

Územní plán Jíloviště



Řešené území: správní území Obce Jíloviště
Kraj: Středočeský

Záznam o účinnosti	
označení správního orgánu, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Jíloviště
datum nabytí účinnosti	12. 9. 2015
pořizovatel	Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. arch. Klára Zvěřevová
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	referent odboru územního plánování
podpis	otisk úředního razítka



Opatření obecné povahy č. 1/2015 Územního plánu Jíloviště

Zastupitelstvo obce Jíloviště příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle ustanovení § 54 odst. 2 a § 43 odst. 4 stavebního zákona, v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“),

na základě usnesení č. 2114/2015 vydává ze dne 21.9.2015 Územní plán Jíloviště.

Nabytím účinnosti tohoto opatření obecné povahy končí platnost Územního plánu sídelního útvaru Jíloviště včetně všech schválených nebo vydaných změn.



OBSAH

1. NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU JÍLOVIŠTĚ

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.	8
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT.	8
B. 1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE.	8
B. 2. ZPŮSOB VYUŽITÍ ÚZEMÍ OBCE.	9
<i>Urbanistická koncepce</i>	9
<i>Koncepce uspořádání krajiny</i>	10
B. 3. CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT.	11
<i>Kulturní hodnoty území</i>	12
<i>Přírodní hodnoty území</i>	12
<i>Civilizační hodnoty území</i>	13
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.	14
C. 1. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, KORIDORŮ A PLOCH PŘESTAVBY, NÁVRH ORGANIZACE A VYUŽITÍ ÚZEMÍ.	14
C. 2. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.	15
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ.	16
D. 1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	16
<i>D. 1. 1. Silniční doprava</i>	17
<i>D. 1. 2. Veřejná doprava</i>	17
<i>D. 1. 3. Pěší a cyklistická doprava</i>	17
<i>D. 1. 4. Doprava v klidu a dopravní zařízení</i>	17
D. 2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.	18
<i>D. 2. 1. Zásobování vodou</i>	18
<i>D. 2. 2. Kanalizace</i>	18
<i>D. 2. 3. Zásobování elektrickou energií</i>	18
<i>D. 2. 4. Zásobování plynem</i>	18
<i>D. 2. 5. Vytápění</i>	19
<i>D. 2. 6. Telekomunikace a radiokomunikace</i>	19
<i>D. 2. 7. Odpadové hospodářství</i>	19
D. 3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ.	19
<i>D. 3. 1. Komerční zařízení malá a střední (OM):</i>	19
<i>D. 3. 2. Tělovýchovná a sportovní zařízení (OS):</i>	19
<i>D. 3. 3. Občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV):</i>	19
D. 4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	19
D. 5. OCHRANA OBYVATEL	19
<i>D. 5. 1. Zabezpečení civilní ochrany.</i>	19
<i>D. 5. 2. Ukrytí obyvatelstva řešeného území v případě mimořádných událostí.</i>	20
<i>D. 5. 3. Ohrožení obyvatelstva možnou průmyslovou havárií, havárií na pozemních komunikacích a produktovodech, spojených s únikem škodlivých látek.</i>	21
<i>D. 5. 4. Vyrozumění a varování obyvatelstva.</i>	21
<i>D. 5. 5. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní a povodní Q 100</i>	22
<i>D. 5. 6. Objekty zvláštního významu – objekty možného napadení</i>	22
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.	23



E. 1. USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY A VYUŽITÍ PLOCH.	23
E. 2. VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY JEJICH VYUŽITÍ.	23
E. 3. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY A PROSTUPNOST KRAJINY.	24
E. 4. OCHRANA PŘED POVODNĚMI.	25
E. 5. LOŽISKA NEROSTNÝCH SUROVIN A JEJICH VYUŽITÍ.	25
E. 6. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ.	25
E. 7. HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	25

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JE STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

F. 1. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V ÚZEMÍ	26
<i>F. 1. 1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.</i>	26
<i>F. 1. 2. Stanovení podmínek změn využití ploch pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných vlivů na životní prostředí.</i>	27
F. 2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZÁKLADNÍ PODMÍNKY PRO OCHRANU KRAJINNÉHO RÁZU.	29
<i>F. 2. 1. Plochy bydlení</i>	29
<i>F. 2. 2. Plochy rekreace</i>	34
<i>F. 2. 3. Plochy občanského vybavení</i>	36
<i>F. 2. 4. Veřejná prostranství</i>	40
<i>F. 2. 5. Plochy smíšené obytné</i>	41
<i>F. 2. 6. Dopravní infrastruktura</i>	43
<i>F. 2. 7. Technická infrastruktura</i>	44
<i>F. 2. 8. Plochy smíšené výrobní</i>	45
<i>F. 2. 9. Plochy zeleně</i>	46
<i>F. 2. 10. Plochy vodní a vodohospodářské</i>	50
<i>F. 2. 11. Plochy zemědělské</i>	50
<i>F. 2. 12. Plochy lesní</i>	52
<i>F. 2. 13. Plochy přírodní</i>	54
<i>F. 2. 14. Plochy těžby nerostů</i>	55
<i>F. 2. 15. Základní podmínky pro ochranu krajinného rázu</i>	56

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

G. 1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A PLOCHY PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.	57
<i>Tab. 3: Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury</i>	57
<i>Tab. 4: Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury:</i>	57
G. 2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.	57
<i>Tab.5: Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit</i>	57
G. 3. PLOCHY PRO ASANACI ÚZEMÍ, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.	58

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, 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 § 5 Odst. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA	58
I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	59
J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH BUDOUCÍHO VYUŽITÍ.	59
K. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).	59
L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM 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.	59
M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.	59
<i>Tab. 6: Územní studie</i>	<i>60</i>
N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT.	60
O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ NÁVRHU ÚP JÍLOVIŠTĚ.	60
O. 1. POČET LISTŮ TEXTOVÉ ČÁSTI.	60
O. 2. SEZNAM VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI:	61
<i>Tab. 7: seznam výkresů grafické části</i>	<i>61</i>
2. ODŮVODNĚNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU JÍLOVIŠTĚ	62
A. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU JÍLOVIŠTĚ.	62
B. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.	62
C. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.	64
D. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘEDPISŮ	67
E. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ A SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ	69



F. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ	69
G. STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA	69
H. SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE §50 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY	70
I. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ, VČETNĚ VYBRANÉ VARIANTY.	70
I. 1. VÝCHOZÍ PODMÍNKY NÁVRHU.	70
I. 1. 1. Širší územní vztahy.	70
I. 1. 2. Zastavěné území obce.	70
I. 1. 3. Vybrané limity využití území.	71
Tab. 8: registrované kulturní památky	72
I. 2. VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ.	73
I. 2. 1. Urbanistická koncepce a uspořádání krajiny.	73
Tab. 9: stávající využití ploch obce	73
I. 2. 2. Dopravní infrastruktura.	74
I. 2. 2. 2. Silniční doprava	74
I. 2. 2. 3. Veřejná doprava	75
I. 2. 3. Technická infrastruktura.	75
I. 2. 3. 1. ZÁSOBOVÁNÍ VODOU	75
Tab. 10: výpočet potřeby pitné vody pro rozvojové plochy	76
I. 2. 3. 2. Kanalizace	76
Tab. 11: kapacita a provozní parametry ČOV Jíloviště v roce 2013	76
I. 2. 3. 3. Zásobování elektrickou energií	77
Tab. 12: výpočet nárůstu potřeby elektrické energie	77
I. 2. 3. 4. Zásobování plynem	78
Tab. 13: výpočet nárůstu potřeby zemního plynu	78
I. 2. 3. 5. Vytápění	79
I. 2. 3. 6. Telekomunikace a radiokomunikace	79
I. 2. 3. 7. Odpadové hospodářství	80
J. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ	80
J. 1. ÚDAJE O ZADÁNÍ.	80
J. 2. POŽADAVKY ZADÁNÍ A ZPŮSOB JEJICH SPLNĚNÍ.	81
J. 2. 1. Požadavky vyplývající z Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje	82
J. 2. 2. Požadavky vyplývající z vymezení krajinných typů.	86
J. 2. 3. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů.	87
J. 2. 4. Požadavky na rozvoj území obce.	90
J. 2. 5. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	93
J. 2. 6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	94
dopravní infrastruktura	94
technická infrastruktura	95
občanské vybavení:	96
J. 2. 7. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	97
J. 2. 8. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	98
J. 2. 9. Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)	100



<i>J. 2. 10. Požadavky a pokyny na řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území</i>	102
<i>J. 2. 11. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo ose</i>	103
<i>J. 2. 12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií</i>	105
<i>J. 2. 13. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou regulačním plánem stanoveny podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití</i>	106
<i>J. 2. 14. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj</i>	106
<i>J. 2. 15. Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant</i>	106
<i>J. 2. 16. Požadavky na uspořádání návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení</i>	106
K. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ.	107
L. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.	108
<i>Tab. 14: údaje o využití řešeného území</i>	108
<i>Tab. 15: vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond</i>	109
<i>Tab. 16: vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkce lesa</i>	112
L. 2. VYHODNOCENÍ ZÁBORŮ ZPF DLE PŘÍLOHY Č. 3 VYHLÁŠKY Č. 13/1994 SB. MINISTERSTVA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	112
<i>Tab. 17: opatření k posílení ekologické stability a zvýšení retenční schopnosti krajiny a regulaci vodního režimu</i>	113
N. OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI.	114
<i>Tab. 17: obsah grafické části odůvodnění</i>	114
O. ÚDAJE O SPLNĚNÍ POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ DRUHÉHO NÁVRHU ÚP JÍLOVIŠTĚ.	114
P. ÚDAJE O SPLNĚNÍ POKYNŮ PRO ÚPRAVY NÁVRHU PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ	119
Q. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZPRACOVANÁ POŘIZOVATELEM	122
I. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU JÍLOVIŠTĚ ZPRACOVANÝ POŘIZOVATELEM PODLE § 53 ODST. 5 ZÁKONA Č. 183/2006 SB. O ÚZEMNÍM PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍM ŘÁDU (STAVEBNÍ ZÁKON) (DÁLE JEN "STAVEBNÍ ZÁKON")	122
II. NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU	122
R. PŘÍLOHY ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU JÍLOVIŠTĚ:	143
R. 1. ZOHLEDNĚNÍ PŘIPOMÍNEK SOUSEDNÍCH OBCÍ A STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ K NÁVRHU Č.1 ÚP JÍLOVIŠTĚ UPLATNĚNÝCH KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ	144
R. 2. ZOHLEDNĚNÍ PŘIPOMÍNEK SOUSEDNÍCH OBCÍ A STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ K NÁVRHU Č.2 ÚP JÍLOVIŠTĚ UPLATNĚNÝCH KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ	198
R. 3. PŘEHLED STANOVISEK DO A PŘIPOMÍNEK UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU JÍLOVIŠTĚ PRO VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ	222
R. 4. POUŽITÉ PODKLADY.	226
SEZNAM ZKRATEK	227



A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.

Vymezení zastavěného území je vyznačeno v kopii katastrální mapy ze dne 1. 6. 2015 pro celé území obce Jíloviště, v katastrálním území 660175 Jíloviště.

Hranice zastavěného území je ve výkresu základního členění území č. 1 vyznačená modrou plnou čarou, vedenou po hranici parcel, ve výjimečných případech ji tvoří spojnice lomových bodů stávajících hranic nebo bodů na těchto hranicích.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT.

B. 1. Koncepce rozvoje území obce.

Rozvoj území obce je koncipován na těchto zásadách:

- Řešeným územím je celé správní území obce Jíloviště, které je tvořeno jediným katastrálním územím 660175 Jíloviště. Celková rozloha řešeného území je 1 399 ha
- kulturní a architektonické dědictví obce a její dochované urbanistické hodnoty jsou chráněny
- stávající urbanistická a architektonická struktura a kompozice obce a jejích místních částí je zachována. Nově navržené zastavitelné plochy tuto strukturu zohledňují
- stávající rozložení ploch s rozdílným způsobem využití je respektováno
- regulační zásady výstavby funkční i prostorové jsou stanoveny s ohledem na zachování míst krajinného rázu a estetické úrovně obrazu obce a s ohledem na celkové uspořádání krajiny
- obec má v současné době cca 670 obyvatel, s předpokládaným nárůstem dle odborného odhadu zpracovatele a s přihlédnutím k její poloze v Metropolitní rozvojové oblasti OB 1 Praha na 770 obyvatel v časovém horizontu 15 let
- Poloha obce Jíloviště v Metropolitní rozvojové oblasti OB 1 – Praha, v kontaktu s jihozápadní hranicí správního území hlavního města Prahy, s kterým je spojeno rychlostní silnicí I/4 a v krajinném prostředí mimořádných kvalit činí z Jíloviště velmi atraktivní lokalitu s vysokým potenciálem pro bydlení a rekreaci i podnikatelské aktivity. Díky dobrému dopravnímu napojení a relativně kvalitní technické infrastruktuře disponuje vhodnými lokalitami pro rozvoj ploch pro bydlení, občanskou vybavenost a podnikatelských zón.
- Kontinuita rozvoje území obce je respektována návrhem zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití zejména v jednotlivých územích k tomu určených v dosud zpracované územně plánovací dokumentaci obce

- Návrhem ploch Z5b, Z6, Z7, Z12, P7, P8a,b,c a P4 pro výstavbu polyfunkční budovy obecního úřadu a mateřské školy, pro sport a rekreaci a pro malá zařízení služeb se vytváří předpoklad pro postupné odstranění deficitu občanské vybavenosti v obci
- Jíloviště je důležitým nástupním centrem cestovního ruchu a rekreace pro oblast Hřebenů a Brdského hřebene a širší oblast soutoku Berounky a Vltavy. Rozvoj území obce a střídmy návrh zastavitelných ploch respektuje vazby na současně zastavěná území a sídelní strukturu danou minulým vývojem, bez vzájemných negativních vlivů.
- Návrh ÚP Jíloviště dále obsahuje opatření k omezení tranzitní automobilové dopravy zastavěným územím obce zřízením autobusové zastávky a obratiště v prostoru Klinecké ulice.
- Navrhuje se využít plochu bývalých výrobních zemědělských objektů s přílehlými pozemky (brownfield) pro nízkopodlažní bydlení v rodinných domech
- Plochy pro bydlení a občanskou vybavenost se přednostně vymezují jako plochy změn využití území P1 – P8c uvnitř zastavěného území obce, s dobrou návazností na její stávající dopravní skelet a technickou infrastrukturu.
- Nové zastavitelné plochy Z2 – Z12 jsou vymezeny v kontaktní poloze k současně zastavěnému území, čímž se dlouhodobě posiluje kompaktní charakter zástavby.
- Zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost Z5b, Z6 a v zóně Z7 jsou vymezeny ve vazbě na veřejná prostranství obce a stávající stabilizované plochy s tímto určením.
- Návrhem se vymezuje prostor u polyfunkční budovy obecního úřadu jako veřejné prostranství s veřejnou zelení a městským mobiliárem. Tento prostor postupně převezme funkci dosud chybějícího náměstí, resp. návsi. Rovněž centrální Pražská ulice po svém dopravním zklidnění se vymezuje jako veřejné prostranství s pruhy veřejné zeleně, z kterého po dokončení rekonstrukce dalších úseků ulice bude přístupná většina zařízení stávající i nově navrhované občanské vybavenosti obce.
- Rekreční potenciál obce i okolní krajiny se posiluje rozšířením ploch sportovního areálu na jižním okraji obce, vymezením nové hipostezky na Kazín a nové cyklotrasy, propojující povltavské cyklotrasy se systémem cyklotras v dolním úseku údolí Berounky.
- Návrhem se nevymezují žádné nové zastavitelné plochy pro rekreaci (rekreační chaty) a pro stávající, stabilizované plochy se stanovují podmínky jejich využití.

B. 2. Způsob využití území obce.

Řešené území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, jejichž prostorové vymezení a funkce je patrná z výkresu č. 2: „Hlavní výkres“ v měřítku 1:5000. Vymezením nových zastavitelných ploch a ploch nezastavěného území obce nedochází k výraznému narušení stávající urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny v řešeném území.

Urbanistická koncepce

Stávající urbanistická koncepce je zachována. Je respektováno uspořádání obce kolem historického jádra – centra, uliční síť, dominanty obce, stávající charakter sídla a hladina



zástavby. Urbanisticky významnými prostory obce Jíloviště je Pražská ulice a prostor před areálem fotbalového hřiště na pozemcích p. č. 236/1 a 236/4.

Pražská ulice je přirozenou kompoziční osou sídla a je na ní soustředěna většina zařízení občanské vybavenosti. Její městotvornou funkci návrh ÚP posiluje a chrání:

- Vymezením pruhů veřejné zeleně na dosud nerekonstruovaných úsecích ulice Pražská
- Vymezením celého koridoru Pražské ulice jako veřejného prostranství.

Prostor západně od areálu fotbalového hřiště na p.p.č. 236/1 a komunikaci 236/4 se v návaznosti na plochu občanské vybavenosti pro stavbu polyfunkční budovy obecního úřadu a mateřské školy vymezuje jako veřejné prostranství.

ÚP Jíloviště stanovuje v kapitolách C a F podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití). Dále ÚP Jíloviště stanovuje základní podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách). Návrh ÚP dále vymezuje plochy změn využití území a k obnově znehodnoceného území (bývalý kravín). Při řešení ploch bydlení jsou diferencovány možnosti využití ploch pro rodinné domy, stavby rodinné rekreace i přípustnost dalšího účelu využití, drobných provozoven, ubytování, a to s regulativy bez snižování kvality prostředí okolních obytných ploch.

Koncepce uspořádání krajiny

Ve vazbě na uspořádání krajiny řeší návrh ÚP Jíloviště vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v nezastavěném území, tj. zpravidla ploch orné půdy a trvalých travních porostů, ploch lesních, vodních a vodohospodářských a ploch zeleně.

Územní plán navrhuje koncepci uspořádání krajiny a ochrany životního prostředí v těchto tematických okruzích:

- uspořádání krajiny
- ochrana přírody a krajiny
- prostupnost volné krajiny
- ochrana zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkcí lesa
- ochrana před povodněmi
- ochrana nerostného bohatství, geologické jevy
- hygiena životního prostředí

Koncepce uspořádání krajiny a ochrany životního prostředí v návrhu ÚP Jíloviště vychází zejména z těchto základních požadavků:

- (1) na kvalitu životního prostředí a přírodních zdrojů,
- (2) na prostupnost krajiny,
- (3) na zajištění ekologické stability a diverzity v území,
- (4) na ochranu krajinného rázu,

- (5) na stabilizaci chráněných prvků přírody,
- (6) na uvážený územní rozvoj sídla,
- (7) na vytvoření podmínek pro rekreační využití území,
- (8) na nezávadné životní prostředí.

Jejím cílem je dosáhnout harmonie mezi těmito požadavky.

Ve vazbě na uspořádání krajiny řeší návrh ÚP Jíloviště koncepci uspořádání krajiny vymezením ploch v zastavěném a nezastavěném území, tj.:

- Ploch zeleně v podrobnějším členění podle funkce na:
 - Zeleň na veřejných prostranstvích – ZV
 - Zeleň soukromou a vyhrazenou – ZS
 - Zeleň ochrannou a izolační – ZO
 - Zeleň přírodního charakteru - ZP
- Ploch zemědělských - NZ
- Ploch vodních a vodohospodářských – W
- Ploch lesních - NL
- Ploch přírodních – NP
- Ploch těžby nerostů - NT
- Návrh aktualizuje místní systém ekologické stability, zlepšuje jeho funkceschopnost vymezením interakčních prvků IP 1 - 5 a přihlíží ke zřetelům prostupnosti krajiny v souladu s územním systémem ekologické stability.
- Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití určuje rovněž základní podmínky ochrany krajinného rázu (např. výškovou regulací zástavby, intenzitou využití pozemků v plochách apod.).
- V regulativech funkčního využití u zastavitelných ploch a ploch přestavby, které zasahují do vzdálenosti 50 m od pozemků určených k plnění funkcí lesa se stanovuje podmínka, že při umísťování nové stavby bude respektována vzdálenost od okraje lesa
- Mimo zastavitelné území obce se stanovuje podmínka, že na pozemcích určených k plnění funkce lesa, pozemcích ploch zemědělských, ploch přírodních a ploch těžby nerostů se umožňuje vybudování účelových komunikací zajišťujících přístup na ně a jejich dopravní obsluhu, pokud jsou nezbytnou podmínkou jejich stanoveného způsobu využití.
- Respektují se ochranná a bezpečnostní pásma zařízení veřejné infrastruktury a patřičné vzdálenosti při navrhování funkčních ploch od stávajícího hřbitova, areálu s provozovaným chovem koní, které dosud nemají stanovené ochranné pásmo.

Koncepce uspořádání krajiny a ochrany životního prostředí je vymezena ve výkresu č. 2: Hlavní výkres.

B. 3. Cíle ochrany a rozvoje hodnot.

Návrhem ÚP Jíloviště se naplňují požadavky a podmínky pro koordinovaný a harmonický rozvoj obce především v oblasti bydlení, rekreace, občanské vybavenosti, výroby a



skladování, dopravy a veřejných prostranství. Na území obce Jíloviště se vyskytují kulturně civilizačních hodnoty, které je třeba chránit. Kulturně historicky nejceněnějšími objekty jsou dům č. p. 1 a usedlost č. p. 3 s hospodářskými budovami. Charakter krajiny a její jedinečnost dotváří i řada dalších historicky a architektonicky cenných staveb či souborů s urbanistickou hodnotou, jako např. bývalý hotel Hubertus, či hotel Palace. Kulturně historický potenciál řešeného území Jíloviště je třeba účinně chránit a vhodně využívat nejen z hledisek kulturně etických, ale i ekonomických. Správní území Jíloviště má charakter území s archeologickými nálezy. Tato území se nacházejí v severozápadním cípu území obce a jsou vyznačena ve výkresu č. 5: "Koordinační výkres". Řada významných, historicky založených zahrad a parků se dochovala i u soukromých vil a obytných domů a představují rovněž kulturně civilizační hodnoty, které je třeba chránit zachováním jejich původní kompozice a obnovou dřevin původními druhy. Jde třeba o zahradu bývalého hotelu Hubertus a další. Rozvoj obce a celého řešeného území sleduje splnění následujících základních cílů a požadavků ochrany a rozvoje jeho hodnot:

Kulturní hodnoty území

- respektovat zapsané nemovitých kulturní památky a objekty v památkovém zájmu vymezením ploch změn využití území a zastavitelných ploch s vhodným, nerušícím funkčním určením
- rozmístěním ploch změn využití území a zastavitelných ploch a jejich regulací jsou respektovány urbanistické hodnoty území: centrum obce a dominanty, hladina zástavby, výška nové zástavby nenarušuje pohledové osy na dominanty,
- vymezením ploch veřejné a ostatní sídelní zeleně a veřejných prostranství je respektován záměr na obnovu Pražské ulice a dalších veřejných prostranství s veřejnou zelení
- celé řešené správní území obce Jíloviště, kterého se návrh ÚP týká, je územím s archeologickými nálezy ve smyslu zákona o ochraně kulturních památek. Na řešeném území se nacházejí cenné archeologické lokality I. kategorie, zapsané do státního archeologického seznamu ČR pod pořadovými čísly.

Přírodní hodnoty území

- chránit a posilovat stávající přírodní a kulturně historické hodnoty chráněných prvků přírody a chráněných území, zejména Přírodního parku Hřebený
- chránit krajinný ráz a posilovat jeho přírodní a kulturní hodnoty
- stabilizovat plochy lesa s důrazem na lesy zvláštního určení a lesy ochranné
- stabilizovat plochy mimolesní zeleně, posilovat jejich zastoupení ve volné zemědělské krajině
- chránit zemědělský půdní fond I. a II. třídy ochrany jako přírodní bohatství
- zachovat a podporovat plnohodnotnou prostupnost krajiny

- zajistit ochranu před povodněmi umožněním navýšení přirozené retence v území a respektováním záplavového území
- respektovat sesuvná území a předcházet škodám na životním prostředí vyplývajícím z aktivace sesuvů
- klást důraz na kvalitní a zdravé životní prostředí, omezovat záměry v území tvořící zdroje znečištění

Civilizační hodnoty území

Dopravní infrastruktura:

- (1) formou stabilizovaných a zastavitelných ploch jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury a zabezpečena jejich ochrana
- (2) návrhem dopravní koncepce se zlepšuje využití a navrhuje rozvoj stávající dopravní infrastruktury,
- (3) nově navržené zastavitelné plochy jsou dopravně navázány na stávající a prodloužené místní komunikace,
- (4) problematika bezmotorové dopravy je řešena návrhem hlavních pěších a cyklistických tras, včetně požadavku na nutné minimální šířky těchto komunikací a koridorů,
- (5) návrh koncepce dopravy zahrnuje stávající plochy silniční dopravy a podél rychlostní silnice R 4 vymezuje koridory pro umístění aktivních protihlukových opatření
- (6) návrhem odstavných ploch a jejich regulací je řešena potřeba veřejných parkovacích ploch.

Technická infrastruktura:

- (1) Návrhem urbanistické koncepce je respektováno využití a účelný rozvoj stávající technické infrastruktury, její ochranná a bezpečnostní pásma
- (2) Návrh nových zastavitelných ploch předpokládá rozvoj vodovodní sítě v okrajových částech území a v místech nově navrhovaných rozvojových lokalit
- (3) Návrh soustředěné zástavby v jižní a východní části zastavitelného území obce předpokládá připojení na stávající čistírnu odpadních vod po její intenzifikaci, rovněž u ostatních ploch změn využití území a zastavitelných ploch je řešeno napojení na stávající čistírnu odpadních vod,
- (4) Návrhem koncepce odkanalizování dešťových vod (dešťová kanalizace), především v obytných částech obce s velkým podílem zpevněných ploch a podmínkou výstavby retenční nádrže při využití plochy P 9 jsou vytvořeny základní předpoklady pro zvýšení retenčních schopností území

- (5) Provedením bilančních výpočtů je stanoven výhledový elektrický příkon navrhovaných lokalit pro výstavbu, navrženy možnosti jejich napojení na elektrické rozvody a potřebná zařízení pro zásobování elektrickou energií,
- (6) Podporuje se intenzivní využití stávající energetické infrastruktury (zemní plyn a elektřina v kombinaci s OZE),
- (7) Koncepce odpadového hospodářství obce respektuje Plán odpadového hospodářství obce. Navrženou koncepcí nakládání s odpady nejsou navrhovány plochy pro nové skládky komunálního odpadu, je respektovat stávající systém, tj. svoz mimo řešené území.

Pro nové zastavitelné plochy, které budou vyžadovat vybudování dopravní nebo technické infrastruktury, jsou v grafické části dokumentace návrhu vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od bodů napojení. Inženýrské sítě jsou graficky znázorněny včetně uličních sítí. Zastavitelná plocha není graficky podrobněji řešena, pokud není tímto řešením zapotřebí vyjádřit určitý urbanistický záměr nebo vymežit veřejně prospěšnou stavbu. Pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury je u zastavitelných ploch uvažováno s kalkulační velikostí pozemku 1000 m² na 1 rodinný dům, včetně podílu na ploše veřejných komunikací.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.

C. 1. Vymezení zastavitelných ploch, koridorů a ploch přestavby, návrh organizace a využití území.

Návrhem ÚP Jíloviště se vymezují v celém správním území obce plochy s rozdílným způsobem využití, v souladu buďto s jejich stávajícím způsobem využití (plochy stabilizované) nebo podle požadovaného způsobu využití (plochy zastavitelné vně zastavěného území obce a plochy přestavby uvnitř zastavěného území obce). Každá z navrhovaných zastavitelných ploch a ploch změn využití území má vymezenou svoji funkci (účel), podmínky využití formou regulativů a případně též časové určení realizace předpokládaného využití (etapizaci). Systém vymezení a podmínek využití ploch s rozdílným využitím je podrobně specifikován v kapitole F. textové části ÚP a zakreslen v hlavním výkresu č. 2: "Urbanistická koncepce, uspořádání krajiny" a ve výkresu č. 1: "Základní členění území" grafické části dokumentace návrhu ÚP. Návrhem ÚP Jíloviště se vymezují následující zastavitelné plochy a plochy přestavby:

TAB. 1: ZASTAVITELNÉ PLOCHY

Kód plochy	Způsob využití	Výměra (m ²)
Z2a	BI – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	7854,65
Z3a	BI – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	3852,01
Z3b	BI – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	4560,80
Z4	BI – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	6366,28
Z5a	SV – plochy smíšené obytné venkovské	1057,87
Z5b	OM – občanské vybavení – zařízení malá a střední	7226,34
Z6	OM – občanské vybavení – zařízení malá a střední	2340,91
Z7	OS - občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	11407,07
Z11	BI - bydlení v rodinných domech městské a příměstské	6416,17
Z12	OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura	6112,53

CELKEM
57194,63
TAB. 2: PLOCHY PŘESTAVBY

Kód plochy	Způsob využití	Výměra (m ²)
P1	SV – plochy smíšené obytné venkovské	2583,58
P2a	BI – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	8485,98
P2b	BI – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	11536,19
P3	SV – plochy smíšené obytné venkovské	260,77
P4	OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura	1297,47
P5	BI – bydlení v rodinných domech městské a příměstské	1202,47
P6	BV – bydlení v rodinných domech venkovské	2606,56
P7	OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura	3336,21
P8a	OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura	78,41
P8b	OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura	837,30
P8c	OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura	372,77
P9	VS – plochy smíšené výrobní	4227,25

CELKEM
36824,96
C. 2. Vymezení systému sídelní zeleně.

Návrhem ÚP Jíloviště se barevným odlišením a indexem funkce ve správním území obce vymezují významné, souvislé plochy zeleně různého charakteru a způsobu využití:

- ZV - zeleň na veřejných prostranstvích
- ZS - zeleň soukromá, vyhrazená
- ZO - zeleň ochranná a izolační
- ZP – zeleň přírodního charakteru.



Součástí systému sídelní zeleně je dále zeleň situovaná v zastavitelných plochách a v plochách přestavby uvnitř zastavěného území a dále vně zastavěného území obce na plochách:

NZ – plochy zemědělské

NL – plochy lesní

NP – plochy přírodní

Součástí systému zeleně jsou dále významné krajinné prvky památné stromy a stromořadí. Výše uvedený systém sídelní zeleně doplňuje zeleň v plochách s jinou dominantní funkcí, např. doprovodná či izolační zeleň na plochách dopravní infrastruktury, či na plochách smíšených výrobních, plochách občanského vybavení, plochách pro sport a rekreaci, zeleň na ploše hřbitova, atp... Stávající stabilizované i nově navržené plochy zeleně jsou zakresleny s uvedením jejich funkce v hlavním výkresu č. 2 grafické části dokumentace.

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY A PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ.

Návrh ÚP Jíloviště navrhuje koncepci rozvoje veřejné infrastruktury území na plochách:

- (1) dopravní infrastruktury
- (2) technické infrastruktury
- (3) občanské vybavenosti
- (4) veřejných prostranství

Prostorové vymezení ploch a koridorů veřejné infrastruktury je uvedeno systematicky a včetně základních podmínek pro jejich umístění v následujících kapitolách D. 1. – D. 4. Územní vymezení řešení veřejné infrastruktury je zakresleno ve výkresu č. 3: „Koncepce dopravní a technické infrastruktury“.

D. 1. Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury územního plánu Jíloviště navrhuje řešení problémů a potřeb obce, spojených s organizací dopravy v centru obce omezením tranzitní dopravy a snížením zátěže životního prostředí generované dopravou (hluk, emise, prach) v zastavěném území obce, odstraněním závad a nedostatků na pozemních komunikacích (uspořádání dopravního prostoru pro vozidla, cyklisty a pěší), řešením dopravy v klidu a zvýšením podílu cyklistické dopravy a rekreačních hipostezeček v obci.

Řešení dopravní infrastruktury je zobrazeno ve výkresu č. 3: „Koncepce dopravní a technické infrastruktury“ v měřítku 1:5000 s vizualizací důležitých současných dopravních staveb a zařízení.



D. 1. 1. Silniční doprava

- a) Pro dopravní obsluhu ploch změn využití území a zastavitelných ploch jsou navrženy plochy pro umístění místních komunikací. Minimální šířky dopravního prostoru místních komunikací podle jejich funkce jsou uvedeny v kapitole F. 2. 4.
- b) Vzhledem k tomu, že koridor budoucí R 4 je ve správním území Jíloviště stabilizován Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje tak, že prochází současně zastavěným územím obce, předpokládá návrh ÚP Jíloviště vybudování dalších protihlukových opatření v zastavěném území obce v místech, vyznačených ve výkresu č. 3: „Koncepce dopravní a technické infrastruktury“. U zastavitelných ploch a ploch změn využití území pro bydlení při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví v platném znění. Případná protihluková opatření budou realizována na náklady investorů
- c) Návrh ÚP Jíloviště respektuje vydaná pravomocná územní rozhodnutí upravující dopravní poměry v obci.

D. 1. 2. Veřejná doprava

- a) Koncepce veřejné dopravy se nemění.
- b) Respektuje se stávající vedení linek veřejné autobusové dopravy včetně polohy a rozmístění autobusových zastávek s časovou dostupností do 8 minut z převážné části obytných území
- c) Doporučuje se zvážit přemístění autobusového terminálu na plochu při silnici III. třídy č. 1025 do Klínce, což by umožnilo dále dopravně zklidnit centrum obce.

D. 1. 3. Pěší a cyklistická doprava

- a) Návrh ÚP Jíloviště vytváří podmínky pro rozvoj každodenní i rekreační pěší a cyklistické dopravy s cílem postupné segregace od motorové dopravy a převádění do samostatných stezek a tras
- b) Návrh ÚP dále vymezuje koridory pro vybudování cyklostezek, u nichž se předpokládá minimální průjezdný profil 2,5 m a zhutněný mlatový povrch a rovněž koridor nové hipostezky v západní části území (WD 10)

D. 1. 4. Doprava v klidu a dopravní zařízení

- a) Územní plán vymezuje nová parkoviště na veřejných prostranstvích a rozvojových plochách pro zařízení občanské vybavenosti funkčního určení OM a OV
- b) V zastavitelných plochách a plochách pro bydlení (BI a BV) musí být vymezena místa pro parkování vozidel návštěvníků v minimálním počtu 1 parkovací stání na 20 obyvatel zóny.

D. 2. Technická infrastruktura.

Řešení technické infrastruktury je zobrazeno ve výkresu č. 3: „Koncepce dopravní a technické infrastruktury“ v měřítku 1:5000.

D. 2. 1. Zásobování vodou

- a) Všechny navržené plochy přestavby uvnitř zastavěného území a zastavitelné plochy budou připojeny k veřejnému vodovodu novými úseky vodovodních řadů. Pro zásobování vodou bude využit nový vodovodní přivaděč Zbraslav, Baně – Mníšek p. Brdy a stávající vodní zdroje, které po provedené rekonstrukci mají dostatečnou vydatnost. Pro posílení plynulosti zásobování vodou a zlepšení tlakových poměrů bude případně rekonstruován vodojem Cukrák a rozšířena jeho kapacita (veřejně prospěšná stavba WT 02). Navrhované vodovodní řady budou vedeny ve veřejných prostranstvích.

D. 2. 2. Kanalizace

- a) Všechny navržené plochy přestavby uvnitř zastavěného území a zastavitelné plochy budou připojeny k veřejné kanalizaci novými úseky kanalizačních stok. Veškeré splaškové odpadní vody ze zastavitelných ploch a ploch změn využití území budou svedeny do centrální ČOV za podmínky její intenzifikace
- b) Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch soukromých pozemků budou likvidovány přímo na těchto pozemcích. Konkrétní způsob likvidace bude určen na základě hydrogeologického průzkumu
- c) Srážkové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství budou odváděny vsakovacími úseky dešťové kanalizace, které se určují veřejně prospěšným opatřením, posilujícím retenční schopnost území
- d) Do nových úseků veřejné dešťové kanalizace nebudou odváděny odpadní vody ze soukromých pozemků

D. 2. 3. Zásobování elektrickou energií

- a) Všechny navržené plochy přestavby uvnitř zastavěného území a zastavitelné plochy budou připojeny k elektrorozvodné síti novými úseky NN kabelových rozvodů.
- b) Návrh ÚP nenavrhuje nové distribuční trafostanice 35/0,4 a nevymezuje samostatné plochy technické infrastruktury pro umístění TS.

D. 2. 4. Zásobování plynem

- a) Zastavitelné plochy a plochy přestavby uvnitř zastavěného území obce budou napojeny na stávající STL plynovody s NTL regulací u každého objektu.

b) Zemní plyn bude i nadále považován za hlavní topné médium.

D. 2. 5. Vytápění

a) Energetická koncepce navržených zastavitelných ploch a ploch přestavby bude založena zásadně na dvojcestném zásobování energiemi a to:

- (1) elektrická energie + zemní plyn
- (2) elektrická energie + ostatní zdroje, nezávislé na sítích

D. 2. 6. Telekomunikace a radiokomunikace

a) Zastavitelné plochy budou v případě zájmu koncových účastníků připojeny k místní telefonní síti novými kabelovými rozvody, vedenými veřejnými prostory

b) Posoudit u nových staveb, které se nacházejí v ochranných pásmech radioreléových spojů, zda nedochází k elektromagnetickému stínění nebo odrazům vln.

D. 2. 7. Odpadové hospodářství

Tuhý komunální odpad z navržených zastavitelných ploch a ploch přestavby uvnitř zastavěného území obce bude v rámci stávajícího systému odpadového hospodářství tříděn a odvážen mimo území obce

D. 3. Občanské vybavení.

Návrhem ÚP Jíloviště se vymezují následující nové plochy občanského vybavení:

D. 3. 1. Komerční zařízení malá a střední (OM):

Na plochách Z 6 a Z 5b.

D. 3. 2. Tělovýchovná a sportovní zařízení (OS):

Na ploše Z 7.

D. 3. 3. Občanské vybavení - veřejná infrastruktura (OV):

Stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva:

Na ploše P 4 a P 7.

D. 4. Veřejná prostranství

Návrhem ÚP Jíloviště se vymezují následující plochy veřejných prostranství (PV):

Koridor Pražské ulice, prostranství u západního okraje plochy P 7.

D. 5. Ochrana obyvatel

D. 5. 1. Zabezpečení civilní ochrany.

Potřeby civilní ochrany a její materiální zabezpečení budou zajišťovány podle schváleného Havarijního plánu obce a podle Havarijního a krizového plánu Středočeského kraje. **Materiály civilní ochrany a humanitární pomoci** nejsou na území obce skladovány. Přesunuty byly do skladů HZS Středočeského kraje a v případě potřeby bude zřízeno výdejní centrum, a to v objektu obce nebo v hasičské zbrojnici.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou bude prováděno z hydrantových hlavic osazených ve vzdálenosti cca 150 m na zásobovacích řadech veřejného vodovodu, případně cisternami s pitnou vodou po silniční síti obce Jíloviště do prostoru distribuce **na veřejných prostranstvích obce**, která jsou vymezena ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres“
Veřejný vodovod Jíloviště zásobuje obec s výjimkou okrajových částí chatové zástavby. Vodovodní síť se považuje za vyhovující.

Veřejný vodovod Jíloviště využívá větší počet vodních zdrojů přímo na území obce nebo v jeho blízkosti. V řešeném území se nachází 4 podzemní zdroje, 2 čerpací stanice, 1 vodojem a úpravna vody.

Nouzové zásobování vodou, včetně průběžné kontroly kvality vody je dále možné provádět ze soukromých studen nebo výhledově propojením s vodovodním přivaděčem Zbraslav Baně –Mníšek pod Brdy (Pražská vodovodní síť), který je veden přes území obce.

Z hlediska účinného hasebnímu zásahu se navrhuje následující odběrná místa vody:

- veřejný vodovod obce (po dobudování zásobovací rozvodné sítě)
- vodní plochy na území, zakreslené ve výkresu č. 5: „Koordinační výkres“

Všechna navržená odběrná místa jsou dostupná pro požární techniku po silnicích II. a III.třídy nebo po zpevněných místních komunikacích.

Jako **plocha pro vyvezení nebezpečných látek** v případě mimořádné události či ohrožení obyvatel je určen areál ČOV, pozemek parc. č. 253/30.

Jíloviště je **zásobováno elektrickou energií** z nadřazené VVN sítě venkovním vedením VN. V zastavěných územích je síť VN vedena podzemním kabelovým rozvodem. V řešeném území je 10 trafostanic různého provedení a výkonu. Rozvodná síť NN je provedena převážně jako kabelová, avšak v řadě lokalit na okrajích zastavěného území jsou v provozu staré nadzemní rozvody. Řešením alternativního zásobování obce elektřinou je operativní zásobování místní sítě z jiné rozvodny.

D. 5. 2. Ukrytí obyvatelstva řešeného území v případě mimořádných událostí.

V Jílovišti nejsou ani obcí, ani Hasičským záchranným sborem provozovány žádné podzemní nebo tlakově odolné úkryty CO. V minulosti vytypované prostory nouzového ukrytí (téměř ve všech běžných stavebních objektech a zejména pro válečný stav) jsou pouze archivovány a nejsou aktivní.

Stálé tlakově odolné úkryty, ani stálé protiradiační úkryty v obci nejsou. Improvizované úkryty typu IZ budované svépomocí chrání proti ozáření a radiačnímu spadu.



Nechrání však proti účinkům jedovatých látek, bojových plynů a aerosolů, ani průmyslových škodlivin.

Celková kapacita těchto úkrytů je postačující jak pro ukrytí obyvatelstva obce, tak i pro dojíždějící pracovníky a frekventanty Ústřední celní školy na území obce. Představuje i rezervu pro plánovaný nárůst obyvatel během návrhového období územního plánu. Doběhové vzdálenosti jsou ve většině případů do 100 m, nikde nepřesahují 200 m a jsou proto vyhovující. Z důvodu optimalizace doběhové vzdálenosti se doporučuje v rámci plánované obytné zástavby zřídit v suterénech rodinných domů v rozvojových zónách úkryty typu IZ s odpovídající kapacitou.

D. 5. 3. Ohrožení obyvatelstva možnou průmyslovou havárií, havárií na pozemních komunikacích a produktovodech, spojených s únikem škodlivých látek.

V Jílovišti nejsou žádné objekty s větším množstvím nebezpečných látek. Řešené území může být ohroženo možnou průmyslovou havárií produktovodů – STL plynovodů. Návrh územního plánu respektuje schválenou koncepci zásobování obce plynem ve Změnách ÚPSÚ ze společné sítě STL obcí Řitka, Černolice, Jíloviště, Klíнец, Trnová, Líšnice a Varadov s využitím RS VTL/STL v Řitce. V nové zástavbě se provádí pouze STL rozvod s NTL redukční stanicí pro každý objektů. S výjimkou několika okrajových lokalit je plyn rozveden po celém zastavěném území a představuje v současné době hlavní topné médium. Za opatření týkající se možné havárie STL plynovodů jsou odpovědní jeho provozovatelé. Havarijní plány jsou uloženy u Hasičského záchranného sboru, a provozovatelů produktovodů.

V Jílovišti není žádný subjekt zařazený podle zákona o prevenci závažných havárií do skupiny B ve smyslu zákona č. 59/2006 Sb., (se zpracovanou bezpečnostní zprávou, plány fyzické ochrany objektu a vnitřním havarijním plánem). Nebyly proto stanoveny krajským úřadem žádné zóny havarijního plánování, jakožto území v okolí objektu nebo zařízení, v němž by krajský úřad uplatňoval požadavky havarijního plánování formou vnějšího havarijního plánu.

Ohrožení řešeného území představuje transport nebezpečných látek po silnici I/4, a silnicích III. třídy, procházejících územím obce. V případě havárie s únikem neznámých látek bude neprodleně vyrozuměn Hasičský záchranný sbor a Policie ČR.

D. 5. 4. Vyrozumění a varování obyvatelstva.

Obec Jíloviště je zařazena do Jednotného celostátního systému varování obyvatelstva v případě jeho ohrožení. V obci je rozmístěna dostatečná síť výstražných sirén takto:

2 elektronické sirény zapojené do JSVO:

- Obecní úřad
- Ústřední celní škola

Hranice garantované technické slyšitelnosti varovné sirény je 1 500 m.

V obci je zaveden bezdrátový systém místního rozhlasu, který v případě ohrožení slouží k zprostředkování doplňujících informací, objasnění příčin mimořádné situace a k vydání pokynů pro zabezpečení ochrany. V případě ohrožení státu a vyhlášení mimořádných opatření budou podrobné informace vyvěšeny ve vývěškách obecního úřadu.



D. 5. 5. Ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní a povodní Q 100

Současně zastavěné území obce leží v celém územním rozsahu mimo záplavové území stoleté vody. Záplavové území Q 100 je vymezeno na Vltavě a na Berounce v hluboce zaříznutých údolích, hluboko pod niveletou SZÚ obce. Křivky Q 100 dalších drobných vodotečí, protékajících obcí, nebyly vymezeny. Záplavová území při místním vzduť vodní hladiny v důsledku extrémních přívalových srážek jsou v návrhu rozvojových zón obce plně respektována a navrhovaná zástavba do nich nezasahuje (viz „Hlavní výkres – urbanistická koncepce a uspořádání krajiny“). Okrajová nepatrná část území obce se nachází v záplavovém území zvláštní povodně v důsledku rozrušení vodního díla Orlík.

Záplavové území povodně Q 100, jeho aktivní zóna i území zvláštní povodně, vzniklé průchodem průlomové vlny vodního díla Orlík jsou zakresleny v grafické části systému GIS Středočeského kraje a ve výkresu č. 5: „Koordinační výkres“ v měřítku 1:5000.

D. 5. 6. Objekty zvláštního významu – objekty možného napadení

Ve správním území obce Jíloviště se nenacházejí objekty zvláštního významu s rizikem možného napadení v případě mimořádné události, či válečného konfliktu.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.

E. 1. Uspořádání krajiny a využití ploch.

Na správním území Jíloviště se vyskytuje velmi rozmanitá a hodnotná krajina, vytvářená celou řadou oblastí a míst krajinného rázu, např.:

- Zalesněnými vrcholy pahorkatiny Hřebenu
- Krajinou s přírodní funkcí
- Místem s dalekými výhledy
- Krajinou s potenciálem pro krátkodobou rekreaci obyvatel Prahy a okolí
- Krajinou příměstského charakteru

Charakteristické je vysoké zastoupení lesů, včetně lesa zvláštního určení (Jílovišťská obora) a bohatě profilovaný terénní reliéf.

Výše uvedené uspořádání krajiny je prostorově vymezeno a zakresleno ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres – urbanistická koncepce a uspořádání krajiny“.

Koncepce uspořádání krajiny zachovává polyfunkční charakter krajiny, který podporuje její vyvážené hospodářské a rekreační využití, a současně chrání stávající ekologicky a esteticky cenné prvky krajiny.

Pro řešení uspořádání krajiny jsou v územním plánu uplatňovány tyto zásady:

- Zajištění ochrany stávajících přírodních a přírodně blízkých ploch zvyšujících ekologickou stabilitu a diverzitu krajiny. Stabilizace chráněných území a prvků přírody.
- Zajištění podmínek pro vytvoření polyfunkčního charakteru krajiny, který zajišťuje vyvážené hospodářské a rekreační využití, spolu s ochranou stávajících ekologicky a esteticky cenných prvků krajiny.
- Zajištění ochrany území hodnotných z pohledu krajinného rázu, v ostatních územích zajištění podmínek pro navýšení hodnot krajinného rázu (zejm. systémem sídelní a doprovodné zeleně, prostorovou regulací).
- Vymezení zastavitelných ploch musí vyhovět požadavkům na vnitřní funkčnost sídel, minimalizaci záborů nejkvalitnější zemědělské půdy a pozemků určených k plnění funkcí lesa a zachování uceleného obrazu sídel při respektování pohledových horizontů.

Způsob využití navržených zastavitelných ploch a ploch přestavby uspořádání krajiny negativně neovlivní.

E. 2. Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití.

Nezastavěné plochy se v extravilánu i intravilánu obce Jíloviště z hlediska ploch s rozdílným způsobem využití člení na:

- ZV – zeleň na veřejných prostranstvích



- ZS – zeleň soukromá a vyhrazená
- ZO – zeleň ochranná a izolační
- ZP – zeleň přírodního charakteru
- W - plochy vodní a vodohospodářské
- NZ – plochy zemědělské:
 - NZ 1 – plochy zemědělské se zákazem staveb
 - NZ 2 – plochy zemědělské
- NL - plochy lesní
- NP – plochy přírodní
- NT – plochy těžby nerostů

Krajinný ráz a funkci neurbanizovaných území dále dotvářejí některé plochy s primární odlišnou dominantní funkcí, jako např. plochy občanského vybavení – hřbitov. Plochy nezastavěného území obce s rozdílným způsobem využití jsou zakresleny ve výkresu č. 2: „Hlavní výkres – urbanistická koncepce a uspořádání krajiny“.

E. 3. Územní systém ekologické stability a prostupnost krajiny.

Součástí ÚP Jíloviště jsou jednoznačně vymezené a definované plochy skladebných prvků, a to jak prvků zcela funkčních, tak i částečně funkčních, či navržených a tedy nefunkčních.

Územní systém ekologické stability je v řešeném území zastoupen následujícími skladebnými částmi:

- Nadregionálními biokoridory NK Údolí Vltavy-Štěchovice, NK Karlštejn, Koda, NK 5 56/K . Celé správní území obce leží v ochranné zóně o šířce 2 km od osy NRBK, v níž je chráněn každý interakční prvek ÚSES, zeleň v krajině a je navržena jejich revitalizace a obnova
- Regionálním biocentrem RC Jílovišťské skály
- Lokálními biokoridory LK Kazín – Baně, LK Jíloviště – Mnichov – Vrabčárna, LK Všenorský potok
- Lokálními biocentry LC Kazín, LC Vodní zdroj a LC Močidla
- Interakčními prvky navrženými:
 - IP1 – pás ekotonových společenstev lesních okrajů
 - IP2 – stromořadí podél polní cesty (přidružená funkce protierozní - větrolam)
 - IP3 – remíz v bloku ekologicky labilní orné půdy
 - IP4 – stromořadí podél cesty (přidružená funkce protierozní – větrolam)

Všechny prvky systému ekologické stability s výjimkou interakčních prvků jsou v návrhu vymezeny dle možností jako funkční – viz výkres č. 2: „Urbanistická koncepce a uspořádání krajiny“ a č. 5: „Koordinační výkres“ v měřítku 1: 5000.

Prostupnost krajiny se zajišťuje plným respektováním stávající cestní sítě a posiluje návrhem propojovacího úseku cyklotrasy a hipostezky dle výkresu č. 3.

E. 4. Ochrana před povodněmi.

Na základě územně analytických podkladů, předaných pořizovatelem ÚP Jíloviště a doplňkových informací, získaných zpracovatelem, jsou u významných vodních toků Vltava a Berounka, které tvoří severní a severovýchodní části hranice řešeného území, vymezena zátopová území velké vody Q 100 a jeho aktivní zóna, území zvláštní povodně a území určená pro rozliv velkých vod (poldry). Žádné z výše uvedených území nezasahuje do zastavitelných ploch a ploch přestavby, vymezených návrhem ÚP Jíloviště. Hranice těchto území jsou patrné z výkresu č. 5: „Koordinační výkres“. Ochrana před přívalovými dešti a retence území se posilují návrhem polyfunkčních interakčních prvků ÚSES a návrhem nových úseků veřejné vsakovací dešťové kanalizace dle výkresu č. 3: „Koncepce dopravní a technické infrastruktury“ v měřítku 1:5000, jež jsou součástí sdružených koridorů komunikací a inženýrských sítí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby.

E. 5. Ložiska nerostných surovin a jejich využití.

Ve správním území obce Jíloviště se nachází chráněné ložiskové území s vymezeným dobývacím prostorem Zbraslav a bilancované výhradní ložisko nerostů. Tato ložisková území se nacházejí v okrajové části, do zastavitelného území obce Jíloviště nezasahují a jsou od něj v dostatečné vzdálenosti. Jejich poloha a hranice jsou patrné z výkresu č. 5: „Koordinační výkres“.

E. 6. Protierozní opatření.

Návrhem ÚP Jíloviště se nenavrhují specifická protierozní opatření. Protierozní funkci plní navržené polyfunkční interakční prvky ÚSES a navržené úseky veřejné dešťové vsakovací kanalizace. Ochrana proti erozi břehových hran vodotečí a vodních ploch bude podrobně řešena příslušným projektem rekultivace a návrhem komplexních pozemkových úprav.

E. 7. Hygiena životního prostředí

Územní plán přistupuje k problematice hygieny životního prostředí z několika hledisek: kvalita ovzduší, kvalita vody, odpady, hluk, radonové riziko a brownfields.

Územní plán podmiňuje nově vymezené plochy výrobou návrhem a realizací opatření pro omezení negativního dopadu na životní prostředí v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Dále s ohledem na vysoké dopravní zatížení v řešeném území, jehož důsledkem je nadměrný hluk, územní plán stabilizuje a nově vymezuje plochy zeleně (ZO, ZV).

Územní plán nevymezuje nové plochy pro čistírny odpadních vod, sběrné dvory ani skládky odpadů.

V podvyužívaném území bývalého kravína územní plán nevymezuje plochy asanace.

S ohledem na většinou nízké radonové riziko v řešeném území, územní plán v této věci nestanoví žádná specifická opatření.



F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JE STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTĚOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

F. 1. Stanovení podmínek pro změny v území

F. 1. 1. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití jako plochy:

STABILIZOVANÉ, tj. bez větších plánovaných zásahů, s prvky funkční regulace, které jsou převážně shodné se současným stavem;

PLOCHY ZMĚN, tj. plochy navržených změn využití s určenou funkční regulací. Plochy změn uvnitř zastavěného území jsou **plochy přestavby**, plochy změn vně zastavěného území jsou **zastavitelné plochy a plochy nezastavěného území** (zeleň, plochy zemědělské, lesní, vodní a přírodní).

Stavby v zastavitelných plochách mohou být v jednotlivých případech nepřipustné, jestliže odporují charakteru předmětné lokality svojí kapacitou, polohou nebo účelem, nebo mohou být zdrojem narušení pohody a kvality prostředí.

Hlavní využití: určuje převažující účel využití

Přípustné využití: určuje účely, ke kterým může být příslušná plocha využita bez omezení

Podmíněně přípustné využití: určuje účely, u kterých je třeba zvažovat případné dopady na funkci hlavní z hlediska hygienického, provozního či architektonického a podmínky, při jejichž splnění je využití plochy přípustné.

Nepřípustné využití: určuje účely a činnosti, které nelze v daném území akceptovat.

Další podmínky využití: dále obecně pro všechny plochy upřesňují způsob a možnosti využití daného území.

Specifické podmínky využití: dále konkrétně pro jednotlivé plochy změn upřesňují způsob, limity a možnosti využití daného území.

Omezení změn v užívání staveb:



- stavby, jejichž současné využití odpovídá z hlediska stanoveného využití území, v němž jsou umístěny, kategorii „nepřípustné využití“, musí při jakýchkoliv požadovaných úpravách změnit využití tak, aby odpovídalo kategorii „přípustné využití“ nebo „podmíněně přípustné využití“,
- stavby, jejichž současné využití odpovídá z hlediska stanoveného využití území, v němž jsou umístěny, kategorii „podmíněně přípustné využití“, mohou využití zachovat nebo změnit tak, aby odpovídalo kategorii „přípustné využití“,
- stavby, jejichž současné využití odpovídá z hlediska stanoveného využití území, v němž jsou umístěny, kategorii „přípustné využití“, mohou změnit využití tak, aby odpovídalo kategorii „podmíněně přípustné využití“
- stavbou hlavní je stavba, která slouží realizaci stanoveného funkčního využití (hlavní, přípustné či podmíněně přípustné využití) plochy, jejíž součástí je pozemek, na kterém stavba hlavní stojí
- rekreační chata je stavba pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou obvykle do 25 m², jedním nadzemním podlažím a (případně) podkrovím a podsklepením a výšce hřebene max. 5 m od rostlého terénu.

Zajištění podmínek pro plánování v nezastavěném území obce:

Umísťování staveb, zařízení a ostatních opatření pro těžbu nerostů v nezastavěném území obce mimo vymezenou plochu NT územní plán vylučuje.

F. 1. 2. Stanovení podmínek změn využití ploch pro předcházení, snížení nebo kompenzaci všech zjištěných nebo předpokládaných závažných vlivů na životní prostředí.

Při povolování změn využití území obce budou dodrženy následující zásady a opatření:

Opatření z hlediska vlivů na půdu

- Při povolování obytné zástavby postupovat tak, aby byla zachována kompaktnost území, obslužnost neodňatých zemědělsky obhospodařovaných pozemků, funkčnost investic do půdy a aby bylo zamezeno vodní a větrné erozi nezpevněných pozemků.
- Umísťování fotovoltaických panelů na volné půdě, a to ani ve smíšených plochách výroby je nepřípustné

Opatření z hlediska dopravní zátěže území

- Pro konkretizaci vedení ploch a koridorů pro dopravu aktualizovat dopravní model obce se zohledněním nových návrhových ploch. Na základě výsledků tohoto modelu a



případného hlukového posouzení kritických míst zpracovat konečné vyhodnocení potřebnosti a přínosu dopravního řešení obce.

Opatření z hlediska hlukové a imisní zátěže

- Při umísťování podnikatelských aktivit a obslužných ploch (zejména parkovišť) ve fázi územního řízení konkretizovat vliv hlukové a imisní zátěže a navrhnout potřebná protihluková opatření.
- Z hlediska imisní zátěže podporovat podle možností vytápění ušlechtilými palivy (zemní plyn, el. energie, obnovitelné zdroje) nebo výstavbu energeticky úsporných staveb a úpravu staveb stávajících (zateplených, případně energeticky pasivních).

Opatření z hlediska zvýšení produkce odpadů a odpadních vod, zvýšení rizika havárií

- Při budování parkovacích ploch je doporučeno přednostně použít zatravněvací panely.
- U případně produkovaných odpadních technologických vod a u vod potenciálně znečištěných (z parkovacích ploch se souvislým povrchem) vyžadovat, aby jejich čištění bylo zajištěno v místě jejich vzniku, pokud nejsou napojena na veřejnou kanalizaci zakončenou ČOV.
- Využití zastavitelných ploch a ploch přestavby se podmiňuje připojením na kanalizaci pro veřejnou potřebu po realizaci intenzifikace ČOV

Opatření z hlediska změn odtokových poměrů

- Podle dispozičních možností jednotlivých nově navrhovaných rozvojových ploch důsledně požadovat, aby neznečištěné dešťové vody byly přednostně zasakovány co nejbližší místa jejich vzniku, nebo byly odváděny za použití retence do místních vodotečí. Pro zasakování vyžadovat hydrogeologický posudek prověřující, zda může dojít k negativnímu ovlivnění podzemních vod a zda zásak je možný, nebo zda je nutno místo něj realizovat retenci
- Zachovávat retenční schopnosti udržováním zatravněných pásů podél vodotečí a vodních ploch.

Opatření z hlediska vlivů na veřejné zdraví

- Pro nově navržené plochy změn v blízkosti silnice I/4 je obytná funkce ploch podmíněně přípustná pro bydlení prokázáním nepřekročení hlukových limitů z dopravy vůči zástavbě.
- Smíšené plochy výroby v blízkosti bytové zástavby musí být určeny pro neobtěžující aktivity tak, aby byly v obytné zástavbě dodrženy limity hluku, včetně zahrnutí hluku z přidružené dopravy.

- V případě kontaktu ploch bydlení s plochami dopravní infrastruktury a s plochami výroby bude zajištěno nejpozději při rozhodování o umístění staveb prověření plnění hlukových limitů a řešení protihlukové ochrany

F. 2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, základní podmínky pro ochranu krajinného rázu.

Podmínky funkčního využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití se podrobněji upravují takto:

F. 2. 1. Plochy bydlení

BI - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ a PŘÍMĚSTSKÉ

Hlavní využití:

- bydlení v různých typologických formách rodinných domů

Přípustné využití:

- místní komunikace, pěší cesty,
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci,
- parkovací a odstavná stání pro osobní automobily.

Podmíněně přípustné využití:

- služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané plochy,
- zařízení lokálního významu: maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby (pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců), zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, dětská hřiště, sportovní a relaxační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, zařízení pro administrativu, nezbytná technická vybavenost, pokud jejich provoz nenarušuje podmínky zdravého bydlení
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisějící s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisějící s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná



na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování automobilů nad 1,5 t s výjimkou dopravní obsluhy.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku = 0,3, tj. nejvýše 30% výměry pozemku smí být zastavěno
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,5 (tj. 50 % z celkové plochy pozemku)
- Individuální, samostatně stojící RD jsou maximálně o dvou nadzemních podlažích s podkrovím, o výšce objektů po uliční římsu max. 8 – 10 m
- Srážkové vody ze zpevněných ploch budou zadržovány či vsakovány na vlastním pozemku. Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit nejméně 0,4.
- Zahrady domů nemohou být používány jako trvalé skladištní a skládkové plochy, autobazary, skladiště šrotu apod., či pro stánkový prodej.
- Pozemky musí být navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem. Hlavní přístupová komunikace do území bude navržena tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasící techniky, včetně jejich otočení
- Všechny nové RD budou vybaveny garážemi jako součástí stavby hlavní nebo odstavným stáním na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1:1,5 (tj. 2 stání na 3 obyvatele nebo na 1 bytovou jednotku)
- Není přípustná výstavba nových rodinných domů v zahradách stávajících rodinných domů
- Při umísťování stavby hlavní pro bydlení bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa

Další podmínky využití:

- u zastavitelné plochy Z 11 a plochy přestavby P5 pro bydlení při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví v platném znění
- Po obvodě všech parcel se vylučuje oplocení o výšce větší než 180 cm od rostlého terénu, měřeno ze strany veřejné komunikace nebo nezastavěného území.
- připojení na kanalizaci je možné až po intenzifikaci ČOV a rekonstrukci kanalizační sítě. Stavby akumulčních jímek odpadních vod a domovních ČOV nejsou přípustné ani jako dočasné řešení.
- pro konkrétní řešení likvidace dešťových vod provést hydrogeologický průzkum, jehož součástí bude doporučení způsobu řešení

- pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

Označení plochy BI	Specifická podmínka využití
Z 2a	Plocha bude zastavěna maximálně 4 rodinnými domy na parcelách o minimální výměře 2000 m ² . Novostavby RD budou připojeny ke kanalizaci a vodovodu pro veřejnou potřebu. Pokud v územním řízení nebude prokázána kapacitní dostatečnost veřejného vodovodu, je podmínkou připojení na veřejný vodovod hl. m. Prahy či rozšíření kapacity vodojemu Cukrák
P 2a	Plocha bude zastavěna maximálně 4 rodinnými domy na parcelách o minimální výměře 2000 m ² . Novostavby RD budou připojeny ke kanalizaci a vodovodu pro veřejnou potřebu. Pokud v územním řízení nebude prokázána kapacitní dostatečnost veřejného vodovodu, je podmínkou připojení na veřejný vodovod hl. m. Prahy či rozšíření kapacity vodojemu Cukrák
P 2b	Plocha bude zastavěna maximálně 5 rodinnými domy na parcelách o minimální výměře 1870 m ² . Novostavby RD budou připojeny ke kanalizaci a vodovodu pro veřejnou potřebu. Pokud v územním řízení nebude prokázána kapacitní dostatečnost veřejného vodovodu, je podmínkou připojení na veřejný vodovod hl. m. Prahy či rozšíření kapacity vodojemu Cukrák
Z 3a	Plocha bude zastavěna maximálně 2 rodinnými domy na parcelách o minimální výměře 2000 m ² . Novostavby RD budou připojeny ke kanalizaci a vodovodu pro veřejnou potřebu. Pokud v územním řízení nebude prokázána kapacitní dostatečnost veřejného vodovodu, je podmínkou připojení na veřejný vodovod hl. m. Prahy či rozšíření kapacity vodojemu Cukrák
Z 3b	Plocha bude zastavěna maximálně 2 rodinnými domy na parcelách o minimální výměře 1870 m ² . Novostavby RD budou připojeny ke kanalizaci a vodovodu pro veřejnou potřebu. Pokud v územním řízení nebude prokázána kapacitní dostatečnost veřejného vodovodu, je podmínkou připojení na veřejný vodovod hl. m. Prahy či rozšíření kapacity vodojemu Cukrák
Z 4	Plocha bude zastavěna maximálně 3 rodinnými domy. Novostavby RD budou připojeny ke kanalizaci a vodovodu pro veřejnou potřebu. Pokud v územním řízení nebude prokázána kapacitní dostatečnost veřejného vodovodu, je podmínkou připojení na veřejný vodovod hl. m. Prahy, či rozšíření kapacity vodojemu Cukrák
Z 11, P 5	Plochy budou zastavěny celkem maximálně 7 rodinnými domy na parcelách o minimální výměře 1950 m ² . Novostavby RD budou připojeny ke kanalizaci a vodovodu pro veřejnou potřebu. Pokud v územním řízení nebude prokázána kapacitní dostatečnost veřejného vodovodu, je podmínkou připojení na veřejný vodovod hl. m. Prahy, či

	rozšíření kapacity vodojemu Cukrák
Z 11	Stavby nebudou umístovány ve vzdálenosti menší než 20 m od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa

BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech venkovského typu.

Přípustné využití:

- stavby bezprostředně související a podmiňující bydlení v rodinných domech venkovského typu, stavby a zařízení, které mohou být umístěny na pozemku rodinného domu
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití, chodníky apod.)
- ubytovací a stravovací služby provozované v rámci staveb pro bydlení v rodinných domech,
- užitkové zahrady s nezbytným hospodářským zázemím
- stavby pro civilní ochranu obyvatelstva
- veřejná prostranství
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily, pouze v souvislosti s hlavním využitím
- samostatně stojící garáže pouze v souvislosti s hlavním využitím v maximálním počtu odpovídajícím počtu bytů

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení veřejného občanského vybavení, pokud nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva do kapacity 3 velkých dobytčích jednotek pro nepodnikatelské využití
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- stavby pro bydlení v bytových domech

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,30 (tj. 30 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,5 (tj. 50 % z celkové plochy pozemku)
- maximální výška nově stavěných RD je 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkrovní
- Minimální výměra parcel rodinného domu se stanovuje 800 m².

Další podmínky využití:

- u zastavitelných ploch pro bydlení při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění.
- všechny nové RD budou vybaveny garážemi jako součástí stavby hlavní nebo odstavným stáním na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1 : 1,5 (2 stání na 3 obyvatele nebo na 1 bytovou jednotku)
- Při umístění stavby hlavní pro bydlení bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa
- Po obvodě všech parcel se vylučuje oplocení o výšce větší než 180 cm od rostlého terénu, měřeno ze strany veřejné komunikace nebo nezastavěného území.
- Srážkové vody ze zpevněných ploch budou zadržovány či vsakovány na vlastním pozemku. Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit nejméně 0,4.
- Pozemky musí být navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem. Hlavní přístupová komunikace do území bude navržena tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasící techniky, včetně jejich otočení
- Hlavní stavby po stavebních úpravách, nástavbách a přístavbách budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu
- Připojení na kanalizaci je možné až po intenzifikaci ČOV a rekonstrukci kanalizační sítě. Stavby akumulčních jímek odpadních vod a domovních ČOV nejsou přípustné ani jako dočasné řešení
- V zastavitelných plochách a plochách přestavby, navržených návrhem ÚP bude respektován kontext s charakterem okolních ploch současně zastavěného území obce. Bude respektováno dané měřítko zástavby, její výšková hladina, základní členění hmoty stavebních objektů. Dále bude respektován dochovaný příměstský



charakter zástavby a venkovský charakter osídlení v okrajových částech obce. Hmota a umístění stavebních objektů zachovají charakteristické hodnoty krajinného rázu a celkové měřítko krajiny. Na zahrady rodinných domů je vhodná výsadba stanovištěně původních dřevin

- Pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

Označení plochy BV	Specifická podmínka využití
Všechny stabilizované plochy BV	V případě výstavby RD musí být připojeny do kanalizace pro veřejnou potřebu
P6	u plochy přestavby P6 pro bydlení při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví v platném znění

F. 2. 2. Plochy rekreace

RI – PLOCHY STAVEB PRO RODINNOU REKREACI

Hlavní využití:

- rekreace ve stavbách pro rodinnou rekreaci

Přípustné využití:

- stavby pro rodinnou rekreaci
- stavby a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací a mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku stavby pro rodinnou rekreaci
- rekreační louky a zeleň
- veřejná tábořiště
- další stavby a zařízení související a slučitelná s rekreací (např. sanitární zařízení, bufet apod.)
- stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky, apod.)
- veřejná prostranství
- založení prvků územního systému ekologické stability.

Podmíněně přípustné funkční využití:

- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití
- parkovací plochy pokud rozsahem a způsobem využití odpovídají hlavnímu nebo přípustnému využití

Nepřípustné funkční využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- bydlení a stavební úpravy staveb na trvalé bydlení
- podnikatelská činnost s vlastními stavbami a prostory
- dlouhodobé odstavení vozidel a mobilní techniky
- dělení pozemků za účelem výstavby nových staveb pro rodinnou rekreaci

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,85 (tj. 85 % z celkové plochy pozemku)
- výškový limit novostaveb a staveb pro rodinnou rekreaci po stavebních úpravách je maximálně 1 nadzemní podlaží + případné podkrovní

Další podmínky využití:

- změny objemu stávajících staveb jsou nepřípustné
- novostavby a stavby pro rodinnou rekreaci po stavebních úpravách budou připojeny na zařízení pro likvidaci odpadních vod ekologicky nezávadným způsobem
- při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability
- dělení pozemků za účelem výstavby dalších staveb pro rodinnou rekreaci je nepřípustné.

RZ – REKREACE ZAHRÁDKAŘENÍ

Hlavní využití:

- zahrádkaření v užitkových a okrasných zahradách

Přípustné využití:

- zahrady sloužící pro samozásobitelské zahrádkaření
- činnosti, zařízení a stavby, které souvisejí a jsou slučitelné s aktivitami rekreace a zahrádkaření (např. stavby sloužící aktivitám zahrádkaření, altány, přístřešky, sklad náčiní a zahradní techniky)

Podmíněně přípustné funkční využití:



- pozemky související dopravní a technické infrastruktury, např. odstavné a parkovací plochy, obslužné komunikace, plochy pro pěší a cyklostezky za podmínky, že není potlačena hlavní funkce a není snížena kvalita prostředí ve vymezené ploše

Nepřípustné funkční využití:

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

Podmínky prostorového uspořádání:

- stavby sloužící aktivitám zahrádkaření – zastavěná plocha max. 25 m², maximální výška zahradních objektů – do 5 m výšky nad rostlý terén

F. 2. 3. Plochy občanského vybavení

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA:

Hlavní využití:

- plochy převážně občanské vybavenosti - sloužící například pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva

Přípustné využití:

- Odstavování vozidel provozovatelů či vlastníků zařízení na vlastním pozemku
- Parkování vozidel veřejnosti na plochách k tomu určených a v rozsahu odpovídajícím typu zařízení a jeho provozu
- Místní obslužné komunikace, účelové komunikace, nezbytná technická infrastruktura
- Plochy veřejné či vyhrazené zeleně

Nepřípustné využití:

- Komerční maloobchodní či velkoobchodní prodejní, výrobní, logistická či servisní zařízení nad 500 m² provozní plochy
- Bydlení s výjimkou bytu správce
- Komerční služby živnostenského charakteru s provozní plochou větší než 200m²

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,8 (tj. 80 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- koeficient zeleně min. 0,15 (tj. minimálně 15% plochy tvoří zeleň)
- výšková hladina zástavby – max. 10,5 m nad rostlý terén

Další podmínky využití:

- parcelace a velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a umožňovat splnění všech podmínek stanovených příslušnými právními předpisy a technickými normami
- Novostavby, stavby pro hlavní využití po stavebních úpravách, přístavbách či nástavbách budou připojeny na kanalizaci a vodovod pro veřejnou potřebu
- Připojení na kanalizaci je možné až po intenzifikaci ČOV a rekonstrukci kanalizační sítě. Stavby akumulčních jímek odpadních vod a domovních ČOV nejsou přípustné ani jako dočasné řešení

Specifické podmínky využití:

Označení plochy OV	Specifická podmínka využití
P 7	Podmínkou připojení na veřejný vodovod je rekonstrukce a rozšíření kapacity vodojemu Cukrák či připojení na veřejný vodovod hl.m.Prahy
P 8a, P 8b, P 8c, Z 12	Areál bývalého výzkumného ústavu bude po přestavbě sloužit jako centrum pro seniory s poskytováním zdravotních služeb Areál bude připojen na místní vodovod a kanalizaci, zakončenou ČOV areálu VÚLHM Při umísťování staveb bude respektována vzdálenost od pozemků určených pro plnění funkce lesa Využití plochy se podmiňuje provedením biologického průzkumu

OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ
Hlavní využití:

- plochy převážně komerční občanské vybavenosti - sloužící například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby

Přípustné využití:

- Odstavování vozidel provozovatelů či vlastníků zařízení na vlastním pozemku
- Parkování vozidel veřejnosti na plochách k tomu určených a v rozsahu odpovídajícím typu zařízení a jeho provozu
- Místní obslužné komunikace, účelové komunikace a nezbytná technická infrastruktura...
- Plochy veřejné či vyhrazené zeleně

Nepřípustné využití:

- Komerční maloobchodní či velkoobchodní prodejny, výrobní, logistická či servisní zařízení nad 500 m² provozní plochy
- Bydlení s výjimkou bytu správce

- Komerční a servisní opravárenská zařízení a zařízení pro sport, rekreaci a zábavu s negativním vlivem na hygienu prostředí formou hlukové zátěže, emisemi, zvýšenou prašností, dopravní zátěží, apod.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,6 (tj. 60 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- nové objekty budou mít max. 3 nadzemní podlaží nebo výšku 10 m nad rostlým terénem
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,05 (tj. 5 % z celkové plochy pozemku)

Další podmínky využití:

- parcelace a velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a umožňovat splnění všech podmínek provozu
- parkování vozidel bude řešeno přednostně v rámci hlavní stavby
- novostavby, stavby pro hlavní využití po stavebních úpravách, přístavbách a nástavbách budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu
- připojení na kanalizaci je možné až po intenzifikaci ČOV a rekonstrukci kanalizační sítě. Stavba akumulčních jímek odpadních vod a domovních ČOV není přípustná ani jako dočasné řešení.
- pro konkrétní řešení likvidace dešťových vod provést hydrogeologický průzkum, jehož součástí bude doporučení způsobu řešení
- pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

Označení plochy OM	Specifická podmínka využití
Z 5b, Z 6	u těchto zastavitelných ploch při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění

OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – TĚLOVÝCHOVNÁ A SPORTOVNÍ ZAŘÍZENÍ
Hlavní využití:

- objekty, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport

Přípustné využití území:

- stavby a zařízení sportovních hřišť
- koupaliště
- kynologická cvičiště s technickým zázemím
- doplňkové stavby a zařízení související se stavbami hlavního využití
- parkově upravená doplňková zeleň
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, u kterých musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení
- výstavba parkovacích ploch v souvislosti se stavbami hlavního využití
- stavby a zařízení ubytování, stravování a obchodní prodej pouze v rámci staveb hlavního využití
- stavby a zařízení pro půjčovny a údržby sportovních potřeb pokud souvisejí s hlavním a přípustným využitím
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,5 (tj. 50 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- nové objekty budou mít max. výšku 10,5 m nad rostlým terénem
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,4 (tj. 40 % z celkové plochy pozemku)

Další podmínky využití:

- velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a příslušným technickým normám
- při umísťování staveb a zařízení bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa

Specifické podmínky využití:

Označení plochy OS	Specifická podmínka využití
Z 7	Podmínkou připojení na veřejný vodovod je připojení na vodovod hl.m.Prahy. Plocha bude připojena na veřejnou splaškovou kanalizaci Přípustná je pouze výstavba outdoorových hřišť a sportovišť

	<p>s nezbytnou vybaveností šatnami, s výjimkou hřišť a sportovišť, jejichž provoz by překračoval hladiny přípustné hlukové zátěže v blízkých plochách bydlení</p> <p>Podél západní hranice plochy bude vysazen pás ochranné a izolační zeleně</p> <p>Využití jižní části plochy se podmiňuje zpracováním biologického průzkumu</p>
--	--

OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY

Hlavní využití:

- objekty, stavby a zařízení související s činností veřejného pohřebiště.

Přípustné druhy funkčního využití:

- hrobová místa
- kolumbárium
- rozptylové louky
- stavby pro pohřebnictví
- stavby církevní
- parková a izolační zeleň
- další objekty, stavby a zařízení související s činností veřejného pohřebiště
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,

Podmíněně přípustné využití:

- parkovací, odstavné a manipulační plochy pokud odpovídají potřebám funkce hlavní

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se

Další podmínky využití:

Nestanovují se

F. 2. 4. Veřejná prostranství

Hlavní využití:

- Veřejně přístupné plochy náměstí, návší, veřejné parkové zeleně, komunikací s významnou prostorotvornou funkcí

Přípustné využití:

- Prvky městského mobiliáře a zařízení veřejné infrastruktury
- Dětská hřiště

- Autobusové zastávky a ostatní zařízení veřejné dopravy

Nepřípustné využití:

- Trvalé skládky materiálu a odpadů
- Parkování a odstavování vozidel mimo vymezené plochy parkovišť
- Objekty, zařízení a plochy s neveřejným přístupem

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se

Další podmínky využití:

Nestanovují se

F. 2. 5. Plochy smíšené obytné

SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ

Hlavní využití:

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných domech, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury. Do ploch smíšených venkovských lze zahrnout pouze pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území

Přípustné využití:

- Rodinná pobytová rekreace
- výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území.

Nepřípustné využití:

- Zařízení a činnosti, jejichž provoz poškozují hygienu životního prostředí v souvisejícím území

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,30 (tj. 30 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,5 (tj. 50 % z celkové plochy pozemku)
- maximální výška nově stavěných objektů je 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví
- Minimální výměra parcel pro výstavbu se stanovuje 800 m²

Další podmínky využití:

- u zastavitelné plochy Z5a a ostatních ploch SV pro bydlení při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění.



- všechny nové stavby hlavní budovy vybaveny garážemi jako součástí stavby hlavní nebo odstavným stáním na vlastním pozemku
- při umísťování staveb a zařízení bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa
- Po obvodě všech parcel se vylučuje oplocení o výšce větší než 180 cm od rostlého terénu, měřeno ze strany veřejné komunikace nebo nezastavěného území.
- Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit nejméně 0,4
- Pozemky musí být navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem. Hlavní přístupová komunikace do území bude navržena tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasící techniky, včetně jejich otočení
- V zastavitelných plochách a plochách přestavby, navržených návrhem ÚP, bude respektován kontext s charakterem okolních ploch současně zastavěného území obce. Bude respektováno dané měřítko zástavby, její výšková hladina, základní členění hmoty stavebních objektů. Dále bude respektován dochovaný příměstský charakter zástavby a venkovský charakter osídlení v okrajových částech obce. Hmota a umístění stavebních objektů zachovají charakteristické hodnoty krajinného rázu a celkové měřítko krajiny. Na zahrady rodinných domů je vhodná výsadba stanovištně původních dřevin
- Novostavby, stavby pro hlavní a přípustné využití po stavebních úpravách, nástavbách a přístavbách budou připojeny na kanalizaci a vodovod pro veřejnou potřebu
- připojení na kanalizaci je možné až po intenzifikaci ČOV a rekonstrukci kanalizační sítě. Stavby akumulčních jímek odpadních vod a domovních ČOV nejsou přípustná ani jako dočasné řešení.
- pro konkrétní řešení likvidace dešťových vod provést hydrogeologický průzkum, jehož součástí bude doporučení způsobu řešení

SR – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – REKREAČNÍ

Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech či rekreace ve stavbách pro rekreaci

Přípustné využití:

- Užívání venkovských usedlostí k rodinné pobytové rekreaci

Nepřípustné využití:

- Zařízení a činnosti, jejichž provoz poškozují hygienu životního prostředí vně hranic pozemku

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,30 (tj. 30 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- intenzita využití pozemků – koeficient zeleně minimálně 0,5 (tj. 50 % z celkové plochy pozemku)



- maximální výška nově stavěných objektů je 1 nadzemní podlaží s možností obytného podkroví
- Minimální výměra parcel pro výstavbu se stanovuje 800 m²
- dělení pozemků za účelem výstavby dalších staveb je nepřípustné

Další podmínky využití:

- u zastavitelných ploch pro bydlení při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění
- přestavba rekreačních chat na rodinné domy se podmiňuje dopravním zpřístupněním pozemku rodinného domu v souladu s platnými předpisy
- všechny nové RD budou vybaveny garážemi jako součástí stavby hlavní nebo odstavným stáním na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1 : 1,5 (2 stání na 3 obyvatele nebo na 1 bytovou jednotku)
- při umísťování staveb a zařízení bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa
- Po obvodě všech parcel se vylučuje oplocení o výšce větší než 180 cm od rostlého terénu, měřeno ze strany veřejné komunikace nebo nezastavěného území.
- Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit nejméně 0,4
- novostavby, stavby pro trvalé bydlení po stavebních úpravách, přístavbách a nástavbách budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu
- Připojení na kanalizaci je možné až po intenzifikaci ČOV a rekonstrukci kanalizační sítě. Stavby akumulčních jímek odpadních vod a domovních ČOV nejsou přípustné ani jako dočasné řešení
- pozemky musí být navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem. Hlavní přístupová komunikace do území bude navržena tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasící techniky
- V rozvojových zastavitelných plochách a plochách přestavby, navržených návrhem ÚP bude respektován kontext s charakterem okolních ploch současně zastavěného území obce. Bude respektováno dané měřítko zástavby, její výšková hladina, základní členění hmoty stavebních objektů. Dále bude respektován dochovaný příměstský charakter zástavby a venkovský charakter osídlení v okrajových částech obce. Hmota a umístění stavebních objektů zachovají charakteristické hodnoty krajinného rázu a celkové měřítko krajiny. Na zahrady rodinných domů je vhodná výsadba stanovištně původních dřevin

F. 2. 6. Dopravní infrastruktura

DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA



Hlavní využití:

- Plochy silniční dopravy zahrnující silniční pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusový terminál, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací,

Přípustné využití:

- Místní obslužné komunikace, účelové komunikace a nezbytná technická infrastruktura, které nejsou zahrnuty do jiných ploch
- Odpočívky a parkoviště, včetně jejich komerčního i nekomerčního vybavení
- Zařízení určená pro krátkodobou relaxaci a odpočinek cestujících
- Doprovodná, ochranná a izolační zeleň

Nepřípustné využití:

- Funkce a činnosti v rozporu s vyznačenými dopravními opatřeními
- Stánkový prodej

Podmínky prostorového uspořádání:

- při umísťování staveb a zařízení bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa

Ostatní podmínky:

- Parametry rychlostní silnice R4, silnic I., II a III.třídy budou odpovídat ustanovením zákona o pozemních komunikacích a platným normám
- Minimální šířka veřejných prostranství pro umístění nových úseků místních obslužných komunikací, zpřístupňujících pozemek rodinného domu v zastavitelných plochách a plochách přestavby se stanovuje 8m. Při jednosměrném provozu je možno tuto minimální šířku snížit na 6,5 m

F. 2. 7. Technická infrastruktura

TI - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Hlavní využití:

- pozemky, stavby a objekty technické infrastruktury
- pozemky, stavby a zařízení pro nakládání s odpady.

Přípustné využití:

- stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury
- plochy energetických zařízení
- plochy vodohospodářských zařízení
- plochy telekomunikačních zařízení
- pozemky, stavby a zařízení sběrných dvorů



- pozemky, stavby a zařízení areálů pro tříděný odpad
- pozemky, stavby a zařízení areálů pro biologický odpad
- stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- stavby pro civilní ochranu

Podmíněně přípustné využití:

- stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, u kterých musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení
- stavby a zařízení pro administrativu, provoz a skladování v souvislosti a pro potřeby hlavního využití
- parkovací plochy pro potřebu daného území

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění pozemku max. 0,7 (tj. 70 % zastavěné plochy půdorysem stavby z celkové plochy pozemku)
- výšková hladina u nové zástavby – max. 10 m nad upravený terén, s výjimkou telekomunikačních zařízení

Další podmínky využití:

- nové areály žádným způsobem nebudou poškozovat kvalitu životního prostředí ve stávajících i navržených obytných zónách
- stavby a zařízení hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicemi pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména překročenými hygienickými limity a dopravní zátěží)
- budou realizována opatření pro omezení zátěže okolí zápachem z čistírny odpadních vod

F. 2. 8. Plochy smíšené výrobní

VS – PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ

Hlavní využití:

- plochy výrobních areálů lehkého průmyslu nebo výrobních a servisních služeb, či skladového hospodářství. Negativní vliv na životní prostředí nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu

Přípustné využití:

- Logistické provozy, distribuce a zásobování, pokud dopravní zátěž generovaná těmito provozy negativně neovlivní životní prostředí obce a nepřekročí kapacitu a parametry obslužných komunikací

- Bydlení správce
- Pohotovostní příležitostné ubytování zaměstnanců

Nepřípustné využití:

- Zařízení a činnosti, jejichž provoz poškozují hygienu životního prostředí vně hranic areálu

Podmínky prostorového uspořádání:

- Maximální výška objektů nepřekročí 10 m od rostlého terénu
- Minimálně 20% výměry ploch VS bude tvořit vzrostlá zeleň s doprovodnou a izolační funkcí

Ostatní podmínky:

- Objemové a architektonické řešení objektů bude řešeno tak, aby nepoškozovalo hodnoty krajinného rázu a bylo v kontextu s urbanistickou strukturou a měřítkem současně zastavěného území obce
- připojení na kanalizaci je možné až po intenzifikaci ČOV a rekonstrukci kanalizační sítě. Stavba akumulčních jímek odpadních vod a domovních ČOV není přípustná ani jako dočasné řešení.
- pro konkrétní řešení likvidace dešťových vod provést hydrogeologický průzkum, jehož součástí bude doporučení způsobu řešení
- ..
- pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

Označení plochy VS	Specifická podmínka využití
P 9	Stavby hlavní budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu; v rámci plochy vybudovat retenční nádrž pro zachycování dešťových vod

F. 2. 9. Plochy zeleně

ZV - ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH

Hlavní využití:

- veřejně přístupné plochy zeleně s rekreačním využitím

Přípustné využití:

- záměrně komponovaná zeleň

- odpočinkové plochy
- dětská hřiště související s hlavním využitím
- drobný mobiliář
- vodní prvky
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí

Podmíněně přípustné využití:

- drobné stavby pokud doplňují funkci hlavního využití (v rozsahu odpovídajícím například pódiím, přenosným konstrukcím apod.)
- stavby pro drobné služby pokud doplňují funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.)
- stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a objekty technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně minimálně 0,8

ZS – ZELEŇ SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ

Hlavní využití:

- převážně vyhrazené a soukromé plochy zeleně s okrasným, hospodářským či samozásobitelským využitím, plochy zeleně přechodové zóny mezi zastavěným územím a volnou krajinou

Přípustné využití:

- udržovaná trvalá vegetace
- pěší komunikace
- plastiky, prvky informačního systému
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- drobný mobiliář
- vodní plochy a prvky

Podmíněně přípustné využití:

- odpočinkové a relaxační plochy (bazény, hřiště) pokud souvisejí s hlavním využitím
- plochy a zařízení pro údržbu a obnovu zeleně v rozsahu odpovídajícím hlavnímu využití plochy

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně minimálně 0,8

Další podmínky využití:

- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.)
- stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a objekty technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí
- pro vybrané plochy se stanovují následující specifické podmínky využití:

Označení plochy ZS	Specifická podmínka využití
p.p.č. 236/11, 241/4, 241/1, 266/3, 266/27, 266/26	Navržené plochy zeleně budou vytvářet přechodovou zónu mezi zastavitelnými plochami Z 7 – OS , P 2b – BI a volnou krajinou. Přechodová zóna je nezastavitelná, včetně oplocování, o šířce min. 10 m

ZO – ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

Hlavní využití:

- veřejná, vyhrazená či soukromá zeleň s ochrannou nebo izolační funkcí

Přípustné využití:

- udržovaná trvalá vegetace
- pěší komunikace
- pomníky, sochy, kříže, prvky informačního systému
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- drobný mobiliář
- protierozní a protipovodňová opatření

Podmíněně přípustné využití:

- odpočinkové a relaxační plochy (areály zdraví s cvičebními prvky, hřiště), pokud souvisejí s hlavním využitím plochy
- plochy a zařízení pro údržbu a obnovu zeleně v rozsahu odpovídajícím hlavnímu využití plochy

Nepřípustné využití území:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně minimálně 0,9

Další podmínky využití:

- stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.)

- stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a objekty technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí

ZP – ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU

Hlavní využití:

- veřejně přístupné plochy zeleně přírodního charakteru mezi zastavitelným územím a lesními nebo přírodními plochami

Přípustné využití území:

- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny
- stavby, zařízení a jiná opatření pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- liniové stavby technické infrastruktury za podmínky, že budou splněny všechny požadavky ochrany přírody a krajiny a nebude narušen krajinný ráz a ekologické funkce zemědělských ploch
- technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky využití pro účely rekreace (např. drobný mobiliář, cyklistické trasy, prvky informačního systému), pokud bude zachována funkce hlavního využití

Podmíněně přípustné využití:

- odpočinkové a relaxační plochy (areály zdraví s cvičebními prvky, hřiště související s hlavním využitím)
- plochy a zařízení pro údržbu a obnovu zeleně v rozsahu odpovídajícím velikosti plochy

Nepřípustné využití území:

- jakékoliv jiné využití než je stanoveno v hlavním, přípustném nebo podmíněně přípustném využití území

Podmínky prostorového uspořádání:

- intenzita využití pozemků - koeficient zeleně minimálně 0,9
- výšková hladina zástavby – max. 1 NP
- zastavěná plocha max. 30 m²

Další podmínky využití:



- nadzemní stavby veřejné infrastruktury (např. vedení a objekty technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí

F. 2. 10. Plochy vodní a vodohospodářské

W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Hlavní využití:

- vodohospodářská funkce

Přípustné využití:

- stavby a opatření určené pro vodohospodářské využití
- související vodohospodářské stavby (např. hráze, jezy, zdrže apod.)
- stavby dopravní infrastruktury (např. mosty, lávky, opěrné zdi apod.)
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- zdroje požární vody
- akumulace přívalových vod, regulace jejich průtoku
- založení prvků územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné využití:

- rekreační využití, pokud nenarušuje funkci hlavní
- chov ryb, pokud nenarušuje funkci hlavní

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability
- míra využití nesmí ohrozit nebo oslabit funkci plochy, mít negativní vliv na ekologii prostředí a krajiny

F. 2. 11. Plochy zemědělské

NZ 1 – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní využití:

- pozemky v nezastavěném území sloužící k hospodaření na zemědělské půdě

Přípustné využití:

- hospodaření na zemědělské půdě (produkce polních plodin a píce)
- pastva hospodářských zvířat (včetně budování mobilního ohrazení)
- pěstební plochy, školky ovocných a okrasných dřevin, lesní školky



- zařízení a opatření pro zemědělství
- stromořadí, remízy, meze pro ekologickou stabilizaci krajiny
- protierozní opatření, travní porosty se soliterními stromy, eventuelně s drobnými remízy, porosty podél mezí
- účelové komunikace - zemědělské cesty
- pěší stezky
- změny druhu pozemků v rámci zemědělského půdního fondu
- založení prvků územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné využití:

- zalesnění pozemků do výměry 1 ha, bezprostředně navazující na plochy lesní vymezené územním plánem, přičemž nebude ve vzdálenosti menší než 50 m od hranice zastavěného území a hranice zastavitelných ploch, a které musí být projednáno dle platných právních předpisů

Nepřípustné využití:

- umístování jakýchkoliv nových staveb, včetně staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra

Podmínky prostorového uspořádání:

- nestanovují se

Další podmínky využití:

- bude respektován územní systém ekologické stability

NZ 2 – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Hlavní využití:

- pozemky v nezastavěném území sloužící k hospodaření na zemědělské půdě

Přípustné využití:

- hospodaření na zemědělské půdě (produkce polních plodin a píce)
- pastva hospodářských zvířat (včetně budování mobilního ohrazení)
- pěstební plochy, školky ovocných a okrasných dřevin, lesní školky
- zařízení a opatření pro zemědělství
- stromořadí, remízy, meze pro ekologickou stabilizaci krajiny
- protierozní opatření, travní porosty se soliterními stromy, eventuelně s drobnými remízy, porosty podél mezí
- stavby k vodohospodářským melioracím pozemků,
- účelové komunikace - zemědělské cesty
- vodohospodářská protierozní opatření, poldry, retenční nádrže
- pěší a cyklistické stezky



- změny druhu pozemků v rámci zemědělského půdního fondu
- stavby dopravní a technické infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- založení prvků územního systému ekologické stability

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání - turistické a cyklistické stezky, informační systémy a odpočívadla, pokud nenarušují hlavní a přípustné využití
- zalesnění pozemků do výměry 1 ha, bezprostředně navazující na plochy lesní vymezené územním plánem, přičemž nebude ve vzdálenosti menší než 50 m od hranice zastavěného území a hranice zastavitelných ploch, a které musí být projednáno dle platných právních předpisů
- doprovodné zemědělské stavby do plochy 70 m² (obdobného rozsahu jako např. polní krmiště, salaše, přístřešky, stavby pro chov včelstev, oplocení pro chov apod.), pokud odpovídají plnění hlavního a přípustného využití
- zajištěná (zpevněná a odkanalizovaná) hnojiště, pokud odpovídají plnění hlavního a přípustného využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

- výšková hladina zástavby – max. 6,5 m nad upravený terén
- při umístování nových zemědělských staveb bude respektována vzdálenost od hranice lesních pozemků

Další podmínky využití:

- při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability
- u zemědělských staveb musí být prokázáno, že nenarušují krajinný ráz

F. 2. 12. Plochy lesní

NL - PLOCHY LESNÍ

Hlavní využití:

- plnění funkcí lesa a činnosti dle lesního hospodářského plánu nebo hospodářské osnovy.

Přípustné využití:

- plnění funkcí lesa (lesy hospodářské, lesy zvláštního určení, lesy ochranné)
- stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa
- výstavba mysliveckých účelových zařízení (seníků, krmelců aj.)



- stavby a opatření pro umožnění migrace organismů
- liniové stavby dopravní infrastruktury – účelové komunikace, související s hlavním a přípustným využitím
- nezbytně nutné liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- založení prvků územního systému ekologické stability
- změny dřevinné skladby lesních porostů ve prospěch geograficky původních dřevin; do doby realizace jednotlivých prvků územního systému ekologické stability stávající využití, příp. jiné využití, které nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální ekologickou stabilitu území
- stanice sloužící k monitorování životního prostředí, zařízení k ochraně lesa před biologickými škůdci

Podmíněně přípustné využití:

- stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání: turistické a cyklistické trasy, informační systémy a odpočívadla, pokud nenarušují plnění hlavního a přípustného využití.
- výstavba lesních účelových staveb (ploch pro skladování dřeva) pokud nenarušují plnění hlavního a přípustného využití.
- výstavba vodohospodářských zařízení pro lesní rekultivaci – poldr, retenční nádrž, protierozní opatření pokud nenarušují plnění hlavního a přípustného využití
- trvalá vegetace bez hospodářského významu pokud je v souladu s hlavním a přípustným využitím

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se

Další podmínky využití:

- posílení či zachování funkčnosti územního systému ekologické stability – typická, geograficky původní společenstva
- při povolování staveb i při lesním hospodářství musí být respektován územní systém ekologické stability

Rx – PLOCHY LESNÍ SE SPECIFICKÝM VYUŽITÍM

Hlavní využití:

- plochy pozemků pod rekreačními chatami, obklopené pozemky určenými k plnění funkce lesa, nebo plochami přírodními

Podmíněně přípustné využití:

- Údržbové práce, pokud nenarušují plnění funkce lesa a nesnižují kvalitu prostředí
- založení prvků územního systému ekologické stability.

Nepřípustné funkční využití:



- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, a podmíněně přípustným využitím
 - bydlení a modernizace staveb na trvalé bydlení
 - podnikatelská činnost s vlastními stavbami a prostory
 - dlouhodobé odstavování vozidel a mobilní techniky
 - vynětí pozemků určených pro funkci lesa pod rekreačními chatami z lesního půdního fondu je nepřipustné

Podmínky prostorového uspořádání:

- podmínky prostorového uspořádání se nestanovují s ohledem na nepřipustnost změn objemu stávajících staveb

Další podmínky využití:

- U stávajících staveb pro rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50m od lesních pozemků, popř. na lesních pozemcích, platí, že jejich další existence je umožněna ve stávajících půdorysech a objemech
- musí být respektován územní systém ekologické stability
- dělení pozemků za účelem výstavby dalších staveb pro rodinnou rekreaci je nepřipustné
- změny druhu pozemků oproti stavu katastru nemovitostí ke dni vydání územního plánu Jíloviště jsou nepřipustné
- stavební úpravy, přístavby a nástavby staveb měnící jejich objem jsou nepřipustné

F. 2. 13. Plochy přírodní

NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ

Hlavní využití:

- Ekostabilizační a krajinářské využití

Přípustné využití:

- stavby a opatření pro umožnění migrace organismů
- založení a posílení funkceschopnosti prvků územního systému ekologické stability
- trvalá vegetace bez hospodářského významu
- plochy krajinné zeleně
- lesní půdní fond
- vodní toky a plochy
- plochy pro realizaci protipovodňových opatření
- zeleň, jejíž rozvoj je řízen především přírodními procesy
- opatření proti sesuvům
- izolační zeleň
- turistické a cyklistické stezky, informační systémy a odpočívadla



- komunikace pro účelovou dopravu

Podmíněně přípustné využití:

- vodohospodářská zařízení – poldr, retenční nádrž, pokud jsou v souladu s hlavním využitím
- liniové stavby technické a dopravní infrastruktury neomezující hlavní využití,
- vodohospodářská zařízení, pokud jsou v souladu s hlavním využitím
- pomníky, sochy, kříže, pokud nenarušují plnění funkcí hlavního a přípustného využití
- rekreační využití bez stavební činnosti, pokud nenarušují plnění funkcí hlavního a přípustného využití
- zemědělská půda, pokud hospodaření na ní nenaruší plnění funkcí hlavního a přípustného využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

Nestanovují se

Další podmínky využití:

- posílení či zachování funkčnosti územního systému ekologické stability – typická, geograficky původní společenstva
- při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability

F. 2. 14. Plochy těžby nerostů

NT – PLOCHY TĚŽBY NEROSTŮ

Hlavní využití:

- Plocha těžby nerostů je vymezena za účelem zajištění podmínek pro hospodárné využívání ložiska kameniva Zbraslav a pro ochranu životního prostředí při těžební činnosti a úpravě nerostů. Plocha těžby nerostů zahrnuje pozemky lomu, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a kaliště, dále pozemky rekultivací a pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu. Do plochy těžby nerostů lze zahrnout i pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- Těžba a zpracování ložiska kameniva Zbraslav v rámci stanoveného dobývacího prostoru a za stanovených podmínek

Přípustné využití:

- Opatření k ochraně životního prostředí při těžební činnosti a úpravě kamene
- Stavby a technologická zařízení pro těžbu, úpravu a distribuci kameniva

Podmíněně přípustné využití:

- Dočasné ukládání nevyužívaných nerostů a odpadu – výsypky, odvaly v rozsahu odpovídajícím hlavnímu využití plochy



- Rekultivace vytěžených prostorů podle schváleného plánu rekultivace
- Plochy související dopravní, manipulační a technické infrastruktury v rozsahu odpovídajícím hlavnímu využití plochy
- Plochy pro administrativu a ostrahu, odpovídající hlavnímu a přípustnému využití

Nepřípustné využití:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání:

nestanovují se

F. 2. 15. Základní podmínky pro ochranu krajinného rázu

Pro ochranu krajinného rázu se stanovují následující základní podmínky:

1. Nová zástavba ploch přestavby, zastavitelných a stabilizovaných ploch bude povolována tak, aby byla v souladu s osobitým charakterem jednotlivých částí obce, do nichž je umístována
2. Dochovaná urbanistická struktura, měřítko, základní hmotové členění zástavby jsou hodnotami, které návrh nové zástavby bude respektovat. Při umístování novostaveb a povolování přestaveb stávajících objektů nepřekročí jejich výška hladinu zástavby na sousedních plochách.
3. Stávající veřejná prostranství obce jsou územně chráněna. Přípustné je v nich povolovat stavby veřejné infrastruktury pro zlepšení funkčního využití parteru a jejich kultivaci (např. plochy zeleně, vodní plochy, městský mobiliář)
4. Při povolování nových stavebních objektů, přestaveb, přístaveb a nástaveb budou zejména respektovány pro obec typické a místně charakteristické urbanistické hodnoty:
 - harmonické sepětí kompozice rezidenční obytné zástavby a areálu hotelu Palace a bývalého hotelu Hubertus s kompozicí okolní krajiny
 - měřítko, základní hmotové členění a střešní krajina dochované zástavby sídla Jíloviště
5. Při povolování úprav stávajících staveb ve stabilizovaných plochách a plochách přestavby budou respektovány specifické podmínky využití platné pro plochu, v níž se upravovaná stavba nebo novostavba nachází.
6. V celém území obce se vylučuje umístění větrných a samostatných fotovoltaických elektráren.

G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÁ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

G. 1. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Tab. 3: Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury

Index	Stavba	K.ú.
WD 02	Propojovací komunikace Pražská – Souběžná	Jíloviště

Tab. 4: Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury:

Index	Stavba	K.ú.
WT 01	Výstavba vodovodního přivaděče Zbraslav Baně – Mníšek p. Brdy	Jíloviště
WT 02	Rozšíření vodojemu	Jíloviště

G. 2. Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Tab.5: Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Index	Opatření	K.ú.
WR 01	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – dešťová vsakovací kanalizace	Jíloviště
WR 02	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území– dešťová vsakovací kanalizace	Jíloviště
WR 03	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území– dešťová vsakovací kanalizace	Jíloviště
WR 05	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území– dešťová vsakovací kanalizace	Jíloviště
WR 06	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území– dešťová vsakovací kanalizace	Jíloviště

WR 07	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území– dešťová vsakovací kanalizace	Jíloviště
WR 08	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – pás přechodové zeleně	Jíloviště
WR 09	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – pás přechodové zeleně	Jíloviště
WO 01	Opatření k ochraně archeologického dědictví – hradiště Kazín	Jíloviště
WO 02	Opatření k ochraně archeologického dědictví – hradiště Kazín	Jíloviště
WU 01	Opatření k založení prvku IP 1 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí	Jíloviště
WU 02	Opatření k založení prvku IP 2 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí	Jíloviště
WU 03	Opatření k založení prvku IP 3 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí	Jíloviště
WU 04	Opatření k založení prvku IP 4 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí	Jíloviště

G. 3. Plochy pro asanaci území, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Veřejně prospěšná opatření a plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, se nevymezují.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, 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 § 5 Odst. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství s možností uplatnění předkupního práva se nevymezují

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Vzhledem k tomu, že dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání posoudil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti a vyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, nebyla kompenzační opatření stanovena.

J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ PODMÍNEK JEJICH BUDOUCÍHO VYUŽITÍ.

ÚP Jíloviště nevymezuje plochy územní rezervy.

K. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE).

Na plochách přestavby P 2a, P2b bude výstavbě předcházet v územním rozsahu, vymezeném v hlavním výkresu č. 2: "Urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny" odstranění stávajících zemědělských staveb.

L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM 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.

Návrhem ÚP Jíloviště se nevymezují plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich možného budoucího využití.

M. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.

Návrhem ÚP Jíloviště se vymezuje plocha, ve které je prověření změn jejího využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území. Tato plocha je vymezena pro zastavitelnou plochu Z11 určenou pro bydlení B1.

Tab. 6: Územní studie

OZNAČENÍ PLOCHY	ORIENTAČNÍ VYMEZENÍ (viz Výkres základního členění území)	ORIENTAČNÍ VÝMĚRA [ha]
Z11-BI Lokalita Nad silnicí	Zastavitelná plocha bydlení za hotelem Palace Cinema na pozemku p.č. 182/1	0,642

Územní rozsah plochy ÚS je vymezen ve výkresech č. 1: „Výkres základního členění území“ a č. 2: „Hlavní výkres: urbanistická koncepce a uspořádání krajiny“.

Územní studie podrobně stanoví:

- vymezení stavebních pozemků
- nezastavitelné části zastavitelných ploch
- koeficient zastavění pozemků nebo (a) koeficient zeleně
- výškovou hladinu, odstupy objektů
- návaznost na veřejná prostranství
- způsob napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a prostupnost území
- postup výstavby

Lhůta pro vložení dat o studii se stanovuje do 31. 12. 2018, nestanoví-li zadání územní studie jinak.

Územní studie bude projednána minimálně s dotčenými orgány ochrany přírody a krajiny, ochrany životního prostředí a územního plánování.

N. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT.

Návrhem ÚP Jíloviště se vymezuje jako urbanisticky významná stavba, pro kterou může zpracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, polyfunkční budova obecního úřadu na ploše P 7.

O. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ NÁVRHU ÚP JÍLOVIŠTĚ.

O. 1. Počet listů textové části.

Textová část návrhu územního plánu Jíloviště obsahuje 62 stran a 31 listů.

O. 2. Seznam výkresů grafické části:
Tab. 7: seznam výkresů grafické části

Výkres číslo	Obsah	Měřítko	Poznámka
1.	Základní členění území	1:5000	2 listy A0+
2.	Hlavní výkres: urbanistická koncepce a uspořádání krajiny	1:5000	2 listy A0+
3.	Koncepce dopravní a technické infrastruktury	1:5000	2 listy A0+
4.	Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací	1:5000	2 listy A0+

.....
 RNDr. Jana Malá CSc. - místostarostka

.....
 Ing. Vladimír Dlouhý - starosta