lůžek x 30 g/BSK₅/os/den)=0,9 kg BSK₅/den

Občanská vybavenost, služby,komerční plochy:

20osob x 20 g BSK₅/os/den = 0,4 kg BSK₅/den

$$\Sigma BSK_5 = 23,02 \text{ kg BSK}_5/\text{den}$$

Průměrná koncentrace BSK₅ = 0,453 mg BSK₅/l

Produkce 40,78 kg BSK₅/den odpovídá 384 EO

- Kapacita ČOV Nechánice musí být navržena na stávající stav lokalit, které budou napojeny na tuto ČOV, rozšíření plánované v ÚP z r. 2013 a rozšíření o 384EO plánované ve změně č.1.
- Stávající stav je v Sulicích 208 obyvatel, v Nechánicích 188 obyvatel, celkem 396 EO. V ÚP z r. 2013 je v této části navrženo cca 240 RD, to představuje cca 650 až 700 EO. Ve změně č. 1 ÚP jsou navrženy zastavitelné plochy pro cca 384 EO. Celkem vzniká potřeba kapacity pro vyčištění odpadních vod pro cca 1380 EO.

- Koncepce ÚP počítá s ČOV Nechánice s kapacitou 1500 EO, což je vyhovující i pro nárůst odpadních vod dle zastavitelných ploch Změny č. 1 ÚPO. Koncepce likvidace odpadních vod se proti ÚP nemění, kapacita ČOV stanovená dle ÚP je dostatečná.

Nárůst množství splaškových vod přiváděných na ČOV Kamenice při předpokládaném rozvoji území-změna č.1

Místní část Želivec

Nárůst množství splaškových vod-bytový fond:

Množství splaškových vod odpovídá potřebě pitné vody.

Nárůst množství splaškových vod-bytový fond:

Předpokládaný nárůst33 obyvatel

Nárůst potřeby vody pro bytový fond:

$$\begin{aligned} NQ_{1\text{den}} &= 33 \text{ os} \times 125,9 \text{ l/os/den} = 4,15 \text{ m}^3/\text{den} = 0,17 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,04 \text{ l/sec} \\ NQ_{1\text{max d}} &= 4,15 \text{ m}^3/\text{den} \times 1,35 = 5,6 \text{ m}^3/\text{den} = 0,233 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,065 \text{ l/sec} \\ NQ_{1\text{max h}} &= 0,23 \text{ m}^3/\text{hod} \times 1,8 = 0,42 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,12 \text{ l/sec} \\ NQ_{1\text{rok}} &= 1\,514,75 \text{ m}^3/\text{rok} \end{aligned}$$

ZŠ:

3 třídy

Počet žáků + učitelů = 100os

(200pracovních dní/rok)-6hod/den

Potřeba vody: 5m³/os/rok

Školní jídelna- potřeba vody: 8m³/os/rok

$$\begin{aligned} NQ_{3\text{den}} &= 6,5 \text{ m}^3/\text{den} = 1,08 \text{ m}^3/\text{hod} = 0,3 \text{ l/sec} \\ NQ_{3\text{rok}} &= 1300 \text{ m}^3/\text{rok} \end{aligned}$$

Penzion-ubytování:

Ubytování-počet lůžek - 30 (spec. potř. vody=45 m³/lůžko/rok)

Potřeba vody:

$$\begin{aligned} NQ_{4\text{den}} &= 3,70 \text{ m}^3/\text{den} \rightarrow 0,15 \text{ m}^3/\text{hod} \rightarrow 0,043 \text{ l/sec} \\ NQ_{4\text{rok}} &= 1350 \text{ m}^3/\text{rok} \end{aligned}$$

Nárůst množství splaškových vod přiváděných na ČOV Kamenice při předpokládaném rozvoji území-změna č.1

$$\Sigma NQ_{\text{den}} = 14,35 \text{ m}^3/\text{den} \rightarrow 0,21 \text{ l/sec}$$

$$\Sigma NQ_{\text{max d}} = 11,8 \text{ m}^3/\text{den} \rightarrow 0,22 \text{ l/sec}$$

$$\Sigma NQ_{\text{max h}} = 1,0 \text{ m}^3/\text{hod} \rightarrow 0,28 \text{ l/sec}$$

$$\Sigma NQ_{\text{rok}} = 4\,164,75 \text{ m}^3/\text{rok}$$

Zatížení ČOV přiváděným BSK₅:

Bytový fond = (33osob x 60 g/BSK₅/os/den)=1,98kg BSK₅/den

Ubytování= (30lůžek x 30 g/BSK₅/os/den)=0,9 kg BSK₅/den

ZŠ=100osob x 20 g BSK₅/os/den = 2,0 kg BSK₅/den

$$\Sigma \text{BSK}_5 = 4,88 \text{ kg BSK}_5/\text{den}$$

Průměrná koncentrace BSK₅ = 0,340 mg BSK₅/l

Produkce 4,88 kg BSK₅/den odpovídá 81 EO

Celková potřebná kapacita ČOV pro oblast Želivec a Mandava je 1013 EO a skládá se z potřebné kapacity pro stávající obyvatele 630 EO, pro plochy navržené v ÚP 302 EO a pro zastavitelné plochy navržené Změnou č. 1 ÚP 81 EO.

Koncepce likvidace odpadních vod dle ÚP počítá s rezervovanou kapacitou ČOV v Kamenici 900 EO a stávajícími dvěma malými ČOV v Želivci s kapacitou 100 EO a 16 EO, dohromady 1016 EO, která

zajistí potřebnou likvidaci pro stávající obyvatele i pro navržený rozvoj území dle ÚP a Změny č. 1 ÚP. Koncepce a kapacity likvidace odpadních vod se Změnou č. 1 ÚP nemění, jsou zajištěny dle platného ÚP.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE

Na k.ú. Sulice je vybudována částečná síť dešťové kanalizace, provedená převážně z trub PVC DN 250 – 400 mm .

Jednotlivé větve trubní sítě jsou zaústěny do lokálních vodotečí a vodních nádrží, např. do Čakovického potoku. Vodní nádrže současně tvoří přirozenou retenci a retardaci odtoku atmosférických srážek. Správcem těchto vodohospodářských zařízení jsou VHS, středisko Benešov. Nadále se nepočítá s výstavbou kompletní sítě dešťové kanalizace. V co největší možné míře budou dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých nemovitostí zasakovány na vlastních pozemcích- dle platného stavebního zákona a navazujících vyhlášek.

Odvádění dešťových vod ze stávajících komunikací a zpevněných ploch zůstane zachováno.

Nové komunikace a plochy budou přednostně řešeny s povrchy umožňující alespoň částečné zasakování a se zasakováním v jímkách, podélných vsakovacích žlabech při kraji ploch a nových retenčních nádrží.

V případě zaústění do vodoteče nebo zasakování do terénu budou na kanalizacích ze zpevněných ploch a komunikací osazeny odlučovače ropných látek.

L.3.2.3. Elektrická energie

Nadřazená soustava

Řešeným územím neprochází trasy linek nadřazených soustav 110kV a 400kV.

Napájecí soustava

Zástavba obce je zásobována z venkovního vedení VN 22kV.

Energetická bilance

V obci osazené transformační stanice pokrývají požadavky na odběr elektrické energie pro původní stav zástavby katastru obce Sulice. Při předpokládaném návrhu změny ÚP bude nutná rekonstrukce některých stávajících TS, spočívající ve výměně TS za výkonově větší, včetně návrhu nových TS.

Dle pravidel pro elektrizační soustavu je uvažováno v rámci návrhu změny ÚP s kategorií bytového fondu „C“, kdy elektrická energie se využívá pro osvětlení, domácí elektrické spotřebiče, vaření. Vytápění a ohřev vody bude na plyn. U rodinných domů je předpokládán výpočtový příkon 15kW/RD, u RD s hospodářskými objekty a prostory pro podnikání 22kW/RD.

S ohledem na venkovský charakter osídlení nelze rozlišovat byty trvale obydlené a rekreační objekty. Využití elektrické energie v rekreačních objektech je nutno uvažovat ve stejném rozsahu jako v domech trvale obydlených (s ohledem na zatížení ve špičkách).

Při návrhu energetické bilance je nutné uvažovat i s nárůstem spotřeb elektrické energie ve stávající zástavbě.

Pro odhad nárůstu spotřeby elektrické energie byla použita podniková norma PREdi číslo KA 101 „ZÁSADY NAVRHOVÁNÍ SÍTÍ NN“.

Odhad nárůstu kapacit energetické bilance

1) Zastavitelné plochy – KÚ Sulice

* Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, venkovské :

Z1/1 - 16 ŘD	79kW
Z1/1 - 35 RD (podnikání)	224kW
Z1/3 - 14 ŘD	80kW
Z1/3 - 30 RD (podnikání)	205kW

Z1/19 – 1 RD	15kW
Z1/19 – 2 RD	23kW
Z1/19 – 1 RD	15kW
Z1/21 – 5 RD (podnikání)	58kW
Z1/2 – 13 RD	76kW
Z1/17 – 3 RD	29kW
Z1/18 – 3 RD	29kW
Z1/16 – 3 RD	29kW
Z1/5 – 3 RD	29kW
Z1/6 – 3 RD	29kW
Z1/7 – 1 RD	22kW
Z1/30 - 1 RD	15kW
<u>Z1/24 – 1 RD</u>	<u>22kW</u>
Bydlení celkem	979kW
* Občanská vybavenost	
Z1/26 – obecní úřad	23kW
Z1/8 - rozšíření hotelu	30kW
Z1/34 - penzion 20-30 lůžek	50kW
Z1/1 - 4 objekty	58kW
Z1/1 - 3 objekty	48kW
<u>Z1/27 – ZŠ, sport, parkování</u>	<u>44kW</u>
Obč.vybavenost celkem	253kW
* Technická infrastruktura	
<u>Z1/15 – rozšíření kompostárny</u>	<u>35kW</u>
Tech.infrastruktura celkem	35kW
* Výroba a skladování :	
<u>Z1/9 – stavební výroba,údržba,sklady</u>	<u>80kW</u>
Výroba celkem	80kW
* Veřejné prostranství	
Z1/25 – veřejná zeleň,pěší propojení	7kW
Z1/1 - dětské hřiště,info.systém,mobiliář	30kW
Z1/3 - dětské hřiště,info.systém,mobiliář	17kW
Z1/29 – dětské hřiště,veřejné prostranství	21kW
Z1/28 – veřejné prostranství,IS,mobiliář	6kW
Z1/14 – dětské hřiště,veřejné prostranství	6kW
Z1/1 - veřejná zeleň, pěší propojení	15kW
Z1/19 – úprava komunikace	10kW
<u>Z1/9 - veřejná zeleň,pěší propojení</u>	<u>10kW</u>
Veřejné prostranství celkem	122kW
Celkem nárůst elektrické energie	
1469kW	
Počet TS (630kVA) - $1469 / 630 \times 0,95 \times 0,7 =$	4 ks TS

Přehled stávajících a navrhovaných transformačních stanic

Územní plán obce Sulice jsem nedělal. Nemám proto žádný přehled o TS a jejich značení. Proto se nevyjadřuji ke stávajícím TS a upravovaným TS.

* Stávající TS :

* Stávající TS upravované :

* Nové TS :

- TS v lok. Z1/1a3 nové trafo 1x1000kVA
- z vývodu připojit lokality Z1/1, Z1/3

- | | |
|------------------------|--|
| - TS v lok.Z1/26 | (H-36, H-37, H-39, H-40, H-41)
nové trafo 1x400kVA nebo úprava stávající TS v BI
- z vývodu připojit lokalitu Z1/21, Z1/26, Z1/9
(S-33, S-34, S-16, S-37) |
| - TS v lok.Z1/19 | nové trafo 1x250kVA
- z vývodu připojit lokalitu Z1/19
(S-23, S-24, S-26, S-29, S-35) |
| - TS při lok.Z1/29 | nové trafo 1x400kVA
- z vývodu připojit lokalitu Z1/2, Z1/8, Z1/29, Z1/28, Z1/17, Z1/18
(N-33, N-29, N-34, N-35, N-30) |
| - TS mezi lok.Z1/15,34 | nové trafo 1x250kVA
- z vývodu připojit lokalitu Z1/15, Z1/34
(M-24, M-26) |
| - TS při lok.Z1/16 | nové trafo 1x250kVA
- z vývodu připojit lokalitu Z1/16, Z1/5, Z1/6, Z1/27
(Ž-18, Ž-19, Ž-20) |
| - lok.Z1/25(HZ-38) | připojit na stávající rozvody nn |
| - lok.Z1/30(S-36) | připojit na stávající rozvody nn |
| - lok.Z1/7(M-22) | připojit na stávající rozvody nn |
| - lok.Z1/24(M-23) | připojit na stávající rozvody nn |
| - lok.Z1/14(N-36) | připojit na stávající rozvody nn |

Místní zásobovací síť

Stávající zásobovací síť VN 22 kV je kapacitně dostatečná i pro zásobování nových zastavitelných ploch Změny č. 1 ÚP. El. vedení a trasy zůstanou zachovány dle koncepce ÚP včetně přeložení některých tras do země. Nové trafostanice budou prováděny pouze jako kompaktní a napojené vždy zemními kabely.

Rozvody sekundární, spotřební NN-0,4 kV budou v nových lokalitách prováděny zásadně zemními kabely. Pokud budou prováděny rekonstrukce stávajících vrchních vedení NN, budou přeloženy do země.

Veřejné osvětlení musí být ve všech nových zastavěných plochách součástí veřejných prostor a veřejných prostranství, rozvod bude prováděn zemní.

Ochranná pásma energetických zařízení

Ochranná pásma energetických zařízení jsou stanovena zákonem č.458/2000 Sb. takto :

*** Venkovní vedení**

Ochranné pásmo venkovního vedení elektrické energie je vymezeno svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení od krajních vodičů a mění se dle napětí

- | | |
|----------------------|-----|
| - nad 1kV do 35kV | 7m |
| - nad 35kV do 110kV | 12m |
| - nad 110kV do 220kV | 15m |
| - nad 220kV do 440kV | 20m |
| - nad 440kV | 30m |

V ochranném pásmu venkovního vedení je zakázáno zřizovat stavby, či umísťovat konstrukce, uskladňovat hořlavé nebo výbušné látky, vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad výšku 3m. Dále s v tomto pásmu nesmí provádět činnost ohrožující venkovní vedení, spolehlivost a bezpečnost jeho provozu nebo životy, zdraví a majetek osob.

*** Podzemní vedení**

U podzemního elektrického vedení je vymezeno ochranné pásmo svislou rovinou po obou stranách krajního kabelu ve vzdálenosti

- | | |
|------------|----|
| - do 110kV | 1m |
|------------|----|

- nad 110kV

3m

V ochranném pásmu podzemního vedení je zakázáno provádět bez souhlasu zemní práce, zřizovat stavby a umísťovat konstrukce, které by znemožňovaly přístup k vedení, vysazovat trvalé porosty a přejíždět mechanismy nad 3 tuny.

* Elektrické stanice

Elektrické stanice venkovní mají ochranné pásmo ve vodorovné vzdálenosti 20m kolmo na oplocení či obezdění objektu.

Elektrické stanice vestavěné mají ochranné pásmo 1m od obestavění.

Výjimku z ochranných pásem povoluje Ministerstvo obchodu a průmyslu.

L.3.2.4. Elektronické komunikační sítě a zařízení

Změna č. 1 ÚP plně respektuje stávající sdělovací zařízení a trasy dle ÚP. Stávající kabelová síť MTO s ATÚ pošta Kamenice (napojená na telekomunikační uzel ÚTO Říčany) a operátoři bezdrátových systémů plně stačí obsloužit i nově navržené plochy. Dálkový kabel DOK, vysílací stanoviště na Mandavě a trasy mikrovlnných směrových spojů nejsou Změnou č. 1 ÚP nijak ovlivněny

L.3.2.5. Zemní plyn

Podle Změny č.1 ÚP Sulice jsou navrženy změny využití ploch s návrhem nové výstavby řadových rodinných domků, rodinných domů a objektů občanské vybavenosti na těchto plochách:

Z1/1, Z1/2, Z1/3, Z1/5, Z1/6, Z1/7, Z1/9, Z1/16, Z1/17, Z1/18, Z1/19, Z1/24, Z1/26, Z1/30, Z1/34.

Celkem je na těchto plochách navrženo: 26 řadových rodinných domků, až 65 rodinných domů a až 7 objektů občanské vybavenosti.

Katastrální území obce Sulice je plynofikováno stávajícími STL (300 kPa) plynovody a RS s dostatečnou kapacitou i pro možnost rozšíření.

Plynofikace nové zástavby je navrhována vedením nových páteřních plynovodů novými komunikacemi a připojení objektů novými přípojkami z STL plynovodu kolmo na hranice pozemků.

STL plynovod je uvažován z materiálu LPE těžké řady, 63x5,8 , přípojky LPE 32x3 pro cca 98 objektů.

Plynovody budou uloženy ve výkopech v nových komunikacích spolu s ostatními sítěmi technického vybavení při dodržení vzdáleností dle ČSN.

Napojení odběru plynu je uvažováno v následující zóně výhledové zástavby:

výhledová bytová zástavby 65 RD, 26 ŘRD

občanská vybavenost 7 objektů

Odběratelé jsou uvažováni v kategorii obyvatelstvo a maloodběru:

V kategorii obyvatelstvo jsou pro stanovení odběru zemního plynu uvažovány následující průměrné jmenovité příkony spotřebičů na zemní plyn:

$$S = 1,2 \cdot n \cdot K1 + 2,5 \cdot n \cdot K2$$

vaření + TUV $k1 = 1/\ln(a+16)$

otop $k2 = 1/n0,1$

vaření max. 1,2 m³ /hod 150 m³ /rok

TUV max. 2,1 m³ /hod 350 m³ /rok

otop RD max. 2,5 m³ /hod 2 200 m³ /rok

Kategorie - obyvatelstvo

Předpokládaný počet obyvatel 273

Předpokládaný počet ob. domovní zástavby 65 rodinných domů a 26 řadových RD

Předpokládané odběry:

rodinných domů:

Max.hodinová spotřeba:

- vaření	1,2x0,21x91	=	23,00 m3/hod
- TUV	2,1x0,21x91	=	40,00 m3/hod
- otop	2,5x0,64x91	=	146,00 m3/hod
	celkem		209,0 m3/hod

Roční spotřeba:

- vaření	150x91	=	13 650 m3/rok
- TUV	350x91	=	31 850 m3/rok
- otop	2200x65	=	143 000 m3/rok
- otop	1800x26	=	46 800 m3/rok
	Celkem		235 300 m3/rok

Kategorie- maloodběr

- 7 odběrů	7x4	=	28,00 m3/hod
------------	-----	---	--------------

Roční spotřeba:

- celkem			30 000 m3/rok
----------	--	--	---------------

Ochranná a bezpečnostní pásma.

Podle zákona č.458/2000 Sb. (Energetický zákon), budou u plynárenského zařízení tato ochranná a bezpečnostní pásma:

Zařízení	ochranné pásmo (m)	bezpečnostní pásmo (m)
STL plynovod mimo obec	4	
STL plynovod v obci	1	

ZHODNOCENÍ.

Uvedené údaje představují potřeby výstavby při 100% plynofikaci dle výhledového stavu a využití plynu pro vaření, otop i TUV. Při nižším využití, které je dáno i využitím jiných energetických zdrojů- elektřina, tepelná čerpadla, solární energie apod. klesá reálná spotřeba plynu.

L.3.2.6. Alternativní zdroje energie

Vzhledem k zastavěnosti území a krajinnému rázu nejsou v území povoleny plošné fotovoltaické zdroje v krajině. Ze stejného důvodu nejsou povoleny v území ani větrné elektrárny, protože by vytvořily nevhodnou dominantu v území.

Malé zdroje ve formě fotovoltaických nebo teplovodních panelů mohou být využity u zástavby v sídle (střechy), ale nesmí mít negativní dopad na vzhled historické zástavby a charakter zástavby sídel.

Alternativní zdroje ve formě tepelných čerpadel všech druhů geologických vrtů nebo uložení do země nejsou ÚP regulovány, jejich využití se řídí platnou legislativou.

Technická zařízení alternativních zdrojů musí být vždy umístěna mimo veřejná prostranství, veřejné prostory a veřejné plochy zeleně.

L.3.2.7. Nakládání s odpady

Obec zrealizovala dle vyhlášky o odpadech integrovaný systém hospodaření s odpady. Směsný odpad je organizován do sběrných nádob a jeho likvidaci zajišťuje odborná firma.

Tříděný odpad je zajišťován formou sběrných míst, která jsou doplněna ve Změně č. 1 ÚP sběrnými místy s Hlubočince (lokalita H37) a Nechánicích (lokalita N34). Tříděny jsou složky: papír, plasty, sklo, kartony, likvidaci zajišťuje odborná firma (Pražské služby).

Změna č. 1 ÚP zachovává i další systém sběru odpadů. Nebezpečné látky jsou sbírány samostatně ve vyhlášených termínech, obdobně velkoobjemové složky TO jsou ukládány do přistavovaných velkoobjemových kontejnerů. Směsný odpad, zbytky po vytřídění a komunální smetky (z komunikací) jsou odváženy na řízenou skládku. Biosložky jsou individuálně kompostovány. Centrální kompostová deponie pro bioodpad z údržby zeleně je zřízena nad Želivcem podél komunikace II/603.

L.3.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

L.3.3.1. Občanské vybavení veřejné infrastruktury

- Změna č. ÚP Sulice doplňuje potřebné plochy pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury, která je při rozvoji území potřebná vzhledem k narůstajícímu počtu obyvatel
 - Nechánice (lokalita N-36, změna Z1/14) umístění nové požární zbrojnice
 - Sulice (lokalita S-34, změna Z/26) využití stávajícího objektu pro nový Obecní úřad
 - Želivec (lokalita Ž-20, změna Z1/27) nové plochy pro základní školu včetně ploch pro sport, zeleň a veřejné parkoviště
- Změnou č.1 ÚP Sulice se také doplňuje občanská vybavenost komerční zvýšením ubytovacích kapacit – rozšíření stávajícího hotelu René (lokalita N-33, změna Z1/8) v Nechánicích a nová občanská vybavenost (lokalita M-26, Z1/34) na Mandavě ve formě penzionu.
- Ostatní stávající plochy občanské vybavenosti veřejné infrastruktury i komerční občanské vybavenosti zůstávají beze změn stejně jako navrhované plochy dle platného ÚP.
- Rozvoj občanského vybavení veřejné infrastruktury je umožněn také v rámci dalších ploch s rozdílným způsobem využití (zejména ploch obytných v ploše změn Z1/1 a Z1/3) v souladu s jejich stanovenými podmínkami využití.

L.3.3.2. Veřejná prostranství

- Z hlediska urbanistické koncepce zástavby chybí ve stávající i novodobé zástavbě veřejná prostranství jako jedna ze zásadních podpor rozvoje sociálního pilíře, ale i veřejné zeleně a krátkodobé rekreace.

Nová veřejná prostranství jsou navržena ve stávající i navrhované zástavbě

- Nechánice (lokalita N-35, změna Z1/28) - využití území dožívající hasičské zbrojnice a přilehlých ploch pro nové veřejné prostranství ve stávající zástavbě, doplnění chybějícího veřejného území a veřejné zeleně
- Nechánice (lokalita N-36, změna Z1/29) - návrh nového veřejného prostranství s dětským hřištěm a veřejnou zelení v oblasti nové výstavby
- Hlubočinka jihovýchod (změny Z1/1 a Z1/3)

nové veřejné prostranství s veřejnou zelení a dětským hřištěm uprostřed navrhované obytné zástavby v částech K Hlubočince a Osičí. Nové veřejné prostranství je navrženo výhodně na stávající pěší cestě se stromořadím, bude upřesněno regulačním plánem (viz zadání RP v Příloze č.1 Odůvodnění- Srovnávací text)

- Všechny stávající a i navrhovaná veřejná prostranství dle platného ÚP zůstávají zachována.

L.4. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

L.4.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY V NÁVAZNOSTI NA ZÚR SK

Vymezení cílových charakteristik krajiny (zdroj ZÚR Středočeského kraje)

Cílové charakteristiky krajiny: jednotlivé složky krajiny jsou samostatně stanoveny a chráněny příslušnými složkovými zákony, stejně jako cílové charakteristiky kulturně historické. Mimo tuto ochranu zůstávají komplexní hodnoty krajiny ve smyslu Evropské úmluvy o krajině, tedy tak, jak jsou vnímány populací. Tyto hodnoty jsou u nás chráněny jako krajinný ráz. ZÚR Středočeského kraje v řešeném území vymezilo tyto krajinné typy:

Základní charakteristika S39 krajiny sídelní

představuje značný (převažující) podíl zastavěného území, vysoká hustota obyvatel a soustředění ekonomických aktivit. Jedná se o urbanistickými aktivitami

nejvíce pozměněný typ krajiny. Umístění jednotlivých oblastí krajiny sídelní ovlivňuje rozsah a intenzitu změn využití území. Dle umístění lze rozlišit následující podtypy krajiny sídelní:

- v zázemí hl. m. Prahy
- v centrech a osách osídlení
- ostatní

Požadavky na využití – cílová charakteristika krajiny

Dlouhodobá cílová charakteristika spočívá ve vytváření kvalitního obytného standardu sídelní krajiny.

Základní charakteristika H17 krajina zvýšených hodnot

Charakteristická spočívá ve větším výskytu lokalit vyšší přírodní nebo kulturní hodnoty.

Požadavky na využití – cílové charakteristiky krajiny

Dlouhodobá cílová charakteristika spočívá v zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot v území.

Řešené území je přibližně v půli rozděleno mezi krajinou sídelní S39 na východě a krajinou zvýšených hodnot H17 na západě. Pro krajinu sídelní se uplatňuje podtyp- v zázemí hl.m. Prahy. V rámci Změny č.1 je rozvíjena kvalita obytného standardu ve smyslu doplňování ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně. Řešení žádným způsobem nezasahuje nebo nenarušuje stávající přírodní ani kulturní hodnoty, zvláště pak v oblasti východní označené typem krajina zvýšených hodnot.

L.4.2. OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Chráněná území přírody a krajiny

Zvláště chráněná území přírody

V řešeném území dotčené Změnou č.1 se nenacházejí zvláště chráněná území přírody (dle zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění) v kategoriích národní park, chráněná krajinná oblast, národní přírodní rezervace a národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka (a ani sem nezasahují jejich ochranná pásma).

Soustava Natura 2000

Na území obce ani v přilehlém okolí se nenacházejí žádné evropsky významné lokality (EVL) ani ptačí oblasti (PO) soustavy Natura 2000.

Památné stromy

Se v řešeném území dotčené Změnou č.1 se památné stromy nenacházejí.

Obecná ochrana přírody a krajiny

Významné krajinné prvky ze zákona

Významné krajinné prvky (VKP) jsou ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotné části krajiny, které utvářejí její typický vzhled nebo přispívají k udržení její stability. Využívat je lze pouze

tak, aby nebyla narušena jejich obnova nebo nedošlo k ohrožení jejich stabilizační funkce. Umísťování staveb, pozemkové úpravy, změny kultur pozemků, odvodňování, úpravy vodních toků a těžba nerostů podléhají závaznému stanovisku orgánu ochrany přírody.

Významnými krajinnými prvky jsou, v případě řešeného území lesy, vodní toky, rybníky a údolní nivy (dle ustanovení §3 odst.b) zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění.

Lesní pozemky - jsou vyloučeny ze zástavby.

Vodní toky - respektovány jsou vodní toky a jejich břehový porost. Vodní toky včetně jejich břehových porostů jsou vyloučeny ze zástavby, u současně zastavěných ploch je zajištěna ochrana vymezením VKP a prvků ÚSES.

Údolní nivy a rybníky - jsou vyloučeny ze zástavby. Podél vodotečí jsou vytvořeny dostatečně široké pásy smíšených nezastavitelných ploch s funkcemi vodohospodářskou, přírodní, břehovou apod..

Dále se VKP mohou stát jiné části krajiny, zejména mokřady, stepní trávníky, remízy, meze, trvalé travní plochy, naleziště nerostů a zkamenělin, umělé i přirozené skalní útvary, výchozy či odkryvy nebo i cenné plochy porostů v sídelním útvaru, např. historické zahrady nebo parky (historické zahrady a parky mohou být zároveň nemovitou památkou podle zákona o státní památkové péči č. 20/1987 Sb. v platném znění). Jako VKP je možné registrovat i jiné části krajiny.

L.4.3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

Územní systém ekologické stability krajiny je vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu.“ citace - §3, odst. 1), písmeno a) zákona č. 114/92 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Změna č.1 nenarušuje systém prvků ekologické stability. Dochází pouze k drobné úpravě profilu částečně funkčního lokálního biokoridoru LBK 26 změnou Z1/24, a interakčního prvku IP 2 změnou Z1/10. Není v žádném ohledu narušena funkčnost a návaznost jednotlivých prvků v systému.

Lokální biokoridor LBK 26 (změna Z1/24) je na východní straně ul. Hlavní zúžen na 24 m, což ale plně odpovídá metodice vymezení ÚSES (minimální šířka je 15 m). Zároveň je plně zachován prvek VKP ze zákona tj. údolní niva bezejmenného přítoku Štiřinského potoka s volným přírodním pásmem šířky 6 – 8 m po obou stranách vodního toku.

Prameniště na křížkách, změna Z1/10 (interakční prvek IP 2), má dle konzultovaného návrhu na severní straně částečně omezenou nelesní zeleň novou přístupovou cestou, ale plocha interakčního prvku je vhodně doplněna na jižní straně přičleněním nové plochy vzrostlé zeleně na břehu stávající vodní nádrže. Tato plocha doplňuje potřebné pásmo okolo vodní nádrže, kde dříve zasahovala zastavitelná plocha až k vodní ploše. Nová cesta do území vznikla jako náhrada původní komunikace do lokality M 20, která byla zastavěna, resp. omylem využita jako pozemek pro zástavbu RD.

Nadregionální a regionální ÚSES

RBK 1196 "Osnický les- Les u Radlíku"

Délka 2700 m, převážně zalesněné svahy v dubobukovém vegetačním stupni, převažují smrkové porosty. Vymezený funkční.

RBK 1200 "Grybla- RBK 1196"

Délka 800 m, převážně zalesněné svahy v dubobukovém vegetačním stupni, převažují smrkové porosty. Vymezený částečně funkční.

Lokální ÚSES

LBC 20 "V Doubí" – lesní, výměra 11,2 ha, vymezený funkční

LBC 19 "Lysáky" – lesní, vloženo do RBK 1196, výměra 5,4 ha, vymezený funkční

LBC 17 "rybník Nechánice" – vodní, pobřežní, výměra 3,6 ha, vymezený funkční

LBC 18 – luční, částečně na orné půdě, výměra 5,0 ha, vymezený částečně funkční

LBK 21 A,B,C – lesní, luční, délka 2000 m, vymezený funkční, částečně funkční

LBK 22 – lesní, luční, nivní, délka 1300 m, vymezený částečně funkční

LBK 23 – lesní, luční, nivní, délka 1400 m, vymezený částečně funkční

LBK 26 – lesní, luční, nivní, délka 1200 m, vymezený částečně funkční

Interakční prvky –V území jsou vymezeny Interakční prvky doplňující skladebné části ÚSES

IP1 – Prameniště a niva Chotoušského potoka

IP2 – Prameniště a niva Na Křížkách

IP3 – Potoční niva přítoku Kamenického potoka v Želivci

IP4 – Potoční niva s lesním porostem a loukami na přítoku Kamenického potoka

IP5 – Louky u Sulické obory

IP6 – Potoční niva s mimolesními porosty Želivec Nová Hospoda

L.4.4. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA V KRAJINĚ, PROSTUPNOST KRAJINY

Systém turisticky značených cest a cyklotras dle platného ÚP lze považovat za stabilizovaný. Plochy lesní a zemědělské jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňuje prostupnost krajiny a dostupnost okolních sídel je dle platného ÚP stabilizována.

Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenou zvěří či oplocení pastvin).

Změna č. 1 svým návrhem nemění ani nijak neupravuje a zachovává současný stabilizovaný systém pěší i cyklistické dopravní infrastruktury v krajině.

L.4.5. KRAJINNÉ A KRAJINOTVORNÉ PRVKY

Z hlediska ochrany přírody a krajiny je nutno v celém zájmovém území chránit veškeré fragmenty, které se dochovaly v přírodním nebo přírodě blízkém stavu, bez ohledu na to, zda jsou či nejsou součástí chráněných území přírody. Jedná se o přirozené vodní toky a jejich nivy, lesní komplexy, sady, vlhké i suché louky, skupiny keřů, meze, polní kazy, vlhčiny, mokřady.

Veškerá zeleň ve volné krajině bude tvořena dřevinami zajišťujícími dostatečnou, přírodě blízkou druhovou pestrost. V druhové skladbě budou zastoupeny vesměs domácí dřeviny, geograficky původní, v každém případě vhodné pro dané stanoviště.

Změna č.1 navrhuje nové plochy a prvky zeleně – nezastavitelné plochy v zastavěném území. Jedná se o veřejná prostranství, veřejnou zeleň, plochy zemědělské se specifickým využitím (sady) a zeleň ochranou a izolační.

ZV – zeleň veřejná:

lokalita H-41, Hlubočinka jihovýchod- liniová doprovodná zeleň u pěší cesty

lokalita S-16, Sulice jihovýchod- liniová doprovodná zeleň u komunikací, přechody zeleně mezi zástavbou

lokalita Ž-22, Želivec- parková zeleň u základní a mateřské školy

ZO – zeleň ochranná a izolační:

lokalita M-25, Mandava- ochranná zeleň kolem kompostárny

NXS – plochy zemědělské- se specifickým využitím (sady):

lokalita N-07, Nechánice západ- sad v blízkosti lesa

L.4.6. VODNÍ REŽIM V KRAJINĚ, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Řešené území leží v pramenné oblasti Sulického a Chotoušského potoka a jejich přítoků v povodí Vltavy. V Sulicích se nachází dvojice rybníků Parkán a Sulický rybník. V Nechánicích je na Chotoušském potoce sestava čtyř rybníků a v historické části Želivce se nachází několik drobných rybníků s odtokem.

Funkci protierozní ochrany tvoří prvky ÚSES, meze, průlehy, trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.

Změnou č.1 se nezasahuje žádným způsobem do vodního režimu ať už v podobě narušení vodních ploch nebo vodotečí včetně břehových prostorů.

L.4.7. OPATŘENÍ PROTI POVODNÍM A ŽIVELNÝM POHROMÁM

Řešené území leží v pramenné oblasti Sulického a Chotouňského potoka a jejich přítoků v povodí Vltavy. Na vodních tocích území nejsou stanovena záplavová území.

Pro zvýšení ochrany území z hlediska velkých vod je nutno dodržet:

- podél koryt vodních toků zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. min. 8 m podél významných vodních toků a 6 m podél drobných vodních toků a HMZ od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridory) - pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku
- v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní. Odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené a umělé retence, např. vsakem na pozemcích

L.4.8. REKREACE

Změna č.1 nerozvíjí individuální rekreaci, v malém množství pouze rozšiřuje plochy pro hromadnou rekreaci (ubytování a veřejné stravování v plochách Z1/8 a Z1/34).

Ke krátkodobé rekreaci slouží i nově vymezené plochy veřejných prostranství s dětskými hřišti, veřejnou a parkovou zelení.

L.4.9. DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ, INŽENÝRSKO-GEOLOGICKÉ POMĚRY, RADONOVÉ RIZIKO

Změnou č.1 se upravuje informace o dostupných ložiscích nerostných surovin. Dle aktuálních údajů bylo na území k.ú. Sulice ložisko zlatonosné rudy 9118700 zrušeno.

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

klíč	2238
název	Sulice
surovina	zlatonosná ruda
stáří	neznámé

L.5. OCHRANA HODNOT ÚZEMÍ

L.5.1. OCHRANA HISTORICKÝCH, URBANISTICKÝCH, ARCHITEKTONICKÝCH A PŘÍRODNÍCH HODNOT

Historické hodnoty

Celé území je definováno jako území s archeologickými nálezy. Toto území je definováno jako území, na němž se vyskytují archeologické nálezy nemovité povahy vytvořené člověkem nebo vzniklé přírodním procesem na základě působení či využití člověkem a archeologické nálezy movité povahy. V současné době je nutné považovat celou tuto oblast za území s archeologickými nálezy. V § 22 odst. 2 zák. 20/1987 Sb., je dána stavebníku povinnost již od doby přípravy stavby oznámit záměr stavební činnosti Archeologickému ústavu, či jím pověřené organizaci.

Urbanistické a architektonické hodnoty

Změnou č.1 nejsou dotčeny evidované historické hodnoty v podobě nemovitých památek (tvrz Hradiště, archeologické stopy), ani nijak narušeny další významné prvky v podobě památníku na vrchu Mandava a bývalé přepřahací stanice koněspřežky Praha- České Budějovice nebo rozhledny Mandava.

- Změna č.1 zachovává jádra historické zástavby v Sulicích a Nechánicích beze změn. Nově navrhované lokality změny č.1 sousedí s novodobou zástavbou z r. 1950 a hlavně po r. 1995. Změna č. 1 plně respektuje ráz sídlení krajiny, zachovává velké ucelené plochy zemědělské krajiny, lesů a všechny vodoteče a vodní plochy.
- Systém ÚSES zůstává beze změn jak na regionální úrovni, tak na lokální úrovni včetně interakčních prvků. Dochází pouze k menší trasové úpravě lokálního biokoridoru LBK 26, jeho plocha je zachována. Plocha interakčního prvku IP2 je zachována, její omezení v severní části je nahrazeno doplněním nové břehové plochy stávající nádrže.
- Všechny ostatní přírodní hodnoty uvedené v platném ÚP Sulice zůstávají zachovány bez zásahu.
- Protierozní opatření nejsou navrhována jako speciální plochy, protože území je pramenitou oblastí potoků s malými průtoky i v obdobích vyšších srážek. Zároveň působí protierozně plochy lesů a nadále také budou v tomto smyslu působit zachované břehové porosty, prvky VKP a plochy NZT a NSV.
- Protipovodňová opatření není nutné navrhovat, nejsou stanovena žádná záplavová území vodohospodářským úřadem ani Plánem povodí Vltava.

L.5.2. OCHRANA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

Ovzduší

Část území ORP Říčany patří do oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší ve smyslu zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší a nařízení vlády č. 350/2002 Sb., kterým se stanoví imisní limity a podmínky a způsob sledování, posuzování, hodnocení a řízení kvality ovzduší ve změně nařízení vlády č. 60/2004 Sb.

Co se týká vymezení oblasti se zhoršenou kvalitou ovzduší vzhledem k cílovým imisním limitům pro ochranu zdraví (bez zahrnutí přízemního ozonu), spadá do této oblasti pouze město Říčany, na území Sulic nejsou limity překročeny mimo přízemního ozonu a mimo nejbližšího okolí podél komunikace II/603. Proto nejsou ve změně č.1 do její blízkosti umístěny žádné objekty bydlení ani občanské vybavenosti všeho druhu.

Celé území SO ORP je zařazeno do nejmírnějšího pásma ohrožení lesů D:

Pásmo ohrožení D – lesní pozemky s nižším imisním zatížením, kde poškození dospělého smrkového porostu se zvýší průměrně o 1. stupeň během 16 – 20 let. Do tohoto pásma se zahrnují i takové lesní pozemky s porosty, kde je vliv imisí patrný, ale dynamiku zhoršování zdravotního stavu lesních porostů zatím nelze přesně definovat.

Z hlediska znečištění velkými zdroji znečištění ovzduší (REZZO 1) není evidován žádný velký znečišťovatel pro toto území ani není navrhován.

Biologické znečištění ovzduší je dosud okrajově sledovanou problematikou v komplexu životního prostředí. Způsobují ho alergenní látky biologického původu tvořící tzv. aeroplankton, který je součástí vzdušného aerosolu (mikroorganismy, semena a pyly, spory, bakterie, roztoči, kvasinky, mikromycety atd.). Biologické znečištění ovzduší je původcem vzniku stále rostoucích alergických onemocnění, a to zejména u dětské populace.

Znečištění ovzduší, např. pylovými zrny, se projevuje prakticky v celém vegetačním období a úzce souvisí s využitím území, s rozšiřováním plevelů a ruderalních společenstev, zavlečených rostlinných druhů apod.

Mezi aeroalergeny patří mnohé z dřevin běžně rostoucích v řešeném území (např. bez černý, olše, bříza, javory) a dále především různé druhy plevelů a ruderalů (trávy všech druhů, rumištní rostliny, jako např. merlíkovité, okoličnaté, pelyňky, šťovíky, kopřivy, jitrocel atd.).

Za plochy s výskytem alergenních rostlin lze považovat v rámci Sulic:

- neudržované plochy na okrajích zástavby, u neudržovaných staveb, na rozestavěných stavbách, kde výstavba trvá 3 i 5 let
- okraje polních cest a silnic
- místní nevidované drobné skládky

Likvidace těchto ploch v území je povinností majitelů a uživatelů pozemků a měla by být důsledně požadována.

Zdrojem znečištění v obci bylo lokální vytápění na tuhá (a různá smíšená) paliva v historické zástavbě. Po plynofikaci obce však tento podíl znečištění klesl a postupně se velmi zmenšuje i co se týče výrobních ploch. Nová obytná zástavba již je vždy vybavena zdroji tepla na zemní plyn a začíná se vzhledem k cenám energií uplatňovat i vysloveně ekologicky šetrné zdroje jako tepelná čerpadla různého typu a využití solární energie.

Hluk a vibrace

V území se nenachází žádný trvalý zdroj nadměrného hluku ani vibrací. Jedině provoz na stávající komunikaci II/603 představuje nadměrnou hlukovou zátěž, která je ve schváleném ÚP eliminována návrhem výsadby husté izolační zeleně s možností umístění protihlukových stěn.

Čistota vod

Kvalita a čistota vody se v Nechánicích a částečně v Sulicích zásadně zlepší po vybudování splaškové kanalizace a čistírny odpadních vod ČOV. Ostatní části jsou již napojeny na čistírny odpadních vod, přesto v Hlubočince bude nutné provést intenzifikaci ČOV na 1200 EO (dle platného ÚP) vzhledem k nárůstu zástavby.

Řešené území nepatří do zranitelné oblasti povrchových a podzemních vod. Změna č.1 ÚP zachovává systém centrálního zásobování pitnou vodou, tj. v severní části z přívaděče Jesenice – část Hlubočinka, v ostatních částech území se zásobuje z dálkového přívaděče Želivka přes vodojem Mandava. Do území zasahuje ochranné pásmo vodních obce Radějovice. Navrhovaná obytná zástavba v lokalitě Hlubočinka- jihovýchod („ K Hlubočince “ a „ Osičí “) svým charakterem při předepsané likvidaci splaškových vod na ČOV Nechánic neohrožuje užívání těchto vodních zdrojů.

Radonové riziko

Podle podkladů Státního ústavu pro jadernou bezpečnost jsou na území Sulic všechny stupně radonového rizika: vysoký, střední, přechodný, nízký. Přímě v centru obce se střetá riziko vysoké (zasahující jižní část území) a nízké (severní část území).

Před prováděním nové zástavby je nutné provést místně měření a vyhodnocení stupně radonového rizika a při návrhu staveb pak postupovat dle platných nařízení a norem.

Odpady

Obec má zajištěný tříděný odpad, jeho odvoz a likvidaci stejně jako u všech ostatních odpadů dle platné vyhlášky o odpadech. Změna č. 1 doplňuje sběrná místa tříděných odpadů

L.5.3. CIVILNÍ OCHRANA A POŽÁRNÍ OCHRANA ÚZEMÍ

L.5.3.1 Civilní ochrana

Požadavky civilní ochrany nejsou u venkovského osídlení stanoveny zákonem, jedná se o doporučení, vyplývající z vyhlášky o zabezpečení integrovaného záchranného systému dle vyhl. 380/2002 Sb.

- a) Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní
Zástavba sídel ve správním území Sulice se nenachází v záplavové oblasti. Tato problematika se řešení ÚP obce netýká, obec se nachází v pramenné oblasti potoků.
- b) Zóny havarijního plánování
V okolí obce se nenacházejí nebezpečné provozy, které vyžadují řešení této problematiky a územní plán nepředpokládá výstavbu těchto provozů. Dle sdělení HZS Středočeského kraje se území nenachází v zóně havarijního plánování.
- c) Ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádných událostí
Obec Sulice nemá zpracován plán ukrytí obyvatel, stálé tlakově odolné kryty ani stálé tlakově neodolné úkryty v obci nejsou. Pro ukrytí obyvatelstva v případě mimořádných událostí budou sloužit improvizované úkryty budované svépomocně ke snížení ozáření, destruktivních a radioaktivních účinků a spadu, nemohou však chránit proti chemickým zbraním nebo průmyslovým aerosolům.
Stávající rodinná zástavba je částečně vybavena sklepními prostorami, u nové zástavby se předpokládá využití podsklepení RD a bytových domů včetně suterénních garáží.

d) Evakuace obyvatelstva

Jako evakuační místo budou sloužit prostory obecního úřadu, požární zbrojnice a ZŠ eventuálně MŠ. Pro evakuaci mohou být určeny vybrané prostory stávajících a navrhovaných komerčních objektů např. šatny a kanceláře výrobní zóny, restaurace, šatny a prostory sportovních zařízení. Z ostatních požadavků civilní ochrany jsou v obci zajišťovány zdravotnické služby v objektu obecního úřadu a ve stávajících ordinacích.

e) Skladování materiálu civilní ochrany

V obci Sulice není v současné době trvalý sklad CO. V případě mimořádných událostí bude materiál civilní ochrany skladován v objektu obecního úřadu a požární zbrojnice SDH v Nechánicích. Prostory mohou být využity také ve skladovacích halách a sportovních zařízeních.

f) Vymezení a uskladnění nebezpečných látek

Na území se nevyskytuje žádný provoz s nebezpečnými látkami a návrh územního plánu nepředpokládá, že zde takový provoz bude umístěn. Obec má smluvně řešený odvoz nebezpečného odpadu z obytné i ostatní zástavby.

g) Záchranné, likvidační a obnovovací práce

Plochy pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací budou operativně stanoveny Obecním úřadem v případě mimořádné události, např. zpevněné plochy a sklady výrobní, volné plochy u sportovních ploch, plochy u ČOV, u obecního úřadu a u SDH v Nechánicích.

h) Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných na území

Na území nejsou v současné době a nepředpokládá se, že v budoucnu budou uskladněny škodlivé látky.

i) Nouzové zásobování obyvatelstva vodou a el. energií

Nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou bude zajištěno mobilními cisternami a dodávkami balených pitných vod z přivaděče Želivka (vodovod Kamenicko).

Nouzové zásobování el. energií by bylo zajišťováno mobilními generátory el. energie přes krizový štáb obce.

j) Systém varování a vyrozumění obyvatelstva

Varování obyvatelstva bude v případě mimořádných událostí zajištěno těmito způsoby:

- využitím veřejných mediálních prostředků (rozhlas, televize)
- využitím místních rozhlasových a mobilních prostředků pro varování
- sirénou
- využitím krizové sítě mobilních telefonů

L.5.3.2 Požární ochrana

V obci je umístěna hasičská zbrojnice Dobrovolného sboru hasičské ochrany v Nechánicích. Profesionálně je požární ochrana vázána na Velké Popovice a Říčany. Zajištění požární vody je z vodovodu, dimenzovaném pro potřeby vody na 6,7 l/s (7 l/s), na němž jsou nebo budou rozmístěny požární hydranty.

Pro účely hasící vody je možné využít i stávající vodní nádrže – v Nechánicích, Sulicích, Želivce a Mandavě.

Zajištění přístupu k jednotlivým stavbám bude umožněno po silnicích nebo místních komunikacích, ÚP stanovuje šířku min. 8 m (výjimečně 6,5 m) s vozovkou minimální šířky 4,5 m.

Z hlediska zajištění lokalit vnější požární vody je třeba postupovat v souladu s požadavky ČSN 73 0873 Požární bezpečnost staveb – zásobování požární vodou a ČSN 73 6639 Zdroje požární vody.

Pro nové lokality je nutno zajistit:

V dalších stupních řízení a v následných projektových dokumentacích se požaduje plnění normativních požadavků a požadavků zvláštních právních předpisů (např. vyhl. 137/1998 Sb.) pro územní řízení ve smyslu § 41 odst. 1 vyhl. č. 246/2001 Sb.:

- Splnění požadavků na požární ochranu, zejména ČSN 73 0802 – přístupové komunikace a nástupní plochy pro požární techniku a požární zásah a záchranné práce, tj. projektová dokumentace, která jednoznačně a závazně naplní požadavky ČSN 73 6100, 73 6101, 73 6110 a 73 6114. Jedná se zejména o ztíženou průjezdnost místními komunikacemi, způsobenou

průjezdnou šíří komunikací, nevytváření míst otáčení pro požární techniku a tím znemožňující nebo ztěžující průjezdnost vozidel hasičských sborů.

- Dále Technický předpis Ministerstva dopravy a spojů TP 103 ze dne 21.11.2008 „Navrhování obytných a pěších zón“.
- V této souvislosti vyhodnotit stávající místní přístupové komunikace obce k pozemkům RD z hlediska souladu s ČSN a TP, a v případě nevyhovujícím řešit jejich stav.
- V rámci řešení technické vybavenosti řešit zásobování požární vodou ve smyslu ČSN 73 0873.
- Zdroje požární vody řešit splněním požadavků ČSN 75 2411.
- V případě nutnosti, podle požadavku na technologie provozu a stavebního využití a řešení zamýšlené výstavby, plně splnit požadavky § 41 odst. 1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb..
- Při projektování staveb vycházet z ČSN 73 0802, 73 0804 a normativních odkazů.

L.5.3.3 Obrana státu

Ministerstvo obrany ČR neuplatnilo v rámci projednávání změny č.1 žádné požadavky ani připomínky.

L.5.4. OSTATNÍ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

V návrhu ÚP musí být respektovány limity, které vyplývají z ÚAP ORP Říčany (3. aktualizace 2014) a platných předpisů. Jsou plně respektovány všechny limity z platného ÚP Sulice.

Ochranná pásma technické infrastruktury

- | | | |
|-----|--|---|
| 1) | Plynovod VTL DN 150 | - OP 4 m od půdorysu na obě strany
- bezpečnostní pásmo 20 m od půdorysu na obě strany |
| 2) | Plynovod STL DN 80 | - OP 1 m od půdorysu na obě strany v zastavěném území |
| 3) | Regulační stanice VTL/STL | -OP 4 m od půdorysu všemi směry
- bezpečnostní pásmo 10 m od půdorysu všemi směry |
| 4) | Nadzemní vedení el. energie VVN 400 kV | - 20 m od krajního vodiče na obě strany |
| 5) | Nadzemní vedení el. energie VVN 110 kV | - 15 m od krajního vodiče na obě strany |
| 6) | Nadzemní vedení el. energie do 35 kV | - vodiče bez izolace - 7 m (10 m) od krajního vodiče na obě strany
- vodiče se základní izolací - 2 m od krajního vodiče na obě strany
- závěsná kabelová vedení - 1 m od osy na obě strany |
| 7) | Podzemní vedení el. energie do 110 kV | - 1 m od krajního vodiče na obě strany |
| 8) | Venkovní elektrická stanice (TS) | - 20 m od oplocení nebo vnějšího líce všemi směry |
| 9) | Stožárové a věžové el. stanice (TS) | - 7 m od vnější hrany půdorysu všemi směry |
| 10) | Kompaktní a zděné el. stanice (TS) | - 2 m od vnějšího pláště stanice všemi směry |
| 11) | Podzemní telekomunikační vedení | - 1,5 m od krajního vodiče na obě strany |
| 12) | Nadzemní telekomunikační vedení | - 1 m od krajního vodiče na obě strany |
| 13) | Ochranné pásmo radioreléových paprsků | - omezení výšky zástavby (rádiové komunikační spoje) |
| 14) | Vodovodní přivaděč pitné vody | - 1,5 m od vnějšího líce na obě strany |
| 15) | Automatická tlaková stanice pitné vody (ATS) | - 10 m od obvodu všemi směry |
| 16) | Vodojem | - 20 m od oplocení paty násypu
(bude upřesněno ve vodoprávním řízení) |
| 17) | Přivaděč splaškové kanalizace | - 2 m od vnějšího líce na obě strany |

- 18) Čistírna odpadních vod, pásmo ochrany prostředí
- 20 m od zakrytých objektů všemi směry
 - 50 m od nezakrytých objektů všemi směry (bude upřesněno ve vodoprávním řízení)
- 19) Komunikace II. a III. třídy - ochranný prostor ohraničený svislými plochami do výšky 50 m a ve vzdálenosti 15 m od osy přilehlého jízdního pruhu
- 20) Koridor přeložky komunikace II. třídy (dle ZÚR Středočeského kraje) v Sulicích II/104 (nyní III/00315) - 30 m celková šířka koridoru dle platného ÚP
- 21) Letiště Kbely - ochranné pásmo s výškovým omezením staveb
- 22) Štolový přivaděč Želivka
- 2. pásmo 2 000 m na obě strany od osy

Objekty a plochy památkové péče

- v řešeném území se nachází nemovitá kulturní památka tvrz Hradiště (Sulice)- archeologické stopy, zapsaná v rejstříku ÚSKP pod.č. 30466/2-2214

Významné objekty a celky (převzato z platného ÚP)

- historické jádro Sulic a Nechánic
- památník na vrchu Mandava
- rozhledna Mandava
- soubor budov přeprávací stanice koněspřežky Praha- České Budějovice

Ochrana přírody a krajiny

- vzdálenost 50 m od lesa - VKP ze zákona
- vodní plochy, toky a nivy - VKP ze zákona
- všechny registrované a navržené IP (interakční prvky)
- všechny plochy regionálního a lokálního systému ekologické stability
- manipulační pásmo podél vodních toků 6 m od břehové čáry
- ochranná pásma vodních zdrojů II. stupně (vodní zdroje Radějovice)

Ostatní limity v území

- poddolované území bodové č. 2238 v Sulicích
- etické pásmo hřbitova – 100 m od oplocení na všechny strany

Štolový přivaděč Želivka

Dle vyhlášky Okresního úřadu Benešov bylo stanoveno ochranné pásmo přivaděče Želivka s těmito omezeními v předmětném území:

- **Druhé pásmo v minimální šířce 2 000 m na každou stranu od osy přivaděče** za účelem ochrany kvality dopravované vody.

V tomto pásmu je nutné posuzovat:

- trhavé práce, při kterých jednotlivé nálože přesáhnou 50 kg trhavin a celková nálož přesáhne 200 kg současně odpalovaných trhavin
- provádění podzemních staveb, tunelování atp., kdy jednotlivé nálože přesáhnou 10 kg trhavin a celkové množství současně odpalovaných trhavin přesáhne 100 kg, v souvislé výstavbě však jen 30 kg trhavin
- trhavé práce při destrukcích, kdy celkové množství současně odpalovaných trhavin přesáhne 10 kg na destrukci celého objektu

Hlavní nežádoucí činnosti a zásady v území podél štoly jsou:

- rozsáhlejší zemní nebo skalní práce (hluboké výkopy, silniční zářezy apod.)
- otvírka lomů, velkých zemníků
- stavby podzemních objektů (štoly, tunely, kaverny, sklady apod.)
- zřizování hlubších vrtaných studní a hloubení vrtů obecně (hloubka > 8 m)
- použití trhavých prací, vyvolávání seismických účinků

- zřizování skládek, ČOV nebo kanalizačních systémů
- zřizování staveb a provozů s ropnými deriváty (čerpací stanice PHM)
- zřizování staveb a provozů s jinými látkami, které mohou způsobit kontaminaci pitné vody
- činnost mající za následek vznik rozsáhlejších polí bludných elektrických proudů, produktovody, kabely s vysokým napětím

M. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

M.1. VÝVOJ ÚZEMÍ

M.1.1 OBYVATELSTVO

Vývoj počtu a složení obyvatel

Území Sulic prochází údobím velkého rozvoje vzhledem ke své výhodné poloze vůči hl. m. Praze na komunikaci II/603. Zároveň má dobré napojení na dálnici D1 přes komunikaci II/107 (Velké Popovice) a v budoucnu bude mít i rychlé napojení na plánovanou dálnici D3 (Jílové u Prahy) přes komunikaci II/104 (nyní III/00315). Všechny výše uvedené hlavní dopravní tahy jsou napojeny na Pražský okruh. V rámci deglomeračního procesu, který souvisel s uvolněním pozemků při restitucích, začalo být území k.ú. Sulice centrem zájmu o vybudování nového bydlení mimo Prahu.

Zhodnocuje se tím dostupnost Prahy a plochy okolo dálnice D1 a Pražského okruhu z hlediska pracovních příležitostí, vzdělání, zdravotnictví, kultury, vyšší občanské vybavenosti včetně možnosti sportu. Velkou výhodou je také rychlá dostupnost místních center Kamenice, Jesenice a Průhonice.

Rozvoj území souvisí s celkovým rozvojem příměstských oblastí hl. m. Prahy, zvláště okresů Praha – západ a Praha – východ. Ze statistických údajů vyplývá nárůst obyvatel v letech 1989 – 2010 ve Středočeském kraji o 38 %, což se projevilo také nárůstem obyvatel v okrese Praha – východ o 32,3 % (2. největší nárůst z okresů kraje).

HISTORICKÝ VÝVOJ OBYVATEL V LETECH 1869 - 1991

Rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980
Počet obyvatel	555	579	510	537	606	568	556	590	558	514	512

Nárůst počtu obyvatel od r. 1991 do r. 2013

Rok	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001
Sulice	492	506	513	523	525	535	557	569	597	621	768
Okres Praha-východ	101662	101696	101629	101494	101435	101308	101494	102083	102730	103917	106292

Rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2015
Sulice	922	973	1044	1135	1190	1269	1315	1345	1368	1470	1624
Okres Praha-východ	108025	109868	113091	117107	121085	127041	135684	141216	146403	151451	159765

Index vývoje počtu obyvatel

1961 / 1950	95 %
1970 / 1961	92 %
1980 / 1970	100 %
1991 / 1980	96 %
2001 / 1991	156 %
2011 / 2001	191 %
2015 / 2011	114 %

Z uvedeného tabulkového přehledu vyplývá, že počet obyvatel Sulic je od roku 1869 do roku 1990 celkem stabilní a pohybuje se mezi 500 až 550 obyvateli bez větších výkyvů. Od roku 1990 se projevil vliv nového ekonomického systému a jeho změny vyústily v později jasný útlum zemědělské výroby. Tím se snížil počet obyvatel a zvýšil výjezd za prací (nabídka lukrativních pracovních příležitostí mimo obec). Tento pokles se postupně díky dobré dostupnosti do Prahy obrátil ve stabilní růst. Výrazný obrat nastává od roku 2000 kdy dochází k velmi výraznému nárůstu počtu obyvatel, který se mezi lety 2001 až 2011 téměř ztrojnásobil.

Počet obyvatel od r. 2011 do r. 2015 se opět zvýšil ze 1470 obyvatel na 1624 obyvatel tj. o 154 obyvatel, tedy o 10 % za 4 roky. Oproti roku 2001 (celkem 768 obyvatel) se zvýšil počet obyvatel o 856 občanů tj. o 211 % za 14 let.

Imigrace byla způsobena hlavně deglomerací hl. m. Prahy, tj. hledáním lepšího bydlení a zdravějšího životního prostředí. Druhým vlivem je alespoň částečně stěhování obyvatel za prací blíže k hl. m. Praze, ale ne přímo do Prahy, kde jsou vyšší životní náklady. Je možné, že určitý vliv má také vzrůst počtu cizinců žijících v ČR, resp. v Praze a okolí, ale z výsledků sčítání lidu, domů a bytů to nelze přesně rozlišit dle národnosti v časové řadě.

Stav obyvatel

	počet obyvatel k 31.12.	v tom podle pohlaví		v tom ve věku			index stáří (65+/0-14) v %
		muži	ženy	0 – 14 let	15 až 64 let	65 a více let	
2000	682	318	364	137	454	91	66
2001	768	357	411	149	529	90	60
2002	922	195	495	195	635	92	47
2003	973	455	518	208	670	95	45
2004	1044	493	551	226	716	102	45
2005	1135	549	586	244	793	98	40
2006	1190	571	619	250	838	102	40
2007	1269	600	669	255	909	105	41
2008	1315	626	689	256	945	114	44
2009	1345	644	701	258	968	119	46
2010	1368	663	705	260	979	129	49
2011	1470	707	763	312	1016	142	45
2012	1507	730	777	317	1038	152	47
2013	1591	771	820	345	1081	165	47
2014	1673	802	871	360	1137	176	48

Tabulka vzdělanostní struktury r. 2001

sídlo	celkem ve věku 15 a více let	základní a neukončené (%)	vyučení a střední odborné bez maturity (%)	úplné střední s maturitou (%)	vyšší odborné a nástavbové (%)	vysokoškolské vč. vědecké přípravy (%)	bez vzdělání (%)
Sulice	566	19,3	37,5	28,3	2,5	11,5	-
SO ORP Říčany	33 692	19,8	39,4	25,4	3,9	9,2	0,2
Středočeský kraj	943 364	23,1	40,4	24,4	3,3	7,0	0,5
Česká republika	8 575 198	23,0	38,0	24,9	3,5	8,9	0,4

Tabulka vzdělanostní struktury r. 2011

sídlo	celkem ve věku 15 a více let	základní a neukončené (%)	vyučení a střední odborné bez maturity (%)	úplné střední s maturitou (%)	vyšší odborné a nástavbové (%)	vysokoškolské vč. vědecké přípravy (%)	bez vzdělání (%)
Sulice	1 247	9,5	22,0	35,8	3,9	21,6	-
SO ORP Říčany	49 288	13,1	29,5	29,5	4,8	16,8	0,2
Středočeský kraj	1 089 911	16,9	33,6	28,2	4,3	11,5	0,4
Česká republika	8 947 632	15,5	28,3	23,2	3,5	10,7	0,4

M.1.2 BYDLENÍ

Z celkového pohledu vývoje do roku 1990 došlo k útlumu rozvoje bytového fondu v oblastech v okolí Prahy. Výstavba rodinných domů nebyla dostatečně podporována. Ve vhodných krajinných prostorech okresu Praha - východ se objevil nadměrný nárůst přechodného bydlení - individuální rekreační objekty.

Vývoj na správním území obce Sulice se liší dle jednotlivých sídel. Sídla Sulice a Nechánice mají charakter obytné zástavby, která se vyvinula z části z původních statků a chalup přestavbami a dostavbami na obytnou zástavbu, a z části novou obytnou výstavbou. V sídle Hlubočinka je bytová výstavba realizovaná především novodobými rodinnými domy. Sídlo Želivec navazuje na postupně urbanizovanou plochou směrem na sever od Kamenic, postupně převážila výstavba nových RD nad původní zástavbou.

Vývoj domovního a bytového fondu

Rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930
Počet domů	70	76	69	75	83	86	116
Počet obyvatel	555	579	510	537	606	568	556
Obložnost	7,9	7,6	7,3	7,1	7,3	6,6	4,7

Rok	1950	1961	1970	1980	1991	2001	2011	2015
Počet domů	145	141	150	146	203	296	546	596
Počet obyvatel	590	558	514	512	492	768	1470	1624
Obložnost	4,0	3,9	3,4	3,5	2,4	2,5	2,7	2,7

Poznámky:

Počty domů: 1869 – 1950 - celkový počet domů
1961 – 2013 - počet trvale obydlených domů

Obložnost: počet obyvatel na 1 dům

Index vývoje bytového fondu

Období	Index vývoje bytového fondu
1869 / 1880	108,6
1880 / 1890	90,8
1900 / 1890	108,7
1910 / 1900	110,7
1921 / 1910	103,6
1930 / 1921	134,9
1950 / 1930	125,0
1961 / 1950	97,2
1970 / 1961	106,4
1980 / 1970	97,3
1991 / 1980	139,0
2001 / 1991	145,8
2011 / 2001	184,5
2015 / 2011	109,2

Stáří bytového fondu

Období	Počet obydlených bytů	v %
do 1919	24	4,0
1920 – 1970	49	8,2
1971 – 1980	24	4,0
1981 – 1990	37	6,2
1991 – 2001	110	18,5
2002 – 2011	192	32,2
2011 - 2015	160	26,8
Celkem	596	100 %

V obci je 192 objektů postavených v období 2002 – 2011, což je 32,2 % celkové obytné zástavby. Nejméně nových objektů bylo vybudováno v letech 1971 – 1980, slabá výstavba byla i v letech 1981 – 2001.

Index obloženosti se od r. 1950 trvale snižuje na cca 2,7 obyvatel / 1 byt – RD,

Obec má z hlediska technické infrastruktury dobrou pozici pro další rozvoj, protože má jak velmi dobré dopravní napojení tak i vybudované inženýrské sítě – pitná voda, splašková kanalizace, zemní plyn, elektrorozvody, částečně datové a informační sítě.

M.1.3 HOSPODÁŘSKÉ A EKONOMICKÉ PŘEDPOKLADY

Trh práce v r. 2014

Hospodářská činnost	Počet podnikatelských subjektů celkem		344
	Podle převažující činnosti	Zemědělství, lesnictví, rybářství	14
		Průmysl celkem	34
		Stavebnictví	41
		Velkoobchod a maloobchod, opravy a údržba motorových vozidel	73
		Doprava a skladování	15
		Ubytování, stravování a pohostinství	12
		Informační a komunikační činnosti	10
		Peněžnictví a pojišťovnictví	11
		Činnosti v oblasti nemovitostí	16
		Profesní, vědecké a technické činnosti	61
		Administrativní a podpůrné činnosti	9
		Veřejná správa a obrana, povinné sociální zabezpečení	1
		Vzdělávání	6
		Zdravotní a sociální péče	2
		Kulturní, zábavní a rekreační činnosti	6
		Ostatní činnosti	22
		Činnosti domácností jako zaměstnavatelů, činnosti domácností produkujících blíže neurčené výrobky a služby pro vlastní potřebu	-
		Činnosti exterritoriálních organizací a orgánů	-
		Nezjištěno	-
Hospodářská činnost	Podle právní formy	Státní organizace	1
		Akciové společnosti	3
		Obchodní společnosti	74
		Družstevní organizace	-
		Finanční podniky	-
		Živnostníci	242
		Samostatně hospodařící rolníci	-
		Svobodná povolání	34
		Zemědělní podnikatelé	7
		Ostatní právní formy	-

Ekonomické subjekty podle počtu pracovníků – vývoj 2007 - 2013

	Registrované subjekty						
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Ekonomické subjekty celkem	384	419	442	470	487	527	543
Neuvedeno	-	-	-	-	219	248	248
Bez zaměstnanců	-	-	-	-	221	228	228
1 – 5 zaměstnanců	-	-	-	-	32	33	33
6 – 9 zaměstnanců	-	-	-	-	7	11	11
10 – 19 zaměstnanců	-	-	-	-	4	4	4
20 – 24 zaměstnanců	-	-	-	-	2	-	2
25 – 49 zaměstnanců	-	-	-	-	-	2	2
50 – 99 zaměstnanců	-	-	-	-	2	1	1
100 – 199 zaměstnanců	-	-	-	-	-	-	-

Porovnání dle vybraných oborů

HOSPODÁŘSKÁ ČINNOST	2009		2014	
	počet subjektů	% podíl	počet subjektů	% podíl
Zemědělství, lesnictví, rybářství	16	5,6	18	5,0
Průmysl	43	15,1	54	15,0
Stavebnictví	38	13,3	50	13,9
Obchod, opravy motorových vozidel, pohostinství	111	38,9	134	37,3
Doprava, pošty a telekomunikace	14	4,9	18	5,0
Veřejná správa, obrana, soc. zabezpečení	3	1,1	3	0,8
Školství, zdravotnictví, věda a výzkum, kultura, profesní činnosti	8	2,8	11	3,1
Činnosti v oblasti nemovitostí	23	8,1	25	7,0
Ostatní činnosti	29	10,2	46	12,8
CELKEM	285	100 %	359	100 %

Nezaměstnanost

Vývoj nezaměstnanosti v nadřazených územních jednotkách

Území	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
SO ORP Říčany	2,2	2,5	4,4	5,7	5,3	-	3,1	2,8
Středočeský kraj	4,3	4,5	8,4	7,7	7,07	7,52	6,9	5,1
Česká republika	6,0	6,0	9,2	9,57	8,6	9,3	8,2	7,5

Poznámka: míra nezaměstnanosti je počítána v poměru k počtu ekonomicky aktivních podle SLDB k 1.3.2001

Vývoj nezaměstnanosti v Sulicích

	2009	2010	2011	2013	2014
Uchazeči o zaměstnání	16	26	14	51	36
Uchazeči o zaměstnání dosažitelní	-	25	14	51	35
Míra nezaměstnanosti (%)	-	7,2	4,0	4,9	3,1

Rozvoj území dle Změny č. ÚP Sulic počítá s dalším rozvojem pracovních příležitostí především v oblastech služeb a drobné nerušící výroby integrované v místech pro bydlení. Zemědělství bude zřejmě nadále pouze druhotným zdrojem pracovních příležitostí a bude směřovat spíše k údržbě krajiny. Z přehledu činností a velikosti firem je vidět vysoký počet živnostníků, což je samozřejmě velmi dobré.

M.2 PŘEDPOKLADY ROZVOJE ÚZEMÍ A PROGNÓZA EMOGRAFICKÉHO VÝVOJE

M.2.1 PŘEDPOKLADY ROZVOJE ÚZEMÍ

Nárůst počtu obyvatel souvisí v Sulicích se změnami společenských a ekonomických podmínek po r. 1990. Velmi dobrá dopravní dostupnost Prahy, pěkné krajinné prostředí a deglomerační proces hl. m. Prahy se projevil i změnou hlavní funkce sídla ze zemědělské obce na příměstské sídlo bydlení. Po překonání investičních bariér (cca r. 2000) dochází k prudkému rozvoji bydlení, který byl původně pozvolný. S rozvojem ekonomiky a investičních možností obyvatel došlo k první vlně rozvoje do r. cca 2008 (2009). Po přechodném útlumu dochází k dalšímu nárůstu obyvatel a rodinných domů po r. 2010 - 2011.

Se změnami v ekonomickém systému státu nabyla také velkého významu migrace z okrajových částí republiky a z útlumových oblastí do středočeského regionu jako druhý hlavní činitel zvyšování počtu obyvatel. Jeho cílem nadále ale nebude zřejmě hl. m. Praha (vzhledem k vyšším cenám bydlení a všem ostatním nákladům). To se týká i např. umístění různých menších provozoven a rozvoje pracovních příležitostí mimo hlavní město, tím samozřejmě návazných služeb atp.

Nárůst obyvatel správního území Sulic je uvažován z několika hledisek, které působí kladně i záporně na růst počtu obyvatel:

- správní území leží v území Metropolitní rozvojové oblasti OB 1 dle PUR ČR
- správní území leží v blízkosti rozvojové osy OS 6 Praha – Benešov – Tábor – České Budějovice – hranice ČR / Rakousko - Linz
- dopravní dostupnost z hl. m. Prahy je velmi dobrá (25 minut), v poslední době vylepšená zprovozněním Pražského okruhu R1 a bude ještě zlepšena realizací dálnice D3
- v obci je dostatečně velká nabídka volných pozemků pro obytnou i jinou zástavbu
- přírodní podmínky jsou vhodné, ekologická stabilita území je vyrovnaná, výhodou jsou velké lesní plochy navazující na území a přírodní park Středních Čech na hranici území
- v obci je vybudovaná infrastruktura (zemní plyn, silnoproudá el. síť, pitná voda, splašková kanalizace, částečně datové sítě), jen v Nechánicích chybí splašková kanalizace a ČOV
- v obci je částečně vybudována občanská a komerční vybavenost
- v obci nechybí pracovní příležitosti, ale výjezd za prací hlavně do hl. m. Prahy bude tvořit minimálně 65 % z celkového počtu ekonomicky aktivního obyvatelstva
- v hl. m. Praze bude docházet k dalšímu nárůstu cen bytů a nájemného
- obec má velmi dobré demografické složení obyvatel s nízkým indexem stáří (v roce 2015 byl 45), zvýšil se počet obyvatel s vyšším a vysokoškolským vzděláním; v obci se bude silněji projevovat i přirozený přírůstek obyvatel než dříve
- obyvatelé jsou ekonomicky aktivní (vyšší ekonomická aktivita než průměr SO ORP Říčany, který je ale nejvyšší ve Středočeském kraji)
- nezaměstnanost rozvojového území okolo hl. m. Prahy je dlouhodobě podprůměrná, na úrovni 50 % celostátního průměru a to i v době ekonomické recese z důvodu pracovních příležitostí v hl. m. Praze, Říčanech ale i rozvojové zóně podél dálnice D1, která je neustále rozšiřována
- rozvoj zástavby se v ORP Říčany a v Sulicích nezastavil ani při zhoršených ekonomických podmínkách po r. 2009 na rozdíl od jiných oblastí

Další nárůst obyvatel v urbanizovaném rozvojovém území je nutné uvažovat jednoznačně vyšší než na průměrné statické úrovni v ČR. Rozvojové možnosti všech ORP v okolí Prahy jsou podporovány investicemi do tohoto území a nárůstem i počtu pracovních míst mimo Prahu. Dá se předpokládat, že to bude vyvolávat další migraci z ČR i ze zahraničí.

Rozvoj řešeného území bude probíhat v těchto směrech:

- 1) obytná zástavba
- 2) výstavba občanské vybavenosti
- 3) výstavba komerčního charakteru (sklady, drobná výroba aj.)

M.2.2 PŘEDPOKLÁDANÝ DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ

M.2.2.1. PROGNÓZA VÝVOJE DLE ČSÚ

Český statistický úřad zveřejnil prognózu rozvoje vývoje obyvatelstva ČR (střední varianta) jako „Projekce obyvatelstva v krajích a oblastech ČR do roku 2065“, která předpokládá následující vývoj ve Středočeském kraji:

rok	počet obyvatel	z toho		z toho ve věku (let)			z toho ve věku (v %)		
		muži	ženy	0-14	15-64	65+	0-14	15-64	65+
2008	1 230 691	608 114	622 577	183 490	871 832	175 369	14,9	70,8	14,2
2010	1 235 250	610 870	624 380	189 587	861 060	184 603	15,3	69,7	14,9
2020	1 238 968	613 122	625 846	202 102	785 619	251 247	16,3	63,4	20,3
2030	1 213 907	599 430	614 477	162 172	766 805	284 930	13,4	63,2	23,5
2040	1 178 274	581 421	596 853	154 133	687 079	337 062	13,1	58,3	28,6

Územní plán obce se navrhuje s horizontem 15 – 20 let, tedy do roku 2028 až 2033. Ve Středočeském kraji by mělo docházet až do r. 2020 k mírnému nárůstu počtu obyvatel, po r. 2020 k mírnému poklesu. Český statistický úřad však v komentáři uvádí, že do tvorby prognózy nebyla promítnuta migrace obyvatel za prací a bydlením. Tím jsou ale výsledky prognózy pro příměstské části hl. m. Prahy velmi nepřesné, nemají vypovídající hodnotu, podle které by bylo možné se řídit.

M.2.2.2. PROGNOZA VÝVOJE DLE PŘÍRODOVĚDECKÉ FAKULTY UNIVERZITY KARLOVY V PRAZE

Prognóza vývoje je jedním z výsledků projektu č. TD010049 aplikovaného výzkumu Technologické agentury České republiky v programu OMEGA s názvem „Prognóza demografického vývoje a jeho důsledků pro kvalitu života obyvatel v dynamicky se měnících obcích v zázemí českých měst: aplikace v rozvoji a správě území“. Na řešení projektu se podílel kolektiv pracovníků Přírodovědecké fakulty Univerzity Karlovy v Praze seskupených v týmu Urbánní a regionální laboratoře na katedře sociální geografie a regionálního rozvoje a na katedře demografie.

Výtah z prognózy pro Středočeský kraj
(viz také www.atlasobyvatelstva.cz/suburbanizace):

Hlavním výsledkem projektu v detailu zázemí Prahy je prognostický výhled vývoje počtu a struktury obyvatelstva suburbánní zóny Prahy. Tato zóna byla vymezena spíše šířeji v hranicích obvodů obcí s rozšířenou působností tak, aby zahrnovala nejen území v současnosti zasažené procesem *rezidenční suburbanizace*, ale umožnila postihnout také potenciál rozšiřování tohoto procesu v perspektivě do roku 2030. Předpokládá se totiž, že výstavba nového bydlení i migrace obyvatel z jádrového města (Prahy) bude v následujících letech pokračovat. Cílem předkládané prognózy je odhadnout, jaký bude celkový populační vývoj suburbánní zóny jako celku a také odhadnout hlavní koncentrace suburbánní výstavby a migrace v následujících letech.

Prognóza vývoje obyvatelstva suburbánní zóny Prahy na období let 2012–2030 byla sestavena standardním způsobem, s využitím *kohortně-komponentního přístupu* a jemu odpovídajících analytických a prognostických metod. Princip tohoto přístupu spočívá v pojetí populačního vývoje jako souhrnného procesu tvořeného relativně autonomními dílčími procesy: porodností (plodností), úmrtností a migrací členěnou na vstupní a výstupní složku, a v samostatném přístupu k analýze a prognóze vývoje každé z těchto komponent.

Rok	Plodnost (úhrnná plodnost)			Úmrtnost (naděje dožití při narození)						Migrace (migrační saldo)		
				muži			ženy					
	nízká	střed ní	vysok á	nízká	střed ní	vysok á	nízká	střed ní	vysok á	nízká	střed ní	vysok á
2012	1,62	1,63	1,64	75,23	75,28	75,33	80,53	80,58	80,63	4 590	8 128	13 437
2015	1,63	1,66	1,72	75,36	76,03	76,54	80,66	81,20	81,63	2 433	5 347	9 721
2020	1,62	1,68	1,76	76,25	77,20	77,95	81,37	82,18	82,84	4 006	7 062	11 659
2025	1,61	1,69	1,77	77,02	78,30	79,28	81,99	83,07	83,94	752	2 773	5 844
2030	1,58	1,68	1,77	77,75	79,31	80,48	82,52	83,85	84,89	191	1 916	4 567

Tabulka: Očekávaný vývoj složek demografické reprodukce, 2012 – 2030, vybrané roky, suburbánní zóna Prahy.

Výslednou prognózu početního stavu a pohlavní a věkové struktury obyvatelstva tvoří celkem tři varianty budoucího vývoje: střední, vysoká a nízká, přičemž střední varianta představuje nejpravděpodobnější trajektorii sledovaného vývoje. Vysoká a nízká varianta pak vymezují realistické rámce budoucího vývoje s ohledem na míru neurčitosti výsledků daných střední variantou. Tyto rámce by neměly být dalším vývojem v příslušném období překročeny, respektive jejich překročení je relativně málo pravděpodobné. Počet obyvatel suburbánní zóny Prahy s krajní pravděpodobností dále poroste, a to po celé období prognózy. Podle střední varianty by do roku 2022, který bude z hlediska dynamiky populačního růstu s největší pravděpodobností zlomovým, měl počet obyvatel v území dosáhnout přibližně 724 tis. osob, tedy hodnoty zhruba o 89 tis. osob vyšší než ve výchozím bodu prognózy (31. 12. 2011). V osmi letech následujících po roce 2022 očekáváme, že se počet obyvatel zvýší o dalších 17 tis. osob, tedy na 741 tis. ke konci roku 2030. Ve srovnání s koncem roku 2011 by tak početní stav obyvatelstva suburbánní zóny měl vzrůst průměrně téměř o 17 %.

Budoucí vývoj věkové struktury obyvatel suburbánního zóny Prahy bude primárně ovlivněn výchozí věkovou strukturou a jejími charakteristickými nepravidelnostmi. V podstatné míře se však na ní bude podílet také očekávaný rozsah migračních pohybů. Nebude přitom záležet jen na celkovém migračním saldu, ale také na jeho rozložení podle pohlaví a věku, tedy na demografické struktuře hlavních migračních proudů. Výchozí demografická struktura sledovaného obyvatelstva se vyznačuje vysokou nepravidelností. Svým zastoupením jí jednoznačně dominují generace narozených v 70. letech, tedy dnešní třicátníci a nejmladší čtyřicátníci, a částečně také jim narozené děti. Jedná se o jednu ze základních nepravidelností aktuální věkové struktury obyvatelstva České republiky a jejích územních celků. Tyto nepravidelnosti vznikly v důsledku specifického demografického vývoje u nás v průběhu celého 20. století a zejména jeho druhé poloviny. V případě suburbánní zóny však ta nejvýraznější byla dále zvýrazněna časovým souběhem rozsáhlé bytové výstavby a věkovou strukturou přistěhovalých. Migrace do zázemí Prahy se totiž v období nejintenzivnější bytové výstavby účastnili zejména příslušníci velmi početných generací narozených v 70. letech 20. století.

Vlivem snižujících se počtů žen ve věku vyšší intenzity plodnosti budou počty narozených dětí s největší pravděpodobností dále klesat. Vzhledem k výrazným nepravidelnostem věkové struktury dětí (0–14 dokončených let) v suburbánní zóně Prahy však jejich počet i podíl po celou první polovinu období prognózy ještě poroste. Jestliže na konci roku 2011 žilo v území téměř 109 tis. (17,2 %) dětí, pak o deset let později by jich mělo být přibližně 138 tis. (19,2 %). Poslední uvedené číslo představuje zhruba o čtvrtinu vyšší podíl dětí na obyvatelstvu, než jaký v současnosti pozorujeme v populaci Česka jako celku. Po roce 2020, kdy dosáhne hodnoty 19,3 %, však bude zastoupení dětí v zázemí Prahy dynamicky klesat a během deseti let by mělo podle nejpravděpodobnějšího scénáře sestoupit pod 16 %. V absolutním vyjádření by jeho naplnění znamenalo pokles celkového počtu dětí zhruba k hodnotě 117 tis. v závěru roku 2030.

Trvalý početní růst kategorie obyvatel v produktivním věku by měl být kromě výchozích nepravidelností věkové struktury zajištěn pokračující migrační výměnou vedoucí k hlavním migračním ziskům právě v této kategorii. Podílet se na něm však bude i zákonem stanovený a probíhající posun hranice důchodového věku, která tvoří nominální hranici mezi produktivní a poproduktivní složkou obyvatelstva. Tento posun bude významně redukovat dopad nasouvání se stále početnějších generací do vyššího věku blízkému této hranici. Později k růstu produktivní složky nominálně přispěje také přechod početných generací dnes již narozených dětí přes dolní věkovou hranici produktivního věku (15 let). Poproduktivní složka bude v populaci zázemí Prahy po celé období prognózy zastoupena spíše podprůměrně, a její podíl na obyvatelstvu ve výši 20 % bude v čase patrně velmi stabilní.

Celkově lze očekávat, že suburbanizace bude v zázemí Prahy pokračovat jako přirozený proces vývoje města i v dalších desetiletích. Po počátečních specifikách daných uspokojením odložené poptávky po suburbánním bydlení a boomu v období před ekonomickou krizí můžeme očekávat zájem o suburbánní bydlení u několika diferencovaných typů domácností. Za prvé se bude jednat o mladé rodiny, které budou směřovat do klidnějšího, čistšího a bezpečnějšího prostředí zejména s ohledem na bydlení dětí. Tato složka bude stabilně zastoupena v populaci přistěhovalých a bude přirozeně ovlivněna celkovým zastoupením v pražské demografické struktuře. Je přitom zřejmé, že se mladší páry nestěhují pouze do nové výstavby, ale hledají i levnější bydlení ve stávajícím domovním fondu.

Extrémním příkladem stěhování do stávající zástavby je transformace chat a chalup, která je ale doménou spíše starších domácností vlastníků rekreační objekt v zázemí města. Z hlediska proměny demografické struktury nelze zapomínat i na specifické důvody stěhování do zázemí města, kde jsou lokalizovány domovy seniorů. Za nejméně předvídatelný proces je možné považovat *zahraniční migraci*, která v případě metropolitního regionu Prahy představuje stěžejní část růstu populace. V tomto ohledu lze očekávat *dekoncentrační tendence dvojího druhu*: a) suburbanizace cizinců, kteří mají vyšší socio-ekonomický status a hodlají se v Praze dlouhodoběji usadit; b) tlak zahraniční migrace na lokality ve vnitřním městě s částečným odlivem domácí populace do vnějšího města a zázemí. Celkově je možné v příštích dvou desetiletích očekávat stabilní bytovou výstavbu v těsném zázemí i v odlehlejších místech suburbánní zóny, ale také postupnou diverzifikaci suburbanitů s ohledem na jejich demografickou, sociální a zřejmě i etnickou strukturu.

M.2.2.3. DEMOGRAFICKÁ PROGNÓZA – OBEC SULICE

Vzhledem k tomu, že potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je činností vysoce odbornou, která by se měla řešit nejen v rozsahu územně technických podmínek, ale i v rozsahu sociálně ekonomické charakteristiky území, zadala obec zpracování tohoto dokumentu nezávislé odborné firmě Výzkumy Soukup. Dokument nazvaný „Demografická prognóza Sulice, a okolní obce“ z února 2015, byl zpracován ještě před vlastním zahájením prací na návrhu změny územního plánu tak, aby jeho závěry mohly být pro vypracování změny územního plánu využitelné. V komplexně zpracovaném dokumentu Tomáše Soukupa byly vyhodnoceny veškeré relevantní údaje, které by mohly mít vliv na případný další rozvoj obce a jejích sídel. Jako podstatné pro obec byly vyhodnoceny tyto skutečnosti:

- K 31. 12. 2013 žilo na území obce Sulice celkem **1 591 obyvatel**.
- Podle SLDB 2011 žilo v Sulicích o 14 % obyvatel více, ale neměli zde hlášené trvalé bydliště. Podrobné statistiky naznačují, že s otevřením MŠ v roce 2011 se míra „přihlášení“ zvyšuje.
- Mezi lety 2001 - 2013 se počet obyvatel v Sulicích zvýšil o 823 (107 % obyvatel).
- Po celé sledované období probíhala v Sulicích rozsáhlá bytová výstavba. Nárůst počtu obyvatel jde prakticky celý na vrub migrace.
- V Sulicích a okolních obcích probíhala v posledních 10 letech intenzivní bytová výstavba. Mezi lety 2004 - 2008 se postavilo 387 bytových jednotek a mezi lety 2009- 2013 dalších 444 bytů, většinou v rodinných domech.
- Intenzita bytové výstavby ještě vzroste. V příštích 5 letech se počet nově postavených bytů v Sulicích pravděpodobně více jak zdvojnásobí ve srovnání s roky 2009 – 2013.
- Za roky 2014 - 2028 očekáváme saldo migrace ve výši cca 700 - 1000 osob.
- Celkový počet obyvatel ve spádové oblasti i v Sulicích bude v příštích 15 letech **intenzivně růst**. V Sulicích se počet obyvatel bude v roce 2028 pohybovat na úrovni cca 2,1 – 2,7 tis. obyvatel.

Pro obec Sulice byla jako optimální označena **střední varianta migrace**, která reálně předpokládá, že se postaví zhruba 80 % plánované bytové výstavby. Celkové saldo migrace dosáhne cca 720 osob, z toho 380 by se mělo přistěhovat v první pětiletce, 190 ve druhé a 150 ve třetí. Tato potřeba nových zastavitelných ploch byla jak již bylo uvedeno výše posouzena komplexně, tedy nejen s ohledem na očekávaný nárůst obyvatel, ale zároveň v ní byla zohledněna výstavba z minulých let a posouzena stávající veřejná občanská vybavenost obce a její plánovaná potřeba.

Stanovení výhledových trajektorií je vždy obtížné a jeho účelem není ani tak pevně stanovit, jak se příslušné území bude vyvíjet, ale je spíše vytvořením variant možného vývoje, jeho podmínek a důsledků.

M.3 VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A DALŠÍCH POTŘEB ROZVOJOVÝCH PLOCH

M.3.1. PLOCHY PRO BYDLENÍ VYMEZENÉ V PLATNÉM ÚP SULICE

Bilance volných ploch vychází ze stavu zastavení území k 1.1. 2016, jsou uvedeny pouze nezastavěné lokality nebo části nezastavěných lokalit.

RODINNÉ DOMY NAVRŽENÉ V ÚP

SÍDLO	LOKALITA	POČET RD	ZASTAVITELNÁ PLOCHA V m ²
HLUBOČINKA	H-04-SV	1	951
	H-05-SV	3	2756
	H-06-SV	4	4492
	H-07-SV	2	1408
	H-08-SV	7	6658
	H-09-BI	11	13658
	H-12-BI	11	11356
	H-16-BI	2	2198
	H-17-SV	4	5148
	H-18-BI	8	8639
	H-19-BI	4	3895
	H-20-BI	15	15504
	H-21-BI	11	11671
	H-25-BI	4	4499
	H-26-BI	1	1458
	H-27-BI	4	4640
	H-30-BI	2	2360
	H-31-BI	3	2011
	H-32-SV	3	3816
HLUBOČINKA CELKEM		100	107118
SULICE	S-01-BI	15	15372
	S-02-BI	3	3426
	S-03-BI	19	19628
	S-04-BI	16	16760
	S-07-BI	5	5413

SÍDLO	LOKALITA	POČET RD	ZASTAVITELNÁ PLOCHA V m ²
SULICE	S-08-BI	6	6296
	S-09-BI	5	5168
	S-10-BI	5	5001
	S-12-SV	1	1373
	S-13-SV	1	1596
	S-14-SV	5	5363
	S-20-SV	2	2982
	S-21-SV	35	35214
	S-23-BI	5	4896
	S-24-BI	3	3358
	S-26-BI	6	6408
	S-28-BI	10	10363
	S-29-BI	8	8425
	S-30-BI	7	7472
	S-32-SV	3	3523
SULICE CELKEM		160	168037
NECHANICE	N-01-BI	2	2271
	N-02-BI	5	5450
	N-03-BI	7	7038
	N-06-BI	3	3032
	N-07-BI	1	1596
	N-08-BI	3	2917
	N-12-BI	6	6150
	N-13-BI	5	4968
	N-14-BI	11	11320
	N-16-BI	12	12601
	N-18-BI	8	8480
	N-19-BI	11	12628
	N-23-BI	3	2945
	N-28-BI	3	6388
NECHANICE CELKEM		80	87784
MANDAVA	M-05-SV	13	13034

SÍDLO	LOKALITA	POČET RD	ZASTAVITELNÁ PLOCHA V m ²
	M-06-BI	50	50220
	M-11-BI	6	6320
	M-17-BI	16	17118
	M-18-BI	2	2063
	M-20-BI	12	12140
MANDAVA CELKEM		99	100895
ŽELIVEC	Ž-01-BI	2	2593
	Ž-06-BI	2	2841
	Ž-07-BI	1	1390
	Ž-08-BI	2	2455
	Ž-10-SV	1	1351
	Ž-12-BI	2	1994
	Ž-14-BI	3	2962
	Ž-15-BI	4	3670
	Ž-16-BI	2	2471
	Ž-17-SV	3	2958
ŽELIVEC CELKEM		22	24685
<u>RD CELKEM</u>		461	463834

BYTOVÉ DOMY NAVRHOVANÉ (DLE ÚP 09/2014)

SÍDLO	LOKALITA	POČET BYT. JEDNOTEK	ZASTAVITELNÁ PLOCHA LOKALIT V m ²
HLUBOČINKA	H-28-BH	5	1948
	H-29-BH	7	2809
BYTOVÉ DOMY CELKEM		12	4757

M.3.2. PLOCHY PRO BYDLENÍ VYMEZENÉ ZMĚNOU č. 1 ÚP**RODINNÉ DOMY NAVRHOVANÉ**

SÍDLO	LOKALITA	POČET RD	ZASTAVITELNÁ PLOCHA KOKALIT V m ²
HLUBOČINKA	H-36-BI	51	46400
	H-37-BI	44	43300
SÍDLO	LOKALITA	POČET RD	ZASTAVITELNÁ PLOCHA KOKALIT V m ²
SULICE	S-23-BI	1	1400
	S-24-BI	2	2400
	S-29-BI	1	890
MANDAVA	M-22-BV	1	1900
	M-23-BV	1	1400
NECHANICE	N-29-BI	12	12600
	N-30-BI	3	3300
ŽELIVEC	Ž-18-BI	3	4100
	Ž-19-BI	4	4400
RD CELKEM		123	122090

M.3.3. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**Plochy zastavitelné pro bydlení (celkem 596 b.j.):**

Zastavitelné plochy dle platného ÚP Sulice	468 591 m ²
Zastavitelné plochy dle Změny č. 1 ÚP Sulice	122 090 m ²
Celkem	590 681 m²

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení:
(dle schváleného zadání Změny č. 1 ÚP)

- požadavky vyplývající z demografického vývoje	250 b.j.
- požadavky vyplývající z nechtěného soužití	50 b.j.
- požadavky vyplývající z vlivu největší metropolitní rozvojové oblasti „OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha“ a rozvojové osy „OS 6 - rozvojová osa Praha – Benešov – Tábor – České Budějovice - hranice ČR / Rakousko – Linz	250 b.j.
- rezerva 25 %	135 b.j.
Celkem	685 b.j.

Vzhledem k charakteru a předpokládanému zájmu žadatelů a investorů o byt se stanovuje poměr bytových jednotek následovně:

1 bytová jednotka v bytové domě	-	potřeba cca 300 m ² plochy
1 bytová jednotka v rodinném domě	-	potřeba cca 1 000 m ² plochy

Výpočet potřeby zastavitelných ploch bydlení:

potřeba plochy pro bydlení v bytových domech	3 600 m ²
potřeba plochy pro bydlení v rodinných domech	673 000 m ²
potřeba ploch pro bydlení	676 600 m ²
rezerva 20 %	135 240 m ²
Potřeba ploch pro bydlení celkem	818 840 m²

M.3.4. ZÁVĚR

V obci je celková potřeba cca 818 840 m² plochy pro bydlení v bytových a rodinných domech, což je o 228 157 m² více než je vymezeno ve schváleném územním plánu a Změně č. 1 ÚP Sulice.

V platném ÚP Sulice nebylo vyhodnocení účelného využití zastavěného území provedeno a nebylo provedeno ani vyhodnocení (výpočet) potřeby vymezení zastavitelných ploch. Obec v podstatě podcenila rozvoj svého správního území s ohledem na svoji polohu v příměstské oblasti hl. m. Prahy, výhodné dopravní napojení, atraktivní krajinné prostředí a demografický vývoj.

Vyhodnocení provedené nyní změnou č. 1 ÚP je provedeno na základě speciálně zpracované demografické prognózy „Obec Sulice“ (T. Soukup, 2015) a dle prognózy Karlovy univerzity (Přírodovědecká fakulta, 2012) „Prognóza demografického vývoje a jeho důsledků pro kvalitu života obyvatel v dynamicky se měnících obcích v zázemí českých měst: aplikace v rozvoji a správě území“ – suburbánní zóna Prahy 2012 – 2030. Trend rozvoje příměstské oblasti hl. m. Prahy je potvrzen i aktualizací č. 1 PÚR ČR, kde bylo toto území zařazeno jako Metropolitní rozvojová oblast Praha OB 1, tedy mezi tři metropolitní oblasti ČR, které se budou nejvíce rozvíjet (Praha, Brno, Ostrava). Zároveň je nutné počítat i s rozvojem oblasti na Rozvojové ose OS 6 Praha – Tábor – České Budějovice – hranice tj. území ovlivněné připravovaným pokračováním dálnice D3.

Ostatní funkční plochy vymezené Změnou č. 1 ÚP mimo bydlení:

- smíšené plochy rekreace SR	1 500 m ²
- občanská vybavenost veřejné infrastruktury a komerční (OV, OM)	2 700 m ²
- veřejná prostranství (PV)	10 300 m ²
- zeleň veřejná (ZV)	4 700 m ²
Celkem	19 200 m²

Poznámka: V uvedeném přehledu jsou jen plochy nových záborů ZPF pro ostatní funkce mimo bydlení bez zastavěného a zastavitelného území schváleného ÚP.

N. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Bude doplněno dle výsledků projednání.

O. VYHODNOCENÍ PŘÍPOMÍNEK

Bude doplněno dle výsledků projednání.