

# ÚZEMNÍ PLÁN OBCE JESENICE

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚN č. 7 a č. 8



ZPRACOVATEL ÚPLNÉHO ZNĚNÍ:



**FOGLAR ARCHITECTS**  
KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4  
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1, PRAHA 2  
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR  
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ  
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

**Textová část - prosinec 2021**

# ÚZEMNÍ PLÁN OBCE JESENICE

## ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚN Č. 7 a Č. 8

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který poslední změnu (změnu č.8) ÚPO Jesenice vydal: <b>ZASTUPITELSTVO MĚSTA JESENICE</b>	otisk úředního razítka
Název: <b>ÚPO JESENICE -ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 7 a Č. 8</b>	
Pořadové číslo poslední změny: <b>ZMĚNA Č. 8</b>	
Datum nabytí účinnosti poslední změny: <b>29. PROSINCE 2021</b>	
Požizovatel: <b>MĚSTSKÝ ÚŘAD JESENICE</b>	Podpis (oprávněná úřední osoba pořizovatele)
Oprávněná úřední osoba pořizovatele - jméno a příjmení: <b>ING. PAVEL SMUTNÝ</b>	
Funkce: <b>STAROSTA MĚSTA</b>	

Ve znění:

**Obecně závazné vyhlášky obce Jesenice č. 2/2006, kterou se vymezuje závazná část změny č. 2 územního plánu obce Jesenice, ve znění opatření obecné povahy č. 1/2017, kterým se vymezuje závazná část změny č. 5 územního plánu obce Jesenice, opatření obecné povahy č. 1/2019, kterým se vymezuje závazná část změny č. 4 územního plánu obce Jesenice, opatření obecné povahy č. 01/2021, kterým se vymezuje závazná část změny č. 6 územního plánu obce Jesenice, opatření obecné povahy č.02/2021, kterým se vymezuje závazná část změny č. 7 územního plánu obce Jesenice a opatření obecné povahy č. 03/2021, kterým se vymezuje závazná část změny č. 8 územního plánu obce Jesenice.**

Zastupitelstvo obce Jesenice se na svém zasedání dne 19. října 2006 usneslo vydat podle § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128 /2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a podle § 29 odst. 3 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, tuto obecně závaznou vyhlášku:

## **Článek I** **Účel vyhlášky**

Touto obecně závaznou vyhláškou se vyhláší

- a) závazná část změny č. 2 územního plánu obce Jesenice (dále jen „změna č. 2 územního plánu“) schválená Zastupitelstvem obce Jesenice dne 19. října 2006.
- b) závazná část změny č. 5 územního plánu obce Jesenice (dále jen „změna č. 5 územního plánu“) schválená Zastupitelstvem města Jesenice dne 19. prosince 2017.
- c) závazná část změny č. 4 územního plánu obce Jesenice (dále jen „změna č. 4 územního plánu“) vydaná Zastupitelstvem města Jesenice dne 12. prosince 2019.
- d) závazná část změny č. 6 územního plánu obce Jesenice (dále jen „změna č. 6 územního plánu“) vydaná Zastupitelstvem města Jesenice dne 21.června 2021
- e) závazná část změny č. 7 územního plánu obce Jesenice (dále jen „změna č. 7 územního plánu“) vydaná Zastupitelstvem města Jesenice dne 13.prosince 2021
- f) závazná část změny č. 8 územního plánu obce Jesenice (dále jen „změna č. 8 územního plánu“) vydaná Zastupitelstvem města Jesenice dne 13.prosince 2021

## **Článek 2** **Závazná část územního plánu obce Jesenice**

Závaznou částí územního plánu obce (dále jen „závazná část“) jsou základní zásady uspořádání území a limity jeho využití, vyjádřené v regulativech využití území a urbanistické koncepcí, včetně veřejně prospěšných staveb, pro které lze pozemky, stavby práva k nim vyvlastnit [§ 108 odst. 2 písm. a) a odst. 3 stavebního zákona], jak je uvedeno v příloze této vyhlášky.

## **Článek 3** **Územní rozsah platnosti a lhůty aktualizace**

- (1) Závazná část platí pro celé území obce Jesenice, které tvoří katastrální území Horní Jirčany, Jesenice u Prahy, Osnice a Zdiměřice u Prahy (dále jen „řešené území“) v okrese Praha – západ a kraji Středočeském.
- (2) Lhůty pro vyhodnocení, zda se nezměnily podmínky na základě, kterých byl územní plán schválen, (lhůty aktualizace) se stanovují ve čtyřletých cyklech s tím, že po schválení změny č. 2 územního plánu se první aktualizace provede nejpozději do 30. listopadu 2009. Dřívější provedení aktualizace se nevylučuje.

#### **Článek 4** **Uložení dokumentace**

Úplná dokumentace změny č. 2 územního plánu obce Jesenice schválená Zastupitelstvem obce Jesenice dne 19. října 2006 je uložena na

- a) obci Jesenice,
- b) Obecním úřadu Jesenice, stavebním úřadu,
- c) Městském úřadu Černošice odboru životního prostředí.
- d) Krajském úřadu Středočeské ho kraje, odboru územního a stavebního řízení.

Úplná dokumentace změny č. 5 územního plánu obce Jesenice schválená Zastupitelstvem města Jesenice dne 19. prosince 2017 je uložena na

- a) městě Jesenice,
- b) Městském úřadu Jesenice, stavebním úřadu,
- c) Městském úřadu Černošice, odboru územního plánování.
- d) Krajském úřadu Středočeské ho kraje.

Úplná dokumentace změny č. 4 územního plánu obce Jesenice vydaná Zastupitelstvem města Jesenice dne 12. prosince 2019 je uložena na

- a) městě Jesenice,
- b) Městském úřadu Jesenice, stavebním úřadu,
- c) Městském úřadu Černošice, odboru územního plánování.
- d) Krajském úřadu Středočeské ho kraje.

Úplná dokumentace změny č. 6 územního plánu obce Jesenice vydaná Zastupitelstvem města Jesenice dne 21. 6. 2021 je uložena na

- a) městě Jesenice,
- b) Městském úřadu Jesenice, stavebním úřadu,
- c) Městském úřadu Černošice, odboru územního plánování.
- d) Krajském úřadu Středočeské ho kraje.

Úplná dokumentace změny č. 7 územního plánu obce Jesenice vydaná Zastupitelstvem města Jesenice dne 13. 12. 2021 je uložena na

- a) městě Jesenice,
- b) Městském úřadu Jesenice, stavebním úřadu,
- c) Městském úřadu Černošice, odboru územního plánování.
- d) Krajském úřadu Středočeské ho kraje.

Úplná dokumentace změny č. 8 územního plánu obce Jesenice vydaná Zastupitelstvem města Jesenice dne 13. 12. 2021 je uložena na

- a) městě Jesenice,
- b) Městském úřadu Jesenice, stavebním úřadu,
- c) Městském úřadu Černošice, odboru územního plánování.
- d) Krajském úřadu Středočeské ho kraje.

## **Článek 5 Přílohy vyhlášky**

Nedílnou součástí této vyhlášky je příloha „Závazná část územního plánu obce Jesenice“.

## **Článek 6 Zrušovací ustanovení**

Zrušují se

- a) obecně závazná vyhláška obce Jesenice č. 6/2000 o závazné části územního plánu obce Jesenice, která nabyla účinnosti dne 6. prosince 2000;
- b) obecně závazná vyhláška obce Jesenice č. 2/2002, kterou se vyhláší závazná část změny č. 1 územního plánu obce Jesenice a mění vyhláška obce Jesenice č. 6/2000 o závazné části územního plánu obce Jesenice, která nabyla účinnosti dne 6. listopadu 2002.

## **Příloha obecně závazné vyhlášky č. 2/2006**

# **ZÁVAZNÁ ČÁST**

## **územního plánu obce Jesenice po změnách č.7 a č.8**

### **ČÁST PRVNÍ ÚVODNÍ USTANOVENÍ**

#### **Článek 1 Závazná část**

Závaznou částí územního plánu jsou:

- a) urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, funkční využití ploch
- b) funkční využití území, uvedené v grafické části územního plánu ve výkresu č. 1 Využití území (hlavní výkres) a v regulativech,
- c) vymezení zastavěného území ve výkrese č. 8 Základní členění území
- d) koncepce dopravy, uvedená v grafické části ve výkresu č. 2 Doprava,
- e) koncepce technického vybavení, uvedená v grafické části ve výkresech č. 3 Vodní hospodářství a výkrese č. 4 Energetika a spoje,
- f) zásady uspořádání občanského vybavení, uvedené v grafické části ve výkresu č. 1 Využití území (hlavní výkres)
- g) územní systém ekologické stability, uvedený v grafické části ve výkresu č. 2 Využití území (hlavní výkres) a ve výkresu č. 5 Krajina, USES,
- h) veřejně prospěšné stavby a plochy pro ně, uvedené v grafické části ve výkrese č. 7 Veřejně prospěšné stavby.

#### **Článek 2 Struktura funkčního využití území**

- 1) Z hlediska funkčního využití jsou na území obce Jesenice rozlišovány zóny urbanizované a zóny neurbanizované.
- 2) Zóny urbanizované v souhrnu tvoří současně zastavěné území obce a zastavitelné plochy, zóny neurbanizované jsou nezastavitelné.

3) V nezastavitelném území lze realizovat jen liniové a plošné dopravní stavby, liniové a plošné stavby technického vybavení, účelové stavby sloužící provozu a údržbě příslušného funkčního využití a ostatních staveb uvedených v regulativech jednotlivých funkčních ploch územního plánu. Stávající parky (a hřbitovy) jsou součástí již zastavěného území, navrhované parky a jiná veřejná zeleň je považována za území nezastavitelné.

4) Zóny urbanizované tvoří:

a) Čistě obytné území	BO
b) Čistě obytné území; transformované z území individuální rekreace	BC-IR
c) Obecně obytné území	BO
d) Území veřejného (občanského) vybavení	OV
e) Plochy veřejné zeleně	ZP
f) Funkčně smíšené (centrální) zóny	SC
g) Sportovní a rekreační plochy	SR
h) Golfová hřiště	GH
i) Území individuální rekreace	IR
j) Výrobní a skladové plochy	VS
k) Ostatní plochy pro obchod	KO
l) Plochy technického vybavení	TP
m) Plochy dopravního vybavení	DP
n) Plochy pro jezdecký sport a chovatelství	JCH
o) Plochy občanského vybavení – hřbitovy	OH

5) Zóny neurbanizované tvoří:

a) Zóny zemědělské výroby (zemědělský půdní fond) OP	
b) Zóny zeleně	
Lesy	LL
Zahrady, sady	ZS
Zeleň ochranná	ZO
Louky	L0
c) Vodní plochy	VP
d) Prvky územního systému ekologické stability	překryvná funkce.

6) V rámci jednotlivých zón jsou stanoveny:

- vhodné a převládající funkce (využití);
- přípustné funkce (využití) mají charakter doplňujících činností a nesmí být v konfliktním vztahu k činnostem převládajícím;
- nepřípustné funkce (využití);

- d) případné podmíněné využití (za podmínek)
  - e) regulativy urbanistické koncepce.
- 7) Při umístování stavby na hranici funkčních ploch musí být vždy přihlédnuto k funkci navazující plochy.
- 8) Urbanistická koncepce obce Jesenice je založena na:
- zachování samostatných (zástavbou nepropojených sídel);
  - soustředění ekonomických aktivit do dopravně dobře dostupných lokalit;
  - vymezení ploch pro vybavenost, sport a veřejnou zeleň;
  - regulace směřující k vysokému zastoupení zeleně na všech zastavitelných plochách.

## **ČÁST DRUHÁ**

### **REGULATIVY**

#### **Článek 3**

#### **Regulativy funkčního využití území a urbanistické koncepce**

- 1) Předmětem regulace je vymezení podmínek pro uskutečňování činností při využívání území obce.
- 2) Řešené území se člení na území a plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití. Tyto podmínky jsou určeny v regulativech a jsou vymezeny ve výkrese č. 1 - Využití území.
- 3) V řešeném území je možno umísťovat stavby, povolovat je, povolovat jejich změny a změny jejich užívání a rozhodovat o změně využití území a o ochraně důležitých zájmů v území jen v souladu se schválenými regulativy. Totéž platí o povolování terénních úprav, prací a zařízení.
- 4) Pro územní rozhodování v lokalitách nacházejících se na území ochranného pásma Průhonického parku byly zpracovány podrobnější podklady v souladu s „Diferencovaným režimem památkového ochranného pásma Průhonického zámku a parku“ a požadavky orgánu státní památkové péče.
- 5) změna č.4 doplňuje do urbanistické koncepce 1 plochu přestavby P2 v Jesenici, uvedenou v grafické části ve výkrese č.8 Základní členění území
- 6) Pro všechny stavby v katastrálním území Horní Jirčany platí výškové omezení 9,5 m, pokud příslušný typ území nemá limit nižší.
- 7) Počet parkovacích míst u všech typů nemovitostí musí splňovat ČSN.
- 8) V rámci nové zástavby v rozvojových plochách řešit ozelenění nových komunikací (umístění zeleného pruhu podél komunikace s možností výsadby dřevin).



## Článek 4 Čisté obytné území (BC)

- 1) Vzhledem k tomu, že části k.ú. Osnice a Zdiměřice jsou v ochranném pásmu Průhonického parku, jsou pro tyto části stanoveny zvláštní regulační podmínky. Tyto podmínky vycházejí z diferencovaného režimu památkového ochranného pásma zámku a parku Průhonice, zpracovaného ve spolupráci s Památkovým ústavem stř. Čech a projednaném s orgány památkové péče. Jsou promítnuty v regulativech BC1 – BC4. (viz následující článek). Regulativy tohoto článku se týkají příslušných území BC, která nejsou v uvedeném ochranném pásmu.
- 2) Základní funkční využití:
  - zóna slouží k bydlení v rodinných domech.
- 3) Vhodné a převládající funkce:
  - rodinné domy (izolované či dvojdomy – viz článek Vymezení některých pojmů)
  - vestavěné garáže;
  - veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest, dětských a rekreačních hřišť a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliáře
  - zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační).
- 4) Přípustné funkce:
  - stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
  - stávající stavby pro rodinnou rekreaci
  - stávající řadové rodinné domy
  - vodní plochy, vodní toky
  - bydlení v lokalitách Z4-10 a Z4-11 za podmínky, že bude při projektové přípravě v dalších správních řízeních prokázáno splnění podmínky hygienických limitů hluku ze silniční stavby Pražského okruhu dle nařízení vlády č.272/2011 Sb.
  - v rámci obytných objektů jako vedlejší funkce drobné služby (konzultační a poradenské činnosti, ordinace, ateliéry)
  - drobné provozovny živností – obchod a služby slučitelné s bydlením, které nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, nevyvolávají zvýšené nároky na dopravní obsluhu a jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují přípustnou mez hygienických limitů uvedenou v příslušných předpisech
  - samostatně stojící garáže a parkovací plochy pro osobní automobily pouze v souvislosti se základním funkčním využitím
  - bazény na pozemcích rodinných domů
- 5) Nepřípustné funkce:
  - objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, novostavby bytových domů a řadových rodinných domů s výjimkou dvojdomů, dopravní služby
- 6) Regulativy urbanistické koncepce:
  - výměra stavebních parcel:
  - min. 700 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
  - min. 900 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný;

- min. 1200 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný; - min. 1 200 m<sup>2</sup> pro rodinný dvojdům (pozemek je možné rozdělit na dvě části tak, že na každé části (min. výměra 600 m) bude stát jedna polovina dvojdому – jeden řadový dům);
- koeficient zastavění max.30 % plochy pozemku; minimálně 60 % plochy pozemku bude použito pro zeleň;
- do koeficientu zastavění pozemku se započítávají i veškeré přístřešky, zastřešené terasy, altány a zahradní domky
- pro lokalitu Z4-28 se pro pozemky stávajících dvojdómů a řadových rodinných domů stanovuje koeficient zeleně min. 40% plochy pozemku
- pro lokality Z4-10 a Z4-11 bude při projektové přípravě v dalších správních řízeních prokázáno splnění podmínky hygienických limitů hluku ze silniční stavby Pražského okruhu dle nařízení vlády č.272/2011 Sb.
- v lokalitě Z4-10 bude zachována prostupnost území do volné krajiny za účelem obhospodařování pozemků
- pro stávající pozemky v zastavěném území neplatí regulativ minimální velikosti pozemků, stávající stavební pozemky rodinných domů lze však dělit pouze za předpokladu, že velikost každého ze vzniklých pozemků splňuje požadavek na minimální výměru
- drobné provozovny (služby, apod.) mohou být umístovány v rodinném domě nebo v samostatných jednoduchých stavbách, nepřesahujících velikost rodinného domu
- odstavování vozidel zákazníků bude zajištěno v rámci vlastního pozemku
- odstavování vozidel na pozemku rodinného domu bude řešeno garážovými stáními (jako součásti hlavní stavby nebo jako vedlejší stavba na pozemku rodinného domu) nebo samostatně umístěnými odstavnými parkovacími stáními, a to v počtu 2 na jednu bytovou jednotku
- výškové omezení rodinných domů: přízemí, patro, podkroví; výška 9,5 m

## **Článek 5**

### **Čistě obytné území, transformované z území individuální rekreace (BC-IR)**

Regulativy pro území BC se použijí i pro území BC-IR, pokud není v tomto článku stanoveno jinak.

- 1) Základní funkční využití:
  - Zóna slouží k individuální rekreaci a zahrádkářské činnosti.
  
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - sady a zahrady;
  - stavby pro rodinnou rekreaci
  - vestavěné garáže;
  - veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest, dětských a rekreačních hřišť a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliáře
  
- 3) Přípustné funkce:
  - bydlení v samostatných rodinných domech o max. 1 bytové jednotce;
  - samostatné garáže;
  - objekty údržby a pro uložení zahradnických aj. potřeb;
  - skleníky.
  - nezbytné související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
  - vodní plochy, vodní toky

- 4) Nepřípustné funkce:
  - objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, včetně opravárenství, novostavby bytových domů a řadových rodinných domů, dopravní služby, skládky
  - plochy, stavby a zařízení pro odstavování motorových vozidel
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
  - výměra stavebních parcel: min. 400 m<sup>2</sup> pro stavbu pro rodinnou rekreaci
  - koeficient zastavění pozemku: max. 20% plochy pozemku
  - koeficient zeleně: min. 70% (včetně ploch zahrádkářských kolonií)
  - výškové omezení: přízemí, podkrovní-výška 8,5 m

## Článek 6

### Čistě obytné území (BC1 – BC4) v ochranném pásmu Průhonického parku

Regulativy pro území BC se použijí i pro území BC1 až BC4, pokud není v tomto článku stanoveno jinak.

- 1) BC<sub>1</sub> – pozemky bezprostředně navazující na park;  
BC<sub>2</sub> – pozemky do vzdálenosti 300 m od parku; BC<sub>3</sub>, BC<sub>4</sub> – ostatní pozemky v ochranném pásmu.
- 2) Základní funkční využití:
  - zóna slouží k bydlení v rodinných domech a objektech rezidenčního typu s hodnotně upravenými zahradami v ochranném pásmu Průhonického parku.
- 3) Vhodné a převládající funkce:
  - různé typy rodinných domů (izolované), a rezidencí vč. garážování a parkování na vlastních pozemcích;
  - vestavěné garáže;
  - příslušné komunikace, převážně charakteru „obytné zóny“;
  - zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)
- 4) Přípustné funkce:
  - bazény apod. jen pro vlastní využití;
  - výjimečně přípustné izolované objekty garáží, bazénů, altánů.
- 5) Nepřípustné funkce:
  - objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, včetně opravárenství, novostavby bytových domů a řadových rodinných domů, dopravní služby
  - jakékoliv ekonomické aktivity s výjimkou konzultačních a poradenských činností, privátních ordinací, apod.
- 6) Regulativy urbanistické koncepce:  
**BC<sub>1</sub>:**
  - výměra parcel minimálně 3000 m<sup>2</sup>; pozemek je nadále nedělitelný;
  - rozsah zastavěných ploch: celkem max. 12 % výměry pozemku, minimálně 85 % plochy pozemku bude použito pro zeleň;

- další podmínky: do 40 m od okraje Průhonického parku nelze umísťovat jakékoliv stavební objekty ani zpevněné plochy, tato část pozemků – zahrad - bude mít krajinářský charakter;
- výškové omezení: přízemí a obytné podkroví nebo 2NP, výška max. 9,0 m (drobné stavby mohou být jen přízemní o max. výšce 4,5 m).

**BC<sub>2</sub>:**

- výměra parcel: minimálně 2000 m<sup>2</sup>; pozemek je nadále nedělitelný;
- rozsah zastavěných ploch: celkem max. 15 % výměry pozemku, minimálně 80 % plochy pozemku bude použito pro zeleň;
- výškové omezení: přízemí a obytné podkroví nebo 2NP, výška max. 9,0 m (drobné stavby mohou být jen přízemní o max. výšce 4,5 m).

**BC<sub>3</sub>:**

- výměra parcel: minimálně 1200 m<sup>2</sup>; pozemek je nadále nedělitelný;
- minimální výměru parcel lze v odůvodněných případech (např. poloha odděleného pozemku v již zastavěném území v bezprostředním dotyku s hranicí ochranného pásma Průhonického parku) snížit na 1000 m<sup>2</sup>
- rozsah zastavěných ploch: celkem max. 20 % výměry pozemku, minimálně 70 % plochy pozemku bude použito pro zeleň;
- výškové omezení: přízemí a obytné podkroví nebo 2NP, výška max. 9,0 m.

**BC<sub>4</sub>:**

- výměra parcel: minimálně 1200 m<sup>2</sup>; pozemek je nadále nedělitelný;
- rozsah zastavěných ploch: celkem max. 18 % výměry pozemku, přičemž výměra ploch zeleně musí být min. 70 % pozemku;
- výškové omezení: přízemí a obytné podkroví nebo 2NP, výška max. 8,5 m

## **Článek 7 Obecně obytné území (BO)**

- 1) Základní funkční využití:
  - zóna slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - různé typy rodinných domů (izolované nebo dvojdomy); - vestavěné garáže;
  - veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest, dětských a rekreačních hřišť a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliáře
  - zeleň obytná, veřejná ochranná (izolační).
- 3) Přípustné funkce:
  - vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad;
  - samostatně stojící garáže a parkovací plochy pro osobní automobily pouze v souvislosti s hlavním využitím
  - maloobchodní zařízení;
  - řemeslná činnost (pouze nerušící), sloužící pro obsluhu tohoto území;
  - kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území;
  - malá ubytovací zařízení (do 15 lůžek);
  - v lokalitě změny Z4-39 k.ú. Horní Jirčany je možno umístit multifunkční objekt (komunitní dům, veřejná občanská vybavenost) nebo ubytovací zařízení do kapacity 45 lůžek za podmínky, že bude při projektové přípravě v dalších správních řízeních prokázáno splnění podmínky hygienických limitů hluku ze silniční dopravy (silnice II/603) dle nařízení vlády č.272/2011 Sb.
  - nezbytné související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury

- zařízení pro vzdělávání a volnočasové aktivity dětí předškolního věku
  - vodní plochy, vodní toky
  - administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí;
  - nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.).
- 4) Nepřípustné funkce:
- objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, včetně opravárenství, novostavby bytových domů, dopravní služby
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
- výměra stavebních parcel: - min. 500 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce; výjimečně lze ve zdůvodněných případech povolit stavbu na menším pozemku nesloužící k bydlení
  - min. 900 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný;
  - min. 1200 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný;
  - min. 1 200 m<sup>2</sup> pro rodinný dvojdům (pozemek je možné rozdělit na dvě části tak, že na každé části (min. výměra 600 m<sup>2</sup>) bude stát jedna polovina dvojdому-j eden řadový dům);
  - koeficient zastavění pozemku: max. 40% plochy pozemku, koeficient zeleně: min. 50% plochy pozemku
  - v lokalitě změny Z4-39 k.ú. Horní Jirčany je stanoven koeficient zeleně min. 30% plochy pozemku
  - odstavování vozidel na pozemku rodinného domu bude řešeno garážovými stáními (jako součásti hlavní stavby nebo jako vedlejší stavba na pozemku rodinného domu) nebo samostatně umístěnými odstavnými parkovacími stáními, a to v počtu 2 na jednu bytovou jednotku
  - výškové omezení rodinných domů: přízemí, patro, podkroví; výška 10,5 m;

## **Článek 8**

### **Obecně obytné území (BO<sub>1</sub>)**

Regulativy pro území BO se použijí i pro území BOI, pokud není v tomto článku stanoveno jinak.

- 1) Základní funkční využití:
- zóna slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy, řadové a jiné formy seskupení);
  - různé typy bytových domů (viladomy, malé bloky, terasové domy);
  - garáže (pokud možno vestavěné);
  - příslušné komunikace a parkoviště;
  - zeleň obytná, veřejná ochranná (izolační).
- 3) Přípustné funkce:
- maloobchodní a stravovací zařízení;
  - řemeslná činnost (pouze nerušící), sloužící pro obsluhu tohoto území;
  - malá ubytovací zařízení (do 15 lůžek);

- kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území;
  - administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí;
  - nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.).
- 4) Nepřípustné funkce:
- objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, dopravní služby
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
- výměra stavebních parcel:
  - min. 700 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
  - min. 900 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný;
  - min. 1200 m<sup>2</sup> pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný; - min. 1 200 m<sup>2</sup> pro rodinný dvojdom (pozemek je možné rozdělit na dvě části tak, že na každé části (min. výměra 600 m<sup>2</sup>) bude stát jedna polovina dvojdomu -- jeden řadový dům);
  - min. 400 m<sup>2</sup> pro řadový rodinný dům;
  - min. 2000 m<sup>2</sup> pro bytový dům;
  - koeficient zastavění: max. 30 % plochy pozemku; minimálně 50 % plochy pozemku u rodinných domů a minimálně 40 % u bytových domů bude využito pro zeleň;
  - výškové omezení: - u rodinných domů: přízemí, patro, podkroví; výška 10,5 m;
  - u bytových domů: max. čtyři nadzemní podlaží (vč. technické-ho přízemí a podkroví); výška 12,0 m.
  - bytové domy budou mít řešeno odstavování vozidel garážovými stáními, nebo samostatně umístěnými odstavnými parkovacími stáními, a to v následujícím počtu:
  - byt o jedné obytné místnosti: 0,5 parkovacích stání
  - byt do 50 m<sup>2</sup> celkové plochy: 1 parkovací stání
  - byt nad 50 m<sup>2</sup> celkové plochy: 2 parkovací stání,
  - přičemž min. polovina celkového počtu stání bude umístěna v rámci objektu.

## Článek 9

### Území veřejného (občanského) vybavení (OV)

- 1) Základní funkční využití:
- slouží k soustředění občanského vybavení „neobchodního“ charakteru, tj. zdravotnictví, školství, kultura, sociální péče, veřejná správa.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- mateřské školy (případně jesle);
  - školy (základní, střední, jazykové a odborná učiliště);
  - knihovny, výstavní prostory;
  - společenské sály a místnosti (kluby), kina, galerie;
  - zdravotnická a rehabilitační zařízení, lékárny;
  - zařízení sociální péče;
  - veřejná správa včetně policie apod.;
  - církevní zařízení;
  - pošta;
  - parky, ochranná zeleň;

- příslušné komunikace (včetně pěších a cyklistických); - parkovací plochy a objekty.
- 3) Přípustné funkce:
- vědecké a výzkumné ústavy;
  - stravovací zařízení;
  - sanatoria, domovy seniorů apod.;
  - administrativní objekty nebo prostory pro tyto činnosti;
  - sportovní zařízení a hřiště, bazény;
  - vodní plochy;
  - shromažďovací plochy;
  - bydlení v rámci jiných objektů (služební byty);
  - garáže (nadzemní i podzemní);
  - nezbytné technické vybavení;
  - nerušící drobná výroba a služby (nepřípustné na území ochranného pásma Průhonického parku);
  - nezbytné související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
  - stezky pro pěší a pro rekreační sport
  - bydlení ve stávajícím 1 rodinném domě na pozemku 307/3, k.ú. Zdiměřice u Prahy
  - v lokalitě Z6-1 je podmínkou pro zahájení výstavby předložení biologického výzkumu v rámci územního řízení, který vyloučí negativní vliv na zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů.
  - v lokalitě Z6-1 bydlení zaměstnanců obsluhujících občanskou vybavenost města Jesenice v bytech, umístěných v rámci objektů občanské vybavenosti
  - výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, je přípustná za předpokladu splnění podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech z dopravy, případně budou zajištěna patřičná protihluková opatření, která jsou v předmětné ploše uvedena jako přípustné využití.
- 4) Nepřípustné funkce:
- bytové domy;
  - výrobní nebo chovatelská činnost, která jakkoli narušuje okolí;
  - velkoobchodní nebo skladovací činnost;
  - dopravní služby mimo nezbytně nutnou obsluhu území;
  - na území ochranného pásma Průhonického parku též drobná a nerušící výroba
  - čerpací stanice pohonných hmot
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
- koeficient zastavění: max. 50 % plochy pozemku; min. 30 % plochy pozemku bude použito pro zeleň;
  - výškové omezení: 9,5 m, v centrálních částech staveb lze výjimečně povolit 12,0 m;
  - výškové omezení: 9,5 resp. 12 m se nevztahuje na církevní stavby
  - v území ochranného pásma Průhonického parku (Osnice-sever) musí být forma zástavby přizpůsobena obytné (rezidenční) funkci.
  - lokalita Z6-1 bude po realizaci přeložky silnice II/603 na tuto komunikaci (západní část obchvatu Jesenice) dopravně napojena a výstavba v lokalitě Z6-1 (s výjimkou objektu mateřské školky napojeného na struktury města komunikací na východní straně území) je napojením na tuto přeložku podmíněna

## **Článek 10** **Funkčně smíšené (centrální) zóny (SC)**

- 1) Základní funkční využití:
  - soustřeďuje zařízení veřejného zájmu a další zařízení administrativy, peněžnictví, obchodu, služeb, kultury, vzdělávání a bydlení (zejména v polyfunkčních objektech).
  
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - veřejná (obecní) správa; - pošta, telefonní ústředna; kostely a modlitebny;
  - bankovní a pojišťovací služby;
  - zařízení obchodu a služeb;
  - administrativní objekty;
  - bydlení (zejména v polyfunkčních objektech)
  - veřejná prostranství;
  - parky, obytná a ochranná zeleň, vodní plochy;
  - příslušné komunikace;
  - parkovací plochy a objekty pro potřeby centrální části;
  - terminály hromadné dopravy (zastávky);
  - hotely vč. garní;
  - restaurace, vinárny, kavárny, cukrárny;
  - vzorkovny, výstavní sítě;
  - ateliéry, studia;
  - sportovní sály, kluby;
  - kina, divadelní a hudební sály.
  - plochy pro sport v lokalitě změny Z4-15 - krytá i nekrytá sportoviště
  
- 3) Přípustné funkce:
  - sportovní zařízení (v objektech);
  - zdravotnictví (nelůžková oddělení);
  - školy (základní, střední, jazykové a odborná učiliště);
  - rodinné domy;
  - sociální péče (ne lůžkové části);
  - kongresové prostory;
  - herny;
  - nezbytné technické vybavení;
  - drobná nerušící výroba.
  - nezbytné související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
  - stezky pro pěší a pro rekreační sport
  
- 4) Nepřípustné funkce:
  - výrobní nebo chovatelská činnost;
  - autobazary;
  - ubytovny;
  - tržnice;
  - velkoobchodní a skladovací činnost;
  - lůžkové části zdravotnických a sociálních zařízení.
  - čerpací stanice pohonných hmot
  
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
  - koeficient zastavění: 50 %, minimálně 30 % plochy pozemku bude použito pro zeleň; - výškové omezení: 12,0m.



- výškové omezení 12 m se nevztahuje na církevní stavby
- pro lokalitu Z4-35 je stanoveno výškové omezení 6 m
- pro rozvojové plochy mezi jižním okrajem zastavěného území Jesenice a budoucí přeložkou silnice II/101 je při projektové přípravě území stanoveno koncepčně prověřit dopravní obsluhu celého území vzhledem k omezenému počtu možných dopravních připojení na tuto dopravní stavbu

### **Článek 11 Plochy veřejné zelené (ZP)**

- 1) Základní funkční využití:
  - slouží k oddechu obyvatel a návštěvníků, výrazně ovlivňuje kvalitu veřejných prostor a prostranství.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - parky, parkově upravená prostranství;
  - ostatní veřejná zeleň vč. ochranné a izolační;
  - aleje a stromořadí v zastavěném území.
- 3) Přípustné funkce:
  - kašny a vodní plochy;
  - umělecká díla a objekty (sochy, ap.);
  - malé zpevněné plochy s lavičkami;
  - liniové stavby vyjma komunikací pro motorová vozidla
  - stánky s květinami, časopisy a jiná drobná architektura;
  - hřiště pro děti (mimo frekventovaná území).
  - cyklostezky
- 4) Nepřípustné funkce: jakékoliv jiné využití.
  - hřbitovy a pohřebiště

### **Článek 12 Sportovní a rekreační plochy (SR)**

- 1) Základní funkční využití:
  - slouží k oddechu a zotavení obyvatel.
  - stavby, zařízení a plochy pro tělovýchovu, sport a rekreaci (hřiště, stadiony, tělocvičny, víceúčelové sportovní haly, bazény, zimní stadiony, kluziště, kynologická cvičiště, plovárny apod.)
  - hlavní využití plochy SR lokality Z5-1 je umístění venkovních hřišť
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - tělovýchovná zařízení – krytá i otevřená sportoviště; kondiční dráhy;
  - vodní plochy, bazény; zeleň veřejná – parky, lesoparky, travnaté plochy pro oddech a slunění;
  - příslušné komunikace obslužné, pěší a cyklistické, parkoviště.
- 3) Přípustné funkce:
  - v lokalitě Z4-1: stavby a pozemky veřejného občanského vybavení – školství
  - v lokalitě Z4-31: sportovní plocha s využitím pro krosovou dráhu a terénní úpravy (bez zázemí a zpevněných ploch)

- byty majitelů a správců jako doplňková funkce k funkci hlavní v rozsahu max.1 bytu
  - vybavenost sloužící návštěvníkům – obchod, služby, stravování, ubytování (výjimečně přípustné, na území do 300 m od Průhonického parku nepřípustné);
  - nezbytná technická vybavenost;
  - provozy údržby;
  - veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest, dětských a rekreačních hřišť a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliáře
  - nezbytné související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
  - sídelní a doprovodná zeleň, prvky ÚSES
  - v lokalitě Z5-1 je kromě hlavního využití přípustné pouze umístění drobné parkovací plochy (max.10% plochy SR v lokalitě Z5-1) a zázemí hřišť pro sportovce pouze v souvislosti s hlavním využitím
- 4) Nepřípustné funkce:
- objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, včetně opravárenství, dopravní služby
  - areály pro motoristické sporty
  - v lokalitě Z4-31: zpevněné plochy a jakékoliv stavby s výjimkou oplocení
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
- koeficient zastavění: diferencovaný podle konkrétních případů, krytá sportoviště až 40 %, některá otevřená méně než 5 % (doprovodné stavby jako šatny apod.).
  - výškové omezení: 9,5 m, ve výjimečných případech lze povolit 12,0 m,
  - výškové omezení u areálů v území do 300 m od Průhonického parku 6.0 m, ve výjimečných případech lze povolit 7,5 m.
  - pro lokalitu Z4-3 je stanovena podmínka zachování dopravní prostupnosti směrem východním do ploch OV-návrh a směrem jižním do ploch SR-návrh
  - pro lokalitu Z5-1 je stanovena podmínka nenarušení břehových porostů potoka a prvků ÚSES
  - stavbou hřišť v lokalitě Z5-1 nesmí dojít ke zmenšení průtočného profilu koryta potoka a ke zhoršení podmínek pro průtok velkých vod
  - pro lokalitu Z8-1 je stanovena podmínka zachování pěší prostupnosti směrem západním do ploch OV-návrh a vymezení pásu parkové zeleně podél východního okraje lokality

### **Článek 13 Golfová hřiště (GH)**

- 1) Základní funkční využití:
- slouží ke sportovně rekreačním účelům (specifické využití).
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- golfové hřiště
  - vodní plochy a toky
  - pěší cesty;
  - solitérní a izolační zeleň; louky.
- 3) Přípustné funkce:
- příslušné služby a zařízení (klubovny, šatny, stravování);

- ZPF a LPF obhospodařovat jen z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí;
  - jiné sportovní a rekreační využití pouze v tom případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty území a vlastní golfové hřiště;
  - zařízení pro údržbu areálu;
  - byt správce;
  - příslušné místní a obslužné komunikace;
  - drobné doprovodné objekty budou umístovány ve vzdálenosti min. 300 m od hranice parku.
- 4) Nepřípustné funkce:
- výstavba pro jiné účely.
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
- koeficient (%) zastavění: vzhledem k rozloze vlastního hřiště je zastavění přípustnými objekty zanedbatelné, žádoucí je koncentrovat objekty na co nejmenším počtu míst (lze oddělit prostory pro návštěvníky od areálu údržby);
  - objekty vybavení golfového hřiště nesmí (jednotlivě) přesáhnout zastavěnou plochu 200 m<sup>2</sup>
  - výškové omezení: 6,0 m.

#### **Článek 14** **Území individuální rekreace (IR)**

- 1) Základní funkční využití:
- plochy staveb pro rodinnou rekreaci nebo zahrádkářskou činnost a další stavby a zařízení, které souvisejí s rodinnou rekreací
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- sady a zahrady;
  - chaty a rekreační domky, chalupy;
  - příslušné komunikace a parkoviště.
- 3) Přípustné funkce:
- garáže (pokud možno vestavěné);
  - objekty údržby a pro uložení zahradnických aj. potřeb;
  - skleníky.
  - stavby a zařízení, které s rekreací souvisejí a jsou s ní slučitelné (např. informační a turistické služby, hygienická zařízení, klubovny, občerstvení apod.)
  - stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury – místní a účelové komunikace, chodníky, stezky pro pěší a pro rekreační sport apod. a vedení a stavby technické infrastruktury pro stavby hlavního a přípustného využití;
  - přístřešky pro automobily a drobnou zahradní techniku
  - plochy parkovacích stání pro osobní automobily, pouze v souvislosti s hlavním využitím
  - dětská hřiště, venkovní sportoviště
  - sídelní a doprovodná zeleň, vodní plochy, vodní toky, prvky ÚSES
- 4) Nepřípustné funkce:
- objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, včetně opravárenství, dopravní služby, skládky odpadu včetně odstavení motorových vozidel

- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
- koeficient zastavění: max. 10 % plochy pozemku, minimální plocha zeleně (vč. zahrádkářských ploch) 80 %.
  - výškové omezení: přízemí, podkroví – výška 7,5 m.

### **Článek 15**

#### **Výrobní a skladové plochy (VS)**

- 1) Základní funkční využití:
- slouží k soustředění výrobních a skladových ploch s možným (minimalizovaným) vlivem na okolí, nesmí mít negativní účinky na obytná území. Lokalizují se v dobré vazbě na nadřazenou silniční síť.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- objekty průmyslové výroby a služeb;
  - administrativa v rámci areálů (resp. objektů);
  - servisy nákladních automobilů, zemědělské techniky, ap.;
  - objekty skladů a překladišť;
  - stavební dvory, ap.;
  - objekty zemědělské výroby vč. skladů a údržby staveb a techniky;
  - příslušné komunikace a parkovací a garážovací plochy;
  - příslušné technické vybavení (trafostanice, regulační stanice, úpravny odpadních vod, odlučovače aj.);
  - ochranná a izolační zeleň.
- 3) Přípustné funkce:
- vodní plochy;
  - specifické služby a stravovací zařízení;
  - parkoviště a dopravní zařízení;
  - čerpací stanice PHM;
  - sběrný a třídírný odpadních surovin.
  - nezbytné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, slučitelné se stanoveným funkčním využitím
- 4) Nepřípustné funkce:
- bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů);
  - zdravotnictví (lůžková oddělení) a sociální služby;
  - sport a rekreace.
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
- výškové omezení max. 12,0 m.
  - koeficient zastavění: 40 % (u nových areálů), minimální plocha zeleně 30 % plochy pozemku.

### **Článek 16**

#### **Ostatní komerční plochy (KO)**

- 1) Základní funkce využití:
- slouží k soustředění zařízení obchodu a služeb (i nadmístního či regionálního významu), ke skladování a spediční činnosti, k nerušící výrobě (technologické parky, ap.).

- 2) Vhodné a převládající funkce:
- nákupní centra různých forem;
  - obchodní areály a jednotky; prodejní sklady (nábytek, stavebniny aj.);
  - autosalony, autoservisy; opravný a půjčovny průmyslového zboží (nářadí, ap.);
  - sklady (pronajímatelné);
  - administrativní plochy (pronajímatelné);
  - výzkumná a technologická střediska;
  - komerční sportovní zařízení (fitcentra, bazény ap.), sportovní haly;
  - zařízení obchodu a služeb;
  - vzorkovny, výstavní sítě, výstavní plochy;
  - plochy a objekty pro skladování;
  - veřejná a izolační zeleň;
  - restaurace a jiná stravovací zařízení;
  - příslušné komunikace;
  - veřejná a izolační zeleň; vodní plochy,
- 3) Přípustné funkce:
- hotely, penziony, motely, motoresty;
  - kulturní a společenská (zábavní) zařízení;
  - bankovní a pojišťovací služby;
  - administrativní centra;
  - hasičské zbrojnice;
  - sběrný odpadových surovin;
  - základny údržby komunikací a technické infrastruktury;
  - kina a podobná zábavní zařízení;
  - půjčovny automobilů;
  - garáže, parkoviště; čerpací stanice PHM.
  - nezbytné související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
  - stezky pro pěší a pro rekreační sport
- 4) Nepřípustné funkce:
- výroba s rušivým vlivem na okolí;
  - autobazary;
  - ubytovny;
  - komerční chov zvířat;
  - tržnice;
  - bydlení (kromě pohotovostních, případně služebních bytů).
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
- koeficient zastavění: 40 %; min. plocha zeleně 40 %;
  - výškové omezení: max. 12,0 m.

### **Článek 17**

#### **Plochy technického vybavení (TP)**

- 1) Základní funkční využití:
- slouží k zabezpečení provozu (funkčnosti) vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- čistírny odpadních vod;

- čerpací stanice odpadních vod; vodní plochy (dočišťovací rybníky, retenční nádrže); vodojemy, úpravny a čerpací stanice vody;
  - rozvodny, trafostanice;
  - regulační stanice plynu;
  - hasičské zbrojnice;
  - sběrný odpadových surovin;
  - základny údržby komunikací a technické infrastruktury.
- 3) Přípustné funkce:
- provozy údržby;
  - související administrativa;
  - příslušné komunikace a parkoviště;
  - ochranná a izolační zeleň.
  - stezky pro pěší a pro rekreační sport
  - pohotovostní bydlení jako doplňková funkce k funkci hlavní v rozsahu max. 1 bytu
- 4) Nepřípustné funkce:
- bydlení
  - zdravotnictví, sociální služby;
  - sport a rekreace.
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
- koeficient zastavění: bude řešeno individuálně.
  - výškové omezení: 9,0 m, výjimkou mohou být věžové vodojemy, věže hasičských zbrojnic ap.

### **Článek 18** **Plochy dopravního vybavení (DP)**

- 1) Základní funkční využití:
- plocha slouží k zabezpečení potřeb dopravy, nezahrnuje koridory tras nadřazených komunikací ani plochy mimoúrovňových křižovatek.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- plochy terminálu hromadné dopravy
  - plochy veřejných parkovišť, příp. parkovacích garáží;
- 3) Přípustné funkce:
- vybavení parkovišť (kiosky, hygienická zařízení, ap.);
  - doprovodná a izolační zeleň.
  - koridor trasy hromadné dopravy v lokalitě Z4-12c
  - cyklostezky v rámci ploch doprovodné a izolační zeleně a v koridoru hromadné dopravy
  - terénní úpravy
  - protihluková opatření
  - technická infrastruktura
  - stezky pro pěší a pro rekreační sport
- 4) Nepřípustné funkce:
- všechny ostatní funkce.
  - veřejná parkoviště, garáže a vybavení parkovišť v koridoru trasy hromadné dopravy v lokalitě Z4-12c

- 5) Zvláštní podmínky:
- u podzemních a nadzemních garáží a parkovišť budou zastavovací podmínky řešeny individuálně;
  - zastávky autobusů hromadné dopravy jsou součástí silnic a místních sběrných komunikací.

### **Článek 19**

#### **Zóny zemědělské výroby (OP)**

- 1) Základní funkční využití:
- slouží výhradně k hospodaření na zemědělském půdním fondu (ZPF).
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- hospodaření na zemědělském půdním fondu (včetně pěstebních ploch);
  - příslušné provozy údržby a související administrativu je možné situovat do vybraných současných areálů zemědělské výroby, zahrnutých do ploch výroby a skladů (VS).
- 3) Přípustné funkce:
- skleníky (nejsou však přípustné na území ochranného pásma Průhonického parku, zejména v zóně 300 in od hranice vlastního parku);
  - účelové komunikace;
  - umístování provizorních staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, telat, letní pastva na žír, letní výběhy, mobilní včelíny aj.;
  - izolační a doprovodná zeleň.
  - stezky pro pěší a pro rekreační sport
- 4) Nepřípustné funkce:
- nová výstavba kromě staveb dle odstavce 2 vč. staveb pro zemědělskou prvovýrobu;
  - oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou ochranného pásma vodních zdrojů;
  - zneškodňování jakýchkoli odpadů;
  - skladování jakýchkoli komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých.
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
- koeficient zastavění: 0 %.

### **Článek 20**

#### **Zóny zeleně**

- 1) Základní funkční využití:
- zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím;
  - příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny;
  - uchování druhového i genového bohatství přirozených druhů organismů.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
- územní systém ekologické stability;
  - významné krajinné prvky;
  - část ekologické kostry na nelesní půdě, která není zahrnuta do ÚSES; parky a ostatní veřejná zeleň (ZP) mimo zastavěné či zastavitelné území;
  - lesy (LE);
  - ochranná a izolační zeleň (ZO);
  - sady, zahrady (ZS);
  - louky a pastviny (LO);

- vodní plochy a toky (VP).
- 3) Přípustné funkce:
- ZPF a pozemky určené k plnění funkcí lesa lze obhospodařovat jen z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí;
  - rekreační využití je možné pouze v případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty území;
  - liniové stavby v případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty území
  - cyklostezky v plochách ochranné a izolační zeleně (ZO)
  - stezky pro pěší a pro rekreační sport
  - oplocení pozemků v plochách sadů a zahrad (ZS)
- 4) Nepřípustné funkce:
- jakákoliv nová výstavba s výjimkou staveb uvedených jako přípustné funkce;
  - oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů;
  - intenzivní hospodaření na pozemcích;
  - zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek;
  - sběr rostlin a chytání živočichů;
  - používání chemických prostředků.

## Článek 21

### Zvláštní požadavky na využití území

- 1) Veškeré zemní zásahy v řešeném území je nutné posuzovat jako zásahy v území s archeologickými nálezy.
- 2) Větší část obce Jesenice je v ochranném pásmu vyhlášeném pro Kontrolní a měřicí středisko Vestec (KMS) Okresním národním výborem Praha-západ územními rozhodnutí pod čj. Výst. 154/24-9462/1971/Kuč. ze dne 31. prosince 1971. Podmínky uvedené v tomto rozhodnutí musí být respektovány, jedná se o kruhová ochranná pásma 0,6 km, 1 km, 2 km, 3 km, 4 km, 5 km, 14 km a 20 km (poslední dvě pásma jsou pro nové vysílače s výkonem do 25 kw a 120 kw) vycházející od středu objektů, věže kontrolního střediska Vestec a budovy pro měření elektromagnetických polí ve Zlatníkách. Ochranná pásma se vztahují zejména na výstavbu nových objektů bytových i průmyslových, technických zařízení a konstrukcí, jakož i podstatné zvýšení provozu vozidel trvalého rázu.
- 3) Veškerou plánovanou výstavbu včetně nadzemních inženýrských sítí v ochranném pásmu KMS Vestec je nutno předem (investiční záměr) projednat s Českým telekomunikačním úřadem – odborem státní inspekce radiokomunikací – pracoviště KMS Vestec, Vestec 94, 252 42 Jesenice u Prahy. tel. (02) 6448118.
- 4) Pro výstavbu ve III. pásmu hygienické ochrany zdroje pitné vody pro hl. město Prahu v Praze 4 - Podolí je závazné Rozhodnutí NV hl. m. Prahy čj. OVLHEZ 5663/85/PE/Harb ze dne 17. 12. 1985. Výstavba v tomto území musí být projednána s organizací Pražské vodovody a kanalizace, a. s., odbor plánu výroby a hospodaření s vodou, Národní 13, 112 65 Praha 1, tel. (02) 21094421.
- 5) Veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správcí, a to u Botiče s Povodím Vltavy, a. s., u Zahořanského potoka s Lesy České republiky, s. p., oblastní správou vodních toků Benešov, a u Jesenického potoka s Povodím Vltavy, státním podnikem.



- 6) V řešeném území se nachází výhradní ložisko cihlářských hlín B3 125400, Dolní Jirčany, DP 700504, v chráněném ložiskovém území Dolní Jirčany 12540000, Dolní Jirčany – cihlářská surovina. Podmínky pro umístování staveb a zařízení v území výhradního ložiska cihlářských hlín v chráněném ložiskovém území jsou stanoveny zvláštními předpisy a stanovisky MŽP ČR a Obvodního báňského úřadu v Kladně.
- 7) Zvláštní zřetel věnovat kulturním památkám zapsaným ve Jmenném seznamu nemovitých kulturních památek ČR chráněných podle zvláštních předpisů a v jejich okolí nepovolovat nevhodné stavby a stavební úpravy narušující svým měřítkem a způsobem provedení prostředí těchto kulturních památek.
- 8) Ke každé stavební činnosti v řešeném území musí být vyžádáno vyjádření organizace ČESKÝ TELECOM, a. s., oblast Praha, odd. ochrany kabelové sítě.
- 9) Při výstavbě je nutno dodržovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a výstavbu provádět postupně od současně zastavěného území obce, aby nedocházelo ke ztíženému obhospodařování zemědělské půdy.
- 10) V ochranném pásmu štolového přivaděče Želivka není možné zřizovat studny všech typů včetně vrtů za účelem zřizování tepelných čerpadel. O připravovaných stavbách a jiných činnostech na území I. a II. ochranného pásma štolového přivaděče Želivka musí být informováni a ke stavebnímu řízení přizváni vždy Pražské vodovody a kanalizace, a. s. závod Želivka, Zruč nad Sázavou.
- 11) Na k. ú. Jesenice zasahují kruhová ochranná pásma 0,5 km a 1,5 km od hranice pozemků vojenské správy na území k. ú. Vestec u Prahy, v nichž platí omezující podmínky vojenské správy:
  - a. v ochranném pásmu 0,5 km od hranice pozemků vojenské správy není přípustná výstavba objektů s celkovou výškou nad 8 m n. t., s kovovým opláštěním a střešní krytinou a objektů, které jsou zdrojem elektromagnetického rušení a vf záření. Dále v tomto ochranném pásmu nebudou výstavbou narušeny stávající hydrogeologické poměry území;
  - b. v ochranném pásmu 1,5 km od hranice pozemků vojenské správy není přípustná výstavba objektů s celkovou výškou nad 10 metrů n. t., s kovovým opláštěním a střešní krytinou a objektů, které jsou zdrojem elektromagnetického rušení a vf záření.
- 12) Konkrétní výstavba ve vymezených územích Ministerstva obrany včetně ochranných pásem je u vyjmenovaných druhů staveb (podle ustanovení §175 zákona č.183/2006 Sb.) podmíněna vydáním závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR.
- 13) U obytné zástavby v blízkosti silnic SO 512, SO 513, II/101 a II/603 nesmí být překročeny hlukové hygienické limity.
- 14) Dopravní obslužnost zemědělsky obhospodařovaných pozemků v úseku mezi silnicí II/101 a II/105 bude zajištěna vedlejší polní cestou VPC2 dle schváleného Plánu společných zařízení se zohledněním platné ÚPD města Jesenice.
- 15) Veškerá nová výstavba na území Jesenice je podmíněna napojením na veřejnou splaškovou kanalizaci, zakončenou dostatečně kapacitní obecní ČOV.

## Článek 22

### Územní systém ekologické stability a ochrana přírody – překryvná funkce

#### Biokoridory

- 1) Přípustné funkce:
  - současné využití;
  - využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
  - jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.
- 2) Podmíněně přípustné funkce:
  - pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru.
  - zakládání přírodních vodních ploch
- 3) Nepřípustné funkce:
  - změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
  - jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, terénní úpravy apod., mimo činností podmíněných.

#### Biocentra

- 1) Přípustné funkce:
  - současné využití;
  - využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
  - jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.
- 2) Podmíněně přípustné funkce:
  - pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra.
  - zakládání přírodních vodních ploch
- 3) Nepřípustné funkce:
  - změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm

ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES.

- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

## **Článek 23**

### **Plochy pro jezdecký sport a chovatelství (JCH, JCH1, JCH2)**

- 1) Základní funkční využití:
  - Slouží pro jezdecký sport a chovatelství koní
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - JCH1:
    - plocha pro stavby sloužící k ustájení koní a dobytka, stavby pro jezdecký sport, jezdeckou školu a její zázemí a související podpůrné a doprovodné aktivity, a to včetně kryté jezdecké haly;
    - veškeré stavby a zařízení provozního i technického zázemí jako např. sklad steliva a krmiva
    - přístřešky a stavby související s organizací areálu – přístřešky, altány, kryté tribuny apod.
    - plocha pro jezdecký sport v krajině,
    - výběhy a pastviny pro koně a dobytek
  - JCH2:
    - plocha pro jezdecký sport v krajině,
    - venkovní jízdárna
    - výběhy a pastviny pro koně a dobytek
- 3) Přípustné funkce:
  - venkovní závodistiště a zařízení pro jezdecký sport
  - přístřešky pro zvířata včetně napájecích zařízení
  - oddechové přístřešky a altány pro návštěvníky ploch
  - terénní úpravy
  - veřejná prostranství a veřejná zeleň,
  - pobytové louky
  - zařízení technického vybavení zajišťující provoz jezdeckého areálu
  - požární nádrž
- 4) Nepřípustné funkce:
  - veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
  - JCH2: umístování staveb s výjimkou venkovní jízdárny, zpevněných ploch, terénních úprav a oplocení ohradníkem
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
  - v této funkční ploše nebudou umístovány žádné trvalé nadzemní stavby vyjma vhodných a přípustných
  - maximální rozsah terénních úprav činí 20 % celkové plochy pro jezdecký sport a volný čas

- koeficient zastavění: max. 30%,
- koeficient zeleně: min. 25%
- výška staveb: max.10m
- podmínkou umístování staveb v ploše JCH1 prokázání nenarušení krajinného rázu.

## Článek 24

### Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)

- 1) Základní funkční využití:
  - Slouží pro stávající hřbitovy, jejich rozšíření a navrhované hřbitovy
- 2) Vhodné a převládající funkce:
  - plochy pohřebišť
  - kolumbária
- 3) Přípustné funkce:
  - pěší cesty a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, kříže, kapličky) a mobiliářem (lavičky, odpadkové koše)
  - nezbytná zařízení a stavby související s hlavním využitím včetně parkování návštěvníků hřbitova
  - zeleň
  - technická infrastruktura
- 4) Nepřípustné funkce:
  - veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5) Regulativy urbanistické koncepce:
  - nejsou stanoveny

## ČÁST TŘETÍ

### VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A ASANAČNÍ OPATŘENÍ

## Článek 25

### Veřejně prospěšné stavby

- 1) Veřejně prospěšnými stavbami, pro které lze vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit jsou pro:
  - a) **katastrální území Jesenice**
    1. přeložka silnice 11/101;
    2. napojení severní části Jesenice na silnici I11603(místní sběrná komunikace);
    3. přeložka silnice II/105 (součást výstavby silničního okruhu);
    4. dálnice D3 vč. napojení;
    5. trasa silničního okruhu
    6. centrální náměstí s parkovou úpravou a veřejnými budovami;
    7. areál školy se sportovním vybavením a parkem;
    8. rozšíření hřbitova;

- 9. dopravní terminál (hromadné dopravy)
  - 10. park v obytné zóně Mladíkov
  - 11. administrativní centrum pro veřejnou správu (policie, úřady veřejné správy);
  - 15. suchý poldr;
  - 17. cyklostezka na Horní Jirčany
  - 18. koridor hromadné dopravy; včetně cyklostezky a izolační zeleně
  - 19. západní obvodová komunikace; včetně cyklostezky a izolační zeleně
- b) **katastrální území Osnice**
- 5. trasa silničního okruhu mezi D3a D1;
  - 26. rozšíření hřbitova;
- c) **katastrální území Zdiměřice u Prahy**
- 41. propojení komunikace 11/603 - DI (vestecká spojka);
  - 42. místní sběrná komunikace Drazdy – Rozkoš;
  - 43. cyklostezka Zdiměřice-Vestec
  - 44. okružní křižovatka Zdiměřice-sever
  - 46. koridor stavby V14-vodovodní řad dle ZÚR Stč. kraje
- d) **katastrální území Horní Jirčany**
- 61. propojovací komunikace Horní Jirčany – Dolní Jirčany;

*\* Na trasu SO ve variantě JVD byla vyhlášena stavební uzávěra. Výjimky ze stavební uzávěry uděluje Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozhodování.*

Nároky na asanaci se týkají jen velmi malé části území, několika (3) objektů v trojúhelníku mezi ulicemi Zbraslavská, Budějovická a Na Spojce. Tyto asanace předpokládal již dřívější územní plán, schválený v r. 1997. Asanace již byla částečně provedena.

Cílem těchto asanačních úprav je vytvořit předpoklady pro přestavbu a dostavbu centrálního náměstí Jesenice.

V případě výstavby silničního okruhu v prostoru jižně Kocandy nelze zřejmě nalézt řešení, které by neznamenal asanaci několika rekreačních chat. Počet dotčených objektů nelze v úrovni územního plánu přesně uvést, bude záviset na řešení mostu přes údolí Botiče (a způsobu jeho výstavby).

## Článek 26

### Případné vyvlastnění pozemků nebo staveb

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) stavebního zákona pro uskutečňování staveb, uvedených ve článku 22, nebude-li možné cíle vyvlastnění dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

## ČÁST ČTVRTÁ

### SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

#### Článek 27

##### Vymezení některých pojmů

Pro účely této vyhlášky se rozumí:

- 1) **Řemeslnou činností** jsou provozovny do 50 m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy, nevyvolávající nároky na přepravu materiálu a zboží nákladními auty o užitkové hmotnosti nad 1,5 t, nezpůsobující hluk, zápach, vibrace ani jiné negativní vlivy nad úroveň přípustnou pro bydlení.
- 2) **Nerušící drobnou výrobou** jsou provozovny do 100 m<sup>2</sup> celkové užitkové plochy, nevyvolávající nároky na přepravu materiálu a zboží nákladními auty o užitkové hmotnosti nad 1,5 t, nezpůsobující hluk, zápach, vibrace ani jiné negativní vlivy nad úroveň přípustnou pro bydlení.
- 3) **Nerušícími službami, nerušící výrobou a nerušící občanskou vybaveností** se rozumí takové služby, výroba a občanská vybavenost, 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 v okolí jejich dosahu nad míru přípustnou pro daný typ území, Míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřeními před vydáním kolaudačního rozhodnutí.
- 4) **Negativními účinky a vlivy staveb a zařízení** se rozumí zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření.
- 5) **Zastavěná plocha pozemku** je dle SZ součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.
- 6) **Zpevněná plocha pozemku** je součtem všech ploch na pozemku, které nejsou zastavěnou plochou ani zelení. Zatravnění dlaždice jsou součástí zpevněné plochy.
- 7) **Koeficient zastavění** udává maximálně přípustný procentní podíl zastavěné plochy z plochy pozemku. Zpevněné plochy se jako zastavěné nezapočítávají.
- 8) **Současně zastavěným územím** se rozumí části území obce, vymezené hranicí současně zastavěného území obce dle výkresu č. I – Využití území.

- 9) **Zastavitelné území** je území zahrnuté dle územního plánu do využití (k předpokládanému zastavění) v návrhovém období tohoto územního plánu.
- 10) **Dvojdomek** jsou dva řadové rodinné domy, každý o jedné bytové jednotce. Za dvojdomek se považují i jiná obdobná uspořádání řadových domů, například když jsou sousedící domy navzájem pootočený.
- 11) **Řadové domy** jsou tři a více řadových rodinných domů, každý o jedné bytové jednotce.
- 12) **Volnou krajinou** se rozumí území za hranicí současně zastavěného území obce.
- 13) **Izolační ochrannou zelení** se rozumí vegetace a pro ní vymezená plocha, která má hlavní funkci ve vytvoření izolační bariéry mezi výrobním zařízením a objekty hygienické ochrany. Vegetace svými vlastnostmi má být schopna snížit, omezit nebo úplně eliminovat negativní vlivy z výrobní činnosti na okolní území. Výsledný efekt izolační zeleně závisí na plošném rozsahu a odpovídající skladbě. Sortiment dřevin a způsob její výsadby musí od-povídat hlavní funkci plochy.
- 14) **Maloobchodním zařízením** se rozumí stavba pro obchod s přímým prodejem spotřebiteli sdružená do víceúčelových staveb nebo začleněná do staveb pro bydlení, případně i samo-statně stojící, která slouží pro obsluhu jen daného území, popř. určená pro širší území, s prodejní plochou do 800 m<sup>2</sup>.
- 15) **Liniové stavby** jsou stavby, pro něž je charakteristický délkový rozměr, jedná se o stavby sítí technického vybavení a pozemních komunikací.
- 16) **Výškovým omezením** se v regulativech vždy rozumí maximální výška stavby od nivelety původního terénu v místě stavby.