

Sulice

Územní plán obce

Textová část

Pořizovatel: . Obec Sulice
251 68 Štířín
zastoupená starostou Zdeňkem Šimonem
IČO: 00240818

Zhotovitel: Urbanismus a koordinace úkolu:
Ing. arch. Zuzana Krčmářova
120 00 Praha 2, Nad Petruskou
8
tel./fax: 224252945
IČO: 44288409 Zásobeni
elektrickou energii a telek
V. Haltufová
inž. činnost + projekt elektro
160 00 Praha 6, Starého 12
IČO: 16109627

Ing. arch. Zuzana
KRČMÁŘOVA Nad Petruskou
8,120 00 Praha 2
tel./fax: (02) 24252945

iunikace:

Vodní hospodářství:

Ing. Jiří Kučera
V + K projekce
143 00 Praha 4, U spořitelny 4
IČO: 16510950

Digitalizace a tisk grafických listů 1:5000 a
koordinace technické infrastruktury:
ARCHIKA - Ing. arch. Sovinová, Ing. Sovina
Praha 2, Pod Karlovem 8
IČO: 48983225, 44880448

Rok 2003 - projektová smlouva ze dne 21.5.2002
- dodatek č.1 proj. smlouvy ze dne 24.10.2002
- projektová smlouva ze dne 30.4.2003

Schváleno zastupitelstvem obce Sulice dne 23.7.2003, usnesením

Pořizovatel	Jméno	Funkce	Podpis
obec Sulice	Zdeňk Šimon	starosta obce	

Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje (odbor ú
stavebního řízení) jako nadřízeného orgánu územního plánování ze
dne 17.7.2003, č.j. ÚSR/36473/03/ČE

Obsah grafické části:

1. Širší územní vztahy 1:25000
2. Funkční využití správního území obce 1:5000 - hlavní výkres
3. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav 1:5000
4. Návrh ÚSES 1:5000
5. Dopravní řešení 1:5000
6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a na pozemky určené k plnění funkce lesa, etapizace výstavby 1:5000
7. Technická infrastruktura - zásobení elektrickou energií, telekomunikace, plyn 1:5000
8. Technická infrastruktura - vodní hospodářství 1:5000

Počet výtisků grafické části: 4

Počet výtisků textové části: 4

Obsah textové části:

A. Základní údaje

1. Hlavní cíle řešení.....	4
2. Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a návrhu územního plánu obce	4
3. Vyhodnocení splnění souborného stanoviska územního plánu obce	5
4. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování (par. 1 odst. 2 zákona)	5

B. Řešení územního plánu

1. Vymezení řešeného území podle katastrálních území obce	5
2. Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území	6
3. Návrh urbanistické koncepce	8
4. Návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití	9
5. Limity využití území včetně stanovených zátopových území ..	12
6. Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného území	13
7. Návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady	14
8. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění	26
9. Návrh územního systému ekologické stability	26
10. Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanačních a asanačních úprav	28
11. Návrh řešení požadavků civilní ochrany	29
12. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů	29
13. Návrh lhůt aktualizace	32

C. Závazná část ve formě regulativů

1. Koncepce rozvoje.....	32
2. Zásady pro funkční regulaci	33
3. Zásady prostorové regulace	37
4. Rozvoj obytné výstavby	45
5. Výroba a skladové hospodářství	45
6. Uspořádání dopravy.....	45
7. Uspořádání a limity technického vybavení	46
8. Ochrana přírody, krajiny a územní systém ekologické stability	47
9. Ochranná pásma.....	43
10. Plochy pro veřejně prospěšné stavby	48

A, Základní údaje 1.

Hlavní cíle řešení

Dne 1.8.2001 uzavřely tři smluvní strany (Okresní úřad Praha - východ, referát regionálního rozvoje, obec Sulice) dohodu, na podkladě které Krčmářova jako zhotovitel ukončují platnost a účinnost smluvního vztahu ze dne 9.12.1996 a dodatku ze dne 10.9.1998. Tato dohoda byla uzavřena na základě skutečnosti, že obec Sulice převezme pořizovatelství územního plánu své obce.

Dne 13.8.2001 byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí na dopracování územního plánu (ÚP) obce Sulice do formy čistopisu mezi budoucím pořizovatelem (obcí Sulice) a budoucím zhotovitelem (ing. arch. Z. Krčmářovou). Následně byla uzavřena smlouva o dílo mezi pořizovatelem a zhotovitelem ÚP obce Sulice na vypracování návrhu a čistopisu územního plánu obce Sulice a to dne 21.5.2002. Dne 24.10.2002 byl uzavřen dodatek č.1 k této smlouvě, jehož předmětem plnění je digitalizace a tisk návrhu územního plánu obce Sulice. Dne 30.4.2003 byla uzavřena smlouva o dílo mezi pořizovatelem a zhotovitelem ÚP obce Sulice na vypracování výsledného návrhu ÚP obce dle projednaného návrhu ÚP s dotčenými orgány státní správy, ostatními organizacemi a občany, který bude připraven ke stanovisku nadřízeného orgánu územního plánování.

Návrh ÚP obce Sulice je zpracován v souladu s ustanoveními zákona č.50/1976 Sb. v platném znění a vyhlášky č.135/2001 Sb. Cílem územního plánu (ÚP) obce bylo zabezpečit předpoklady pro pokrytí reálného zájmu investorů v řešeném území. Vlivem příznivého umístění obce vzhledem k Praze a u silnice 11/603 se v obci projevuje stále vzrůstající zájem o koupi pozemků pro výstavbu rodinných domů i pro další funkce. Hlavním cílem řešení územního plánu obce Sulice zůstává stejně jako v konceptu komplexní vyřešení funkčního a prostorového využití území, stanovení zásad jeho organizace a výstavby a jiných činností, věcná a časová koordinace ovlivňující rozvoj území.

2, Zhodnocení vztahu dříve zpracované a schválené územně plánovací dokumentace a návrhu územního plánu obce

Před zahájením prací na územním plánu obce Sulice nebyla zpracovaná a schválená územně plánovací dokumentace pro celé správní území obce Sulice ani pro jeho část. Území obce Sulice je vlivem svého příznivého umístění vzhledem k Praze předmětem zájmu investorů. Tato skutečnost vedla k potřebě pořízení jednotné územně plánovací dokumentace pro celé administrativní území obce. Zásadní vliv na pořízení územního plánu obce má celkový rozvoj příměstského regionu Praha.

Koncept územního plánu obce Sulice byl zpracován v souladu s ustanoveními zákona č.50/ 1976 Sb. v platném znění a č.131/1999 Sb. Návrh vyhlášky územního plánu obce Sulice je zpracován v souladu s vyhláškou č.135/2001 Sb. , která nahradila vyhlášku č.131/1999 Sb.

Návrh územního plánu obce Sulice je v souladu s rozpracovaným a dosud publikovaným územním plánem velkého územního celku Pražský region. Pro řešení území nebyl zpracován program rozvoje kraje, okoresu ani obce, ze kterého by vyplývaly podmínky pro řešení územního plánu obce.

3, Vyhodnocení splnění souborného stanoviska ÚP obce

Souborné stanovisko ke konceptu územního plánu obce Sulice bylo schváleno zastupitelstvem obce Sulice dne 15.10. 2002.

V návrhu územního plánu obce Sulice jsou zohledněny všechny požadavky vyplývající ze souborného stanoviska ke konceptu ÚP. Byla aktualizována hranice současně zastaveného území obce, a to k 1.8.2002. Dále byl aktualizován stávající celkový počet trvale žijících obyvatel na 915 obob.

Vzhledem k tomu, že v období mezi schválením souborného stanoviska a vypracováními výsledného návrhu územního plánu obce došlo ke změně zastupitelstva obce Sulice, byly některé navrhované lokality pro výstavbu částečně upraveny dle požadavků

Lokality, které byly zmenšeny: N, Q, T, X.

Lokality, které byly zvětšeny: J, K, U, Z.

Lokality R a Y byly vypuštěny. Všechny úpravy byly navrženy v souladu se souborným schváleným stanoviskem, je stanoveno, že celkové zábory ZPF ve kterém nepřekročí limit 73,13 ha. Celkové zábory ZPF navržené ve výsledném návrhu územního plánu obce jsou 57,65 ha.

4, Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování (par,1 odst,2 zákona)

Územní plán obce Sulice vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Vytváří ochranu životního prostředí a jeho hlavních složek - půdy, vody a vzduší. Je zde plně respektován územní systém ekologické stability včetně významných krajinných prvků. Plynofikace obce, využití elektřiny jako ušlechtilého paliva a veřejná kanalizace s čistírnami odpadních vod podstatně přispěje k výraznému zlepšení kvality ovzduší, podzemních i povrchových vod na území obce.

B, Řešení územního plánu

1, Vymezení řešeného území, podle katastrálních území obce

Územní plán je vypracován pro celé správní území obce Sulice které je shodné s katastrálním územím Sulice a má celkovou rozlohu 989 ha. Skládá se z místních částí Sulice, Hlubočinka, Nechánice a Želivec. Další části obce, které zaznamenaly v poslední době podstatný rozvoj, jsou na severu Borovina a lokalita Na Křížkách mezi vrchen Mandavou a severním

Želivcem. V grafické části (ve všech výkresech) je vyznačena hranice řešeného území, která je shodná s hranicí katastrálního území Sulice.

Hlavní výkres - Funkční využití správního území obce (v grafické části č.2) je zpracován v měřítku 1:5000. Ostatní výkresy byly shodně zpracovány v měř. 1:5000. Výkres širších územních vztahů 1:25000 má doplňující charakter a je součástí směrného řešení, neboť schvalujícímu orgánu, tj. zastupitelstvu obce Sulice, přísluší schválení ÚP pouze ve správním území obce Sulice.

2, Základní předpoklady a podmínky vývoje obce a ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území

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

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

Tabulka vývoje počtu obyvatel:

Rok	Počet trvale žijících obyvatel
1992	492
1996	560
1999	620
2002	915
předpoklad pro r.2010	max. 2160 až 2260

Předpokládaný vývoj počtu trvale bydlících obyvatel v obci je úzce spjat s rozvojem podnikatelské činnosti a s rozvojem pracovních příležitostí. Předpoklad tohoto rozvoje je dán nabídkou ploch s funkčním využitím pro komerční vybavenost a ploch se smíšenými funkcemi. Druhým předpokladem růstu počtu trvale bydlících lidí v obci je výhodné silniční spojení s Prahou a okolními obcemi a tím výhodná vyjížďka za prací. I tyto vazby zůstanou do budoucna zachovány. Za těchto okolností lze předpokládat nárůst trvale bydlících obyvatel v obci do r. 2010 na maximálních 2160 až ; 2260 osob. Tento předpoklad je plně v souladu s ÚP VÚC Pražský region, neboť to znamená hustotu obyvatel 218-229 obyv./lkm². ÚP VÚC připouští v této oblasti - Zbraslavsko - Jílovsko hustotu 200-300 obyv./km. V územním plánu obce Sulice jsou pro tento předpoklad navrženy zastavitelné plochy s funkcí pro bydlení.

Podmínkou pro rozvoj bydlení a podnikatelských aktivit v obci je řešení dopravy a rozvoj technické infrastruktury (podrobně uvedeno v kapitole B7 této textové části).

V řešeném území není žádné zvláště chráněné území dle zákona č.114/1992 Sb. Hodnoty území obce Sulice zůstanou v územním plánu zachovány. Jsou ponechány vodní plochy a toky na stávajících pozemcích. Řešeným územím jsou navrženy trasy regionálních biokoridorů (výkres č.1 - RK 1200 a RK 1198). Trasy těchto

biokoridorů jsou vymezeny dle výkresu č.4. ÚP dále vymezuje plochy vhodné pro místní územní systém ekologické stability (biocentra, biokoridory, interakční prvky) včetně významných krajinných prvků (výkres č.4).

Je navrženo další rozšíření plynofikace obce a další případné využití elektřiny jako ušlechtilého paliva tak, aby byl výrazně omezen negativní vliv emisí ze současných tepelných zdrojů na ovzduší. Rovněž kvalita povrchových i podzemních vod se podstatně zlepší vybudováním další veřejné kanalizace a čistíren odpadních vod. V ÚP je navržena další ochranná liniová zeleň.

Obec Sulice má jednu nemovitou kulturní památku chráněnou podle zákona ČNR č.20/1987 Sb, o státní památkové péči. Je to tvrziště zvané Hradiště se zbytky valů a vodního opevnění středověké tvrze ze 14. století. Nachází se v části Sulice na parc. č. 441/4, 441/2, 442. Jako kulturní památka bylo schváleno v r.1964. Nebylo zde vyhlášeno ochranné pásmo. Na vrchu Mandavě je památník v podobě rozhledny postavený v r.1931. Zde se sešli z popudu mluvčího pražské chudiny Jana Želivského husitská křídla pražané a táboříte. Tento památník není chráněn ve smyslu zákona o státní památkové péči.

Celé katastrální území obce Sulice je územím s možnými archeologickými nálezy, tzn. že v případě jakýchkoli zemních prací, či zásahů do terénu je nutné záměr oznámit Archeologickému ústavu AV ČR a postupovat dále dle zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, par. 21, 22, 23.

Dne 21.5.1999 vydal Okresní úřad Benešov, referát regionálního rozvoje na návrh Pražské vodohospodářské společnosti, a.s. vyhlášku, která stanovuje ochranná pásma štolového přivaděče Želivka z úpravny vody Želivka do vodojemu Jesenice. Tato vyhláška stanovuje první pásmo v minimální šířce 500 m na každou stranu od osy přivaděče a druhé pásmo v minimální šířce 2000 m na každou stranu od osy přivaděče. Část správního území obce Sulice leží ve druhém pásmu ochrany přivaděče Želivka (výkresy č.1 a 8). Z tohoto důvodu je nutné, aby o připravovaných stavbách a jiných činnostech na území ochranného pásma byla informována a ke stavebnímu řízení přizvána vždy a.s. Pražské vodovody a kanalizace, závod Želivka, 256 22 Zruč nad Sázavou.

3, Návrh urbanistické koncepce

V navržené urbanistické koncepci se ponechávají všechny současné zastavěné plochy. Všechny zastavitelné plochy jsou navrženy v návaznosti na současně zastavěné území obce.

Návrh respektuje přírodní bariéry, t j . plochy zeleně, vodní plochy a toky a plochy pro vytvoření ÚSES. Dále urbanistická koncepce respektuje technické bariéry, t j . plochy pro dopravu a technickou infrastrukturu a ochranná pásma všeho druhu.

Obec Sulice se skládá ze čtyř místních částí: Sulice, Nechánice, Hlubočinka a Želivec. Kromě toho jsou zde ještě samoty myslivna Brda a Chvátalka. V posledních letech došlo k významnému rozvoji lokalit Na Křížkách a na severu území v části Borovina.

V roce 1999 došlo k propojení zástavby mezi Sulicemi a Hlubočinkou (územním rozhodnutím pro výstavbu 41 RD v lokalitě "Borovina - etapa C1) a k částečnému propojení severní Boroviny se Sulicemi (územním rozhodnutím pro výstavbu 32 RD v lokalitě "Borovina - etapa B1"). Vzhledem k tomu, že dochází k postupnému spojování částí Hlubočinka, Borovina a Sulice, je ve středu tohoto území navržena plocha pro občanskou vybavenost - základní škola, příp. mateřská škola, s veřejným prostranstvím, ve kterém by měla vzniknout i stavební dominanta této oblasti v podobě kostelíku nebo kaple. Tento nový centrální prostor by měl význam, jak pro staré Sulice, tak pro nově vznikající část severně od Sulic.

V roce 2002 bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby "MANDAVA, bydlení a vybavenost Želivec sever, které se týká umístění 46ti rodinných domů a staveb komerční vybavenosti (stavby sportovně rekreační, veřejného stravování, služeb, obchodního zařízení a lékařských pracovišť), včetně komunikací a staveb technické vybavenosti.

V další etapě bylo vydáno rozhodnutí na stavbu 74 rodinných domů v lokalitě navazující na území zmíněné v předchozím odstavci (areál bydlení Mandava - Želivec - sever), včetně komunikací a technické infrastruktury. Jednalo se o severní část této lokality.

Tyto plochy určené pro zástavbu spojí původní lokalitu Na Křížkách se severní částí Želivce a s vrchem Mandavou.

V bezprostředním kontaktu se silnicí 11/603 nelze rozšiřovat funkci bydlení. Tato podmínka vyplývá ze zásad ÚP VÚC Pražský region. Proto se zde uplatňují funkce komerční vybavenosti, případně funkce smíšené. Vzhledem k významnosti této silnice, která spojuje Prahu a rekreační oblast dolní Posázaví, by tato komerční vybavenost měla i nadmístní význam.

Návrh prostoru s občanskou a technickou vybaveností je situován do oblasti Mandava. Zde je navržena plocha pro Obecní úřad Sulice s knihovnou a restauračním zařízením a pro vodojem Mandava.

Základní osu Želivce tvoří silnice 11/603. V severní části je nevýrazný centrální prostor s malým rybníkem a zelení. Zastavitelné plochy v této části doplňují stávající výstavbu a jsou navrženy pro funkci bydlení.

Část Nechánice má sevřenější formu zastavění s menším

centrálním prostorem. Prolínají se zde plochy pro bydlení, podnikatelské aktivity a i pro individuální rekreaci. Je zde sportovní hřiště. Zastavitelné plochy s funkcí pro bydlení jsou situovány západně od současně zastavěného území obce.

Mezi navrženými zastavitelnými plochami v celém správním území obce Sulice převládají plochy s funkcí pro bydlení. Toto vyplývá i z požadavků ÚP JVÚC Pražský region (vnitřní příměstská zóna - sektor jih, bilanční celek ZJ - Zbraslavsko a Jílovsko), podle kterých má toto území sloužit jako obytná a rekreační zóna Prahy s výrazně vyšší obytnou hodnotou krajiny. Tyto plochy pro bydlení jsou doplněny plochami pro občanskou a technickou vybavenost. V kontaktu se silnicí 11/603 jsou navrženy plochy pro smíšené funkce a pro občanskou a komerční vybavenost. Ostatní plochy pro drobnou výrobu a sklady zůstávají bez dalšího rozvoje. V řešeném území se neuvažuje s budováním průmyslu nebo výrobních a skladových ploch většího rozsahu (rovněž požadavek ÚP VÚC). Rovněž zemědělská výroba se bude částečně utlumovat ve prospěch jiných funkcí v území. j

Realizace výstavby na plochách zastavitelných do roku 2010 je rozdělena do tří etap výstavby a po roce 2010 je uveden výhled (výkres č.6). Etapizace Výstavby byla navržena podle možností zainvestování pozemků technickou infrastrukturou a zájmu investorů.

4, Návrh členění území obce na funkční plochy a podmínky jejich využití

Návrh členění území] obce na funkční plochy je graficky zpracován ve výkresu č.2 j- Funkční využití správního území obce 1:5000 - hlavní výkres. |

Území obce je rozdělejnó na území urbanizované, tj. současně zastavěné a zastavitelné, a na území neurbanizované, t j. současně nezastavěné a ne zjas tavíte lne.

1. Urbanizované území - sdučasně zastavěné a zastavitelné (vhodné k zastavění) tvoří pozemky, na kterých bude možno v souladu se schváleným funkčním a | prostorovým uspořádáním umístitovat a povolovat nové stavby, přístavby a nástavby ke stávajícím stavbám.

Součástí urbanizovaného území jsou stavební pozemky, včetně nádvoří, zpevněných ploch příslušejících ke stavbě hlavní, a to pozemky obytných objektů, komunikací, sportovních a rekreačních ploch, ploch pro občanskou, komerční a technickou vybavenost, pro sklady, pro výrobu a dále nezastavěné pozemky, které jsou nezbytné pro řádné užívání! staveb. Součástí urbanizovaného území obce mohou též být plochy zahrad, vodní plochy, plochy veřejné zeleně a lesní pozemky.

Funkční využití ploch v urbanizovaném území:

a) Bydlení

Funkce bydlení je dominující ve třech kategoriích funkčního využití ploch. Jsou to plochy pro bydlení, plochy se smíšenou funkcí I (bydlení a rekreace) a plochy se smíšenou funkcí II (bydlení a drobná výroba, sklady a služby). Tyto funkce převažují ve všech územních částech katastrálního území Sulice.

Zastavitelné plochy s těmito funkcemi jsou navrženy v návaznosti na stávající zástavbu rovněž s tímto funkčním využitím a to se záměrem doplnit a ucelit zástavbu v obci. Územní části Hlubočinka, Borovina, Sulice a lokalita Na Křížkách včetně Mandavy budou mít tendenci se spojovat v důsledku silného vlivu silničního koridoru 11/603 (stará benešovská) na okolní území a její návaznost na Prahu. Plochy pro bydlení nejsou navrženy v bezprostřední blízkosti této silnice.

b) Občanská vybavenost

Plochy pro veřejně prospěšné služby

Objekt obecního úřadu s víceúčelovým sálem, místní lidovou knihovnou a dalšími nezbytnými doplňujícími provozy je navržen na umístění do nové lokality na Mandavě. Stávající lokalita nevyhovuje především z důvodu velmi stísněných prostor bez shromažďovacího víceúčelového sálu. Stávající obecní úřad sídlí též v objektu, který je v soukromém vlastnictví (OÚ je v nájmu). Rovněž jeho okrajová poloha v jihovýchodním cípu katastrálního území Sulice znevýhodňuje některé obyvatele Sulic ze vzdálenějších územních částí v optimální dostupnosti. Nová navržená lokalita u křížení silnice 11/603 a silnice III. třídy směrem do části Sulice na Mandavě bude lépe vyhovovat z hlediska optimální dostupnosti ze všech částí katastru Sulice, bude situovaná u hlavní silnice s autobusovou zastávkou a naváže na plánovanou výstavbu komerční vybavenosti a bydlení, která je umístěná odtud směrem na jihovýchod.

Ostatní stávající objekty občanské vybavenosti zůstávají zachovány.

Dále je navržena výstavba základní školy, příp. mateřské školy a kostelíku nebo kaple včetně veřejného prostranství v nově vznikajícím centru obce v části mezi Sulicemi a Borovinou.

Plochy pro komerční vybavenost

Plochy pro toto funkční využití jsou situovány u silnice 11/603 a to jednak v severní části řešeného území v části Borovina a jednak v části mezi Mandavou a severním Želivcem. Jsou zde zastoupeny plochy pro funkce sportovně rehabilitační, veřejného stravování a služeb, obchodu a lékařských zařízení. Vzhledem k významnosti silnice 11/603, která spojuje Prahu a rekreační oblast dolní Posázaví, by tato komerční vybavenost měla i nadmístní význam.

c) Výroba a skladování

Plochy pro drobnou výrobu, sklady a služby jsou v řešeném území ponechány ve stávajícím rozsahu a umístění bez dalšího územního rozvoje. V území se neuvažuje s budováním průmyslu, zemědělské výroby nebo výrobních a skladovacích ploch většího rozsahu.

d) Sport, rekreace

Stávající sportovní hřiště v Nechánicích svým umístěním i kapacitou vyhovuje. Ostatní územní části v současné době nemají významější místní sportoviště.

Menší plochy pro místní sportovní využití je možné situovat na plochách určených pro bydlení a pro smíšené funkce.

Sportovní a rehabilitační centrum včetně plaveckého bazénu je navrženo v lokalitě "MANDAVA - bydlení a vybavenost Želivec sever". Toto centrum bude mít i nadmístní význam.

Součástí navrhované lokality "U" v Želivci je sportovně společenské centrum s bowlingem.

Stávající ubytovací zařízení hotelového typu je ponecháno v dosavadní kapacitě (hotel René v Nechánicích). Další tato zařízení je možné umístit v lokalitách pro komerční vybavenost, příp. na plochách se smíšenou funkcí I.

V současné době je v řešeném území 39 objektů pro individuální rekreaci (chaty, rekreační domky). Tyto objekty jsou součástí ploch pro funkci smíšenou I a ploch pro individuální rekreaci. Individuální rekreace nebude dále rozvíjena, její maximální kapacita zůstane na stávající úrovni. Stávající rekreační objekty na plochách pro smíšenou funkci I je možné rekolaudovat na rodinné domy, pokud budou splněny všechny obecně platné vyhlášky a objekty budou v souladu s regulativy závazné části územního plánu obce Sulice.

e) Veřejná zeleň

Je zeleň volně přístupná veřejnosti. Jsou to sadovnický upravené veřejné plochy převážně v centrálních částech jednotlivých územních částí katastrálního území Sulice. Zde je třeba vytvořit pro obyvatelstvo přírodní prostředí odpovídající měřítku obce. Při volbě rostlinného materiálu lze použít i atraktivnější rostlinný materiál, je ovšem stále nutné sledovat hlavní cíl, a to udržení charakteru středočeské vesnice.

2. Neurbanizované území T plochy nejsou zastavěné a lze na nich povolovat pouze stavby:

- pozemních komunikací: přeložka silnice v části Sulice - D67, stavba přístupové komunikace k ČOV v Nechánicích, stavba přístupové komunikace k lokalitě "X" v Nechánicích od silnice 3. tř. ze severu
- technické infrastruktury: stavby vodovodních přívaděčů, stavby

kanalizačních sběračů, vrchní vedení 22kV, kabelové vedení 22kV, stavby nových trafostanic, stavby MTS, stavby středotlakých plynových přivaděčů a RS plynu,

- meliorací zemědělských a lesních pozemků,

- vodních ploch a stavby na vodních tocích, stavby pro retenci území i

Stavby pro jiné funkce povolovat nelze.

Neurbanizované území tvoří pozemky:

- zemědělské půdy,

- lesní půdy,

- vodních ploch a toků,

- ostatní nespecifikované a rozptýlené zeleně.

nezastavěné plochy, včetně stromořadí

3. Další regulační prvky - viz grafická část ÚP.

5, Limity využití území včetně stanovených zátopových území

Prostorové uspořádaný území omezují následující limity, vyplývající z právních předpisů:

- ochranná pásma vrchního vedení 22 kV,

- ochranná pásma kabelů 22 kV,

- ochranná pásma trafostanic,

ochranné a bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu,

- ochranná pásma STL plynovodní místní sítě,

- ochranná pásma kabelové sdělovací sítě,

- pásmo hygienické ochrany

hrany vodních zdrojů III. tříd, Radějovice,

ochranná pásma silnic II. a

ochranná pásma lesa.

Další omezení, která vyplývají z příslušných správních rozhodnutí jsou:

- prvky ÚSES,

- pásma hygienické ochrany ČOV,

- ochranné pásmo štolového přivaděče Želivka - druhé pásmo.

Zátopová území v řešeném území nejsou stanovena. O rozsahu zaplavovaných území nemají správci toků k dispozici konkrétní podklady. Katastrální území Sulice se rozkládá v povodí Sázavy a Vltavy, a to v povodí jejich přítoků Čakovického potoka, Chotouňského potoka, Zahořanského potoka (Sulický p.) a Botiče. Obcí protékají bezejmenné vodoteče, potoků. V oblasti těchto které ústí do výše zmíněných vodotečí nedochází ani při přívalových srážkách k významným problémům při odtoku velkých vod.

6, Přehled a charakteristika vybraných ploch zastavitelného úzeíí

Plochy zastavitelného území jsou graficky vyjádřeny ve výkresech č.6 - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a na pozemky :určené k plnění funkcí lesa, etapizace výstavby 1:5000 a č.2 - Funkční využití správního území obce 1:5000 - hlavní výkres. \

PŘEHLED PLOCH ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ

označení plochy (název plochy)	výměra v ha	druh funkčního využití
A	1,75	bydlení a smíšené funkce
AI	2,78	bydlení
C	1,56	komerční vybavenost
D	2,00	bydlení
Dl	4,26	bydlení a smíšené funkce
E	1,02	smíšené funkce
F	1,49	smíšené funkce
G	0,55	veřejně prospěšné služby
H	4,76	bydlení
CH	3,73	bydlení
J	5,05	bydlení
K	6,37	bydlení
L	0,25	přeložka silnice III/00315
N	0,70	veřejně prospěšné služby
P	1,81	bydlení
Q	1,57	bydlení
T	0,35	bydlení
U	1,64	bydlení , sport
V	1,25	bydlení
X	14,29	bydlení
	57,65	
Z	0,47	i čistírna odpadních vod
<hr/>		
celkem		

PŘÍLOHA K REGISTRAČNÍMU LISTU ÚPD DLE VYHLÁŠKY Č. 135/2001 SB.
 PLOCHY .ASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ
 vymezené schváleným územním plánem obce Sulice

pořadové číslo plochy (označení plochy)	výčet katastr. výměra v ha uzemí	druh funkčního využití
A	k. Sulice ,75	A
AI	i 2 ,78	A
C	I 1 ,56	B
D	I 2 ,00	A
Dl	I 4 ,26	A
E	I 1 ,02	A
F	I 1 ,49	A
G	I 0 ,55	E
H	M 4 ,76	A
CH	II 3 ,73	A
J	II 5 ,05	A
K	II 6 ,37	A
N	II 0 ,70	E
P	II 1 ,81	A
Q	II 1 ,57	A
U	II 1 ,64	A
V	> 1 ,25	A
X	II 14 ,29	A

Lokality pod označením L, T, a Z mají výměru menší jak 0,5ha

7, Návrh koncepce dopravy, občanského a technického vybavení a nakládání s odpady

Doprava

(výkres č.5 - Dopravní řešení 1:5000)

Silniční

Z hlediska územních vztahů je pro řešení území určující vedení silniční sítě. Jedná se o dálnici D1, která prochází územím severovýchodně od řešeného území obce Sulice. Obec s touto dálnicí spojuje silnice 11/107 od křižovatky se silnicí 11/603 v Žejlivci. Další významná silnice, která prochází celým řešeným územím, je 11/603. Tato silnice spojuje Prahu a rekreační oblast colní Posázaví.

Řešeným územím procházejí následující silnice II. tříd: 11/603 - od severu přes Hlubočinku, Mandavu, směrem jižním přes Želivec a dále na Ládví, Babice, 11/107 - od křižovatky s 11/603 v Želivci směr Štířín a dále směr dálnice D1, III/00315 - od křižovatky s 11/603 na Mandavě směr Jílové u Prahy, III/00326 - od křižovatky spojuje s 11/603 na Mandavě směr Křížkový Új., a III. III/00318 - od křižovatky s; 11/603 na Hlubočince směr Radějovice, III/10113 - od křižovatky s. 11/603 v Želivci směr Kostelec u Kř.

Vzhledem k vysoké frekventovanosti silnice 11/603 v místech, která procházejí částmi obce, je nutné důsledně dodržovat

předeepsané rychlosti (doporučeno další omezení rychlosti, příp. vybudování zpomalovacích příčných prahů apod.). V části obce Sulice je pro velkou dopravní nepřehlednost navržena přeložka silnice III/00315. Tato krátká přeložka je rovněž uvedena v ÚP VÚC Pražský region a je označena D67. Ostatní trasy silnic jsou územně stabilizované bez větších dopravních závad.

Při řešení místních obslužných komunikací vychází územní plán ze stávajícího stavu umístění obslužných komunikací. Pro zpřístupnění nově navržených zastavitelných ploch byly navrženy nové místní obslužné komunikace, které navazují na stávající dopravní skelet v obci. Nové obslužné komunikace byly navrženy v maximální možné míře jako průjezdné, nikoliv slepé v doporučené kategorii MO 30/7,5. Šířce komunikací je stanovena na minimum 6 m (optimálně na 7,5m). Případné jednosměrné komunikace budou mít min. šířku 5m.

Dopravní obsluha území je zajišťována pravidelnou autobusovou dopravou. Umístění stávajících autobusových zastávek vyhovuje. V ÚP byly navrženy některé další zastávky. Autobusové linky jsou ukončeny u stanice metra linky C Budějovická a jsou vedeny přes Jesenici, Hlubočinku, Sulice a dále na Kamenici, Týnec nad Sázavou, Jílové u Prahy nebo Pyšely. Některé linky jsou odkloněny od křižovatky na Hlubočince přes Radějovice a Křížkový Újezdec a vracejí se na silnici 11/603 na křižovatce na Mandavě. Parkování vozidel je zabezpečováno na vlastních pozemcích. Pro veřejné parkování je vymezena plocha pro dopravní vybavenost-veřejné parkoviště u prodejny nábytku v Želivci. Další samostatné plochy pro dopravní vybavenost nebyly navrženy, předpokládá se využití ploch pro komerční vybavenost i pro účely dopravní vybavenosti.

Pěší a cyklistická trasa je navržena západně od navrhovaných lokalit A, AI a D. Ostatní stávající trasy se nemění. Z hlediska ochrany životního prostředí je nutné v dalším rozvoji obce pro objekty trvalého bydlení respektovat ochranná pásma silnic II. a III. tříd - 15 m od osy komunikace na obě strany. V bezprostřední blízkosti silnice 11/603 nebude dále rozvíjena funkce bydlení. U silnice U/603 je ponechaná územní rezerva pro případné rozšíření této silnice (15 m od osy na obě strany).

Železniční

Řešeným územím v současné době neprochází ani se nenavrhuje žádná železniční trat. Nejbližší stávající železniční trať mimo řešené území leží východním směrem a jedná se o trať Praha-Říčany-Benešov.

OBČANSKÉ VYBAVENÍ

V územním plánu jsou ponechané všechny stávající plochy a objekty občanské vybavenosti a sportu. Stávající Obecní úřad Sulice je prozatím umístěn v budově, která jeho potřebám nevyhovuje. Není zde větší shromažďovací místnost. V územním plánu je navržena plocha pro jeho nové umístění (lokalita N). Ostatní stávající základní občanské vybavení v obci umístěním, kapacitou i stavem objektů vyhovuje.

Vzhledem k nárůstu počtu trvale bydlících obyvatel v obci v souvislosti s navrhovanou zástavbou je navržena plocha pro umístění základní školy (příp. mateřské školy) a kostelíka nebo kaple, která by měla vytvořit novou stavební dominantu s veřejným prostranstvím v obci (lokalita G).

Občanská vybavenost komerčního charakteru - obchody, služby je umístěna na plochách komerční vybavenosti u silnice 11/603. Drobné provozovny komerčního charakteru lze umístit i na plochách pro bydlení a se smíšenou funkcí I a II v souladu se závaznými

regulativy daných ploch.

Další občanská vybavenost je v současné době zajišťována okolními obcemi a Prahou (Kamenice - stavební úřad, pošta, základní škola, základní lékařská péče, policie, Kostelec u Kř. - základní škola). Vyšší občanská vybavenost je zajišťována okolními obcemi Kamenicí hlavním městem Prahou a Jesenicí. Dojíždka za prací je převážně orientována na Prahu. I v návrhu územního plánu zůstanou tyto vazby zachovány.

ZÁSOBENÍ PLYNEM

(výkres č.7 - Techn. infrastruktura 1:5000)

Řešeným územím prochází vysokotlaký plynovod DN 150 PN, 40 Želivec - Jílové u Prahy, Územní plán zajišťuje ochranné pásmo tohoto plynovodu (ochranné pásmo 4m), bezpečnostní pásmo 20 m po obou stranách trasy plynovodu). V červenci roku 1998 bylo vydáno povolení na stanice na liniovou stavbu STL plynovodu od VTL regulační prostoru severní Boroviny, katastrální území Kostelec u Kř. včetně plynofikace této lokality. V dubnu 1999 bylo vydáno stavební povolení na plynofikaci Hlubočinkou.

Plynofikace Hlubočirky probíhá v návaznosti na stávající plynofikaci lokality mezi Sulicemi a Hlubočinkou (projektová dokumentace pro plynofikaci Hlubočinky - zodpovědný projektant Benešová Ludmila, zpracováno v dubnu 1999).

Současné zastavěné území Nechánic je plynofikováno (generel plynofikace zpracovala MOPEX a.s., 101 00 Praha 10, U plynárny 455/95, zpracováno 11/1996, 11/1997). Tato lokalita je napojena na vlastní regulační stanici RS 503/2/1-440 vybudovanou na VTL přípojce pro Jílové DN 150, PN 40. Z této RS je plyn distribuován IPE STL rozvodnou sítí. Provozní tlak je 300 kPa.

Želivec má v současné době vlastní regulační stanici a současně zastavěné území je plynofikováno.

Návrh územního plánu řeší další plynofikaci zastavitelných území v návaznosti na stávající nebo již navrženou plynofikaci. Stávající i navržené trasy plynovodů jsou situovány do stávajících nebo navržených komunikací. Během plynofikace obce bude docházet k postupnému převedení tepelných zdrojů na tuhá paliva na paliva ušlechtilá a tím k výraznému omezení negativního vlivu na ovzduší.

ZÁSOBENÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Podklady

- * Zpracovaná část P+R, Koncept, schválené souborné stanovisko
- * aktualizace stávajícího stavu zjištěná a doplněná na STE RZ Benešov
- * místní průzkumy

Popis

Současný stav

Řešené území je napojeno elektrickou energií venkovním vedením 22kV z rozvodny Stránčice 110/22kV Rozvody 22kV jsou převážně venkovním vedením, pouze v Želivci je proveden kabelový svod a kabelové vedení ke stanici TS-1. V lokalitě Hlubočinka - Borovina pokračuje výstavba rodinných domů a technické vybavenosti, vydané územní rozhodnutí je na lokalitu Mandava na severním okraji Želivce.

Přehled stávajících transformačních Stanic:

	označ, místo	stav	návrh
Hlubočinka	TS-1 obec	PTS/100	(již mimo řeš. území)
Sulice	TS-1 kolonie	k/630	
	TS-2 na návsi	PTS/250	N-trafo 400kVA
	TS-3 u rybníka	PTS/250	N-trafo 400kVA
	TS-4ZD	PTS/250	
	TS-5 RD	PTS/160	N-trafo 400kVA
Borovina	TS-2 část B	k/630	
	TS-3 část B	k/630	
	TS-4 část A	k/630	
Nechánice	TS-1 hájovna	PTS/ 50	
	TS-2 obec H	PTS/250	
	TS-3 obec I	PTS/400	
	TS-4RD	BTS/100	V-trafo400kVA
	TS 5 hotel René	PTS/100	
	TS-6 ČSAV	PTS/100	
Želivec	TS-7 za žid. hrbit.	PTS/100	
	TS-1 holtab	k/630	
	TS-2 pekárna	BTS/630	(již mimo řeš. území)
	TS-3 obec	PTS/160	N-trafo 400 kVA
	TS-4 v alejích	PTS/400	N-trafo 630 k VA

Ve výkresu č. 7 1:5 000 jsou zakreslena stávající zařízení, trafostanice spolu s trasami primárního vedení.

Sekundární rozvody jsou v obcích provedeny venkovním vedením s připojením objektů též závěsnými kabely, v částech nové výstavby pouze zemními kabely. Ve větší míře jsou primární i sekundární rozvody zrekonstruovány. Veřejné osvětlení je provedeno venkovními rozvody ve všech částech obce.

Ochranná pásma energetických zařízení

Zákon 458/2000 Sb. stanoví ochranná pásma nadzemního vedení jako prostor vymezený svislými rovinami vedenými po obou stranách vedení, který činí od krajního vodiče na obě strany:

Nadzemní vedení

- u napětí nad 1kV do 35kV pro vodiče bez izolace 7 m
- pro vodiče s izolací..... 2 m
- u závislého kabel, vedení ... 1 m

Podzemní vedení

- u napětí do 110kV 1 m po obou stranách kabelu
- U stožárových traf. stanic ve vodorovné vzdálenosti 7 m
- U kompaktních el. stanic 2 m

Ochranná pásma vyhlášená před účinností tohoto zákona zůstávají v platnosti podle dřívějších předpisů.

Návrhové řešení

Energetická bilance

Uvažovaný příkon el. energie se předpokládá 8-15kW/RD, podle velikosti a vybavenosti objektů. Uvažuje se stupněm elektrizace A-A 1, kde se el. energie používá pro osvětlení, domácí el spotřebiče případně vaření, pro vytápění a ohřev TUV bude použit plyn.

Návrhové lokality

NECHÁNÍCE

V Nechánících se uvažuje s výstavbou cca 100 RD, převážně na západě území. V lokalitě Na července je již započatá výstavba 10 RD, které jsou připojeny na el. energii ze stávající stanice TS-2. Pro další rozšiřování zóny výstavby je navrženo stávající vedení k TS-5, hotel René zrušit, tím uvolnit zónu pro v/stavbu RD. Ze stávajícího vedení procházejícího v jižní části území, mezi stanicemi "S-4 a TS-3, provést kabelový svod, kabelovým primárním vedením napojit navržené stanice N-TS-2 a N-TS-3 s napojením stávající stanice TS-5 a s kabelovým vývode n do vrchního vedení u TS-2.

Výhledové lokality výstavby nad hotelem René budou napojeny el. energií z navrhované stanice V-TS1 napojené kabelovou smyčkou z navrhovaného primárního kabelu propojujícího stanice N-TS-3 a TS-2. Po vyřešení restitucí u hotelu René bude možno i stávající stanici TS-5 začlenit do kabelového systému primárního propojení.

SULICE

Návrhové lokality v obci Sulíce jsou již v počátečním stavu výstavby. Předpokládá se s výstavbou 60 RD. Pro lokalitu na jihu cca 30 RD, kde se již započalo s výstavbou, je vystavěná nová stanice TS-5.

Lokalita u silnice u Hlubočinky, kde; ještě pokračuje výstavba, má vystavěnou novou stanici TS-6. Pro lokalitu na jihu obce u silnice je navržena výstavba nové stanice zapojené do trasy venkovního vedení N-TS-1. Pro návrhovou lokalitu u rybníka cca 20 RD provázanou s lokalitami na Borovině je navržena výměna trafa u stávající stanice TS-3 za výkonově větší. Na severu obce s návazností na výstavbu Borovina, kde se předpokládá výstavba cca 305 RD je proveden kabelový svod z venkovního vedení a vybudovaná nová kabelová stanice TS-1. Tato stanice je primárním kabelovým vedením propojena do částí výstavby A,B,B 1 a C. Zpracovatel této části výstavby je Central Group. V oblasti jsou navrženy transformační stanice kabelové, TS-2,3,4, které jsou již realizované, nebo je na ně již vydáno stavební povolení.

V návrhu je rozšíření další výstavby v lokalitě Habří cca 70 RD a směrem k silnici II./603 výstavba 18 RD s výhledem výstavby občanské vybavenosti podnikatelských aktivit. Pro lokalitu Habří je navržena výstavba nové stanice N-TS-1, kabelovou smyčkou napojenou do stávající primární trasy.

Kabelové primární propojení mezi stanicemi TS-1 až TS-4 bude ukončeno kabelovým svodem do vrchního vedení v katastru obce Radějovice.

ŽELIVEC

V Želivci se uvažuje s výstavbou cca 150 RD. V lokalitě u OÚ již byla výstavba započatá. Pro tuto lokalitu je navržena výstavba stanice N-TS- 3, kabelovým svodem a primárním kabelem napojená ze stávajícího venkovního vedení 22kV.

Na severu území je územně rozhodnutá výstavba v lokalitě Mandava, 120 RD a plocha pro obchod a služby podél komunikace TI/603. Dále je navrhována další výstavbou cca 24 RD, směrem k původní obci - lokality P, Q.

Pro výstavbu v lokalitě Mandava se navrhují celkem tři kioskové trafostanice -

N-TS-1, N-TS-5 a N-TS-6. Budou propojeny VN kabelovým vedením napojeným na severozápadní straně kabelovým svodem z venkovního vedení u Sulic a na jihu od stávající kabelové stanice TS-1. Pro návrhové lokality na západě bude energetické zatížení pokryto ze stávajících stanic. Pro lokality U a V se navrhuje zřízení nové venkovní N-TS-4 napojené na stávající vedení

Přehled navrhovaných stanic:

místo/ lokalita	předp. příkon	stanice
<u>Nechánice</u>		
návrh		
Džbánka a Na července 80 RD	600kW	N-TS-2,3, k/630kVA V-
výhled		
nad hotelem	400kW	TS-1, k/400kVA
<u>Sulice</u>		
návrh		
jih 30 RD	300kW	N-TS-1, PTS/400kVA
u rybníka 20 RD	200kW	
sever 10 RD	100kW	
<u>Borovina</u>		
návrh		
Habří TO RD	600kW	N-TS-1, k/630kVA
u silnice 20+18 RD	350kW	

<u>Želivec</u>		
návrh		
U OÚ 10 RD	100kW	N-TS-3, k/400kVA
Nová Hospoda	400kW	
Mandava 70 RD	300kW	
Mandava 40 RD		
Mandava - vybavenost		
Mandava - u rozhledny		

Předpokládaná max. spotřeba elektrické energie do roku 2020 dosáhne hodnoty cca 6,2MW.

TELEKOMUNIKACE.

Podklady

- * Zpracovaná část P+R, koncept, schválené souborné stanovisko ke konceptu
- * aktualizace stávajícího stavu doplněná a zjištěná na Český Telecom Říčany
- * místní průzkumy
- * polohopis DK

Popis

Současný stav

Místní telekomunikační síť:

Řešené území je po stránce telekomunikační začleněno do místního telefonního obvodu MTO Štiřín ÚTO Říčany. V oblasti Štiřínska byla v roce 1997 provedena přeměna telekomunikačního uzlu 2 ÚTO Praha do ÚTO Říčany. V obcích jsou telekomunikační rozvody provedeny zemními kabely převážně v hlavních trasách, od účastnických rozvaděčů jsou provedeny rozvody vzdušným vedením.

Dálkové kabely

Řešeným územím prochází trasy dálkových kabelů správce sítě Český Telecom, přenosová technika - ochrana dálkových kabelů Praha.

Trasy těchto kabelů podléhají schvalovací povinnosti

správce sítí. Radioreléová trasa

Řešeným územím prochází trasy mikrovlnných směrových spojů mobilní sítě RadioMobilu a.s., s vybudovaným stanovištěm v lokalitě Mandava.

Ochranná pásma telekomunikačních zařízení

Ochranná pásma jsou dána zákonem o telekomunikacích z r. 1992 a to:

Sdělovací vedení kabelové.....1 m po celé délce trasy na obě strany od krajního kabelu

Kabelové vedení ODK,DK 1,5m

Radioreléové trasy - v místě staroviště vysílače jsou dány výškou terénu a jsou

určovány pro každou lokalitu zvlášť, v tomto případě 479 m n.m

Návrhové řešení

Místní telekomunikační síť

V katastru obce Radějovic; u silnice 11/603 pro oblast výstavby Borovina - Sulice je vystavěná nová ústředna. Na tuto ústřednu byly přepojeny rozvody v Sulicích, v Borovině, telekomunikační v Hlubočince a Nechánicích. Želivec zůstane napojen na Štiřín. V části Borovina jsou provedeny nové kabelové rozvody místní sítě ve všech lokalitách

Návrhové lokality výstavby RD v Sulicích a Nechánicích budou kabelově připojeny na stávající telekomunikační rozvody, které se postupně začnou kabelovat. V každé lokalitě výstavby RD jsou navrženy účastnické rozvaděče pro připojení nových účastníků s požadovanou kapacitou 200%.

V Želivci budou nově navrhované lokality výstavby provedeny kabelovými rozvody s osazenými účastnickými rozvaděči do každé lokality a napojeny na zatím stávající místní telekomunikační síť. Kabelizace probíhá.

Vodní hospodářství

Vodní plochy a toky

Katastrální území Sulice - řešené území územního plánu obce Sulice spadá do povodí velkých řek Sázavy a dolního toku Vltavy. Rozvodí těchto dvou povodí probíhá přibližně podél silnice Křížkový Újezdec, Mandava, Sulice, Radlák.

Z povodí Sázavy zasahuje do území povodí Chotouňského potoka, číslo hydrologického

pořadí 1-09-03-180, které odvodňuje obast v okolí Nechánic a západní okraj Želivce. Jihovýchodní a jižní části území Štířínu a v okolí Nové Hospody odvodňují drobné toky náležející povodí Čakovického potoka, číslo hydrologického pořadí 1-09-03-156.

Z povodí Vltavy do území severozápadně od Sulic zasahuje povodí Zahořanského pravostranného přítoku Vltavy v Davli, potoka, konkrétně jeho přítoku Sulického potoka, hydrologického pořadí 1-08-05-082. Severovýchodní okraj území spádující k Radějovicům patří do povodí Botiče, číslo hydrologic. pořadí 1-08-05-082.

Žádný z drobných vodních toků protékajících územím není zařazen mezi toky vodohospodářsky významné.

Toky jsou převážně ve správě Zemědělské vodohospodářské správy nebo lesů ČR.

V území se nachází několik menších rybníků. Rybníky v Sulicích jsou ve vlastnictví obce, rybníky v Nechánicích jsou v soukromém vlastnictví.

U vodních toků je nutno dbát na to, aby u nich byl zachován, popřípadě obnoven, řádný technický a právní stav, aby mohly plnit své vodohospodářské funkce. Zejména je nutno udržovat ve funkčním stavu výpustná za řízení a bezpečnostní přelivy a pravidelně kontrolovat těsnost hrází a jejich bezpečnost proti protržení. ÚPO nepočítá s budováním úprav toků. V lokalitě Mandava je pro zpomalení odtoku dešťových vod navržena (vydáno UR) retenční nádrž o retenčním objemu 3500 m³. Půjde o nádrž bez stálé hladiny - poldr, je navržena úprava s travními porosty a skupinami keřů v nádržním prostoru a s vysokou zelení po obvodě.

Ochranná pásma

Do řešeného území zasahuje pásmo hygienické ochrany 2b vodních

zdrojů Radějovice, PHO 2a se dotýká hranice řešeného území. Severovýchodní část území spadá do vnějšího ochranného pásma Želivka štolového přivaděče (ÚV Hulice) - VDJ Jesenice.

Zásobování vodou

Veřejný vodovod je vybudován pouze v nové zástavbě v Borovině, kam je voda přivedena hlavním řadem DN 250 od čerpací stanice vodojemu Jirčany. Zdrojem vody je Pražská vodárenská soustava se zdrojem Želivka.

Zásobování celého území včetně širšího okolí je řešeno Skupinovým vodovodem Kamenicko, na jehož jednotlivé stavby bylo již vydáno územní rozhodnutí, popř. vodoprávní povolení.

Hlavním vodojemem soustavy je projektovaný vodojem Mandava - 2 x 400 m³, 480/475,

5 m n.m.. Bude napojen novým přívodním řadem DN 250 od jihovýchodu přes Želivec na štolový přivaděč Želivka. Hlavním řadem bude soustava propojena přes Sulice na již vybudovaný vodovod v Borovině a hlavní řad k vodojemu Jirčany. Na tento řad budou přímo napojeny zásobní řady v Sulicích.

Z vodojemu Mandava budou vyvedeny hlavní řady dvou základních tlakových pásem - gravitační (řad A) a čerpané (řad C) pro nejvyšší místa zásobované oblasti. Rozčlenění do dalších tlakových pásem o sníženém tlaku bude řešeno redukčními ventily na řadech. Oblast Želivce bude zásobována z řadu a odbočujících hlavních řadů na Štiřín a Kamenici. Zásobování Nechánic je řešeno řadem F od Kostelce u Křížků. Bylo prověřeno i zásobování nové zástavby z místního zdroje, v ÚPO není navrhováno.

Posouzení spotřeby vody

Sídlo	počet obyv	l/obyv./de	m ³ /den	max.m ³ /den	max1/s
Sulice	1360	170	231,2	346,8	8,03
Želivec	520	170	88,4	132,6	3,07
Nechánice	400	170	68,0	102,0	2,36
Celkem :	2280		387,6	581,4	13,46

Použité hodnoty odpovídají vstupním hodnotám použitým pro vodovod Kamenicko - 1501 obyvatele a den a 201 na obyvatele v průměru na vybavenost

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

Odkanalizování

Stávající stav:

Soustavná oddílná kanalizace (převažují splaškové řady, dešťové odvodnění pouze v nezbytném rozsahu) je realizována v nové zástavbě v Borovině. V této lokalitě je v provozu nová čistírna odpadních vod s kapacitou 600 EO. Dále jsou v území v provozu dvě malé čistírny odpadních vod v Želivci - na severovýchodě u zástavby u obecního úřadu s vyústěním odpadních vod do stávajících drobných vodotečí. Územně je rozhodnuta čistírna odpadních vod pro lokalitu Mandava na severu Želivce. Je rozhodnuta jako stavba dočasná do vyřešení komplexního odkanalizování obce. V ostatních částech území jsou vody akumulovány v domovních žumpách a splašky vyváženy na ČOV Kamenice. Stav domovních žump patrně ne všude odpovídá technickým a hygienickým předpisům.

Návrh :

Sulice

Splaškové vody budou odváděny z nových lokalit i stávající obce na novou čistírnu v Borovině. Předpokládá se její intenzifikace v průběhu návrhového období až na kapacitu 1400 EO. Ze stávající obce Sulice budou splaškové vody odváděny do uvedené ČOV přečerpáním. Účinnost intenzifikované ČOV musí zabezpečit dodržení ukazatelů vládního nařízení 82/1999 Sb. a vodního zákona č 254/2001 Sb. Dešťové vody budou odváděny v původní zástavbě nadále převážně povrchově do Sulického potoka. Povrchové vody z východní části nově budované zástavby u Hlubočinky, kam zasahuje PHO zdroje Radějovice budou odváděny dešťovou kanalizací s dešťovou usazovací nádrží (DUN) do bezejmenné vodoteče v katastru Radějovice v poloze pod vodními zdroji. Oddílná kanalizace Želivce (splaškové sítě) bude napojena na stokovou síť obce Kamenice za podmínky intenzifikace čistírny odpadních vod Kamenice. Jde o vodohospodářsky vhodné řešení, které je sdružením obcí stále více preferováno.

Povrchové vody ve stávající zástavbě Želivce budou odváděny nadále povrchově do místních drobných toků. Pouze lokalita Mandava má navrženu i dešťovou kanalizaci s dešťovou usazovací nádrží a retenční nádrží. Jde o odvodnění hlavních komunikací a lokality pro obchod a služby. Dešťové vody z pozemků a rodinných domů nebudou napojeny do kanalizace budou důsledně likvidovány zásakem pro závlahu zahrad. Tímto řešením bude v místních vodotečích zabezpečeno nenavýšení odtokových kulminací a udržení dobré kvality povrchových vod. Vyřešení odvádění rovněž ukončí trvající problémy s odtokem povrchových vod v lokalitě Mandava.

V Nechánicích bude vybudována splašková kanalizace pro stávající i nově navrhovanou zástavbu. Bude svedena gravitačně do nově navržené čistírny odpadních vod v poloze pod rybníky na Chotouňském potoce. Čistírna Nechánice - navržena kapacita 400 EO - bude vybavena třetím stupněm čištění (provzdušňovaný filtr, půdní filtr, atp.), aby byl zabezpečen vysoký stupeň

vyčištění odpadních vod. Při realizaci takto nedošlo k ohrožení kvality vody v Chotouňském potoce.

Dešťové vody budou odváděny i nadále převážně povrchově, případně s ojedinělými úseky dešťové kanalizace. V nové zástavbě budou učiněna opatření k podpoře zásaku. Zejména nebudou odváděny dešťové vody z domů do kanalizace a budou důsledně likvidovány zásakem na pozemcích RD případně v kombinaci s akumulací pro závlahu pozemků rodinných zahrad.

Posouzení vypouštěných odpadních vod - návrhový stav

	EO obyv.	předp. přítok znečištění kg BSK 5/den	účinnost %	vodnost toki q prům. i/s
ČOV Borovina	1400	80	97	1,0
(po intenzifikaci)				
ČOV Nechánice	400	24	97	5,0
•v				
Stávající malé ČOV				
U obecního úřadu	100	6	90	0,5
Severovýchod	30	1,5	90	0,5

ZÁSOBENÍ TEPLEM

Územní plán nepočítá s centrální dodávkou tepla a s výstavbou velkokapacitních kotelen.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Ve správním území obce Sulice není umístěna ani se nenavrhuje řízená skládka tuhého komunálního odpadu. V obci je organizován pravidelný odvoz tuhého komunálního odpadu (1x týdně) na skládku TKO Jílové u Prahy nebo Praha. Obec je začleněna do systému sdruženého plnění na zpětný odběr a recyklaci odpadů z obalů se společností EKO - KOM a.s. Plasty a sklo se odvázejí 1x týdně nebo max. 1x za 14 dní dle potřeby.

Staré skládky TKO:

- Šimkova skála (pískovna) - odtěžená a vydáno územní rozhodnutí o využití území pro terénní úpravy,
- Na Habří - zatravněno a vysazeny borovice,
- V Hruštičkách - černá skládka, která byla již několikrát likvidována a opět obnovena,
- Nechánice - Chvátalka - bývalá skládka průmyslových kalů podniku Strojmetal Kamenice, provedena likvidace - odtěženo,
- černá skládka při cestě z Nechánic na severovýchod k Sulické oboře.

Na rekultivaci (vyčištění a doplnění zeleně podél účelových cest) je navržena skládka v Hruštičkách a skládka při cestě z Nechánic na severovýchod k Sulické oboře (výkres č. 4).

8. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

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

9. Návrh územního systému ekologické stability

(výkres č.4 - Návrh ÚSES 1:5000)

V řešeném území obce Sulice se nevyskytují zvláště chráněná území, která uvádí zákon č.114/1992 Sb. Jsou to národní park, chráněná krajinná oblast, národní přírodní rezervace, národní přírodní památka, přírodní rezervace a přírodní památka.

V severozápadní části katastru je rozsáhlý lesní komplex "Bukovnice", v jihozápadní části u Nechánic Sulická obora s přilehlým lesíkem Čermák a zasahuje sem lesní komplex "K Vrchánovu". Jsou zde ještě malé lesní remízky a to v údolí mezi Křížkovým Újezdcem a Želivcem a v lomu u silnice do Želivce, který byl ale již zčásti odtěžen.

Jižní část katastrálního území Sulice je situována v bioregionu Posázaví (Chotouňský a Čakovický potok), severní

část území náleží k povodí Vltavy (Sulický potok a povodí Botiče). Řešené území se rozkládá v mírně zvlněném terénu, je situováno v nadmořské výšce 349-480m n.m. Nejvýše položené je území v oblasti Mandavy, nejnižší při přechodu Sulického potoka do okresu Praha-západ na severu území. Všechny vodoteče protékající řešeným územím jsou nevelké a vodnatostí nestálé potoky, které pramení přímo v kat. území Sulice. Je zde několik menších rybníků (dva v Sulicích, čtyři u Nechánic a dvě menší vodní nádrže v Želivci). Je možné předpokládat, že po vybudování čistíren odpadních vod se od základu zlepší čistota vodních ploch i toků, nebol: je znečišťována pouze z přilehlých oblastí.

V řešeném území jsou navrženy trasy regionálních biokoridorů (výkres č.1 - RK 1200 a RK 1198). Trasy těchto biokoridorů jsou vymezeny dle výkresu č.4. Min. šířka těchto biokoridorů je 50m.

V ÚP jsou dále vymezeny prvky ÚSES místního významu - biocentra, biokoridory, interakční prvky. Šířka biokoridorů v nejužším místě neklesne pod 25m. Umístění ČOV v biokoridoru není situováno do nejužšího místa.

Významné krajinné prvky (VKP) v k.ú. Sulice nebyly registrovány vyhláškou, jsou pouze vytypované - dle studie "VKP v kat. území Sulice" zpracované Mgr. M. Schreiberem pro Okresní úřad Praha-východ.

Jsou to:

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

část území náleží k povodí Vltavy (Sulický potok a povodí Botiče). Řešené území se rozkládá v mírně zvlněném terénu, je situováno v nadmořské výšce 349-480m n.m. Nejvýše položené je území v oblasti Mandavy, nejnižše při přechodu Sulického potoka do okresu Praha-západ na severu území. Všechny vodoteče protékající řešeným územím jsou nevelké a vodnatostí nestálé potoky, které pramení přímo v kat. území Sulice. Je zde několik menších rybníků (dva v Sulicích, čtyři u Nechánic a dvě menší vodní nádrže v Želivci). Je možné předpokládat, že po vybudování čistíren odpadních vod se od základu zlepší čistota vodních ploch i toků, neboť je znečišťována pouze z přilehlých oblastí.

V řešeném území jsou navrženy trasy regionálních biokoridorů (výkres č.1 - RK 1200 a RK 1198). Trasy těchto biokoridorů jsou vymezeny dle výkresu č.4. Min. šířka těchto biokoridorů je 50m.

V ÚP jsou dále vymezeny prvky ÚSES místního významu - biocentra, biokoridory, interakční prvky. Šířka biokoridorů v nejužším místě neklesne pod 25m. Umístění ČOV v biokoridoru není situováno do nejužšího místa.

Významné krajinné prvky (VKP) v k.ú. Sulice nebyly registrovány vyhláškou, jsou pouze vytypované - dle studie "VKP v kat. území Sulice" zpracované Mgr. M. Schreiberem pro Okresní úřad Praha-východ.

Jsou to:

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

VKP ze zákona - lesní pozemky a vodní plochy: LI - "Bukovnice", rozsáhlý lesní komplex v severozápadní části katastru
L2 - "K Vrchánovu", les v jihozápadní části katastru L3 - "Sulická obora", les Sulická obora a přilehlý lesík Čermák L4 - "Na Křížkách", remízek v lomu u silnice do Želivce, část odtěžena a vydáno územní rozhodnutí pro terénní úpravy L5 - "Újezdecké", remízek v údolí mezi Křížkovým Újezdcem a Želivcem Vodní pozemky, které tvoří části VKP 115, 116, 119, 96, 102, 106.

10, Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav

Plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření jsou vymezeny na samostatném výkresu č.3 - Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanací a asanačních úprav 1:5000.

Vymezené plochy zahrnují:

1) Pozemky prospěšné pro umístění a pro realizaci staveb, které jsou nezbytné pro zlepšení životního prostředí v Sulicích, dále pro zajištění veřejně prospěšných služeb, dopravy a technické infrastruktury.

2) Plochy pro veřejnou zeleň a pro postupnou realizaci územního systému ekologické stability.

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle par. 108 odst. 2 písmeno a) stavebního zákona, pokud nebude možné řešení majetkoprávních vztahů dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

Seznam navrhovaných staveb a opatření veřejného zájmu:

Plochy pro stavby určené pro veřejně prospěšné služby:

G - základní škola (příp. mateřská škola), dětské hřiště, veřejné prostranství s kostelíkem, případně s kaplí

N - obecní úřad, veřejné prostranství

Plochy pro stavby nových silnic:

L - přeložka silnice III/00315 (D67)

Plochy pro stavby nových místních obslužných komunikací pro zpřístupnění pozemků určených k zastavění ; <-//

Plochy pro stavby technické vybavenosti:

Z - stavba ČOV Nechánice, p.č.153/8, 153/9 a části pozemků p.č. 152 a 461/1

- stavba vodojemu Mandava
- stavba vysokotlaké RS plynu Nechánice
- stavby nových trafostanic ; 5-W
- stavba retenční nádrže
- stavby vrchního vedení VN 22kV

- stavby kabelového vedení VN 22kV
- stavby vodovodních přívaděčů
- stavba hlavního řádu deštové kanalizace
- stavby středotlakých plynovodů
- stavby místní telefonní sítě

Plochy chráněné pro opatření veřejných zájmů:

- plochy pro územní systém ekologické stability
- plochy pro významné krajinné prvky (VKP)
- veřejně prospěšná zeleň, stromořadí, chráněné stromy
- ochranná pásma veřejně prospěšných staveb

V obci Sulice bude nutná asanace hospodářského stavení pro přeložku silnice III/00315 - návrh D67.

11. Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Civilní ochrana bude zajišťována v rámci stávajících a navrhovaných budov. Vzhledem k velikosti obce není nutné zvláštní vymezení ploch pro tyto účely. V zastavitelných územích se doporučuje alespoň 50% objektů pro trvalé bydlení podsklepit. Toto neplatí v lokalitách, které jsou navrženy o ochranném pásmu vodních zdrojů Radějovice.

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

12. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na životní prostředí, na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů

Životní prostředí obce Sulice nebude navrhovaným řešením využití území narušeno. Všechny stávající funkční prvky ÚSES zůstávají zachovány a pro upevnění stabilizačního účinku jsou navrženy některé další. Rovněž je navržena další ochranná liniová zeleň. Plynofikace obce, využití elektřiny jako ušlechtilého paliva a vybudování veřejné kanalizace s čistírnami odpadních vod podstatně přispěje k výraznému zlepšení kvality ovzduší, podzemních i povrchových vod na území obce.

V ÚP obce Sulice není navržen žádný zaboř pozemků určených k plnění funkcí lesa podle zvláštních předpisů.

Vyčíslení záboru zemědělského půdního fondu (ZPF) je zpracováno orientačně v ha. Rozsah ploch záboru s vymezením lokalit (včetně etapizace výstavby) je vyznačen ve výkresu č.6 - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a na pozemky určené k plnění funkcí lesa, etapizace výstavby 1:5000, ve kterém jsou též uvedeny údaje o bonitovaných půdně ekologických jednotkách.

Lokalita A je vymezena pro funkci bydlení, její severní část pro

funkci smíšenou 1 - 3. etapa výstavby. Zaboř ZPF (orná půda - stupeň ochrany dle BPEJ č.II a IV) tvoří 1,75 ha.

Lokalita AI je vymezena pro funkci bydlení - 3. etapa výstavby. Zaboř ZPF (orná půda - stupeň ochrany dle BPEJ č.II) je 2,78 ha.

Lokalita C je situována u silnice 11/603 na severu řešeného území a je určena pro komerční vybavenost v 1. etapě výstavby. Zaboř ZPF (orná půda, zahrady - stupeň ochrany dle BPEJ č. IV) je zde 1,56 ha.

Lokalita D je určena pro funkci bydlení - 3. etapa výstavby. Zaboř ZPF (orná půda - stupeň ochrany dle BPEJ č.II) je 2,00 ha.

Lokalita D1 je určena pro funkci bydlení, v jižní části pro funkci smíšenou I s možností dotvoření nového centrálního prostoru v obci. Lokalita je zařazena do 3. etapy výstavby. Zaboř ZPF (orná půda - stupeň ochrany dle BPEJ č.II) je 4,26 ha.

Lokalita E je vymezena vzhledem k blízkosti silnice 11/603 pro smíšenou funkci I. Je navržena do 1. etapy výstavby. Zaboř ZPF (orná půda, zahrady - stupeň ochrany dle BPEJ č.II a IV) tvoří 1,02 ha.

Lokalita F je navržena pro smíšenou funkci I - 1. etapa výstavby. Zaboř ZPF (orná půda, zahrady - stupeň ochrany dle BPEJ č.II) zde činí 1,49 ha.

Lokalita G je určena pro veřejně prospěšné služby (základní škola, příp. mateřská škola, dětské hřiště, veřejné prostranství s kostelíkem nebo kaplí) - 1. etapa výstavby. Zaboř ZPF (louky, pastviny - stupeň ochrany dle BPEJ č.II) tvoří 0,55 ha.

Lokalita H je určena pro funkci bydlení - 3. etapa výstavby. Zaboř ZPF (orná půda, louky, pastviny - stupeň ochrany dle BPEJ č.II a IV) je 4,76 ha.

Lokalita CH je určena pro funkci bydlení - 1. a 3. etapa výstavby. Celkový zaboř ZPF (orná půda - stupeň ochrany dle BPEJ č.II) je 3,73 ha. Pro 1. etapu výstavby je navržen zaboř ZPF 0,35 ha, pro 3. etapu 3,38 ha.

Lokalita J je určena pro funkci bydlení - 1. a 3. etapa výstavby. Celkový zaboř ZPF (orná půda, ostatní plochy - stupeň ochrany dle BPEJ č.II) tvoří 5,05 ha. Pro 1. etapu výstavby je navržen zaboř 3,05 ha, pro 3. etapu 2,00 ha.

Lokalita K je určena pro funkci bydlení - 1., 2. a 3. etapa výstavby. Celkový zaboř ZPF (orná půda, louky, pastviny - stupeň ochrany dle BPEJ č.II) je 6,37 ha. Pro 1. etapu výstavby je navržen zaboř 0,87 ha, pro 2. etapu 1,84 ha a pro 3. etapu 3,66 ha.

Lokalita L je určena pro přeložku silnice III/00315 - 3 . etapa výstavby. V návrhu označeno v souladu s ÚP VÚC D67 . Zaboř ZPF (orná půda - stupeň ochrany dle BPEJ č.III) je 0,25 ha.

Lokalita N je určena pro veřejně prospěšné služby a technickou vybavenost (obecní úřad, knihovna, veřejné prostranství, vodojem Mandava) - 1. etapa výstavby. Celkový zaboř ZPF (orná půda, ostatní plochy - stupeň ochrany dle BPEJ č . II) je zde 0,70 ha .

Lokalita P j e určena pro funkci bydlení 3 . etapa výstavby .
Zaboř ZPF (louky, pastviny, ostatní plochy stupeň ochrany dle
BPEJ č.II a V) je zde 1,81 ha.

Lokalita Q je navržena pro funkci bydlení 2. etapa výstavby.
Zaboř ZPF (louky, pastviny, ostatní plochy stupeň ochrany dle
BPEJ č.II a V) je 1,57 ha.

Lokalita T je navržena pro funkci bydlení 1 . etapa výstavby.
Zaboř ZPF (louky, pastviny, ostatní plochy stupeň ochrany dle
BPEJ č.II) je 0,35 ha.

Lokalita U je navržena pro funkci bydlení a sportu - 1. a 3. etapa výstavby. Celkový zaboř ZPF (louky, pastviny - stupeň ochrany dle BPEJ č.V) je 1,64 ha. Pro 1. etapu výstavby je navržen zaboř 0,50 ha, pro 2. etapu 1,14 ha.

Lokalita V j e navržena pro funkci bydlení - 1 . etapa výstavby .
Zaboř ZPF (orná půda, louky, pastviny - stupeň ochrany dle BPEJ č.V) je 1,25 ha.

Lokalita X je určena pro funkci bydlení - 1., 2. a 3. etapa výstavby. Celkový zaboř ZPF (orná půda, louky, pastviny - stupeň ochrany dle BPEJ č.III a IV) činí 14,29 ha. Pro 1. etapu výstavby je navržen zaboř 5,57 ha, pro 2. etapu 2,03 ha a pro 3. etapu 6,69 ha.

Lokalita je navržena pro technickou vybavenost (ČOV v - 1 .
etapa výstavby . Zaboř ZPF (louky , pastviny
Nechánicích)
- stupeň ochrany dle BPEJ č.V) 0,47 ha.

Celkový zaboř ZPF pro zastavitelné plochy v obci Sulice ve všech třech etapách výstavby je 57,65 ha. V jednotlivých etapách výstavby jsou zaboř ZPF následující:

1. etapa výstavby	17,73 ha
2 . etapa výstavby	5,44 ha
3. etapa výstavby	34,48 ha
celkem	57 ,65 ha

Tabulka záborů ZPF pro zastavitelné plochy:

Označení lokality	Zaboř ZPF (ha)	Stupeň ochrany ZPF dle BPEJ	Etapa výstavby
A	1,75	II, IV	3
AI	2,78	II	3
C	1,56	IV	1
D	2,00	II	3
D1	4,26	II	3
E	1,02	II, IV	1
F	1,49	TT	1
G	0,55	TT	1
H	4,76	II, IV	3
CH	0,35	TT	1
	3,38	TT	3
J	3,05	TT	1
	2,00	TT	3
K	0,87	TT	1
	1,84	TT	2
	3,66	TT	3
L	0,25	III	3
N	0,70	TT	1
P	1,81	II, V	3
Q	1,57	II, V	2
T	0,35	TT	1
U	0,50	V	1
	1,14	V	3
V	1,25	V	1
X	5,57	III, IV	1
	2,03	IV	2
	6,69	III, IV	3
	57,65		
Z	0,47	V	1

celkem

13. Návrh lhůt aktualizace

Aktualizace ÚP obce Sulice je navržena jednou za čtyři roky. Při jakýchkoliv změnách týkajících se změn závazné části ÚP obce Sulice bude nutné provést změny územně plánovací dokumentace případně nový územní plán i mimo tato čtyřletá období.

C, Závazná část ve formě regulativů 1.

Koncepce rozvoje

Obec Sulice se bude rozvíjet v několika souvislých urbanizovaných celcích:

1) Prostor Sulic, Boroviny a Hlubočinky vytvoří novou souvislou

urbanizovanou část s novým centrálním prostorem.

2) Prostor Želivce se bude rozvíjet jako samostatná urbanizovaná část, která je územně spojena s lokalitou Na Křížkách a Novou Hospodou-Kamenice na sousedním katastru.

3) Prostor Nechánic se bude rozvíjet jako samostatná urbanizovaná část zejména ve své západní části.

2. Zásady pro funkční regulaci

(v grafické části výkres č. 2 - hlavní výkres)

1) Území urbanizované (současně zastavěné a zastavitelné)

Nemovitě kulturní památky a areály

- tvrziště zvané Hradiště se zbytky valů a vodního opevnění středověké tvrze ze 14. stol.

Určené využití je dáno zákonem ČNR č.20/1987 Sb. , o státní památkové péči v platném znění.

Plochy pro bydlení

Určené využití:

- trvalé bydlení v domech pro rodinné bydlení,
- komerční občanská vybavenost drobného rozsahu (obchod, služby, řemesla), která bude tvořit max. 1/3 užitné plochy objektu, nejvíce však 150m ,
- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň

Přípustné využití:

- chovatelství a pěstitelství v rámci drobných staveb v rozsahu samozásobení, které svými negativními účinky nezasáhne sousední pozemky - pouze v současně zastavěném území obce a u vybraných lokalit zastavitelného území - lokality J, K a Q,
- parkování a garážování osobních vozidel majitelů a obyvatelů domů, u novostaveb rodinných domů garáže vestavěné do hlavního objektu RD,
- sportoviště místního významu,
- stavby pro školství (předškolní zařízení)

Plochy se smíšenou funkcí I

Určené využití:

- trvalé bydlení v domech pro rodinné bydlení,
- individuální pobytová rekreace ve stávajících chatách a rekreačních domcích,
- komerční občanská vybavenost drobného rozsahu (obchod, služby, řemesla), která bude tvořit max. 1/3 užitné plochy objektu, nejvíce však 150m ,
- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň

Přípustné využití:

- chovatelství a pěstitelství v rámci drobných staveb v rozsahu

- samozásobení, které svými negativními účinky nezasáhne sousední pozemky,
- parkování a garážování osobních vozidel majitelů a obyvatelů domů, u novostaveb rodinných domů garáže vestavené do hlavního objektu RD,
 - sportoviště místního významu,
 - stavby pro školství (předškolní zařízení),
 - stavby pro hromadnou rekreaci (hotel, motel, penzion),
 - stavby pro sociální účely (dům s pečovatelskou službou, domov důchodců) s veřejnou zelení

Plochy se smíšenou funkcí II

Určené využití:

- trvalé bydlení v domech pro rodinné bydlení,
- komerční občanská vybavenost drobného rozsahu (obchod, služby, řemesla), která bude tvořit max. 1/3 užité plochy objektu, nejvíce však 200m ,
- podnikatelská činnost s možností umístění staveb pro drobnou výrobu, sklady a služby s denním provozem v omezeném rozsahu, tj. max. 600m² užité plochy, které nemají negativní účinky (hluk, prach, zápach, exhalace) a neovlivní sousední stavby pro bydlení, pozemky určené k zastavění těmito stavbami a zahrady u staveb určených pro bydlení,
- užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň

Přípustné využití:

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

Podmínky:

- u staveb pro podnikatelskou činnost – zajištěno parkování na pozemcích, které k nim vlastnický přísluší nebo po dohodě s orgány obce na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích,
- ochranná pásma staveb používaných pro výrobu smí zasahovat na sousední pozemky pouze se souhlasem jejich vlastníků

Plochy pro veřejně prospěšné služby

Určené využití:

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

Přípustné využití:

- bydlení ve služebním či pohotovostním bytě,
- doprovodné stravovací zařízení, obchody, služby,
- parkování vozidel pro potřeby občanské vybavenosti,
- dětské hřiště, veřejná zeleň

Plochy pro komerční vybavenost

Určené využití:

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

Přípustné využití:

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

Plochy pro drobnou výrobu, sklady, služby

Určené využití:

- drobná výroba, sklady, stavebnictví, opravárenství, administrativní činnost,
- ochranná zeleň

Přípustné využití:

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

Podmínky:

- veškeré činnosti nesmí zhoršovat životní prostředí nad přípustnou míru (dle požadavků hygienika při stavebním řízení) a musí být v souladu s podmínkami ochranných pásem,
- provozované činnosti musí splňovat veškeré podmínky vyplývající ze zákonných norem na ochranu životního prostředí

Plochy pro sport

-

Určené využití:

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

Přípustné využití:

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

Plochy pro individuální rekreaci

Určené využití:

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

Přípustné využití:

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

Podmínky:

- všechny rekreační objekty musí být vybaveny zařízením pro jímání odpadních vod (nepropustné jímky, žumpy), pokud nebudou napojeny na veřejnou kanalizační síť

Plochy pro dopravu

Určené využití:

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

Plochy technického vybavení

Určené využití:

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

Plochy pro veřejnou zeleň

Určené využití:

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

Tyto plochy zeleně j sou nezastavitelné stavbami.

Plochy zahrad

Určené využití:

- plochy soukromých sadů a zahrad bez volného přístupu veřejnosti, kde údržbu zajišťuje majitel

Přípustné využití:

- drobné stavby zahradní architektury

Ostatní zeleň, významné stromy a stromořadí v urbanizovaném území

Určené využití:

- ochranná a izolační zeleň

Tyto plochy zeleně j sou nezastavitelné stavbami.

2) Území neurbanizované (současně nezastavěné a nezastavitelné)

V souladu se schváleným územním plánem obce Sulice mohou být v neurbanizovaném území povolovány pouze stavby:

- pozemních komunikací: přeložka silnice v části Sulice - D67, stavba přístupové komunikace k ČOV v Mechanicích, stavba přístupové komunikace k lokalitě "X" v Nechánicích od silnice 3. tř. ze severu
- technické infrastruktury: stavby vodovodních přívaděčů, stavby kanalizačních sběračů, vrchní vedení 22kV, kabelové vedení 22kV, stavby nových trafostanic, stavby MTS, stavby středotlakých plynových přívaděčů a RS plynu,
- meliorací zemědělských a lesních pozemků,
- vodních ploch a stavby na vodních tocích, příp. pro retenci území.

Stavby pro jiné funkce povolovat nelze.

Vzhledem k nízkému koeficientu ekologické stability území (podílu ekologicky stabilních prvků k ekologicky labilním) nebude rozšiřována plocha orné půdy.

3, Zásady prostorové regulace

(v grafické části - označení zastavitelných ploch a prostorových částí a současně zastavěného území ve výkresech č.2 a 6)

1) Zastavitelné území

Lokalita A

- izolované rodinné domy (RD) respektující venkovské prostředí, max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, hřeben střechy max. 8,5m nad rostlým terénem, bez podsklepení,
- garáže vestavěné do hlavního objektu RD,
- min. výměra parcel 1000m s mírou zastavění max.20%,
- zastřešení s převažujícím sklonem střechy 30 až 40°,
- hlavní střešní hřeben rodinných domů orientován kolmo k hlavním obslužným komunikacím,
- střešní krytina keramická nebo betonová v doporučené barvě od červené do hnědé,
- plochou střechu lze povolit pouze jako terasu nad částí hlavní stavby,
- na plochách se smíšenou funkcí I v severní části lokality objekty pro funkci sportu, hromadnou rekreaci a sociální účely nepřesáhnou výškový limit 9m nad rostlým terénem,
- při výstavbě v lokalitě bude doplněna zeleň podél stávající komunikace západně od lokality (klasifikováno jako VKP), která je navržena jako pěší nebo cyklistická,
- vnější omítky domů budou ve světlých tónech,

- oplocení pozemků v uliční řadě bude řešeno v architektonickém souladu do výšky max. 160 - 180 cm nad terénem s vyloučením celoplošných neprůhledných materiálů,
- vzhledem k velikosti lokality vypracovat regulační plán, který bude území lokality A společně řešit s územím pro lokality AI, D a D1.

Lokalita AI

- izolované rodinné domy respektující venkovské prostředí, max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, hřeben střechy max. 8,5m nad rostlým terénem, bez podsklepení,
- garáže vestavěné do hlavního objektu RD,
- min. výměra parcel 1000m s mírou zastavění max.20%,
- zastřešení s převažujícím sklonem střechy 30 až 40°,
- hlavní střešní hřeben rodinných domů orientován kolmo k hlavním obslužným komunikacím,
- střešní krytina keramická nebo betonová v doporučené barvě od červené do hnědé,
- plochou střechu lze povolit pouze jako terasu nad částí hlavní stavby,
- při výstavbě v lokalitě bude doplněna zeleň podél stávající komunikace západně od lokality (klasifikováno jako VKP), která je navržena jako pěší nebo cyklistická,
- vnější omítky domů budou ve světlých tónech,
- oplocení pozemků v uliční řadě bude řešeno v architektonickém souladu do výšky max. 160 - 180 cm nad terénem s vyloučením celoplošných neprůhledných materiálů,
- vzhledem k velikosti lokality vypracovat regulační plán, který bude území lokality AI společně řešit s územím pro lokality A, D a D1.

Lokalita C

Je vymezena pro komerční vybavenost. Max. výšková hladina zastavění se stanovuje na 10m nad terénem, tvar střech bude sedlový nebo valbový se střešní krytinou keramickou nebo betonovou v doporučené barvě od červené do hnědé. Stavby nebudou podsklepené. Od sousední lokality A bude oddělena pásem izolační zeleně v šířce min. 3m.

Lokalita D

- izolované rodinné domy respektující venkovské prostředí, max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, hřeben střechy max. 8,5m nad rostlým terénem, bez podsklepení,
- garáže vestavěné do hlavního objektu RD,
- min. výměra parcel 1000m s mírou zastavění max.20%,
- zastřešení s převažujícím sklonem střechy 30 až 40°,
- hlavní střešní hřeben rodinných domů orientován kolmo k hlavní obslužné komunikaci,
- střešní krytina keramická nebo betonová v doporučené barvě od červené do hnědé,
- plochou střechu lze povolit pouze jako terasu nad částí hlavní stavby,
- při výstavbě v lokalitě bude doplněna zeleň podél stávající

- komunikace západně od lokality (klasifikováno jako VKP), která je navržena jako pěší nebo cyklistická,
- vnější omítky domů budou ve světlých tónech,
 - oplocení pozemků v uliční řadě bude řešeno v architektonickém souladu do výšky max. 160 - 180 cm nad terénem s vyloučením celoplošných neprůhledných materiálů,
 - při výstavbě v lokalitě bude doplněna zeleň podél stávající komunikace západně od lokality (klasifikováno jako VKP),
 - vzhledem k velikosti lokality vypracovat regulační plán, který bude území lokality D společně řešit s územím pro lokality A, AI a D1.

Lokalita D1

- izolované rodinné domy respektující venkovské prostředí, max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, hřeben střechy max. 8,5m nad rostlým terénem, bez podsklepení,
- garáže vestavěné do hlavního objektu RD,
- min. výměra parcel 1000m s mírou zastavění max.20%,
- zastřešení s převažujícím sklonem střechy 30 až 40°,
- hlavní střešní hřeben rodinných domů orientován kolmo k hlavním obslužným komunikacím,
- střešní krytina keramická nebo betonová v doporučené barvě od červené do hnědé,
- plochou střechu lze povolit pouze jako terasu nad částí hlavní stavby,
- vnější omítky domů budou ve světlých tónech,
- oplocení pozemků v uliční řadě bude řešeno v architektonickém souladu do výšky max. 160 - 180 cm nad terénem s vyloučením celoplošných neprůhledných materiálů,
- na plochách se smíšenou funkcí I v jižní části lokality objekty pro funkci sportu, hromadnou rekreaci a sociální účely nepřesáhnou výškový limit 9m nad rostlým terénem, budou preferovány stavby pro takové funkční využití, které by vhodně doplnily navazující lokalitu G, která je vymezena pro nové centrum obce s občanskou vybaveností (např. dům s pečovatelskou službou s veřejnou zelení, obchody, drobné služby, příp. sportoviště),
- při výstavbě v lokalitě bude doplněna zeleň podél stávající komunikace západně od lokality (klasifikováno jako VKP),
- vzhledem k velikosti lokality vypracovat regulační plán, který bude území lokality D1 společně řešit s územím pro lokality A, AI a D.

Lokalita E

- izolované rodinné domy respektující venkovské prostředí, max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, hřeben střechy max. 8,5m nad rostlým terénem, bez podsklepení,
- min. výměra parcel 1000m s mírou zastavění max.35%,
- objekty pro funkci sportu, hromadnou rekreaci a sociální účely nepřesáhnou výškový limit 9m nad rostlým terénem,
- zastřešení s převažujícím sklonem střechy 30 až 40°,
- střešní krytina keramická nebo betonová v doporučené barvě od červené do hnědé,

- plochou střechu lze povolit pouze jako terasu nad částí hlavní stavby,
- v lokalitě E respektovat navrženou pěší komunikaci, která spojí lokalitu D s autobusovou zastávkou u silnice 11/603,
- objekty nebudou dopravně obsluhovány přímo ze silnice 11/603.

Lokalita F

- izolované rodinné domy respektující venkovské prostředí, max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, hřeben střechy max. 8,5m nad rostlým terénem, bez podsklepení,
- min. výměra parcel 1000m s mírou zastavění max. 35%,
- objekty pro funkci sportu, hromadnou rekreaci a sociální účely nepřesáhnou výškový limit 9m nad rostlým terénem,
- zastřešení s převažujícím sklonem střechy 30 až 40°,
- střešní krytina keramická nebo betonová v doporučené barvě od červené do hnědé,
- plochou střechu lze povolit pouze jako terasu nad částí hlavní stavby RD,
- objekty nebudou dopravně obsluhovány přímo ze silnice 11/603.

Lokalita G

Je vymezena pro funkci veřejně prospěšných služeb. Plochy j sou určeny pro stavby: základní škola, příp. mateřská škola, dětské hřiště, veřejné prostranství s kostelíkem nebo kaplí.

Výškovou dominantou v této lokalitě bude věž kostelíka nebo kaple. Ostatní zástavba výškově nepřekročí max. limit 10m nad rostlým terénem. Tvar střech bude sedlový nebo valbový se střešní krytinou keramickou nebo betonovou v doporučené barvě od červené do hnědé. Maximální zastavěnost pozemku základní školy, příp. mateřské školy se stanovuje na 20%. Orientace denních místností (herny) mateřské školy bude na jih, jihovýchod nebo jihovýchod.

Lokalita H

- izolované rodinné domy respektující venkovské prostředí, max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, hřeben střechy max. 8,5m nad rostlým terénem, max. 1 podzemní podlaží,
- garáže vestavěné do hlavního objektu RD,
- min. výměra parcel 1000m s mírou zastavění max. 20%,
- zastřešení s převažujícím sklonem střechy 30 až 40°,
- hlavní střešní hřeben rodinných domů orientován kolmo k hlavním obslužným komunikacím,
- střešní krytina keramická nebo betonová v doporučené barvě od červené do hnědé,
- plochou střechu lze povolit pouze jako terasu nad částí hlavní stavby,
- vnější omítky domů budou ve světlých tónech,
- oplocení pozemků v uliční řadě bude řešeno v architektonickém souladu do výšky max. 160 - 180 cm nad terénem s vyloučením celoplošných neprůhledných materiálů,
- vzhledem k velikosti lokality vypracovat regulační plán.

Lokalita CH

- izolované rodinné domy respektující venkovské prostředí, max.

- 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, hřeben střechy max. 8, 5m nad rostlým terénem, bez podsklepení,
- garáže vestavěné do hlavního objektu RD,
 - min. výměra parcel 1000m s mírou zastavění max. 20%,
 - zastřešení s převažujícím sklonem střechy 30 až 40°,
 - hlavní střešní hřeben rodinných domů orientován kolmo k hlavním obslužným komunikacím,
 - střešní krytina keramická nebo betonová v doporučené barvě od červené do hnědé,
 - plochou střechu lze povolit pouze jako terasu nad částí hlavní stavby,
 - vnější omítky domů budou ve světlých tónech,
 - oplocení pozemků v uliční řadě bude řešeno v architektonickém souladu do výšky max. 160 - 180 cm nad terénem s vyloučením celoplošných neprůhledných materiálů.

Lokalita J

- izolované rodinné domy respektující venkovské prostředí, max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, hřeben střechy max. 8,5m nad rostlým terénem, max. 1 podzemní podlaží,
- garáže vestavěné do hlavního objektu RD,
- min. výměra parcel 1000m s mírou zastavění max. 20%,
- zastřešení s převažujícím sklonem střechy 30 až 40°,
- hlavní střešní hřeben rodinných domů orientován kolmo k hlavním obslužným komunikacím,
- střešní krytina keramická nebo betonová v doporučené barvě od červené do hnědé,
- plochou střechu lze povolit pouze jako terasu nad částí hlavní stavby,
- vnější omítky domů budou ve světlých tónech,
- oplocení pozemků v uliční řadě bude řešeno v architektonickém souladu do výšky max. 160 - 180 cm nad terénem s vyloučením celoplošných neprůhledných materiálů,
- objekty nebudou dopravně obsluhovány přímo ze silnice III/00315,
- vzhledem k velikosti lokality vypracovat regulační plán.

Lokalita K

- izolované rodinné domy respektující venkovské prostředí, max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, hřeben střechy max. 8,5m nad rostlým terénem, max. 1 podzemní podlaží,
- garáže vestavěné do hlavního objektu RD,
- min. výměra parcel 1000m s mírou zastavění max. 20%,
- zastřešení s převažujícím sklonem střechy 30 až 40°,
- hlavní střešní hřeben rodinných domů orientován kolmo k hlavním obslužným komunikacím,
- střešní krytina keramická nebo betonová v doporučené barvě od červené do hnědé,
- plochou střechu lze povolit pouze jako terasu nad částí hlavní stavby,
- vnější omítky domů budou ve světlých tónech,
- oplocení pozemků v uliční řadě bude řešeno v architektonickém souladu do výšky max. 160 - 180 cm nad terénem s vyloučením

- celoplošných neprůhledných materiálů,
- objekty nebudou dopravně obsluhovány přímo ze silnice III/00315,
- vzhledem k velikosti lokality vypracovat regulační plán.

Lokalita L

Je vymezena pro přeložku silnice III/00315. V návrhu ÚP je označena v souladu s ÚP VÚC Pražský region D67.

Lokalita N

Je vymezena pro funkci veřejně prospěšných služeb a technické vybavenosti (obecní úřad, knihovna s veřejným prostranstvím, vodojem Mandava). Tvar střech bude sedlový nebo valbový se střešní krytinou keramickou nebo betonovou v doporučené barvě červené a ž. hnědé.

Lokalita P

- izolované rodinné domy respektující venkovské prostředí, max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, hřeben střechy max. 8,5m nad rostlým terénem, max. 1 podzemní podlaží,
- garáže vestavěné do hlavního objektu RD,
- min. výměra parcel 1000m s mírou zastavění max. 20%,
- zastřešení s převažujícím sklonem střechy 30 až 40°,
- hlavní střešní hřeben rodinných domů orientován kolmo k hlavním obslužným komunikacím,
- střešní krytina keramická nebo betonová v doporučené barvě od červené do hnědé,
- plochou střechu lze povolit pouze jako terasu nad částí hlavní stavby,
- vnější omítky domů budou ve světlých tónech,
- oplocení pozemků v uliční řadě bude řešeno v architektonickém souladu do výšky max. 160 - 180 cm nad terénem s vyloučením celoplošných neprůhledných materiálů,
- objekty nebudou dopravně obsluhovány přímo ze silnice 11/603,
- stávající VKP - remíz zelené bude zachován,
- vzhledem k velikosti lokality vypracovat regulační plán.

Lokalita Q

- izolované rodinné domy respektující venkovské prostředí, max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, hřeben střechy max. 8,5m nad rostlým terénem, max. 1 podzemní podlaží,
- garáže vestavěné do hlavního objektu RD,
- min. výměra parcel 1000m s mírou zastavění max. 20%,
- zastřešení s převažujícím sklonem střechy 30 až 40°,
- hlavní střešní hřeben rodinných domů orientován kolmo k hlavním obslužným komunikacím,
- střešní krytina keramická nebo betonová v doporučené barvě od červené do hnědé,
- plochou střechu lze povolit pouze jako terasu nad částí hlavní stavby,
- vnější omítky domů budou ve světlých tónech,
- oplocení pozemků v uliční řadě bude řešeno v architektonickém

- souladu do výšky max. 160 - 180 cm nad terénem s vyloučením celoplošných neprůhledných materiálů,
- vzhledem k velikosti lokality vypracovat urbanistickou studii.

Lokalita T

- max. dva izolované rodinné domy respektující venkovské prostředí, max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, hřeben střechy max. 8,5m nad rostlým terénem, max. 1 podzemní podlaží,
- garáže vestavěné do hlavního objektu RD,
- min. výměra parcel 1000m s mírou zastavění max. 20%,
- zastřešení s převažujícím sklonem střechy 30 až 40°,
- střešní krytina keramická nebo betonová v doporučené barvě od červené do hnědé,
- plochou střechu lze povolit pouze jako terasu nad částí hlavní stavby,
- vnější omítky domů budou ve světlých tónech,
- výstavbou v lokalitě nebudou ohroženy vodohospodářské poměry v přilehlé stávající zástavbě, stávající vodoteč nebude zástavbou v lokalitě dotčena, nebude zaplocena a bude zde ponechán volný pruh zeleně v min. šířce 3m na každou stranu.

Lokalita U

- izolované rodinné domy respektující venkovské prostředí, max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, hřeben střechy max. 8,5m nad rostlým terénem, max. 1 podzemní podlaží,
- garáže vestavěné do hlavního objektu RD,
- min. výměra parcel 1000m s mírou zastavění max. 20%,
- zastřešení s převažujícím sklonem střechy 30 až 40°,
- střešní krytina keramická nebo betonová v doporučené barvě od červené do hnědé,
- plochou střechu lze povolit pouze jako terasu nad částí hlavní stavby,
- vnější omítky domů budou ve světlých tónech,
- stavby pro sportovně společenské centrum na ploše navržené pro sport nepřesáhnou výškový limit 13m nad rostlým terénem, tvar střech bude sedlový nebo valbový se střešní krytinou keramickou nebo betonovou v doporučené barvě od červené do hnědé.

Lokalita V

- izolované rodinné domy respektující venkovské prostředí, max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, hřeben střechy max. 8,5m nad rostlým terénem, max. 1 podzemní podlaží,
- garáže vestavěné do hlavního objektu RD,
- min. výměra parcel 1000m s mírou zastavění max. 20%,
- zastřešení s převažujícím sklonem střechy 30 až 40°,
- střešní krytina keramická nebo betonová v doporučené barvě od červené do hnědé,
- plochou střechu lze povolit pouze jako terasu nad částí hlavní stavby,
- vnější omítky domů budou ve světlých tónech,
- oplocení pozemků v uliční řadě bude řešeno v architektonickém souladu do výšky max. 160 - 180 cm nad terénem s vyloučením celoplošných neprůhledných materiálů.

Lokalita X

- izolované rodinné domy respektující venkovské prostředí, max. 1 nadzemní podlaží a obytné podkroví, hřeben střechy max. 8,5m nad rostlým terénem, max. 1 podzemní podlaží,
- garáže vestavěné do hlavního objektu RD,
- min. výměra parcel 1000m s mírou zastavění max. 20%,
- zastřešení s převažujícím sklonem střechy 30 až 40°,
- hlavní střešní hřeben rodinných domů orientován kolmo k hlavním obslužným komunikacím,
- střešní krytina keramická nebo betonová v doporučené barvě od červené do hnědé,
- plochou střechu lze povolit pouze jako terasu nad částí hlavní stavby,
- vnější omítky domů budou ve světlých tónech,
- oplocení pozemků v uliční řadě bude řešeno v architektonickém souladu do výšky max. 160 - 180 cm nad terénem s vyloučením celoplošných neprůhledných materiálů,
- při výstavbě v lokalitě bude dodrženo ochranné pásmo lesa - 50m od okraje lesa,
- vzhledem k velikosti lokality vypracovat regulační plán.

Lokalita Z

Lokalita je vymezena pro stavbu technické vybavenosti (čistírna odpadních vod). Zásady prostorové regulace budou stanoveny v územním rozhodnutí v souladu s kapitolou C7 této textové části.

2) Současně zastavěné území obce (k 1.8.2002)

Zastavitelnost ploch v současně zastavěném území je nutné řešit při umísťování staveb diferencovaně s ohledem na existující stavby a zpevněné plochy.

Platí zákaz pro nové stavby s funkcí individuální rekreace (chaty, rekreační domky). Zároveň se stanovuje, že na stávajících objektech pro individuální rekreaci v lokalitách pouze pro individuální rekreaci nebudou prováděny žádné nástavby a přístavby.

Procento zastavění na plochách určených pro bydlení a pro smíšené funkce I a II se stanovuje na max. 40%. Velikost pozemků vytvářených pro umísťování nových staveb bude stanovena územním rozhodnutím o dělení nebo zachování pozemků.

Procento zastavění na plochách určených pro drobnou výrobu, sklady, služby a pro komerční vybavenost se stanovuje na max. 30% včetně zpevněných ploch.

Výšková hladina zastavění pro nové stavby, nástavby a přístavby nesmí překročit stávající výškovou hladinu zastavění, tj. max. 12m nad terénem. Střechy budou sedlové, valbové, polovalbové nebo jiný typ šikmých střech se střešní krytinou keramickou nebo betonovou. Doporučuje se barva cihlově červená až hnědá, vnější omítky ve světlých tónech.

Obnova stávající zástavby bude prováděna v souladu s historickou a architektonickou hodnotou částí jednotlivých

objektů, tzn. obnova architektonických článků fasád, respektování historické hmoty objektů, upřednostňování tvrdé střešní krytiny apod. Nová zástavba v prostoru historických jader obce bude svou velikostí, tvarovým i materiálovým řešením vycházet z tradiční zástavby.

Dostavba objektů v prolukách musí zachovat uliční čáru a jednotné řazení objektů štítem nebo hřebenem do ulice. Při řešení oplocení je nutné přizpůsobit celkovou výšku plotů stávajícímu oplocení s vyloučením celoplošných neprůhledných materiálů.

4. Rozvoj obytné výstavby

Je řešena pouze individuální obytná výstavba izolovaných rodinných domů a to v lokalitách pod označením A, AI, D, DI E, F, H, CH, J, K, P, Q, T, U, V, X. Jiné formy zástavby územní plán nepřipouští. Územním plánem je stanovena etapizace výstavby ve třech časových posloupnostech.

5, Výroba a skladové hospodářství

Plochy pro drobnou výrobu, sklady, služby jsou situovány v současně zastavěném území obce. Vzhledem k jejich velikosti není navržen další jejich rozvoj. V území se neuvažuje s budováním průmyslu nebo výrobních a skladových ploch většího rozsahu. Perspektivně by se chov prasat v Sulicích mohl ukončit během 2 - 3 let. V případě této situace budou pozemky p.č. 176, 213 a část pozemku 533/1 navrženy k novému funkčnímu využití a to pro bytovou zástavbu, příp. pro sport nebo občanskou vybavenost.

Pro komerční vybavenost je navržena lokalita C v severní části řešeného území a lokalita mezi Mandavou a severním Želivcem. Vzhledem k významnosti silnice 11/603 budou mít tyto lokality i nadmístní význam.

Drobné podnikatelské aktivity bez negativního vlivu na životní prostředí lze umístit v lokalitách pro smíšenou funkci II.

6. Uspořádání dopravy

(v grafické části výkres č. 5)

V územním plánu je navržena přeložka silnice III/00315 . Je označena v souladu s ÚP VÚC Pražský region D67. Ostatní trasy stávajících silnic II. a III. tříd jsou územně stabilizované.

Nové místní obslužné komunikace se umísťují na plochách a v trasách zakreslených v grafické části územního plánu. Pro stavbu nových místních komunikací se stanovuje nejmenší šířka vozovky 6m jako závazný limit (optimálně 7,5m). Na pozemcích vymezených ve schváleném územním plánu pro dopravní stavby (parkoviště) nesmí být umísťované nové stavby s vyj. ímkou liniových staveb technického vybavení.

Územní plán obce ponechává územní rezervu pro případné rozšíření silnice 11/603 (15m od osy silnice na každou stranu).

7. Uspořádání a limity technického vybavení

(y grafické části výkresy č.7,8)

Elektrická energie

Řešené území je napojeno venkovním vedením 22kV z rozvodny Stránčice 110/22KV. Územní plán zabezpečuje územní ochranu stávajícího i navrhovaného vedení 22kV a trafostanic, včetně ochranných pásem. Telekomunikace

Řešené území je začleněno do místního telefonního obvodu MTO Štiřín, ÚTO Říčany. V katastru obce Radějovice u silnice 11/603 je vystavěná nová ústředna. Na tuto ústřednu jsou přepojeny telekomunikační rozvody pro Sulice, Borovinu, Hlubočinku a Nechánice. Želivec zůstane napojen na ATU Štiřín.

Územní plán zajišťuje ochranu místních telekomunikačních kabelů i vzdušného vedení ve správním území obce Sulice. Je navržena 200% telefonizace nových návrhových lokalit.

Řešeným územím procházejí trasy dálkových kabelů správce sítě SPT-Telecom, přenosová technika - ochrana dálkových kabelů Praha. Řešeným územím procházejí trasy mikrovlnných směrových spojů mobilní sítě RadioMobilu a. s. s vybudovaným stanovištěm v lokalitě Mandava.

Zásobení pitnou vodou

Obec bude zásobena pitnou vodou ze skupinového vodovodu Kamenicko. Hlavním vodojemem soustavy je vodojem Mandava (2x400m , 480,0/475,5m n.m.). Bude napojen novým přívodním řadem DN 250 od jihovýchodu přes Želivec na štolový přivaděč Želivka. Hlavním řadem bude soustava propojena přes Sulice na již vybudovaný vodovod v Borovině a hlavní řad k vodojemu Jirčany. Na tento řad budou přímo napojeny zásobní řady v Sulicích a nově budovaných částech lokality Borovina. Oblast Želivce bude zásobována z řadu A a odbočujících hlavních řadů na Štiřín a Kamenici. Zásobování Nechánic je řešeno řadem od Sulic. Výstavba individ. zdrojů podzemní vody je zcela vyloučena v prostoru ochranných pásem vodních zdrojů Radějovice a v lokalitách s vybudovaným vodovodem. V nově projektovaných lokalitách bude zahájení výstavby limitováno vybudováním vodovodu nebo jiného hromadného zdroje zásobování pitnou vodou.

Zásobení vodou pro požární účely

Voda pro tyto účely je zajišťována ze stávajících rybníků a vodotečí. Dalším zdrojem je vodovod. Po postupné realizaci vodovodu v celé obci bude možné odebírat požární vodu z hydrantů tohoto vodovodu po celé obci.

Odkánali zování

Ve všech částech obce pro navrženou i stávající zástavbu je počítáno s realizací soustavné kanalizace napojené na čistírny odpadních vod.

V Sulicích je navrženo rozšíření budované tlakové kanalizace po celé části Sulic a dostavba ČOV na definitivní kapacitu 1400 EO (238 m³/den).

V Mechanicích je navržena ČOV - 400 EO (68m³/den) v lokalitě pod rybníky (lokalita Z). První etapa soustavné kanalizace (klasická gravitační splašková kanalizace) bude budována pro navrženou zástavbu a následně bude kanalizace rozšířena i pro starou zástavbu.

V Želivci je navržena oddílná kanalizace, splašková sít bude napojena na stokovou síť obce Kamenice za podmínky intenzifikace ČOV Kamenice.

Odvádění dešťových vod bude provedeno vždy co nejkratším směrem k recipientu. Množství dešťových vod, které nárazově odtékají z navržených lokalit, bude minimalizováno omezením použití zpevněných povrchů na nejnutnější míru (na komunikace bude použita zámková dlažba, nikoliv asfalt). V nové zástavbě budou učiněna opatření k podpoře zásaku, zejména nebudou odváděny dešťové vody z pozemků rodinných domů do kanalizace a budou důsledně likvidovány zásakem na pozemcích RD, příp. v kombinaci s akumulací pro závlahu zahrad. Pouze lokalita Mandava má navrženou i dešťovou kanalizaci s dešťovou usazovací nádrží a retenční nádrží.

Z oblasti, do které zasahuje ochranné pásmo vodního zdroje Radějovice, budou dešťové vody odváděny dešťovou kanalizací (s dešťovou usazovací nádrží DUN), trasovanou podél silnice 11/603 přes Hlubočinku a podél silnice na Radějovice k bezejmennému potoku, do kterého bude stoka vyústěna (pod vodními zdroji Radějovice).

Zásobení plynem

Ve správním území obce je zajištěna ochrana trasy vysokotlakého plynovodu DN 150 PN 40 Želivec-Jílové u Prahy.

V obci byla realizovaná plynofikace Želivce (vlastní regulační stanice), oblast Sulic, Hlubočinky a Boroviny je napojena na RS Kostelec u Křížků. V Nechánicích je plynofikace zajištěna z vlastní regulační stanice umístěné jižně od stávajícího sportoviště.

8. Ochrana přírody, krajiny a územní systém ekologické stability

Územní plán řeší ochranu a doplnění vzrostlé zeleně. Na řešeném území musí být dodržovány obecně závazné předpisy týkající se ochrany přírody a krajiny.

Na pozemcích, které jsou zahrnuty do územního systému ekologické stability - ÚSES (v grafické části výkres č.4), je zakázáno umísťovat a povolovat stavby pro bydlení, rekreaci, sport, výrobu a sklady, pro skládku odpadů a oplocovat pozemky. Dále na těchto plochách nelze provádět nedovolené pozemkové úpravy (odvodňování pozemků, úpravy vodních toků a nádrží, těžit nerosty) a jiným způsobem závažněji narušovat ekologicko - stabilizační funkci těchto ploch. Při respektování požadavků orgánů ochrany přírody mohou být na vymezených pozemcích povolovány liniové stavby pro dopravu a technické vybavení (středotlaké plynovody, elektrovody, dešťová a splašková kanalizace, čistírna odpadních vod, přístupová komunikace k ČOV).

9. Ochranná pásma

Při využívání území musí být dodržována následující ochranná pásma:

- ochranná pásma vrchního vedení 22 kV,
- ochranná pásma kabelů 22 kV,
- ochranná pásma trafostanic,
- ochranné a bezpečnostní pásmo vysokotlakého plynovodu,
- ochranná pásma STL plynovodní místní sítě,
- ochranná pásma kabelové sdělovací sítě,
- pásmo hygienické ochrany vodních zdrojů Radějovice,
- ochranná pásma silnic II. a III. tříd,
- ochranná pásma lesa,
- pásmo hygienické ochrany ČOV,
- ochranné pásmo štolového přivaděče Želivka - druhé pásmo.

10. Plochy pro veřejně prospěšné stavby

(v grafické části výkres č.3)

Seznam nových veřejně prospěšných staveb, pro které lze pozemky, stavby a práva k nim vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům omezit:

Plochy pro stavby určené pro veřejně prospěšné služby:

G - základní škola (příp. mateřská škola), dětské hřiště, veřejné prostranství s kostelíkem, případně s kaplí

N - obecní úřad, veřejné prostranství

Plochy pro stavby nových silnic:

L - přeložka silnice III/00315 (D67)

Plochy pro stavby nových místních obslužných komunikací pro zpřístupnění pozemků určených k zastavění -, 4-4

Plochy pro stavby technické vybavenosti:

2 - stavba ČOV Nechánice, p.č.153/8, 153/9 a části pozemků p.č. 152 a 461/1

- stavba vodojemu Mandava
- stavba vysokotlaké RS plynu Nechánice
- stavby nových trafostanic ; f"- ty
- stavba retenční nádrže
- stavby vrchního vedení VN 22kV
- stavby kabelového vedení VN 22kV
- stavby vodovodních přivaděčů
- stavba hlavního řadu dešťové kanalizace
- stavby středotlakých plynovodů
- stavby místní telefonní sítě