

**Změna č. 2 Územního plánu**

# **Hulice**

**Textová část**

**11/2023**

## **Změna č. 2 Územního plánu Hulice**

**Zadavatel:** Obec Hulice  
Hulice čp. 33  
257 63 Trhový Štěpánov

**Pořizovatel:** Městský úřad Vlašim  
Odbor výstavby a ÚP  
Jana Masaryka 302  
258 01 Vlašim

**Projektant:** Ing. arch. Josef Buršík  
Škroupova 1520  
258 01 Vlašim  
Autorizace ČKA 02 589

V kapitole b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot podkapitole b.1) Koncepce rozvoje území se v poslední větě číslo „35“ nahrazuje číslem „36“

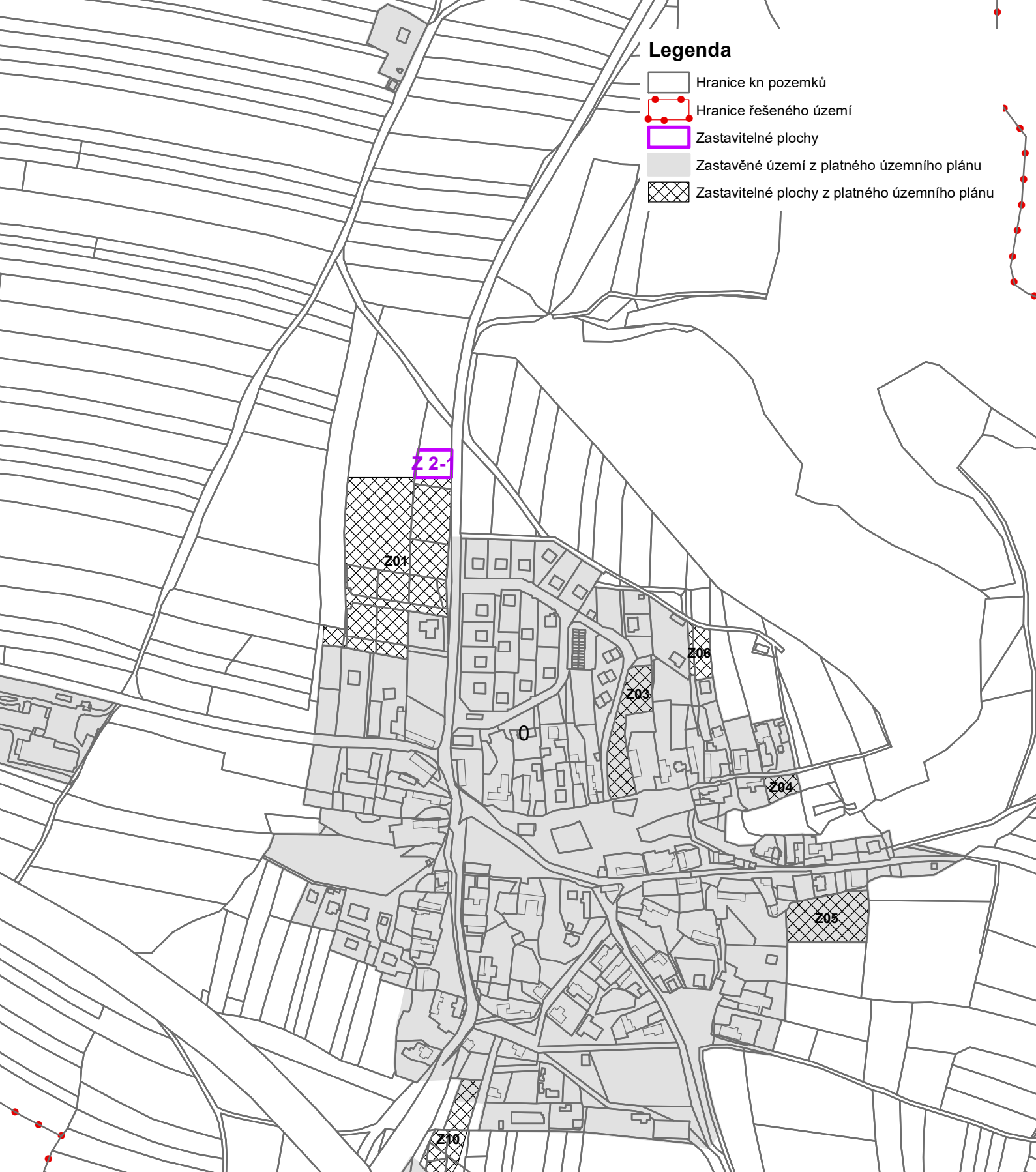
V kapitole c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně podkapitole c.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby se počet zastavitelných ploch nahrazuje číslo „14“ číslem „15“ a do tabulky se doplňuje Z2-1

|             |           |                            |                                                                                   |
|-------------|-----------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Z2-1</b> | <b>BV</b> | Hulice směrem na Nesměřice | 1 rodinný dům podél komunikace na Nesměřice včetně chodníku, rozšíření plochy Z01 |
|-------------|-----------|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|

Textová část návrhu změny č. 2 územního plánu Hulice obsahuje 3 listy.

Grafická část návrhu změny č. 2 územního plánu Hulice obsahuje 2 výkresy:

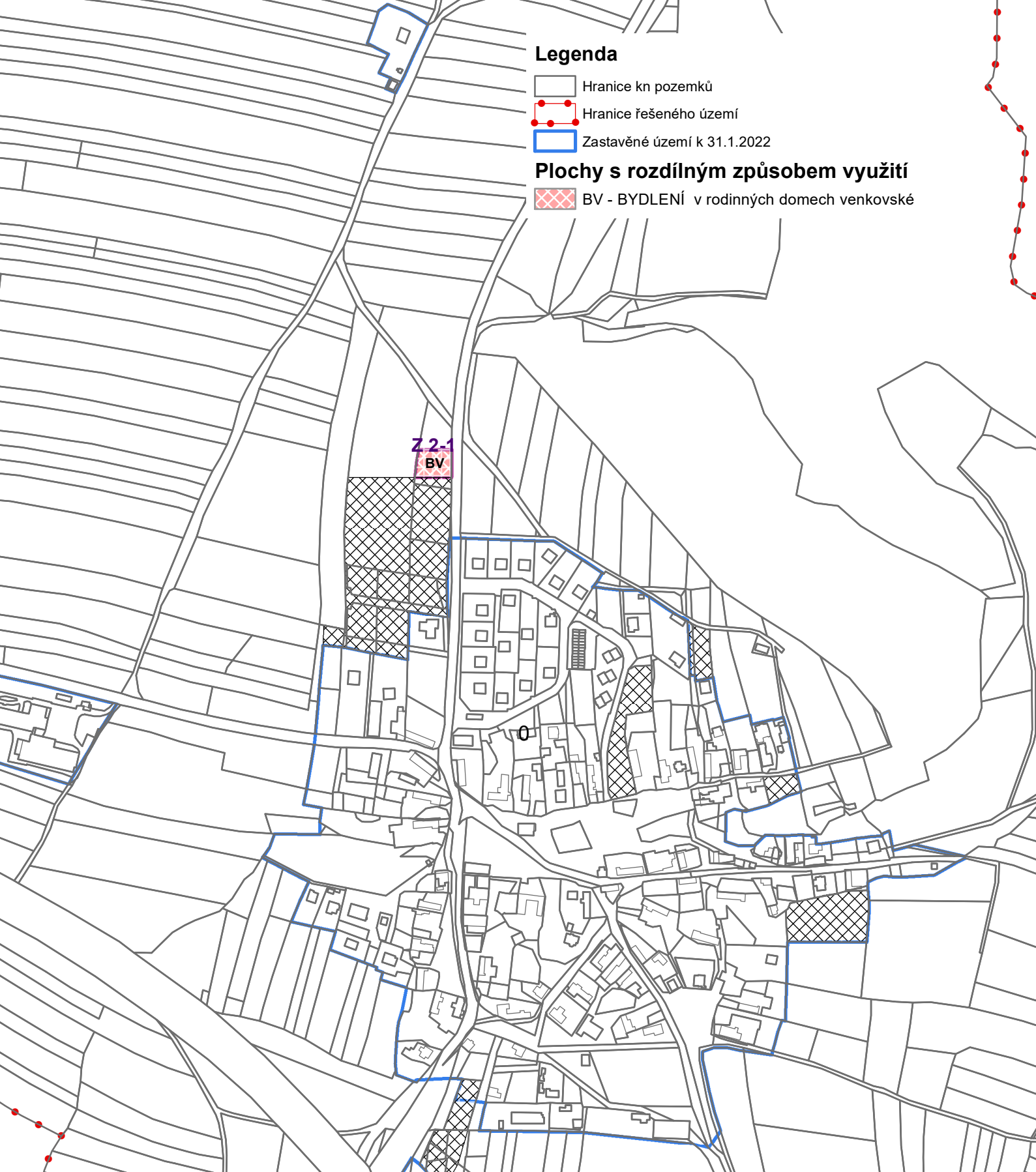
|   |                        |           |
|---|------------------------|-----------|
| A | Základní členění území | 1 : 5 000 |
| B | Hlavní výkres          | 1 : 5 000 |



# HULICE

územní plán – změna č.2

|                                                    |                            |                                                                           |
|----------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Název výkresu:<br><b>Výkres základního členění</b> | Číslo výkresu:<br><b>A</b> | Projektant:<br>Ing. arch. Josef Buršík<br>Škroupova 1520<br>258 01 Vlašim |
| Pořizovatel:<br>Městský úřad Vlašim                | Měřítko:<br>1:5000         | Autorizace ČKA 02 589                                                     |
| Zadavatel:<br>Obec Hulice                          | Číslo paré:                | Datum zpracování:<br>11/2023                                              |



**Změna č. 2 Územního plánu**

# **Hulice**

**Odůvodnění - textová část**

**11/2023**

## **Návrh Změny č. 2 Územního plánu Hulice**

**Zadavatel:** Obec Hulice  
Hulice čp. 33  
257 63 Trhový Štěpánov

**Pořizovatel:** Městský úřad Vlašim  
Odbor výstavby a ÚP  
Jana Masaryka 302  
258 01 Vlašim

**Projektant:** Ing. arch. Josef Buršík  
Škroupova 1520  
258 01 Vlašim  
Autorizace ČKA 02 589

Obsah:

- Odůvodnění – textová část
- Odůvodnění výkresová část:



## **OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:**

|                                                                                                                                                                                                  |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1) Postup pořízení změny územního plánu.....</b>                                                                                                                                              | <b>5</b>  |
| <b>2) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje ČR a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....</b>                                                                               | <b>5</b>  |
| <b>3) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastaveného území .....</b> | <b>7</b>  |
| <b>4) Výsledek přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů .....</b>                                                                                  | <b>7</b>  |
| <b>5) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporu .....</b>           | <b>8</b>  |
| <b>6) Zpráva o vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledku vyhodnocení vlivu na životní prostředí .....</b>       | <b>8</b>  |
| <b>7) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona.....</b>                                                                                                                    | <b>8</b>  |
| <b>8) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....</b>                 | <b>8</b>  |
| <b>9) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty .....</b>                                                                                                                    | <b>8</b>  |
| <b>10) Vyhodnocení účelného využití zastaveného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch .....</b>                                                                              | <b>8</b>  |
| <b>11) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů.....</b>                                                                                                        | <b>9</b>  |
| <b>12) Vyhodnocení splnění požadavku zadání .....</b>                                                                                                                                            | <b>9</b>  |
| <b>13) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení. ....</b>                   | <b>11</b> |
| <b>14) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa. ....</b>                                                         | <b>11</b> |
| 14.1 Celková bilance záborů půdního fondu v návrhu územního plánu .....                                                                                                                          | 11        |
| 14.2 Pozemky určené k plnění funkcí lesa .....                                                                                                                                                   | 11        |

## **1) Postup pořízení změny územního plánu**

Zastupitelstvo obce Hulice rozhodlo dne 15.11.2022 usnesením č. 6/2022 o pořízení Změny č. 2 Územního plánu Hulice zkráceným postupem a schválilo Obsah změny č. 2. Jako určeným zastupitel byl pověřen pan Martin Kapek, starosta obce Hulice.

## **2) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje ČR a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

**Dle Politiky územního rozvoje České republiky** ve znění Aktualizace č. 1,2,3,4,5 a 6 (úplného znění závazného od 1.9.2023 – dále jen „PÚR ČR“), spadá obec Hulice do rozvojové osy OS5a Rozvojová osa Praha – Jihlava a specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Změna nemá žádný významný vliv na zadržování vody v krajině a respektuje požadavky vyplývající z polohy území v rozvojové ose.

Pro změnu č. 2 nevyplývají z PÚR ČR žádné konkrétní požadavky, z hlediska obecných republikových priorit se změna dotýká těchto bodů:

### **Priority (14)**

Změna nemá dopad na hodnoty v území. Změna vymezuje 1 novou zastavitelnou plochu pro výstavbu 1 RD.

Urbanistická koncepce se změnou nemění, jsou zachovány stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

### **Priorita (14a)**

Změna č. 2 vymezuje nezbytné zázemí zemědělského půdního fondu pro výstavbu 1 RD s ohledem na rozvoj a velikost sídla. Ekologická funkce krajiny je stabilizována.

### **Priorita (16)**

Priorita je ve změně č. 2 uplatňována komplexně a dle požadavků na udržení a zvyšování hodnot území.

### **Priorita (18)**

Dosavadní polycentrický rozvoj sídelní struktury není změnou č. 2 dotčen.

### **Priorita (19)**

Změna č. 2 vymezuje 1 zastavitelnou plochu v návaznosti na dopravní infrastrukturu, v dosahu technické infrastruktury. Plocha je vymezena v souladu s hospodárným využitím území jako doplnění plochy za výstavbu 1 RD v území.

### **Priorita č. (20)**

Změnou č. 2 není ovlivněn charakter krajiny stabilizovaný koncepcí stanovenou v ÚP.

### **Priorita (20a)**

Změna č. 2 vymezuje 1 zastavitelnou plochu pro výstavbu 1RD. Tato plocha je vymezena v návaznosti na plochu Z01a negativně nezasahuje do migrační prostupnosti zakotvené v ÚP.

Ostatní úkoly pro územní plánování, stanovené PÚR ČR, plní již samotný ÚP a změna č. 2 k jejich naplnění přispívá.

**Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje** vydaných formou opatření obecné povahy dne 7.2.2012, o kterých rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém jednání dne 19.12.2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR SK) a v souladu s aktualizacemi č. 1,2,3,6,7 a 10 (úplného znění závazného od 9.11.2023 – dále jen „ZUS SK“ vyplývají pro obec Hulice obecná omezení. Obec Hulice leží v rozvojové ose dle PUR ČR republikového významu OS5a.

### **Vyhodnocení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území**

(01) Změna nemění vyváženost koncepce ÚP, nemá vliv na vyvážený rozvoj Středočeského kraje, nemění strukturu osídlení.

(02) Změna nemá vliv na realizaci aktivit mezinárodního a republikového významu v PÚR a ZÚR.

(03) Zrušeno

(04) Sídlo Hulice ve změně č. 2 je i nadále chápáno jako ostatní sídlo mikroregionu, je podporována stabilita a rozvoj trvalého bydlení i podnikání. Nejedná se o silně urbanizovanou oblast.

(05) Netýká se řešeného území.

(05a) Netýká se řešeného území.

(06) Změna nemá vliv na šetrné využívání přírodních zdrojů ani nemění cílovou charakteristiku krajiny, koncepce krajiny a její charakteristika zůstává zachována. Změna nemá dále vliv na srůstání sídel ani nesnižuje migraci volně žijících živočichů.

(07) Změna nemění rozvoj hospodářských činností v kraji.

(08) Záměr stabilizuje stávající plochu výroby a skladování.

(09) Netýká se řešeného území.

### **Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu**

- řešené území je součástí OS5a rozvojové osy Praha–Jihlava, zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území jsou respektovány. Záměr nenarušuje ochranný režim vodárenské nádrže Švihov (Želivka).

- řešené území je součástí specifické oblasti SOB9 Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, specifické požadavky z tohoto vymezení nejsou formulovány.

### **Zpřesnění ploch a koridorů, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv**

- netýká se řešené změny

### **Stanovení cílových kvalit krajín, včetně územních podmínek pro jejich zachování a dosažení**

#### **F.5. Krajina vodárenská (W)**

- změna nemá vliv na vyváženost krajiny ani neohrožuje kvalitu a vydatnost vodního zdroje.

### **Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření**

V řešeném území jsou vymezeny veřejně prospěšná opatření ÚSES

- změna se netýká vymezených VPO.

Ostatní body ZÚR se změny nijak netýkají.

### **3) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Změna č. 2 Územního plánu Hulice, kdy je doplněna 1 plocha pro výstavbu 1 RD, je zpracována v souladu s koncepcí rozvoje dle platné územně plánovací dokumentace a s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona:

- vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.
- byly zohledněny jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území.
- chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití ploch. Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.
- je stanovena koncepce rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území.
- byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

Změna č. 2 územního plánu stejně jako platný územní plán respektuje požadavky na ochranu životního prostředí a vymezené prvky územního systému ekologické stability. Je v souladu s principy rozvoje sídelní struktury, zachovává krajinný ráz včetně prostupnosti území. Vliv na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je minimální. Navrhovaná změna stabilizuje posiluje stávající stav území.

Při naplňování cílů územního plánování je postupováno přiměřeně, dle úkolů územního plánování (§ 19 stavebního zákona). V rámci procesu pořízení Změny č. 2 nebyly shledány důvody pro stanovení etapizace změn v území. Návrh nových ploch pro zajištění civilní ochrany nebyl požadován. Její realizace negativně neovlivní přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty území. Urbanistické, architektonické a archeologické hodnoty, které byly podkladem pro řešení účinného ÚP, nejsou měněny.

### **4) Výsledek přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna územního plánu je zpracována v souladu s požadavky zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (Stavební zákon) v platném znění a v souladu s vyhláškami č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Změna je projednávána v rozsahu měněných částí a vypracována nad aktuální digitální katastrální mapou.

**5) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisu a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporu**

Výsledek vyhodnocení bude doplněn na základě požadavků dotčených orgánů po veřejném projednání.

**6) Zpráva o vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledku vyhodnocení vlivu na životní prostředí**

Změnou č. 2 nejsou navrhovány rozvojové plochy, které by vyžadovaly posouzení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Stanoviskem Krajského úřadu Středočeského kraje č.j.:140425/2022/KUSK ze dne 12.12.2022 nebyl uplatněn požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů změny územního plánu na životní prostředí, dále byl vyloučen významný vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

**7) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst.5 stavebního zákona**

S ohledem na bod 6) nebude vydáváno.

**8) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst.5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Netýká se změny č. 2, vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území není zpracováno – nebylo požadováno.

**9) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty**

Vyhodnocení a odůvodnění dílčí změny

Změna č. 2 vymezuje zastavitelnou plochu Z2-1 rozšiřující zastavitelnou plochu Z01. Jedná se o plochu o velikosti 0,1000 ha, která bude sloužit k výstavbě 1 RD podél komunikace na Nesměřice a k vodnímu domu. Plocha se nachází podél stávající komunikace a technická infrastruktura je v dosahu.

Návrh obsahu změny: Změna prověří rozšíření zastavitelné plochy Z1 pro plochu BV Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské severním směrem v návaznosti na stávající komunikaci a technickou infrastrukturu. Dotčené pozemky: parc.č. 596 k.ú. Hulice.

**10) Vyhodnocení účelného využití zastaveného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Zastavené území je využíváno účelně v souladu s platným územním plánem. Změna územního plánu vymezuje novou zastavitelnou plochu pro výstavbu 1 RD. Zastavitelné plochy jsou vymezeny s ohledem na demografický vývoj a potřeby místních obyvatel. V zastavitelné ploše Z01 (pozemky parc.č. 592/20, 592/21 a 592/34 k.ú. Hulice) jsou v současné době 3 RD před užíváním. Za platnosti Územního plánu Hulice byl vystavěn 1 RD.

### **11) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahu.**

Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů byla řešena v územním plánu. Změna č. 2 do problematiky sousedních obcí ani širšího území nezasahuje.

### **12) Vyhodnocení splnění požadavku zadání**

**Vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem**

Navrhovatel: Obec Hulice, Hulice 33, 257 63 Trhový Štěpánov - obec

Důvody pro pořízení: záměr výstavby 1RD

Návrh obsahu změny: Změna prověří rozšíření zastavitelné plochy Z1 pro plochu BV Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské severním směrem v návaznosti na stávající komunikaci a technickou infrastrukturu.

Dotčené pozemky: část parc.č. 596 k.ú. Hulice

#### **požadavky na základní koncepci**

##### urbanistická koncepce a kompozice

- změnou se nemění urbanistická koncepce ani kompozice
- změna je řešena z důvodu záměru výstavby 1RD

##### koncepce veřejné infrastruktury

###### **DOPRAVA**

- koncepce dopravy zůstává beze změny

###### **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

- koncepce technické infrastruktury se nemění

###### **OBČANSKÉ VYBAVENÍ a VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ**

- koncepce občanského vybavení a veřejných prostranství zůstává beze změny, změna ÚP nevymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost

##### koncepce uspořádání krajiny

- změna nemá vliv na krajinu a její koncepci

#### **požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

- změna nemá vliv na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

#### **požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo**

- změna nemá vliv na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

#### **požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v zemi podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci, po prověření vhodnosti je uveden závěr:**

- změna nepožaduje prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

**požadavek na zpracování variant**

- požadavek nebyl součástí obsahu změny

**požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění**

- požadavek na ponechání dle platného ÚP

**Zvláštní zájmy Ministerstva obrany**

Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany:

LK TSA - Vzdušný prostor pro létání v malých a přízemních výškách (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu), který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a dalšími právními předpisy. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení vn a vnn, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany - viz mapový podklad, jev ÚAP - 102a. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Další požadavky vyplývající z obsahu změny a právních předpisů:

**Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,**

Netýká se změny č.2

**Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona**

Netýká se změny č.2

**Vyhodnocení souladu s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona**

Netýká se změny č.2

**Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona**

Netýká se změny č.2

**Vyhodnocení souladu s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona,**

Netýká se změny č.2

**13) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.**

Změna územního plánu nenavrhuje záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

**14) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.**

**14.1 Celková bilance záborů půdního fondu v návrhu územního plánu**

**Zábory zemědělské půdy podle druhů pozemků:**

Změnou územního plánu je vymezena 1 zastavitelná plocha. Vyhodnocení záborů půdního fondu je graficky znázorněno ve výkrese D „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“.

**Z2-1 Hulice**

plochy bydlení v rodinných domech - venkovské (BV) – lokalita pro výstavbu 1 RD rozšiřuje zastavitelnou plochu Z01. Plocha je vymezena v návaznosti na dopravní infrastrukturu, Technická infrastruktura je v dosahu. V zastavitelné ploše Z01 (pozemky parc.č. 592/20, 592/21 a 592/34 k.ú. Hulice) jsou v současné době 3 RD před užíváním. Za platnosti Územního plánu Hulice byl vystavěn 1 RD.

Nově navrženou lokalitou je dotčeno 0,1000 ha zemědělské půdy, z toho je 0,1000 ha orná půda (100 %)

| č. lokality | druh pozemku | zem. půda | třída ochrany | kód BPEJ | %    | ha     | celkem ha | poznámka |
|-------------|--------------|-----------|---------------|----------|------|--------|-----------|----------|
| Z2-1        | Orná půda    | ano       | II            | 5.29.01  | 100% | 0,1000 | 0,1000    |          |

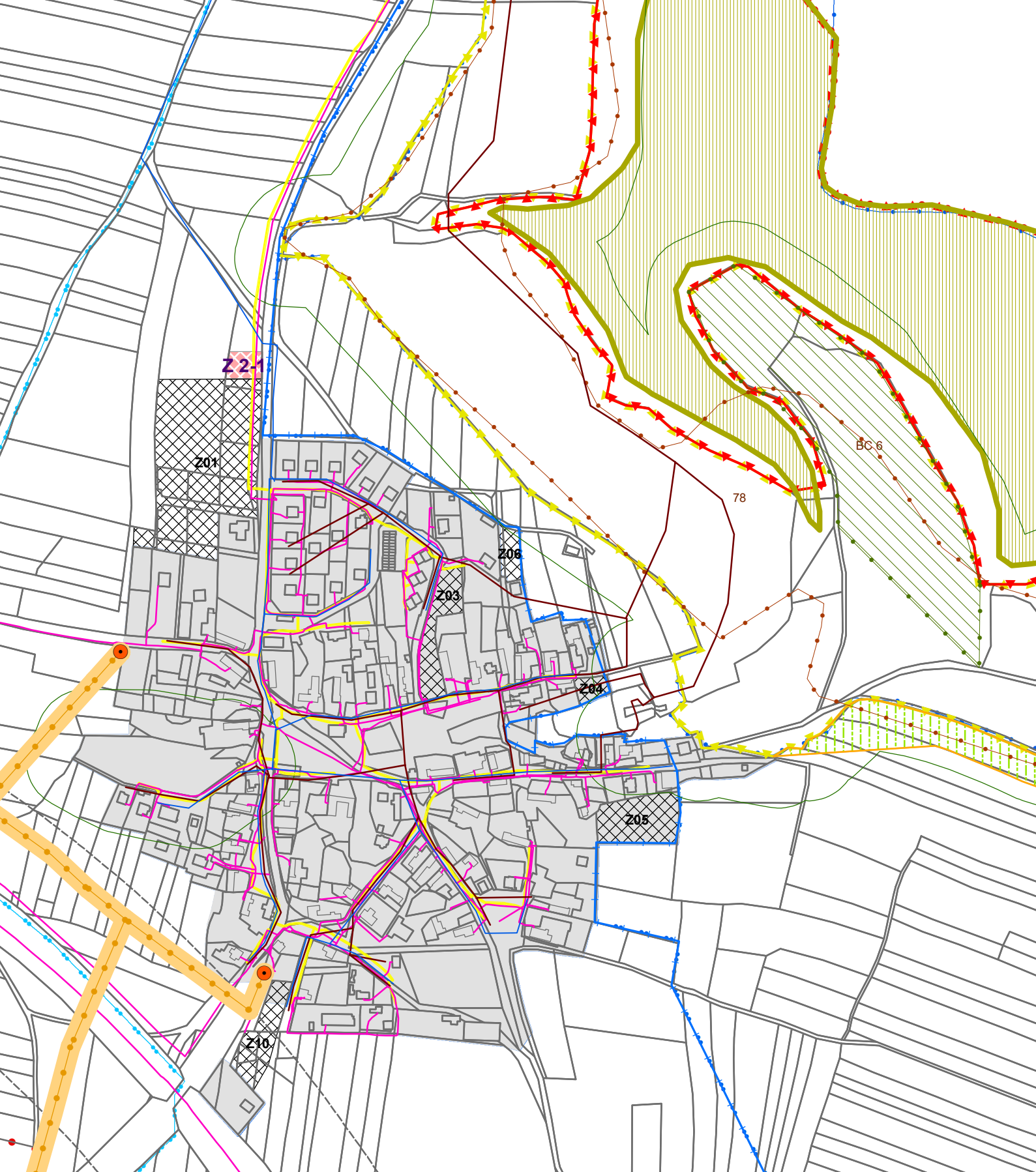
**14.2 Pozemky určené k plnění funkcí lesa**

Pozemky určené k plnění funkcí lesa ani ochranné pásmo lesa nejsou nově navrženou lokalitou dotčeny.

Grafická část odůvodnění změny č. 2 územního plánu Hulice obsahuje výkres:

|   |                                             |           |
|---|---------------------------------------------|-----------|
| C | Koordinační výkres                          | 1 : 5 000 |
| D | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1: 5 000  |





# HULICE

územní plán – změna č.2

|                                             |                            |                                                                           |
|---------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Název výkresu:<br><b>Koordinální výkres</b> | Číslo výkresu:<br><b>C</b> | Projektant:<br>Ing. arch. Josef Buršík<br>Škroupova 1520<br>258 01 Vlašim |
| Pořizovatel:<br>Městský úřad Vlašim         | Měřítko:<br>1:5000         | Autorizace ČKA 02 589                                                     |
| Zadavatel:<br>Obec Hulice                   | Číslo paré:                | Datum zpracování:<br>11/2023                                              |

## Legenda koordinační výkres

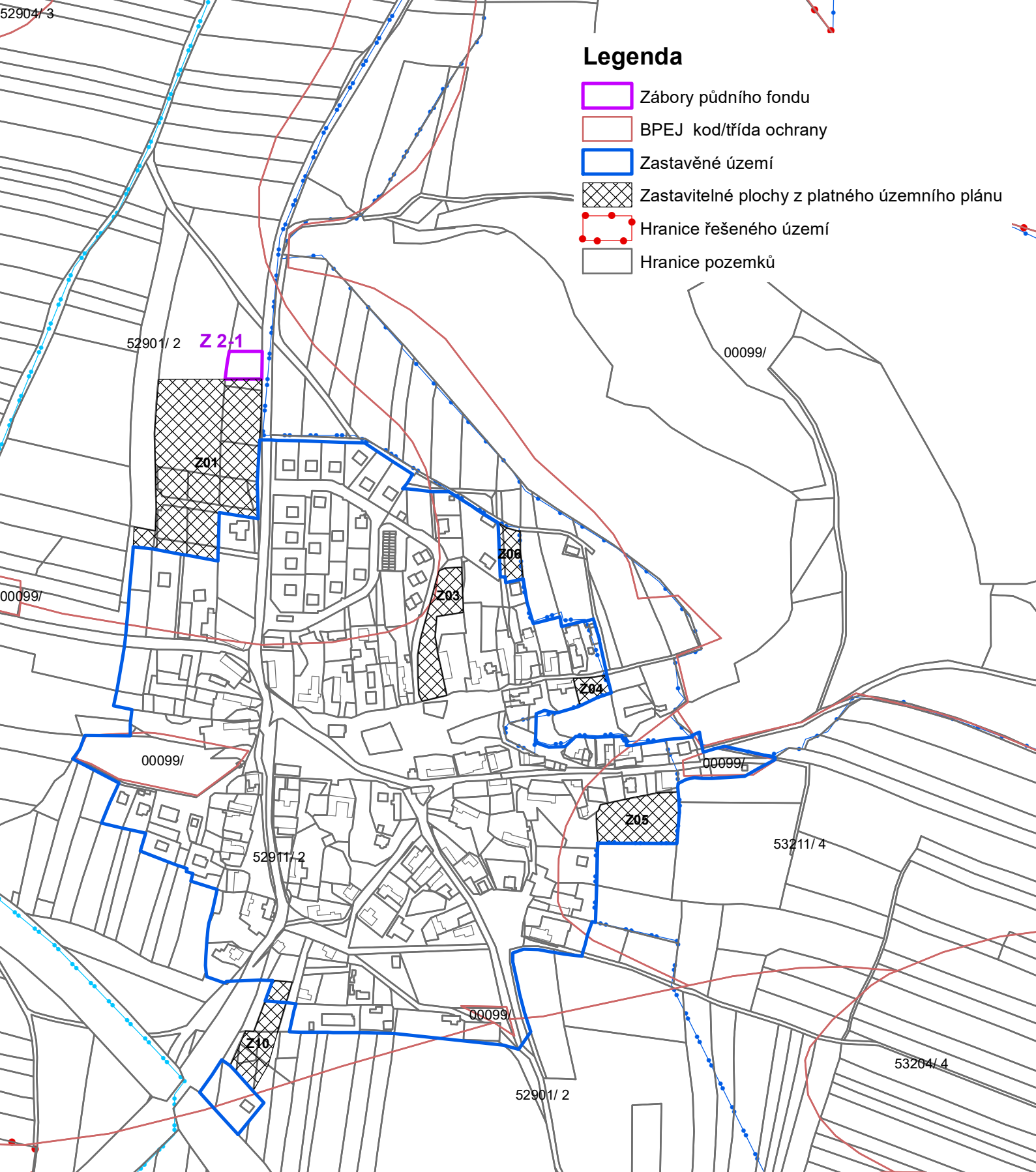
-  Hranice řešeného území
-  Hranice pozemků
-  Zastavitelné plochy z platného územního plánu
-  Zastavěné území

### Plochy s rozdílným využitím - návrh

-  BV - BYDLENÍ v rodinných domech venkovské

-  Vodojem
-  Čerpací stanice - vodovodu
-  Dálkový vodovod
-  Vodovod Hulice
-  COV
-  Splašková kanalizace
-  Elektrické stanice
-  Elektrické vedení
-  Ochranné pásmo elektrického vedení
-  Komunikační zařízení
-  Komunikační vedení
-  Regulační stanice plynu
-  Plynovod - středotlak
-  Plynovod - vysokotlak
-  Ochranné pásmo plynovodu
-  Bezpečnostní pásmo plynovodu
-  Ochranné pásmo dálnice
-  HRANICE LOKÁLNÍHO BIOCENTRA
-  HRANICE LOKÁLNÍHO BIOKORIDORU
-  HRANICE REGIONÁLNÍHO BIOCENTRA
-  HRANICE REGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU
-  HRANICE NADREGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU
-  Vzdálenost 50m od okraje lesa
-  NATURA 2000 - EVL
-  2a - ochranné pásmo
-  A - zatravnění
-  B - způsob hospodaření
-  I ochranné pásmo
-  Zóna souvislé ochrany VZ
-  Plochy meliorací
-  Q100

Celé správní území je zájmovým územím  
Ministerstva obrany z hlediska povolování  
Vyjmenovaných staveb



## Legenda

- Zábory půdního fondu
- BPEJ kod/třída ochrany
- Zastavěné území
- Zastavitelné plochy z platného územního plánu
- Hranice řešeného území
- Hranice pozemků

# HULICE územní plán – změna č.2

|                                                                          |                            |                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| Název výkresu:<br><b>Výkres předpokládaných<br/>zábory půdního fondu</b> | Číslo výkresu:<br><b>D</b> | Projektant:<br>Ing. arch. Josef Buršík<br>Škroupova 1520<br>258 01 Vlašim |
| Pořizovatel:<br>Městský úřad Vlašim                                      | Měřítko:<br>1:5000         | Autorizace ČKA 02 589                                                     |
| Zadavatel:<br>Obec Hulice                                                | Číslo paré:                | Datum zpracování:<br>11/2023                                              |

## Text s vyznačením změn

### Obsah textové části:

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |    |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| a) | Vymezení zastavěného území.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 3  |
| b) | Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 3  |
|    | b.1) Koncepce rozvoje území.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3  |
|    | b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 3  |
| c) | Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 3  |
|    | c.1) Urbanistická koncepce .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 3  |
|    | c.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 4  |
|    | c.3) Systém sídelní zeleně .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 5  |
| d) | Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 5  |
|    | d.1) Dopravní infrastruktura.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 5  |
|    | d.2) Technická infrastruktura .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 6  |
|    | d.2.1) Zásobování elektrickou energií .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 6  |
|    | d.2.2) Spoje.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 6  |
|    | d.2.3) Zásobování .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 7  |
|    | d.2.4) Zásobování pitnou vodou .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 7  |
|    | d.2.5) Odkanalizování.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 7  |
|    | d.3) Občanské vybavení .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 8  |
| e) | Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů ložisek nerostných surovin a podobně .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 8  |
|    | e.1) Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 8  |
|    | e.2) Územní systém ekologické stability.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 9  |
|    | e.3) Prostupnost krajiny.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 10 |
|    | e.4) Protierozní ochrana .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 10 |
|    | e.5) Ochrana nerostných surovin.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 10 |
|    | e.6) Ochrana před povodněmi .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 10 |
| f) | Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)..... | 11 |
|    | f.1) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 11 |
|    | f.2) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 24 |
| g) | Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 25 |
|    | g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 25 |
|    | g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro které lze vyvlastnit .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 25 |
|    | g.3) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit.....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 25 |

|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |    |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| h) | Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona .....                                    | 25 |
| i) | Stanovení kompenzačních opatření podle §50, odst. 6 stavebního zákona .....                                                                                                                                                                                                                                             | 25 |
| j) | Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro jejich pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....                                                                           | 25 |
| k) | Vymezení ploch a koridorů, ve kterých rozhodování o změnách v území podmíněno vydání regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání ..... | 26 |
| l) | Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....                                                                                                                                                                                                | 26 |
| m) | Stanovení pořadí změn v území (etapizace) .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 26 |
| n) | Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb .....                                                                                                                                                                                                                                                      | 26 |
| o) | Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....                                                                                                                                                                                                                                | 26 |

## **a) Vymezení zastavěného území**

Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s § 58 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), k datu 31.1.2022. Zastavěné území je zakresleno ve výkresu základního členění území a v hlavním výkresu.

## **b) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

### **b.1) Koncepce rozvoje území**

Územní plán navrhuje rozvoj obce, přitom jsou respektována specifika území a dané limity, z nichž jsou nejpodstatnější ochranné pásmo vodního zdroje Želivka a limity pocházející z dálnice D1.

Dominantní funkce území je obytná, ostatní funkce, zejména výrobní funkce, se funkcí obytné podřizují, aby nedocházelo k narušování kvality životního prostředí.

Územní plán navrhuje především nové rozvojové plochy pro obytnou zástavbu (rodinné domy). Rozvojové plochy zástavby jsou soustředěny v prolukách zastavěného území a v návaznosti na něj. Územní plán navrhuje rozvojové plochy pro cca 35-36 rodinných domů.

### **b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území**

Návrh územního plánu zachovává všechny významné hodnoty území, jak urbanistické a architektonické, tak přírodní. Zachováno musí být především historické uspořádání území tvořené dvěma samostatnými sídly Hulice a Rýzmburk. V sídle Hulice musí být zachována rozsáhlá návěs uprostřed obce s vodotečí a dvěma vodními nádržemi, v podélném směru s lemováním vzrostlými stromy, které ze třech stran obklopuje zástavba venkovského charakteru. Sídlo Rýzmburk je založeno podél jedné průjezdné komunikace a i nová výstavba musí přispět k zachování rekreačně venkovského charakteru.

Navržený územní plán vytváří podmínky pro ochranu všech hlavních přírodních hodnot v území včetně Evropsky významné lokality\_CZ0214016 Želivka a závazně vymezuje územní systém ekologické stability.

## **c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně**

### **c.1) Urbanistická koncepce**

Urbanistická koncepce stanovená územním plánem plynule navazuje na dosavadní vývoj obce Hulice tvořené dvěma samostatnými sídly – Hulice a Rýzmburk, skupinou domů u přehrady, přilehlým areálem skladů, výrobním areálem v bývalém zařízení staveniště a úpravna vody. Pro rozhodování se stanovují tyto hlavní zásady:

- hlavními funkcemi území jsou funkce obytná a rekreační;
- nepočítá se s dalším rozšiřováním existujících ploch výroby a skladování, ani s rozvojem stávajícího zemědělského areálu západně od obce;
- plně musí být respektována ochrana vodního zdroje Želivka, stanovené podmínky jeho ochrany mají v případě výkladového rozporu s podmínkami územního plánu přednost;



- nová zástavba rodinnými domy může být realizována v prolukách ve stávající zástavbě a v přímé návaznosti na stávající zastavěné území;
- v prolukách mezi stávajícími domy v Rýzmburku je možná i výstava domů pro rodinnou rekreaci;
- s ohledem na zachování charakteru venkovské zástavby je možná pouze nízkopodlažní zástavba, nová výstavba musí co nejvíce respektovat stávající charakter sídel a zapojení do krajiny;
- stávající náves v Hulicích bude zachována jako nezastavitelná (bude umožněna pouze výstavba drobné architektury (např. kapličky) s veřejnou zelení;
- Realizovat protihluková opatření podél rozšířené komunikace D1 pro zajištění ochrany zdraví obyvatel ve stávající i navrhované obytné zástavbě

## c.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

### Plochy přestavby

Návrh územního plánu nenavrhuje plochy přestavby.

### Zastavitelné plochy

Návrh územního plánu vymezuje [1514](#) zastavitelných ploch, přehled v následující tabulce:

| číslo lokality      | navržené využití | umístění                                             | poznámka                                                                                            |
|---------------------|------------------|------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Z01</b>          | <b>BV</b>        | Hulice, pole při levé straně komunikace na Nesměřice | cca 15 rodinných domů, podél komunikace na Nesměřice včetně chodníku                                |
| <b>Z02/vyřazeno</b> | <b>BV</b>        | Hulice, zahrada                                      | Na základě stanoviska KHS a měření hluku převedeno do ploch ZS – Plochy zeleně soukromé a vyhrazené |
| <b>Z03</b>          | <b>BV</b>        | Hulice, pozemek uprostřed obce                       | Cca 3 rodinné domy, přístup z veřejné komunikace, v zastavěném území obce                           |
| <b>Z04</b>          | <b>BV</b>        | zahrada uprostřed obce                               | 1 rodinný dům, přístup z veřejné komunikace, dle hlukové studie vyhovuje /*                         |
| <b>Z05</b>          | <b>BV</b>        | Hulice, zahrada                                      | cca 3 rodinné domy /*                                                                               |
| <b>Z06</b>          | <b>BV</b>        | Hulice. Sever                                        | Cca 2 rodinných domů, přístup z veřejné komunikace                                                  |
| <b>Z07/vyřazeno</b> | <b>BV</b>        | Hulice, zahrada                                      | Na základě stanoviska KHS a měření hluku převedeno do ploch NZ – plochy zemědělské                  |
| <b>Z08/vyřazeno</b> | <b>BV</b>        | Hulice, pole JV obce                                 | Na základě stanoviska KHS a měření hluku převedeno do ploch NZ – plochy zemědělské                  |
| <b>Z10</b>          | <b>VD</b>        | Hulice, jižně k dálnici                              | spojení stávajících dvou míst výroby, přístup z veřejné komunikace                                  |
| <b>Z11/vyřazeno</b> | <b>BV</b>        | Hulice, vedle bytového domu                          | Převedeno do zastavěného území – již zde stojí nový RD                                              |

|                    |                  |                                                            |                                                                                                  |
|--------------------|------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Z13</b>         | <b>TI</b>        | pozemek u úpravny vody                                     | rozšíření stávajícího areálu úpravny vody                                                        |
| <b>Z14</b>         | <b>BV</b>        | Rýzmburk, pole JZ obce                                     | cca 9 rodinných domů, přístupné ze stávající a nové objízdné komunikace, zohledněna podmínka KHS |
| <b>Z15</b>         | <b>RI</b>        | Rýzmburk, louka                                            | cca 2 chaty mezi stávajícími chatami, přístup z veřejné komunikace                               |
| <b>Z16</b>         | <b>RI</b>        | Rýzmburk, zahrada                                          | 1 chata, přístup z veř. komunikace /*                                                            |
| <b>Z17</b>         | <b>RI</b>        | Rýzmburk, pozemek jih                                      | cca 3 chaty, přístup z veřejné komunikace                                                        |
| <b>Z18</b>         | <b>OX</b>        | Rýzmburk, na konci sídla vlevo směrem k úpravně vody       | zařízení pro chov koní včetně jízdního, přístup z veřejné komunikace                             |
| <b>Z19</b>         | <b>BV</b>        | Rýzmburk, zahrada                                          | 1 rodinný dům, přístup z komunikace, která bude rozšířena /*                                     |
| <b>Z20</b>         | <b>VZ</b>        | Rýzmburk, pole na konci sídla vpravo směrem k úpravně vody | zemědělská výroba s chovem hospodář. zvířat, přístup z komunikace, která bude rozšířena          |
| <b><u>Z2-1</u></b> | <b><u>BV</u></b> | <u>Hulice směrem na Nesměřice</u>                          | <u>1 rodinný dům podél komunikace na Nesměřice včetně chodníku, rozšíření plochy Z01</u>         |
| /*                 |                  | Lokalita v hranicích zastavěného území                     |                                                                                                  |

### c.3) Systém sídelní zeleně

Tvoří jej soukromá zeleň zahrad, plochy veřejné zeleně, ochranná zeleň okolo zemědělského areálu a hřiště, doprovodná zeleň okolo komunikací. Návrh sídelní zeleně je založen na jejím doplnění ve vazbě na návrhové lokality a zejména na zkvalitnění stávajících ploch. Důraz je přitom kladen na propojení jednotlivých ploch (např. stabilizací uličních alejí).

### d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

#### d.1) Dopravní infrastruktura

Dopravní řešení územního plánu je zpracováno v souladu se schválenou dokumentací kraje, kterou jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Tento dokument neklade požadavky na dopravu v řešeném území a koncepce dopravy tedy zůstává beze změn.

#### Silniční doprava

Územím prochází dálnice D 1 se sjezdem z dálnice u obcí Soutice a Loket. Hluková mapa dálnice udává 65 - 70 decibelů u hranice obce, což je těsně pod hranicí hygienických limitů.

Základní silniční síť v řešeném území je stabilizovaná, tvoří ji silnice III/1265 Nesměřice – Sedmápaný a silnice III/1263 směrem do Soutic, ze které odbočuje silnice do Rýzmburku (III/1264).

#### Místní komunikace

Stávající síť místních komunikací je územním plánem stabilizována. Navrženy jsou úpravy jejich šířkového profilu včetně návrhu chodníku.



Část lokalit navržené zástavby je přístupná ze stávajících komunikací. Obslužné komunikace pro dopravní obsluhu rozvojových lokalit zástavby jsou navrženy u jednoznačných řešení. Šířka veřejných prostranství, jehož součástí je komunikace, musí být v souladu s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb. V převažující míře ulic obytného charakteru bude uplatněno uspořádání bez výškového rozlišení vozovky, tj. s preferencí pěšího provozu (obytné ulice).

### **Pěší a cyklistická doprava**

Podél silnice III/1265 okolo navržené lokality pro zástavbu rodinnými domy bude vybudován chodník. V návrhu územního plánu je zařazen mezi veřejně prospěšné stavby.

Řešeným územím prochází cyklistické trasy vedené po současných silnicích III. třídy. Silnice č. III/1265 Nesměřice – Sedmpány je zahrnuta do generelu cyklostezek z roku 2008 jako Cyklotrasa projektu Velké Středočeské Kolo.

Uvedené cyklotrasy a pěší turistické trasy jsou územním plánem stabilizovány. V řešeném území se nepředpokládá další rozvoj nových cyklotras a turistických cest, ale územní plán jejich další rozvoj nevylučuje.

### **Hromadná doprava**

Územní podmínky pro obsluhu území hromadnou dopravou osob územní plán nemění.

### **Doprava v klidu**

Při výstavbě školícího centra ČSOP Vlašim je nutné počítat s parkováním na vlastním pozemku. Při návrhu nové obytné výstavby rodinných domů staveb pro podnikání nebo rekreaci bude garážování i odstavení vozidel řešeno v rámci pozemku stavebníka.

## **d.2) Technická infrastruktura**

### **d.2.1) Zásobování elektrickou energií**

Obec je napájena z vrchního vedení 22 kV a je zde rozmístěno 5 stávajících trafostanic:

TS-S Hulice u silnice směrem k dálnici

TS-S Hulice směrem k areálu ZD

TS-S Rýzmburk

TS-S úpravná vody

TS-S u silnice na Nesměřice za úpravnou vody

V navrhovaném období se předpokládá nárůst spotřeby elektrické energie pro cca 35 nových rodinných domů (z toho cca 9 v Rýzmburku) a 7 rekreačních objektů v Rýzmburku, školící středisko ČSOP Vlašim a rozšíření výrobní plochy v úpravně vody. Vzhledem k tomu, že obec je plynofikována, nepředpokládá se využívání elektrické energie na vytápění.

Zvýšenou spotřebu elektrické energie lze řešit rozšířením stávající sítě vč. zkapacitnění trafostanic, a dále rozšířením počtu trafostanic s ohledem na vzdálenost rozvojových lokalit od stávajících TS či nepostačující stávající kapacity.

### **d.2.2) Spoje**

Nová výstavba musí respektovat stávající telekomunikační zařízení. Pro připojení návrhových požadavků na zřízení telefonních stanic, bude nutné vybudovat telekomunikační kabelové napojení jednotlivých lokalit ze stávajících SR. V jednotlivých lokalitách budou zřízeny účastnické rozvaděče a z nich napojeny jednotlivé stanice. Připojení bude závislé na skutečných požadavcích jednotlivých účastníků.

### **d.2.3) Zásobování plynem**

Obec Hulice je plně plynofikována, zdrojem zemního plynu je vysokotlaká regulační stanice umístěná u úpravny vody. Výkon regulační stanice VTL-RS je dostačující i pro rozsah výstavby navržené územním plánem. Pro pokrytí předpokládaných spotřeb rozvojových lokalit nevzniká nutnost výstavby dlouhých přírodních plynovodů. Nová výstavba musí respektovat ochranná pásma středotlakého plynovodu a u VTL plynovodu i bezpečnostní pásmo.

### **d.2.4) Zásobování pitnou vodou**

Zdrojem pitné vody pro celé řešené území je skupinový vodovod, který je součástí Středočeské vodárenské soustavy. Vodovodní řad je napojen na obecní vodojem. Vodojem je napájen z úpravny vody Želivka. Stávající distribuční síť má kapacitu na pokrytí zvýšené potřeby pitné vody pro navržené lokality. Stávající vodovodní soustava je z územního hlediska stabilizovaná.

Nová výstavba musí respektovat stávající vodovodní přivaděč i distribuční síť a jejich ochranná pásma, popř. výjimky z nich udělené. Nově navržené lokality zástavby budou napojeny buď přímo ze stávajících vodovodních řadů, nebo prodloužením původních řadů, případně novými řady navrženými v uvažovaných ulicích.

Vodovod v obci splňuje parametry, které jsou vyžadovány pro potřebu využití sítě pro požární zabezpečení.

### **d.2.5) Odkanalizování**

Zástavba v obci Hudlice je celá odkanalizovaná, stávající kanalizační síť se bude rozšiřovat v závislosti na budoucí výstavbě. V sídle Hulice je kanalizace napojena kanalizačním přivaděčem pod hráz vodní nádrže Želivka do obecní ČOV u obce Nesměřice s kapacitou 500 EO. Stávající kanalizační soustava je stabilizovaná.

Rýzmburk je odkanalizován do samostatné obecní ČOV s kapacitou 100 EO, do které je napojena i místní část obce Soutice Kalná. Kanalizační řady i ČOV jsou stabilizované.

Obě ČOV mají volnou kapacitu pro napojení rozvojových ploch. Nová výstavba musí respektovat stávající kanalizační řady a jejich ochranná pásma, popř. výjimky z nich udělené. Nově navržené lokality zástavby budou odkanalizovány do stávajícího potrubí kanalizace, případně do nových navržených řadů.

Likvidace dešťových vod:

- neznečištěné dešťové vody budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku,
- dešťové vody ze zpevněných ploch, kde nehrozí kontaminace ropnými produkty, budou likvidovány na vlastním pozemku,
- dešťové vody z ploch, kde hrozí kontaminace ropnými produkty, budou svedeny na odlučovač ropných látek.

### **Nakládání s odpady**

Návrh územního plánu nevymezuje plochy, na kterých by bylo přípustné ukládání odpadů. Domovní odpad je svážen mimo řešené území na skládku v Trhovém Štěpánově.

### d.3) Občanské vybavení

Stávající zařízení občanského vybavení, zejména spadající do kategorie veřejné infrastruktury, jsou v obci stabilizována. V souladu se zadáním územního plánu je nově navržena:

- lokalita Z18, pro chov koní s nekrytou jízdnou (pro nepobytovou agroturistiku a služby)

### e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů ložisek nerostných surovin a podobně

#### e.1) Koncepce uspořádání krajiny, vymezení ploch

Návrh předkládá koncepci uspořádání krajiny s koordinací zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití území obce. Za tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastavěném území.

Plochy nezastavěného území jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:

- plochy přírodní (NP) – s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků (vymezená regionální biocentra, území EVL, PR, VKP...apod.); přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší okolí, případně plochy systémů ekologické stability, ...apod.;
- plochy lesní (NL) – určené k plnění funkcí lesa (pokud nejsou zahrnuty do plochy systémů ekologické stability jako plochy přírodní (NP) ve vymezených biocentrech a biokoridorech;
- plochy zemědělské (NZ) – s vysokým potenciálem produkce zemědělské výroby včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované;
- plochy smíšené nezastavěného území (NS<sub>x</sub>) – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přijatelné formy využití jsou však vždy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány vždy ve vzájemném souladu;

Pro takto vymezené plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro stabilizaci nebo změny v jejich využití, které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny.

V nezastavěném území řešeném návrhem převládají plochy s charakterem smíšeného využití krajiny s nejvýznamněji zastoupenou složkou přírodní ochrany (NS<sub>p</sub>...) a zemědělskou funkcí (NS<sub>z</sub>...), dále jsou na území obce vymezeny plochy přírodní (NP) a zemědělské (NZ).

Podíl zeleně ve většině vymezených ploch nezastavěného území je třeba zvyšovat, a to při realizaci návrhu územního systému ekologické stability, včetně interakčních prvků liniové doprovodné zeleně podél komunikací, vodotečí a mezí, zatravněním nebo doplněním ploch nelesní zeleně s přírodní funkcí. Rodová a druhová skladba této zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

## **e.2) Územní systém ekologické stability**

V řešeném území se nachází **evropsky významná lokalita** (EVL) Želivka (CZ0214016). Předmětem ochrany je bolen dravý, netopýr černý a kuříčka Smejkalova.

Návrh územního plánu závazně vymezuje prvky územního systému ekologické stability, a to nadregionální, regionální a lokální. Všechny skladebné prvky ÚSES jsou v řešeném území plně funkční.

### **Nadregionální prvky ÚSES**

V řešeném územím je vymezen nadregionální biokoridor K 78 (K61 – K124), který prochází údolím Želivky. Je tvořen břehovými porosty vodní nádrže Švihov a strání nad Nesměřicemi. Přes celé území obce zasahuje ochranné pásmo tohoto nadregionálního biokoridoru. Nadregionální biokoridor je v řešeném území plně funkční.

### **Regionální a lokální prvky ÚSES**

Nadregionální systém ÚSES je doplněn sítí regionálních a lokálních prvků - biocentry, biokoridory.

#### Biocentra

U dálničního mostu zasahuje svým okrajem do řešeného území regionální biocentrum o rozloze 62,5 ha označené č. RBC Borovsko 1670 s výskytem chráněných druhů flóry. Toto biocentrum je plně funkční a je vymezeno v územním plánu.

Na potoce Medulán východně od dálnice je vymezeno lokální biocentrum č. BC 1.3 o rozloze cca 3 ha. Biocentrum je tvořeno loučkou zarostlou náletovými dřevinami a lesním porostem, je plně funkční.

Severovýchodně od Hulic, východně při nájezdu na hráz přehrady jsou v nadregionálním biokoridoru vymezena dvě biocentra vložená v území I. stupně ochrany vodního zdroje označená č.5 a 6.

#### Biokoridory

Po potoce Medulán prochází mezi biocentry lokální biokoridor BK 1.3, je funkční a v územním plánu je vymezen.

Po potoce od sídla Kalná prostupuje směrem k Rýzmburku do řešeného území lokální biokoridor BK 4. Je tvořen břehovými porosty potoka, loukou a okrajem vodní nádrže, kde se za hranicí řešeného území napojuje na nadregionální biokoridor. Popsaná trasa, která se částečně odklání směrem západním oproti návrhu trasy v generelu ÚSES, již dnes zajišťuje plně funkční biokoridor (oproti původnímu návrhu, který zasahoval do oplocení areálu úpravní vody). I tento biokoridor je vymezen v grafické části.

Do jižní části území zasahuje regionální biokoridor 402 Bažantnice – Borovsko, který je vyznačen v grafické části.

### **e.3) Prostupnost krajiny**

#### **Cestní síť**

Plochy lesní a zemědělské jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňující prostupnost krajiny a dostupnost okolních sídel je stabilizována. Územní plán nevylučuje její korekce v rámci pozemkových úprav.

### **e.4) Protierozní ochrana**

Vzhledem k charakteru řešených záměrů je návrh protierozních opatření v rámci návrhu územního plánu bezpředmětný.

### **e.5) Ochrana nerostných surovin**

V řešeném území se nepředpokládá dobývání nerostných surovin a ani se zde nenachází chráněné ložiskové území.

Na jihu zasahuje na území obce poddolované územní plocha Keblov – Sedlice 2312 – surovina magnezit. Toto území neznemožňuje navržené funkční využití.

### **e.6) Ochrana před povodněmi**

Povodňové nebezpečí nepředstavuje v řešeném území žádnou hrozbu. Záplavová čára Q<sub>100</sub> (stoletá voda) prakticky kopíruje břeh vodní nádrže Želivka (Švihov). Záplavové území bylo vymezeno OkÚ Benešov pod.č.j.: 231-5010/2000 ze dne 20.11.2000.

V územním plánu je vyznačeno území zvláštní povodně pod vodním dílem, jehož hranice byly převzaty z předaných ÚAP.

### **e.7) Rekreace**

V nezastavěném území (v krajině) není možné umísťovat žádné stavby pro rodinnou ani hromadnou rekreaci (viz podmínky využití ploch - kap. f), ani mobilní obytné objekty (buňky, maringotky, obytné přívěsy). Nezastavěné území bude sloužit i nadále pro nepobytovou rekreaci – pěší turistiku, cyklistiku a hipoturistiku, pro kterou budou využívány vymezené cesty v krajině.

V sídle Rýzmburk jsou stávající objekty pro rodinnou pobytovou rekreaci a územní plán vymezuje v prolukách mezi těmito objekty plochy objektů pro rodinnou rekreaci.

- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)**

**f.1) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání**

Limity využití území vyplývají z omezujících faktorů přírodních a technických prvků v území. Další limity jsou vyjádřeny v závazných regulativech, která vymezují pravidla pro umístění staveb při konkrétním územním a stavebním řízení na konkrétních pozemcích. Tato pravidla se týkají funkčního využití (rozhodnutí o přípustnosti určitého druhu stavby vzhledem k jejímu účelu a vlivům na okolí) a prostorové regulace, která z hlediska ochrany estetických (prostorově – kompozičních), kulturních a krajinných hodnot stanovuje pravidla pro prostorové utváření staveb.

Realizace lokalit nesmí mít negativní vliv na stávající či navrhované prvky USES (jedná se např. o lokální biokoridor při Rýzmburském potoce (lokalita Z15) a nadregionální biokoridor K78 (Z12 a Z13).

Pro dokumentaci k územnímu řízení bude požadováno dendrologické ohodnocení stávajících dřevin a následné zakomponování hodnotných a perspektivních dřevin do urbanistického řešení plochy (týká se např. lokalit Z13 či Z15).

U rizikových lokalit z pohledu ochrany vod ve stupni DÚR bude prokázáno, že projektovaná kapacita chovaných zvířat neovlivní podzemní vody a povrchovým splachem z výběhu neohrozí sousední pozemky (lokalita Z18 a Z20).

**Regulace funkčního využití**

Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území, je nadále přípustné, pokud není měněno.

Řešené území se člení na území a plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití. Tyto podmínky jsou určeny v následujících regulativech funkčního využití území a plochy, ke kterým se vztahují, jsou vymezeny v hlavním výkresu.

Kromě konkrétních podmínek využití jednotlivých ploch (viz dále) jsou pro celé řešené území nepřipustné tyto funkce a jevy:

- skladování toxického odpadu,
- výroby a technologie znečišťující povrchové a spodní vody.

Pro zastavěné a zastavitelné území jsou dále nepřipustné:

- výroby a technologie, u nichž škodlivé účinky (hluk, exhalace, prašnost) přesahují hranice areálu.

Pro stávající a navrhované plochy s obytnou funkcí jsou dále nepřípustné:

- zdroje hluku přesahující hygienickou normu pro obytné území,
- výroby a technologie obtěžující zápachem a exhalacemi obytnou funkci na okolních pozemcích,
- aktivity s předpokladem velkého obratu zboží a tím vyvolanou potřebou časté dopravní obsluhy,
- jakékoliv stacionární zdroje zápachu a exhalací s výjimkou stávajících kotelen na pevná a kapalná paliva.

### **Zvláštní požadavky na využití území:**

Kolem všech přírodních vodotečí je nutno zachovat volný a nezastavěný pruh ochranného pásma ve vzdál. min. 6m od břehové čáry. Výjimky může v odůvodněných případech povolit vodoprávní úřad.

Vodní plochy lze umístit ve všech kategoriích ploch s rozdílným způsobem využití.

Neznečištěné dešťové vody zasakovat v maximální možné míře na pozemcích jednotlivých stavebníků.

### **Vymezení některých pojmů**

Nerušící funkcí se rozumí takové činnosti, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a na sousedních pozemcích nad přípustnou míru. Míra negativních účinků a vlivů u staveb, které je způsobují, a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ve sporných případech ověřeny po dokončení stavby.

Negativními účinky a vlivy staveb a zařízení se rozumí zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, ořesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření.

Izolační zelení se rozumí vegetace a pro ni vymezená plocha, která má hlavní funkci ve vytvoření izolační bariéry mezi zdrojem negativních účinků a vlivů a objekty hygienické ochrany. Vegetace svými vlastnostmi má být schopna snížit, omezit nebo úplně eliminovat negativní vlivy a účinky staveb a zařízení na okolní území.

Omezujícími prvky přírodního charakteru jsou plochy přírodní zeleně, zejména prvky územního systému ekologické stability, dále vodní toky a plochy včetně ochranných pásem, plochy zamokřené a plochy chráněné podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Omezujícími prvky technického charakteru jsou všechna vyznačená ochranná a bezpečnostní pásma stávajících i navrhovaných staveb dopravní a ostatní technické infrastruktury. Stavební činnost v těchto ochranných pásmech podléhá vyjádření správce chráněné infrastruktury stavby a je většinou upravena oborovými předpisy.

Omezení vyplývající z Akustického posudku k projektu „Územní plán obce Hulice“ z hlediska hluku z dopravy po dálnici D1 zpracovaného Studio D – akustika s.r.o., U Sirkárny 467/2a, 370 04 České Budějovice, číslo zakázky 14010030.

## Vypočtena hluková mapa s vyznačenými hlukovými pásmy:

### **Zelené pásmo** - v době noční 22 – 6 hodin $L_{Aeq,T} < 50$ dB

V tomto pásmu je možné umístit rodinné domy a budou splněny limity hluku v chráněném venkovním prostoru staveb nově umisťovaných RD, 2 metry před fasádou chráněných objektů bude hluk ze silniční dopravy z dálnice D1 v době denní 6 – 22 hodin  $L_{Aeq,T} < 60$  dB a v době noční 22 – 6 hodin  $L_{Aeq,T} < 50$  dB nebo budou tyto hodnoty limitní v rámci nejistoty měření  $\varepsilon = \pm 1,6$  dB, a proto budou vyhovovat dle NV 272/2011 Sb.

### **Oranžové pásmo** - v době noční 22 – 6 hodin $50 \text{ dB} < L_{Aeq,T} < 51,6$ dB

V tomto pásmu je možné umístit rodinné domy, a to ve vzdálenosti 2 m od růžového pásma a dál. Pak budou splněny limity hluku v chráněném venkovním prostoru staveb nově umisťovaných RD, 2 metry před fasádou chráněných objektů bude hluk ze silniční dopravy z dálnice D1 v době denní 6 – 22 hodin  $L_{Aeq,T} < 61,6$  dB a v době noční 22 – 6 hodin  $L_{Aeq,T} < 51,6$  dB, tyto hodnoty budou limitní v rámci nejistoty měření  $\varepsilon = \pm 1,6$  dB, a proto budou vyhovovat dle NV 272/2011 Sb.

### **Růžové pásmo** - v době noční 22 – 6 hodin $L_{Aeq,T} > 51,6$ dB

Bez akustických úprav (např. protihluková stěna) nelze v tomto pásmu umístit rodinné domy.



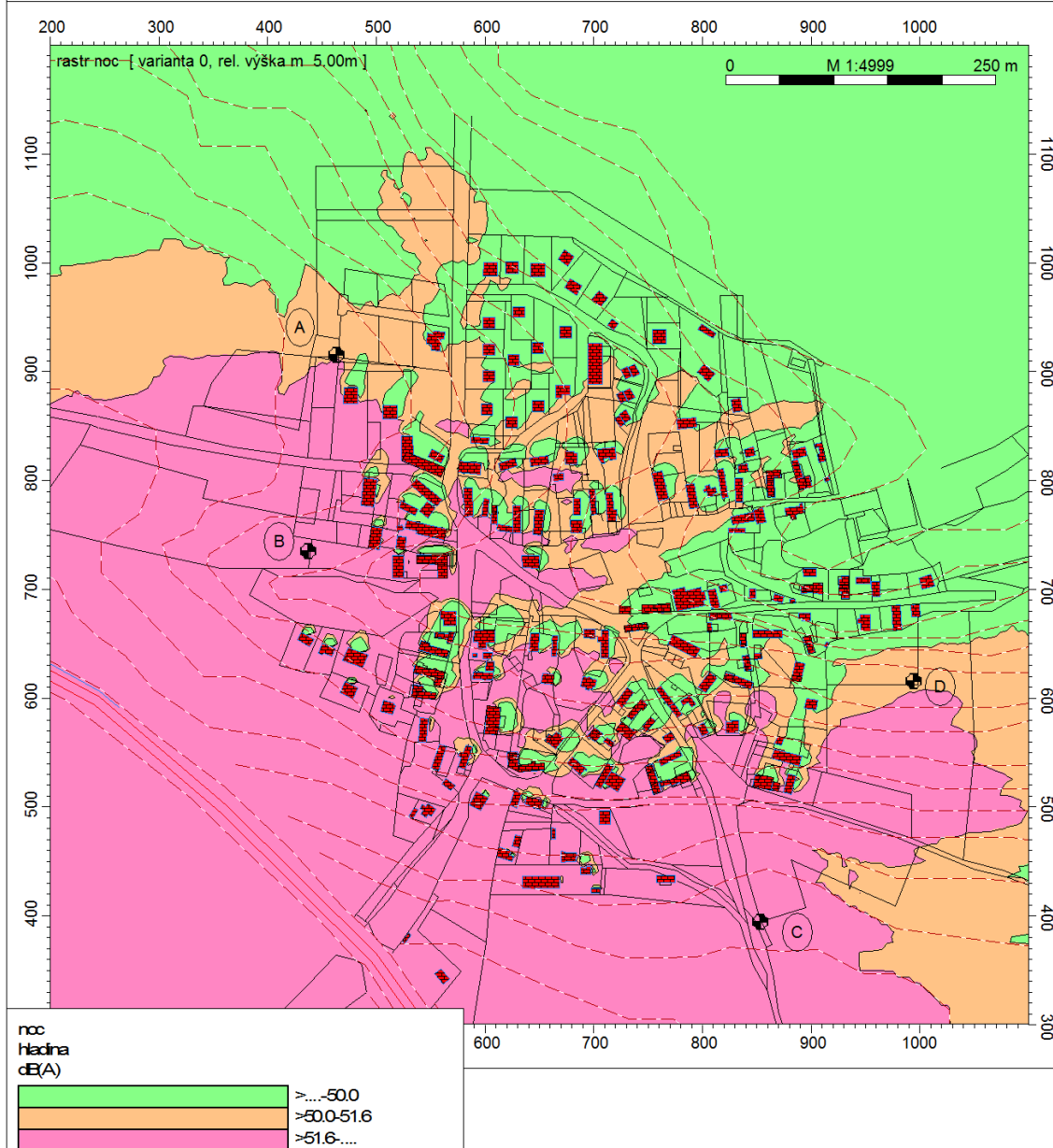
## Hluková mapa 22 – 6 hodin

$L_{Aeq,T}/dB/$

Izofony ve výšce 5 m nad terénem



Studio D - akustika s.r.o.



IMMI 2014-1 06/2014

Aby byly splněny podmínky i uvnitř akusticky chráněných prostor je nutné dodržet požadavky dle ČSN 73 0532 z hlediska neprůzvučnosti obvodových konstrukcí.

Na základě hluku 2 m před fasádou posuzovaného objektu, musí být dodržena minimální požadovaná neprůzvučnost obvodového pláště dle ČSN 73 0532:

| Fasáda         | $R'_{w}$ /dB/ | Okna, dveře<br>$R_{tr,w}$ /dB/ | Zdivo<br>$R_{tr,w}$ /dB/ |
|----------------|---------------|--------------------------------|--------------------------|
| Všechny fasády | 30            | 30                             | 40                       |

$R_{tr,w} = R_w + C_{tr}$  / dB/ ... minimálně požadovaná laboratorní neprůzvučnost plné části obvodového pláště stavby

Požadavek na okna:

| Fasáda                                        | Požadovaná neprůzvučnost oken<br>$R_{tr,w}$ /dB/ | TZI oken |
|-----------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------|
| Okna, dveře na všech fasádách<br>střešní okna | min. 30 dB                                       | 2        |

Hodnoty vážené neprůzvučnosti oken a dveří deklaruje výrobce (dodavatel) atestem o zkoušce o měření vážené neprůzvučnosti oken včetně rámu dle ČSN EN ISO 140-10 nebo „in situ“ dle ČSN EN ISO 140-5, jenž je nutno doložit ke kolaudaci.

*Závěr z akustického měření:*

Při dodržení výše uvedeného (umístění RD) bude plánovaná zástavba dle Územního plánu obce Hulice vyhovovat z hlediska hluku z dopravy po dálnici D1 požadavkům Nařízení vlády č. 272/2011 Sb.

Před umístěním či povolením stavby bude nutné změřit hluk šířící se z dopravy, aby se mohly stanovit a provést případné korekce nutné k tomu, aby nebyl překračován limit stanovený v akusticky chráněných prostorech dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb.

Územní plán stanovuje několik kategorií ploch s rozdílným způsobem využití. Kategorie ploch odpovídají metodice "MINIS" (zastoupeny jsou pouze vybrané kategorie, vyskytující se v řešeném území). Pro jednotlivé kategorie ploch (stávajících i navržených) jsou stanoveny následující podmínky pro funkční využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití nebo popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch (závazné regulativy funkčního využití území):

## **PLOCHY BYDLENÍ**

### **BV - Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské**

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení

Přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- objekty pro chovatelské a pěstitelské zázemí nesnižující kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, slučitelné s bydlením a slouží obyvatelům v takto vymezené ploše,
- pozemky pro stavby a zařízení pro obchod a služby nemající charakter výroby
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť
- plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
- pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci,
- pozemky staveb souvisejícího občanského vybavení (maloobchodní prodej, veřejné stravování, další drobná nerušící vybavenost a služby), které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- nezbytná související technická vybavenost,
- garáže pro max. 3 osobní automobily

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech a mohly by ovlivnit kvalitu podzemních či povrchových vod
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
- čerpací stanice pohonných hmot
- hromadné garáže

U rozvojové plochy **Z14** – Rýznburk, pole JZ obce – je výstavba podmíněna zpracováním hlukové studie jako součást územního řízení s ohledem na umístění v blízkosti dálnice D1.

U rozvojových ploch **Z01, Z03 a Z05** je při výstavbě nutné zohlednit závěry z Akustického posudku k projektu „Územní plán obce Hulice“ z hlediska hluku z dopravy po dálnici D1 zpracovaného Studio D – akustika s.r.o., U Sirkárny 467/2a, 370 04 České Budějovice, číslo zakázky 14010030.

Pro rozvojové plochy **Z01, Z03, Z05 a Z14** platí dále toto podmíněně přípustné využití:

- **lokality budou navrženy jako podmíněně využitelné území do doby zpracování akustického posouzení jako součást územního řízení staveb s ohledem na umístění v blízkosti dálnice D1**

## **BH – Plochy bydlení v bytových domech**

Hlavní využití:

- pozemky stávajících staveb pro bydlení - bytové domy.

Přípustné využití:

- pozemky staveb pro bydlení - rodinné domy,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací a ploch zeleně,
- dětská hřiště a drobná sportoviště,
- dostavby pro chov drobného zvířectva, které nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše
- nezbytná související technická vybavenost,
- garáže pro osobní automobily.

Nepřípustné využití:

- nové stavby bytových domů,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

## **PLOCHY REKREACE**

### **RI - Plochy staveb pro rodinnou rekreaci**

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro rodinnou rekreaci,

Přípustné využití:

- oplocené zahrady s funkcí rekreační a okrasnou,
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- dětská hřiště a plochy sportovišť
- nezbytná související technická vybavenost.

Nepřípustné využití:

- veškeré činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním využitím.

## **PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **OV – Plochy občanského vybavení - veřejná infrastruktura**

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro nekomerční občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva apod.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- další občanská vybavenost sloužící potřebám obyvatel, zpravidla provozovaná obcí,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost (zásobování, parkování).

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod.

## **OM – Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední**

Hlavní využití:

- pozemky staveb převážně komerční občanské vybavenosti, sloužící například pro maloobchodní obchodní prodej, ubytování, stravování, administrativu, služby.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně,
- ochranná zeleň
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost (zásobování, parkování).

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru.

## **OS – Plochy občanského vybavení - tělovýchovná a sportovní zařízení**

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště.

Přípustné využití:

- nezbytné zázemí (šatny, klubovny),
- související stravovací a ubytovací zařízení (turistická ubytovna),
- společenské a kulturní zařízení sloužící potřebám obce,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost.

Nepřípustné využití:

- bydlení (s výjimkou bytu správce),
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení,
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci,
- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru,
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- motoristický sport.

## **OX – Plochy občanského vybavení se specifickým využitím**

Hlavní využití:

- pozemek pro poskytování služeb spojených se zázemím pro koně,

Přípustné využití:

- jízďárna, nezbytné vybavení
- byt správce
- doprovodné služby a vybavenost, ochranná zeleň,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost (zásobování, parkování).

Nepřípustné využití:

- stavby pro ubytování hostů,
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru.

## **PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY**

### **DS – Plochy dopravní infrastruktury - silniční**

Hlavní využití:

- dálnice, silnice a místní komunikace.

Přípustné využití:

- pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.),
- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy, nákladní automobily, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)
- odstavné a parkovací plochy,
- hromadné a řadové garáže,
- chodníky,
- doprovodná a izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

## **PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

### **TI – Plochy technické infrastruktury - inženýrské sítě**

Hlavní využití:

- veřejná technická infrastruktura.

Přípustné využití:

- areály technické infrastruktury,
- zařízení na sítích technické infrastruktury,
- plochy související dopravní infrastrukturou,
- telekomunikační zařízení a další plochy technické infrastruktury, které nelze zahrnout do jiných ploch s rozdílným způsobem využití,
- pozemní komunikace,
- technická infrastruktura,
- zeleň a travní porosty,
- izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím

## **PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

### **VL – Plochy výroby a skladování – lehký průmysl**

Hlavní využití:

- výroba a skladování, kdy negativní účinky a vlivy nad přípustnou mez nepřekračují hranice areálu.

Přípustné využití:

- sklady
- garáže se zajištěním proti znečištění podzemních vod,
- služby nevýrobního charakteru,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost (zásobování, parkování),
- hospodářské zázemí,
- obslužná sféra,
- izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- bydlení, s výjimkou bytu správce
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

- hmotový a architektonický výraz objektů bude podřízen jejich zapojení do okolního prostředí, zejména pak bezkoliznímu působení na okolní objekty (hluk, prach apod)

### **VD – Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba**

Hlavní využití:

- malovýroba, řemeslné či přidružené výroby, služby.

Přípustné využití:

- výrobní i nevýrobní služby, kdy negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu,
- garáže se zajištěním proti znečištění podzemních vod a odstavování vozidel,
- další služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a na hranicích areálu nemají negativní hygienické vlivy na okolí,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost (zásobování, parkování),
- hospodářské zázemí,
- bydlení majitele či správce,
- obslužná sféra,
- sklady,
- izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru.

Podmínky prostorového uspořádání:

- hmotový a architektonický výraz objektů bude podřízen jejich zapojení do okolního prostředí, zejména pak bezkoliznímu působení na okolní objekty (hluk, prach apod)

### **VK – Plochy výroby a skladování - skladování**

Hlavní využití:

- plochy a objekty skladového hospodářství.

Přípustné využití:

- plochy opravárenského zařízení,
- garáže se zajištěním proti znečištění podzemních vod a odstavování vozidel,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost (zásobování, parkování),
- hospodářské zázemí,
- bydlení majitele či správce,
- izolační zeleň.

Nepřípustné využití:

- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru

Podmíněně přípustné využití:

- výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, a jsou slučitelné s bydlením.

Podmínky prostorového uspořádání:

- hmotový a architektonický výraz objektů bude podřízen jejich zapojení do okolního prostředí, zejména pak bezkoliznímu působení na okolní objekty (hluk, prach apod)

## **VZ - Plochy výroby a skladování - zemědělská výroba**

Hlavní využití:

- stavby pro zemědělskou výrobu.

Přípustné využití:

- plochy staveb pro ostatní výrobu,
- výrobní, nevýrobní a servisní služby,
- plochy staveb pro skladování,
- související administrativa,
- plochy zeleně,
- nezbytná související technická a dopravní vybavenost,
- pohoťovostní nebo služební byt.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech zasahují za hranice areálu.

Podmíněně přípustné využití:

- směrem k okolní obytné zástavbě a do volné krajiny bude součástí ploch izolační zeleň

Pro plochu **Z20** platí dále toto přípustné využití:

- **veškeré stavby a činnosti nebudou znamenat zvýšení negativních vlivů na nejbližší stávající obytnou zástavbu i na plánovanou výstavbu rodinných domů v lokalitě Z19**

Podmínky prostorového uspořádání:

- hmotový a architektonický výraz objektů bude podřízen jejich zapojení do okolního prostředí, zejména pak bezkoliznímu působení na okolní objekty (hluk, prach apod)



## **PLOCHY SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ**

### **ZV Plochy zeleně na veřejných prostranstvích**

Hlavní využití:

- veřejná zeleň.

Přípustné využití:

- stabilizace zeleně v sídle, plochy relaxace,
- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené,
- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- dětská hřiště,
- vodní plochy,
- prvky drobné architektury (kapličky, sochy, altánky, kašny, fontány apod.).
- telefonní budky, prodejní stánky

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### **ZS Plochy zeleně soukromé a vyhrazené**

Hlavní využití:

- plochy většinou soukromé zeleně v zastavěném a zastavitelném území, obvykle oplocené - zahrady nezahrnuté do jiných druhů ploch.

Přípustné využití:

- na pozemku lze umístit jednu stavbu do 16m<sup>2</sup> zastavěné plochy ve vztahu ke stavbě hlavní či k zeleni.
- liniové stavby,
- skleníky,
- bazény,
- v rámci samostatných ploch zahrad u rodinných domů možnost garážování vozidel.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- nejsou stanoveny.

### **ZO Plochy zeleně ochranné a izolační**

Hlavní využití:

- plochy ochranné a izolační zeleně v sídlech,
- doprovodná zeleň u komunikací.

Přípustné využití:

- vedení pěších, eventuálně cyklistických stezek.
- ZO-d – protihluková opatření (např. protihlukové stěny)

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

## **PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

### **W Plochy vodní a vodohospodářské**

Hlavní využití:

- vodní plochy a toky, jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (viz vyhl.501/2006 Sb.).

Přípustné využití:

- doprovodná zeleň - břehové porosty,
- nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím.

## **PLOCHY V NEZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ**

### **NZ - Plochy zemědělské**

Hlavní využití:

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu.

Přípustné využití:

- stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (např. silážní žlaby, přístřešky pro dobytek)
- stavby, zařízení a opatření v souladu s § 18, odst. 5 stavebního zákona,
- související dopravní a technická infrastruktura (viz. § 14 vyhláška č. 501/2006 Sb.),
- doprovodná zeleň podél cest.
- trvalý travní porost, vodní plochy

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím včetně areálů živočišné a rostlinné výroby.

### **NL - Plochy lesní**

Hlavní využití

- pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Přípustné využití:

- prvky ÚSES,
- stavby, zařízení a opatření nezbytné pro lesní hospodářství
- stavby, zařízení a opatření v souladu s § 18, odst. 5 stavebního zákona,
- dopravní a technická infrastruktura (viz § 14 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) navržená tak, aby zásahy do lesních porostů byly minimalizovány,
- účelové cesty, pěší eventuelně cyklistické cesty,

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

## **NP - Plochy přírodní**

Hlavní využití:

- zvláště chráněné území, plochy evropsky významných lokalit a ptačích oblastí
- prvky ÚSES zejména regionální a nadregionální a související přírodně cenné pozemky.

Přípustné využití:

- vodní plochy,
- plochy smluvně chráněné,
- stavby, zařízení a opatření v souladu s § 18, odst. 5 stavebního zákona,
- dopravní a technická infrastruktura (viz § 16 vyhlášky č. 501/2006 Sb.) navržená tak, aby zásahy do přírodních ploch byly minimalizovány,
- pěší a cyklistické cesty v nezbytném rozsahu.

Nepřípustné využití:

- veškeré další stavby,
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

## **NSx –Plochy smíšené nezastavěného území**

Hlavní využití:

- není stanoveno.

Přípustné využití:

- indexem (x) je uvedena přípustná funkce v ploše:
  - p – přírodní (pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů - ÚSES),
  - z – zemědělská (zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, s výjimkou velkovýrobních forem obhospodařování),
  - l - lesnická (pozemky k plnění funkcí lesa),
  - v – vodohospodářská
  - r – rekreace nepobytová
- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra v souladu s §18, odst.5) stavebního zákona.

Nepřípustné využití:

- činnosti, které jsou v rozporu s podmínkami ochranného pásma vodního zdroje Želivka,
- veškeré další stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### **f.2) Stanovení podmínek ochrany krajinného rázu**

Dodržení stanovených podmínek prostorového uspořádání při výstavbě zajišťuje citlivé začlenění nově navržené zástavby do okolní zástavby i do krajiny, tak aby nedošlo k narušení krajinného rázu.

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

**g.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit**

**Plochy a koridory s možností vyvlastnění (dle § 170 stavebního zákona)**

| Označení VPS                                                            | Popis VPS                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| <b>dopravní infrastruktura - rozšíření a úprava místních komunikací</b> |                                                                             |
| WD 02                                                                   | rozšíření a úprava místní komunikace- Rýzmburk, přístup k lokalitě Z19, Z20 |
| <b>dopravní infrastruktura - nové místní komunikace</b>                 |                                                                             |
| WD 01                                                                   | nová místní komunikace- Rýzmburk pro lokalitu Z14,                          |
| <b>dopravní infrastruktura - pěší</b>                                   |                                                                             |
| WD 07                                                                   | chodník podél stávající komunikace– Hulice, podél lokality Z01              |
| <b>technická infrastruktura - trafostanice</b>                          |                                                                             |
| WT 01                                                                   | navržená trafostanice - TS 1 – Hulice u lokality Z01,                       |

**g.2) Veřejně prospěšná opatření, pro které lze vyvlastnit**

Návrh územního plánu Hulice nevymezuje plochy pro veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona.

**g.3) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit**

Návrh územního plánu Hulice nevymezuje plochy pro asanaci s možností vyvlastnění.

**h) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Kromě veřejně prospěšných staveb uvedených v předchozí kapitole, nevymezuje návrh územního plánu plochy, pro které lze uplatnit předkupní právo.

**i) Stanovení kompenzačních opatření podle §50, odst. 6 stavebního zákona**

Nejsou stanovena.

**j) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro jejich pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

Návrh územního plánu Hulice nevymezuje plochy, ve kterých je zpracování územní studie podmínkou pro rozhodování prověření změn jejího využití.

**k) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých rozhodování o změnách v území podmíněno vydání regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání**

Návrh územního plánu Hulice nevymezuje plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.

**l) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Návrh územního plánu Hulice nevymezuje plochy územních rezerv.

**m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)**

Řešení územního plánu nevyžaduje stanovení etapizace.

**n) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb**

V řešeném území nejsou vymezeny.

**o) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část návrhu územního plánu Hulice obsahuje 28 listů.

Grafická část návrhu územního plánu Hulice obsahuje 2 výkresy:

A1-1 Základní členění území 1 : 5 000

B1-1 Hlavní výkres 1 : 5 000