Územní plán Ořech

leden 2024

Záznam o účinnosti

označení orgánu, který územní plán vydal:	**Zastupitelstvo obce Ořech**
datum nabytí účinnosti územního plánu:	….....
oprávněná úřední osoba pořizovatele:	**Ing. Hana Štefková** *referentka Odboru územního plánování, MěÚ Černošice*
podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	….....

otisk úředního razítka:

OBJEDNATEL	**Obec Ořech**, Baarovo náměstí 20, 252 25 Ořech
Určený zastupitel	Miroslav Helt (místostarosta)
POŘIZOVATEL	**Městský úřad Černošice**
	Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
	Ing. Hana Štefková
ZHOTOVITEL	**U-24, s.r.o., Ateliér pro urbanismus a územní plánování**
	Perucká 11a, 120 00 Praha 2
Projektant	Ing. arch. Marek Bečka, č. aut. 4502 v ČKA

Řešitelský tým

Urbanismus, koordinace	Ing. arch. Helena Stejskalová, č. aut. 4099 v ČKA
	Ing. arch. Marek Bečka, č. aut. 4502 v ČKA
Příroda a krajina	Ing. Františka Šatná
Územní systém ekologické stability	Ing. Františka Šatná, Ing. Alena Šimčíková, č. aut. 1845 v ČKA
Doprava	Ing. arch. Marek Bečka, Ing. Petr Starý, č. aut. 917 v ČKAIT
TI – vodní hospodářství	Ing. Štěpán Vizina
TI – energetika	Ing. arch. Helena Stejskalová, Václav Perný
Demografie	Mgr. Petr Koloušek
Životní prostředí	Mgr. David Třešňák
Zábory půdního fondu	Ing. Štěpán Vizina
GIS, grafické výstupy	Ing. arch. Marek Bečka, Ing. arch. Helena Stejskalová

…….....

podpis a autorizační razítko zhotovitele

Opatření obecné povahy č. 1/2024
Územní plán Ořech

Zastupitelstvo obce Ořech, 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“),

svým usnesením č. ……. ze dne ……..... vydává tento **Územní plán Ořech**.

Nabytím účinnosti tohoto opatření obecné povahy končí platnost dosavadního Územního plánu obce Ořech včetně všech schválených nebo vydaných změn.

Obsah

A Textová část územního plánu....9

A.1 Vymezení zastavěného území....9

A.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot....9

A.2.1 Základní koncepce rozvoje území obce....9

A.2.2 Ochrana a rozvoj hodnot....12

A.3 Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně....12

A.3.1 Vztah sídla a krajiny....12

A.3.2 Prostorové uspořádání....13

A.3.3 Využití území....14

A.3.4 Systém center a veřejných prostranství....15

A.3.5 Systém sídelní zeleně....16

A.3.6 Vymezení zastavitelných ploch (Z), ploch přestavby (P) a ploch změn v krajině (K)....16

A.4 Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování....19

A.4.1 Technická infrastruktura – energetika....19

A.4.2 Technická infrastruktura – vodní hospodářství....20

A.4.3 Dopravní infrastruktura....21

A.4.4 Občanské vybavení, veřejná prostranství....24

A.4.5 Odpadové hospodářství....24

A.5 Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně....24

A.5.1 Koncepce uspořádání krajiny....24

A.5.2 Ochrana přírody a krajiny....26

A.5.3 Územní systém ekologické stability....27

A.5.4 Prostupnost krajiny....27

A.5.5 Protierozní opatření....29

A.5.6 Ochrana před povodněmi....29

A.5.7 Rekreace....29

A.5.8 Dobývání ložisek nerostných surovin....30

A.5.9 Staré ekologické zátěže....30

A.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání....30

A.6.1 Definice použitých pojmů....32

A.6.2 Společné podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch....34

A.6.3 Podmínky využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch....35

A.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....75

A.8 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.....76

A.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....77

A.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.....77

A.11 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.....77

A.12 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 a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....77

A.13 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.....78

A.13.1 Zadání regulačního plánu pro lokalitu RP.A.....78

A.13.2 Zadání regulačního plánu pro lokalitu RP.F1.....80

A.13.3 Zadání regulačního plánu pro lokalitu DR.F2.....82

A.13.4 Zadání regulačního plánu pro lokalitu RP.F3.....84

A.13.5 Zadání regulačního plánu pro lokalitu RP.F4.....85

A.13.6 Zadání regulačního plánu pro lokalitu RP.F6.....87

A.13.7 Zadání regulačního plánu pro lokalitu RP.F7.....89

A.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....91

A.15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.....91

A.16 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....91

Seznam použitých zkratek.....92

B Grafická část územního plánu.....93

A Textová část územního plánu

A.1 Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno ke dni 1. 12. 2014 a je patrné z výkresu základního členění území a z hlavního výkresu.

A.2 Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot

A.2.1 Základní koncepce rozvoje území obce

Ořech je rozvíjen jako svébytná obec, atraktivní pro bydlení, s přiměřeným zázemím občanské vybavenosti a pracovních příležitostí a provázaná se svým krajinným zázemím. K tomu jsou stanoveny následující rozvojové zásady:

Prostorové uspořádání

- rozvíjet zástavbu v souladu s **obrazem sídla**, daným především charakterem, strukturou a výškovou hladinou zástavby, systémem veřejných prostranství a veřejné zeleně a v souladu s krajinným rázem,
- soustředit rozvoj především do ploch, vymezených k zastavění již předchozím územním plánem a navazujících na zastavěné území, a do ploch přestavby; **omezit nové zábory** zemědělské půdy,
- klást důraz na **ochranu historického jádra** obce a ostatních kulturních a přírodních hodnot v území,
- rozvíjet **systém veřejných prostranství**, s důrazem na jeho logické, čitelné a jasně hierarchizované uspořádání a na zajištění dobrých podmínek pro pěší a cyklisty, především podél páteřních komunikací v sídle a v rámci náměstí a parků,
- vytvářet podmínky pro zachování a rozvoj **kultivovaného rozhraní sídla a krajiny**, včetně jejich vzájemného provázání,
- obnovit **mlýnskou soustavu** a mlýny na Radotínském potoce,
- **zamezit srůstání** zástavby s okolními obcemi.

Využití území

- respektovat **postupný přechod** od intenzívního a na infrastruktury náročnějšího využití v severní části území k přírodně-rekreačnímu využití na jihu,
- **rozvíjet území vyváženě**, vytvářet dobré podmínky pro hospodářský rozvoj, bydlení, vybavenost, rekreaci i přírodní zázemí; omezit závislost na vyjížďce za prací, do škol i za vybaveností,
- vytvářet podmínky pro rozvoj aktivit, které na sebe váží **pracovní příležitosti** na území obce, především služeb a nerušící výroby; v co nejširší míře umožnit rozvoj drobného podnikání i ve stávajícím zastaveném území a nové obytné zástavbě,
- koordinovat rozvoj výrobně obslužné zóny při Pražském okruhu,
- vytvářet podmínky pro vznik a rozvoj místních **zemědělských hospodářství**,
- zachovat a posilovat **kvalitu obytného prostředí**; zejména omezit negativní vlivy dalších způsobů využití a dopravy (hluk, emise), klást důraz na kvalitu a provázanost veřejných prostranství, zachovat velký podíl zeleně v zástavbě, zamezit přeměně chat na trvalé bydlení,
- zajistit odpovídající **občanskou vybavenost** ve vztahu k počtu obyvatel, zejména školy, zdravotnická zařízení, sportoviště a dětská hřiště, kulturní a společenská centra, zázemí pro činnost spolků,
- vytvářet podmínky pro rozvoj **doplňkových aktivit pro turisty i obyvatele regionu** (infocentra, muzea, tématické parky, volnočasová zařízení, infrastruktura pro specifické druhy sportů a pro větší kulturní a společenské akce apod.), včetně rozšiřování a zkvalitňováním ubytovacích a stravovacích kapacit,
- dokončit **zelený prstenec** kolem sídla, revitalizovat a rozšiřovat plochy zeleně pro každodenní rekreaci (sídelní zeleň, lesoparky, rekreační a vycházkové trasy, apod.),
- pro novou zástavbu zajistit **odpovídající technickou infrastrukturu**, zejména napojení na stávající kapacitně i rozsahem vyhovující sítě; odlišné řešení je možné pouze v odlehlých lokalitách (chaty, samoty).

- v zastavěném území i v rozvojových plochách **likvidovat dešťové vody přednostně dalším využitím (zálivka, ...), zasakováním**, případně výparem**.**

Vazby v území, doprava

- doplnit a upravit silniční síť tak, aby byly minimalizovány negativní vlivy dopravy na okolí (zejména na obytnou zástavbu), především vytvořit podmínky pro realizaci **obchvatu sídla** (převedení silnic III. třídy),
- zajistit **dostačující parkovací plochy** pro občanskou vybavenost i ostatní využití,
- rozšiřovat cyklotrasy a cyklostezky pro každodenní dopravu i rekreaci, včetně propojení do sousedních sídel a okolní krajiny; přitom vytvářet podmínky pro jejich vedení **mimo silniční síť** a pro zvýšení bezpečnosti provozu, zejména v místech křížení se silnicemi,
- rozvíjet **prostupnost** území pro pěší – zajistit kvalitní a bezpečné pěší cesty jak ve stávající zástavbě, tak v rozvojových lokalitách a ve volné krajině, s důrazem na propojení do sousedních sídel (včetně obnovy vhodně trasovaných historických cest),
- vytvářet podmínky pro obnovu a doplňování **doprovodné infrastruktury** (odpočívadla, lavičky, odpadkové koše, značení apod.) a **doprovodné vegetace** podél cest.

Krajina, životní prostředí

- **zachovat a obnovovat znaky krajiny** (zejména nivy, vodní toky a plochy, lesy, drobné prvky zeleně zemědělské krajiny, cesty atp.),
- klást důraz na ochranu a **obnovu údolních niv** a ploch s vlhčími půdami v místech soustředěného odtoku v liniích údolnic,
- **zachovat charakteristický způsob využití krajiny** a její struktury, vytvořit podmínky pro užívání obnovitelných i neobnovitelných zdrojů a rozvoj udržitelného hospodaření v krajině (zemědělství, zahradnictví, lesnictví aj.), mj. v součinnosti s jejím rekreačním využitím,
- rozvíjet plochy pro každodenní **rekreaci** obyvatel obce a okolního regionu (rekreační přírodní plochy, vycházkové okruhy, apod.), i pro rekreaci víkendovou a dlouhodobou (farmy),
- **posilovat ekologickou stabilitu** území zvýšením podílu ekologicky stabilních ploch (krajinné zeleně s převažujícími mimoprodukčními funkcemi), mj. realizací nefunkčních částí prvků územního systému ekologické stability,
- **realizovat protierozní opatření, opatření pro podporu retence vody a optimalizaci vodního režimu** krajiny (např. revitalizace vodních ploch a toků, zejména Hájovky a Radotínského potoka).

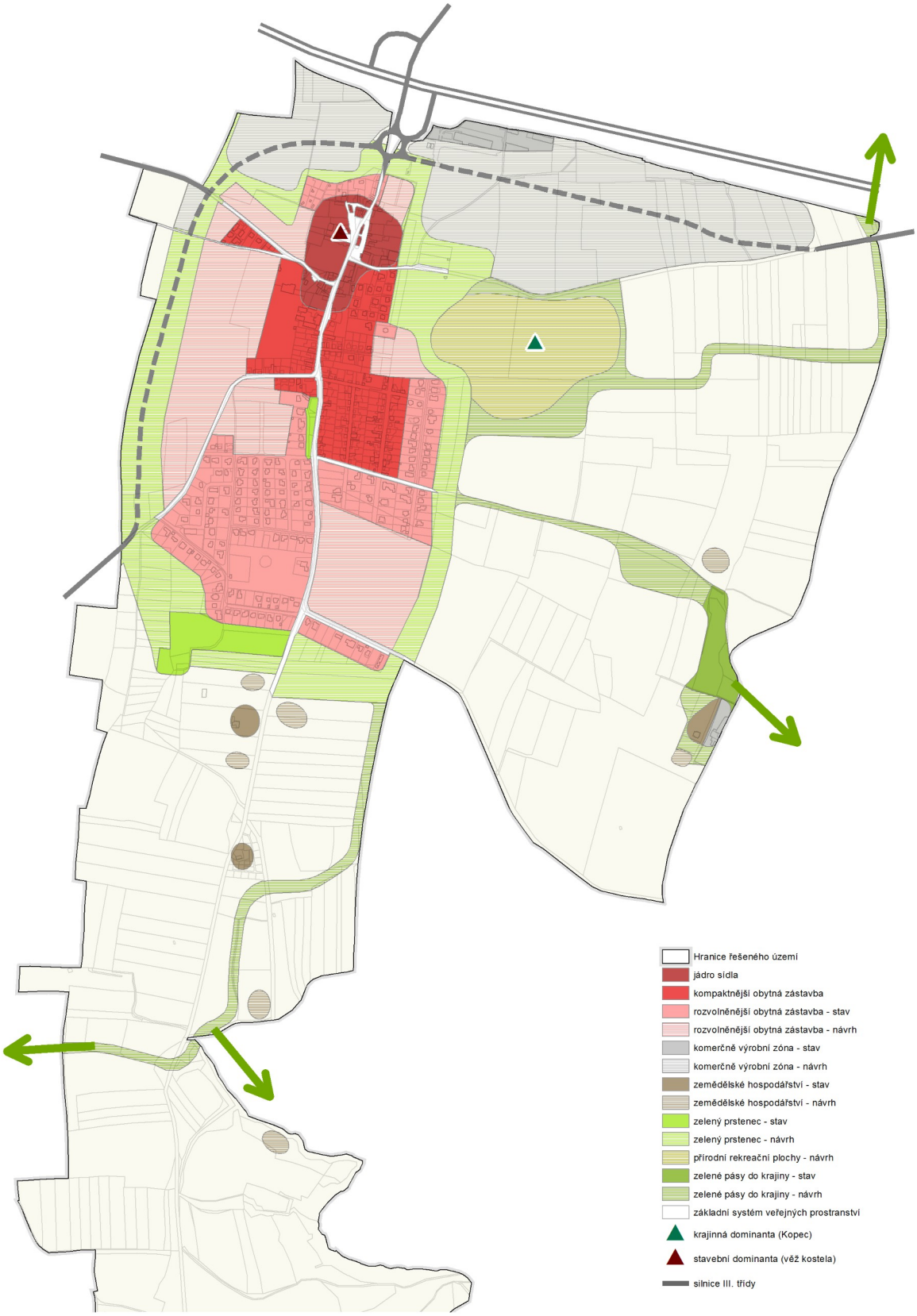

SCHÉMA S1 – KONCEPCE ROZVOJE

A.2.2 Ochrana a rozvoj hodnot

Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních a kulturních (zejména urbanistických a architektonických) hodnot území; ohled je třeba brát rovněž na civilizační hodnoty území. Všechny tyto hodnoty jsou v územním plánu respektovány, promítnuty do urbanistické koncepce, koncepce uspořádání krajiny a do podmínek využití a prostorového uspořádání ploch. Předmětem ochrany jsou zejména:

Kulturní, urbanistické a architektonické hodnoty
- historické jádro sídla
- nemovitá kulturní památka a zároveň místní dominanta – kostel Stětí sv. Jana Křtitele s farou
- vymezené významné stavby (architektonicko-urbanistické hodnoty)
- charakter, struktura a výšková hladina zástavby
- systém veřejných prostranství
- systém sídelní zeleně

Přírodní a krajinné hodnoty
- Chráněná krajinná oblast Český kras
- údolí Radotínského potoka
- prvky územního systému ekologické stability (ÚSES)
- významné krajinné prvky ze zákona (lesy, vodní toky a plochy, údolní nivy)
- kvalitní zemědělská půda (třída ochrany 1 a 2)
- prostupnost krajiny
- doprovodná zeleň podél cest, krajinná zeleň s protierozním účinkem
- dominanta rekultivované skládky „Kopec“ s významným krajinotvorným účinkem a rekreačním potenciálem

Pro udržení kvality prostředí je nezbytné nejen zaznamenání a respektování stávajících, ale i vytváření nových kulturních, urbanistických, architektonických a krajinných hodnot (např. návrh obnovy údolních niv, obnova a rozvoj cestní sítě, vytváření míst výhledu, citlivá obnova historického jádra sídla, apod.).

Územní plán zvyšuje návrhem ploch krajinných (zejména ploch přírodních NU a smíšených nezastavěného území MU) zastoupení ekologicky stabilnějších ploch v krajině a zlepšuje tak jejich poměr vůči plochám ekologicky méně stabilním (zástavba, zpevněné plochy, orná půda, aj), vytváří podmínky např. pro revitalizaci Hájovky a Radotínského potoka, doplňuje síť cest v krajině včetně doprovodné zeleně, umožňuje zřízení rozhledny na revitalizovaném Kopci a dále rozvíjí existující hodnoty území.

A.3 Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce navrhuje přiměřený rozvoj sídla za udržení vysokého standardu obytného prostředí, dostatečný rozvoj občanského vybavení a ostatních infrastruktur, podmínky pro ekonomický rozvoj, pravidla pro využívání rekreačních oblastí, dále řeší návaznosti sídla a volné krajiny, ochranu hodnot území a udržení zdravého životního prostředí. Podrobněji viz následující kapitoly.

A.3.1 Vztah sídla a krajiny

Územní plán zachovává a dále rozvíjí stávající uspořádání území obce:
- v severní mírně svažité části při Pražském okruhu je navrženo intenzívní a na dopravní obsluhu náročnější využití – plochy smíšené výrobní, určené především pro služby, nerušící výrobu a vědu a výzkum; dopravně budou napojeny z nového obchvatu obce, aby se zamezilo rušení obytné zástavby dopravou

- střední část je poměrně rovinatá a zabírá jednak samotné sídlo s převažující obytnou zástavbou a vybaveností a s ním související plochy pro každodenní a krátkodobou rekreaci a sport (Kopec, zelený prstenec), a dále k jihu zemědělsky obhospodařované plochy s návrhem zemědělských hospodářství,
- jižní část, nejprve zvolna a později prudčeji sestupující do údolí Radotínského potoka, je převážně lesnatá a v samotném údolí jsou umístěny dvě chatové osady.

Vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek jejich využití a prostorového uspořádání jsou vytvořeny předpoklady pro provázání sídla s krajinou – cestami i systémem zeleně. Na rozhraní sídla Ořech a krajiny je navržen zelený prstenec (již částečně realizovaný), který nabídne dobré podmínky pro každodenní rekreaci obyvatel obce a pomocí zapojené zeleně zajistí přirozený přechod sídla do krajiny.

A.3.2 Prostorové uspořádání

Bude zachován stávající celkový obraz sídla, daný:

- charakterem zástavby v jádru sídla, tedy objemy, tvary, měřítkem a výrazem staveb; přitom jádro sídla je tvořeno především původními hospodářskými usedlostmi, jejichž rozsah do značné míry odpovídá středověkému rozsahu sídla
- strukturou zástavby v sídle, tedy umístěním staveb na pozemku ve vztahu k přilehlému veřejnému prostranství; zde rozlišujeme mimo jádra sídla ještě starší obytnou zástavbu (kde jsou stavby umisťovány na uliční čáře), novou obytnou zástavbu (kde je dodržována nepřekročitelná nebo volná stavební čára) a ostatní lokality (bez pevnější struktury),
- výškovou hladinou zástavby, která je odvozena z typické výšky stávajících staveb (zpravidla jedno až dvě nadzemní podlaží a podkroví); vyšší zástavba je přípustná u občanské vybavenosti,
- intenzitou zástavby, kdy intenzita zastavění i zpevněných ploch směrem od středu sídla klesá (je vtěleno do příslušných koeficientů); cílem je zachovat dostatečný podíl zeleně v nové obytné zástavbě a uplatnění vzrostlé zeleně v rámci vnitřního i vnějšího obrazu sídla,
- systémem veřejných prostranství, jejich hierarchií a vzájemnými vazbami (viz dále),
- systémem sídelní zeleně a jeho vazbami na zeleň krajinnou (viz dále).

Celkový obraz sídla může být doplněn umístěním rozhledny na vrcholu Kopce. Dále jsou vytvořeny podmínky pro obnovu mlýnské soustavy a mlýnů na Radotínském potoce.

V souvislosti s ochranou obrazu sídla je nepřípustné srůstání zástavby se zástavbou v okolních sídlech. Výjimkou je plocha smíšené výroby při Pražském okruhu (lokalita Z.2).

Lokalizace nové zástavby směřuje ke kompaktnímu tvaru sídla, tedy buď využívá proluk ve stávající zástavbě anebo zarovnává nepravidelný okraj zastavěného území. Výjimkou z tohoto principu jsou pouze smíšené výrobní plochy ve vazbě na Pražský okruh (v rámci širšího území jedna z nejvhodnějších poloh pro toto využití) a ojedinělé samoty ve volné krajině (farmy, Zmrzlík, kynologické cvičiště – zde je odlehlost od zástavby sídla výhodou). Jiné zastavitelné plochy bez přímé vazby na stávající zastavěné území jsou nepřípustné.

Nové zábory zemědělské půdy jsou možné pouze v obzvláště odůvodněných případech, zejména pokud jde o veřejný zájem.

Nová zástavba bude co nejlépe začleněna do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a aby byly dány podmínky pro rozvoj kvalitního obytného prostředí. Zapojení sídla do krajiny napomůže zelený prstenec na okraji sídla a na něj navazující doprovodná zeleň podél cest a prvky územního systému ekologické stability. Umístění nových staveb bude respektovat architektonické a urbanistické hodnoty, v dálkových pohledech z příjezdů do obce ze severu, východu a západu nesmí být narušena viditelnost místní dominanty – věže kostela Stětí sv. Jana Křtitele, zástavbou nesmí být narušen horizont východně od Kopce. To vše je zajištěno stanovenými prostorovými regulativy, zejména výškovou hladinou zástavby a stanovením charakteru zástavby. U rozsáhlejších, komplikovanějších nebo pohledově exponovanějších ploch je požadováno pořízení regulačních plánů.

Prostorové uspořádání bude dále ovlivněno realizací obchvatu obce a doplněním cestní sítě v krajině – blíže viz kapitolu A.4.3.

A.3.3 Využití území

Obecně

- Území obce je rozvíjeno vyváženě z hlediska hospodářského rozvoje, bydlení, vybavenosti, rekreace i přírodního prostředí, cílem je omezit zbytnou vyjížďku mimo obec.
- Základní rozvržení využití území v sídle, dané předchozím územím plánem, tedy smíšená výroba na severu, bydlení a sport ve střední a jižní části sídla a rekreační zázemí především na východě a na jihu, zůstává beze změny. Nové zastavitelné plochy se tomuto principu přizpůsobí.
- Jádro sídla je stabilizované a bude i nadále plnit roli smíšené centrální zóny.
- Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny podmínky jejich využití a prostorového uspořádání, uvedené v kapitole 6.

Bydlení

- Hlavním rozvíjeným využitím v jižní části sídla je a bude bydlení, v přiměřené míře integrované s dalším nerušícím využitím, zejména drobným podnikáním, vybaveností a službami.
- Navržený rozsah ploch odpovídá demografickým tendencím (cca 400 nových obyvatel v horizontu 15 let); nové plochy pro bydlení lze vymezovat až tehdy, když bude většina rozvojových ploch zastavěna.
- Rozmístění ploch v maximální míře využívá stávající dopravní a technickou infrastrukturu a zároveň minimalizuje negativní vlivy dalších způsobů využití a dopravy (hluk, emise).
- Součástí zastavitelných ploch a ploch přestavby pro obytnou zástavbu musí být plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích.

Občanské vybavení

- Stávající veřejné občanské vybavení, situované v jádru sídla a plochách na něj bezprostředně navazujících, zůstane stabilizováno, případně bude z části přemístěno do nového centra (plocha přestavby P.1).
- Je navržen dostatek ploch pro potřebné rozšíření veřejného občanského vybavení (školství, zdravotnictví, spolková činnost, kulturní a společenská zařízení, apod.) a sportu a tělovýchovy (hřiště, tělocvična, bazén, apod.) v lokalitě za školou, kde tak do budoucna vznikne ohnisko vybavenosti pro obec a případně i blízké okolí; dopravní napojení těchto ploch je s ohledem na minimalizaci dopravní zátěže v obytném území navrženo z plánovaného obchvatu.
- Ve vazbě na obchvat jsou dále navrženy plochy pro komerční vybavenost (SU), u úpatí Kopce plocha pro technické zázemí obce a u hřbitova plocha pro rozšíření hřbitova.
- Jižně od sídla je ve vhodné odlehlé poloze navržena plocha pro kynologii.
- Další vybavenost může být při dodržení podmínek využití a prostorového uspořádání umisťována v plochách obytné zástavby a ve smíšených plochách. Přednostně bude občanské vybavení umísťováno k plochám základního systému veřejných prostranství, vyjmenovaným v kapitole A.3.4.

Výroba, podnikání a služby

- Stávající plochy pro smíšenou výrobu při Pražském okruhu jsou stabilizovány. Dále budou rozšířeny o dosud nezastavěné plochy v návaznosti na stávající areály, přičemž využití těchto ploch nesmí obtěžovat negativními vlivy obytnou zástavbu a musí od ní být odděleny pásem zeleně.
- Nerušící podnikatelské aktivity lze podmíněně přípustně umisťovat také v rámci ploch smíšených a obytných, nesmí však dojít ke zvýšení nároků na dopravu a k negativním vlivům na bydlení.
- Velkovýrobní zemědělské provozy se v řešeném území nenacházejí a nejsou navrhovány. Jsou respektována stávající malokapacitní zemědělská hospodářství a vytipovány lokality pro možnost zřízení zemědělských hospodářství (farem – plochy VZ) s provozem alternativního typu rekreace. Podmínky využití těchto ploch jsou nastaveny tak, aby nedocházelo k zasažení obytné zástavby negativními vlivy.

Rekreace

- Pro rekreační vyžití i pro místní pěší a cyklistickou dopravu stabilizuje územní plán stávající síť cest v sídle i v krajině včetně doprovodné zeleně. Na vhodných místech bude síť doplněna tak, aby vznikla bezpečná propojení do sousedních obcí a volné krajiny i jakási „záhumenní“ cesta v rámci zeleného prstence kolem sídla. Viz také kapitolu A.4.3.

- Je podpořena rekreace v plochách zeleně vhodným návrhem dostupných ploch (zelený prstenec, pobytové louky apod.). Pro každodenní rekreaci jsou dále doplněny plochy pro sportoviště (OS.1) a pro kynologické cvičiště (OS.3).
- Plochy hromadné rekreace nejsou navrženy. Jako alternativu umožňuje územní plán vznik malých zemědělských hospodářství (farem) s provozem alternativního typu rekreace a dále rozvoj doplňkových aktivit pro turisty i obyvatele regionu – v rámci sídla především v plochách OV a SV (infocentrum, muzeum, volnočasové zařízení, apod.), v krajině především v rámci Kopce v ploše RO.1 (rozhledna, stravovací zařízení, prostor pro netradiční sporty, tématický park, apod.) a ploše RO.2 (větší kulturní a společenské akce).
- Individuální rekreace je možná především ve stávajících stavbách pro rodinnou rekreaci, nové plochy pro individuální rekreaci nejsou vymezovány. Přeměna stávajících chat na trvalé bydlení je nepřípustná.
- Podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití vytvářejí prostor pro rozšiřování a zkvalitňování ubytovacích a stravovacích kapacit.
- Viz také kapitolu A.5.7.

Zeleň

- Systém sídelní zeleně je stabilizován; dále bude rozvíjen zelený prstenec kolem sídla a další navazující plochy. Blíže viz kapitolu A.3.5.
- Dále jsou navrženy plochy ochranné zeleně pro mírnění negativních vlivů dopravy a výroby.

Doprava

- Územní plán mění stávající silniční síť – navrhuje převedení silnic III. třídy na nový obchvat sídla.
- Místní komunikace v lokalitách nové zástavby jsou navrženy pouze v případech, kdy je řešení jednoznačné; v ostatních případech budou místní komunikace navrženy v následné dokumentaci.
- Jsou doplněny cesty v krajině a vytvořen prostor pro zlepšení podmínek pro pěší a cyklisty v sídle a jeho blízkém okolí.
- Blíže viz kapitolu A.4.3.

Technická infrastruktura

- Územní plán vymezuje plochy pouze pro ty stavby a zařízení technické infrastruktury, které mají vlastní pozemek, především pro čistírnu odpadních vod, vodojem a retenční nádrže. Sítě technické infrastruktury budou umisťovány pod zem v rámci ploch veřejných prostranství, případně ploch dopravní infrastruktury či veřejné zeleně.
- Blíže viz kapitoly A.4.1 a A.4.2.

A.3.4 Systém center a veřejných prostranství

Systém center a veřejných prostranství je stabilizovaný a zůstane zachován, doplněna budou především veřejná prostranství v nových zastavitelných plochách a plochách přestavby. Nová prostranství budou vymezována vždy tak, aby logicky a pokud možno přímo navazovala na níže uvedený základní systém veřejných prostranství a aby tvořila provázaný a dobře prostupný systém bez slepých konců.

Veřejná zeleň na veřejných prostranstvích bude chráněna a doplňována. Parter veřejných prostranství bude vybaven s ohledem na potřeby setkávání lidí, odpočinku, her dětí, bezpečného pohybu pěších i cyklistů a parkování.

Základní systém veřejných prostranství v Ořechu tvoří:

- Baarovo náměstí (historická náves včetně kostela a rybníčku V Chaloupkách), jež plní úlohu hlavního centra obce; do budoucna se o tuto roli bude dělit s Novým náměstím,
- Nové náměstí (plocha přestavby P.1), budoucí součást centra obce,
- stávající silnice III. třídy, procházející sídlem (ulice Karlštejnská, Kopaninská, Zbuzanská a Slivenecká), které tvoří přirozené osy ve směru do centra sídla,
- Husí plácek, který je přirozeným těžištěm nové zástavby a potenciálním místem pro setkávání a relaxaci,
- propojení do krajiny a do sousedních sídel (zejména ul. Uhelná a Hájovka)
- zelený prstenec kolem sídla včetně Kopce, plnící roli zázemí pro každodenní rekreaci

A.3.5 Systém sídelní zeleně

Cílem vymezení systému zeleně je určení a ochrana pozemků nezbytných pro vytvoření souvislých pásů veřejně přístupné zeleně, dostupných z každé části sídla, vhodných pro různé formy krátkodobé rekreace a zároveň zachovávajících prostupnost krajiny. Přednostně na těchto pásech je plánován také rozvoj ploch zeleně. Celý systém by měl vytvořit blízký přírodní rámec sídla a zlepšit mj. jeho mikroklimatické podmínky.

Do ploch systému sídelní zeleně jsou zahrnuty:

- zeleň parků a parkově upravených ploch (ZP) jakožto hlavní kostra systému zeleně, tvořící zelený prstenec okolo sídla,
- část ploch zeleně ochranné a izolační (ZO.1) při západním okraji sídla v souběhu s obchvatem, rovněž dotvářející zelený prstenec okolo sídla,
- rekreace – oddechové plochy (RO.1, RO.2),
- doprovodná zeleň podél komunikací a zeleň veřejných prostranství (DS, PU).

Systémový význam mají částečně také další plochy zeleně ochranné a izolační (ZO.1, ZO.2), specifické plochy zeleně soukromé (ZS.4) a vyhrazené (zahrnuté do ploch bydlení, občanského vybavení, hřbitova apod.) a některé plochy sportu (OS.1).

Je navrženo navázání sídelní zeleně Ořechu na zeleň krajinnou, zejména plochami podél vodoteče Hájovka (směr východ) a podél odtokové linie údolnice na jihu sídla Ořech (směr jih), plochami při jižním a západním okraji zeleného prstence okolo sídla (směr jih) a plochami podél linií os biokoridorů lokální úrovně ÚSES (propojení ve směru východ – jih).

Systém zeleně lokality Zmrzlík je určen přirozenější vegetací podél bočních přítoků Radotínského potoka (NU).

A.3.6 Vymezení zastavitelných ploch (Z), ploch přestavby (P) a ploch změn v krajině (K)

Zastavitelné plochy

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy vně zastavěného území. Vymezení těchto ploch je patrné z výkresu základního členění území a z hlavního výkresu.

Označení	Využití	Popis	Rozloha (ha)	Podmínky
Z.1a	DS, ZO.2	obchvat obce – západní část	3,32	
Z.1b	DS, ZO.2	obchvat obce – východní část	2,02	
Z.2	HU.1	služby, nerušící výroba, skladování, věda a výzkum	5,01	DP, *PS*
Z.3	HU.1	služby, nerušící výroba, skladování, věda a výzkum	1,98	DP, *PS*
Z.4	SU.1	občanské vybavení, nerušící výroba	0,56	AA, *PS*
Z.5	SX.2	nové rodinné domy	1,16	RP, *PS*
Z.6	DS	parkoviště pro centrum obce	0,56	
Z.7	TU	rozšíření čistírny odpadních vod (ČOV)	0,21	
Z.8	TU	retenční nádrž	0,30	
Z.9	HU.1, HU.2, HU.3	služby, nerušící výroba, skladování, věda a výzkum	10,24	DP, *PS*
Z.10	PU	komunikace – propojení uliční sítě	0,27	
Z.11	OH	rozšíření hřbitova	0,24	
Z.12	HU.1, HU.2, HU.3	služby, nerušící výroba, skladování, věda a výzkum	15,00	DP, *PS*

Z.14	TU	plocha pro zemní vodojem	0,24	
Z.15	DS	parkoviště pro hřbitov a rekreační plochy	0,19	
Z.16	OX, PU	technické zázemí obce, doplnění uliční sítě	0,40	
Z.17	BI.3, PU	nové rodinné domy, propojení uliční sítě	0,58	*PS*
Z.18	OV	veřejné občanské vybavení	1,81	DP, AA*, PS*
Z.19a	OS.1	rozšíření ploch pro tělovýchovu a sport	1,22	DP, *PS*
Z.19b	OS.1	rozšíření ploch pro tělovýchovu a sport	2,87	DP, AA*, PS*
Z.20	BI.7	nové rodinné domy	4,09	RP, *PS*
Z.21	SU.2	občanské vybavení, doplňkově bydlení	0,70	DP, AA*, PS*
Z.22	BI.3, BI.5, PU	nové rodinné domy	3,02	*PS*
Z.23	BI.7	nové rodinné domy	8,11	RP, *PS*
Z.24	DS	otočka autobusu veřejné hromadné dopravy	0,09	
Z.25	VZ	zemědělské hospodářství – farma	1,68	RP*, PS*
Z.26	PU	komunikace – přístup k farmě a smíšené obytné ploše	0,08	*PS*
Z.27	SU.3, ZS.1	nové smíšené bydlení	0,18	*PS*
Z.28	VZ	zemědělské hospodářství - farma	1,33	DP, RP*, PS*
Z.29	VZ	zemědělské hospodářství - farma	0,30	RP*, PS*
Z.30	OS.3	kynologické cvičiště	0,88	*PS*
Z.31	VZ	zemědělské hospodářství - farma	0,57	RP*, PS*
Z.33	VZ	zemědělské hospodářství - farma	1,00	RP*, PS*
Z.34a	RI.4	individuální rekreace – osadní hřiště	0,02	
Z.34b	RI.4	individuální rekreace – osadní klubovna	0,02	
Z.35	RI.4	individuální rekreace – osadní klubovna	0,11	
Z.36	RI.3	individuální rekreace - chaty	0,15	
Z.37	SX.1	nové rodinné domy	0,54	DP, *PS*
Z.38	VZ	zemědělské hospodářství - farma	0,50	RP*, PS*
Zastavitelné plochy celkem			**71,55**	

TABULKA 1 NAVRŽENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY
POZN.: DP = DOHODA O PARCELACI, RP = REGULAČNÍ PLÁN, AA = AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT, *PS = PROVĚŘIT, ZDA MÁ BÝT UZAVŘENA SMLOUVA O SPOLUÚČASTI ŽADATELE NA VYBUDOVÁNÍ NOVÉ NEBO NA ÚPRAVÁCH STÁVAJÍCÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY*

Plochy přestavby

Územní plán vymezuje následující plochy přestavby v zastavěném území. Vymezení těchto ploch je patrné z výkresu základního členění území a z hlavního výkresu.

Označení	Využití	Popis	Rozloha (ha)	Podmínky
P.1	SV.1, PU	nové centrum obce	0,83	RP, AA*, PS*
P.3	BI.2, PU	nové rodinné domy	0,86	*PS*
P.4	PU	komunikace – propojení uliční sítě	0,02	
P.5	OV, PU	rozšíření areálu základní školy a SK Viktorie Ořech	0,26	
P.6	PU	komunikace – přístup ke sportovišti	0,04	

P.8	BI.3	doplnění bydlení	0,30	
P.9	SU.4	doplnění bydlení a občanského vybavení	0,07	
Plochy přestavby celkem			**2,38**	

TABULKA 2 NAVRŽENÉ PLOCHY PŘESTAVBY
POZN.: RP = REGULAČNÍ PLÁN, AA = AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT, *PS = PROVĚŘIT, ZDA MÁ BÝT UZAVŘENA SMLOUVA O SPOLUÚČASTI ŽADATELE NA VYBUDOVÁNÍ NOVÉ NEBO NA ÚPRAVÁCH STÁVAJÍCÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY*

Plochy změn v krajině

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině. Vymezení těchto ploch je patrné z výkresu základního členění území a z hlavního výkresu.

Označení	Využití	Popis	Rozloha (ha)	Podmínky
K.1	ZO.1	ochranná zeleň (západní část zeleného prstence kolem sídla), případně protihlukový val	6,09	AA
K.2	ZP, ZO.1	zelený prstenec kolem sídla – severní část	5,82	AA
K.3	RO.1, RO.2	přírodní plocha pro rekreaci, např. pobytová louka, plocha pro poutě, čarodějnice, pouštění draků apod.	13,77	AA
K.4	ZP	zelený prstenec kolem sídla – jižní část	9,63	AA
K.5	MU	navrácení do krajinných ploch v souvislosti s vybudováním křižovatky	0,17	
K.6	MU.z	plocha pro případný posun nadregionálního biokoridoru N8 (K177) a jeho přemostění přes dálnici D0	1,78	
K.7	MU.p, MU.zp, DX	lokální biokoridor ÚSES, cesta	2,98	
K.8	NU	lokální biocentrum ÚSES, cesta	5,08	
K.9	MU.zp, NU	lokální biokoridory ÚSES, protierozní a retenční opatření	4,87	
K.10	NU	niva, plocha pro revitalizaci vodoteče Hájovka, pro retenční nádrž a interakční prvek ÚSES	2,85	
K.12	ZS.2	zemědělské hospodářství – zahrada, sad	1,68	
K.13	DX	cesta	0,21	
K.14	PU	komunikace – propojení cest v krajině, příjezd k farmě, doprovodná zeleň	0,12	
K.15	ZS.2	krajinná zeleň, zemědělské hospodářství – zahrada, sad	0,20	
K.16	ZS.2	zemědělské hospodářství – zahrada, sad	1,36	
K.17	ZS.2	zemědělské hospodářství – zahrada, sad	0,30	
K.18	DX	cesta s doprovodnou zelení	0,29	
K.19	AU.2	protierozní a retenční opatření, trvalý travní porost	0,51	
K.20	ZO.2	koridor pro inženýrské sítě	0,93	
K.21	ZS.3	kynologické cvičiště – výběh	0,95	
K.22	ZS.2	zemědělské hospodářství – zahrada, sad	0,57	
K.23	AU.2	plocha pro sanaci a rekultivaci ekologické zátěže a pro vyřešení odtokových poměrů, trvalý travní porost	0,24	
K.25	DX	cesta s doprovodnou zelení	0,14	
K.26	DX	cesta s doprovodnou zelení	0,28	

K.27	DX	cesta s doprovodnou zelení	0,09	
K.28	MU	sanace a rekultivace ekologické zátěže (bývalá skládka v lomu)	0,93	
K.29	ZS.2	zemědělské hospodářství – zahrada, sad	0,43	
K.30	ZS.2	zemědělské hospodářství – zahrada, sad	0,50	
K.31	DX	cesta s doprovodnou zelení	0,08	
K.32	MU.z	extenzivní část zeleného prstence kolem sídla	2,21	
K.33	MU.z	extenzivní část zeleného prstence kolem sídla	1,69	
Plochy změn v krajině celkem			**66,75**	

TABULKA 3 NAVRŽENÉ PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ
POZN.: AA = AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

A.4 Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování

A.4.1 Technická infrastruktura – energetika

Rozvoj je navržen v souladu s urbanistickou koncepcí územního plánu. V severní části řešeného území jsou navržené rozsáhlejší plochy pro výrobu. Na severním okraji sídla jsou plochy pro bydlení spíše drobného rozsahu, větší rozvojové plochy pro bydlení jsou navrženy v jižní části sídla. Je navrženo také několik samostatných usedlostí pro zemědělské hospodaření v krajině.

Územím prochází značné množství venkovních vedení 400, 110 i 22 kV. Všechny trasy budou respektovány, není navržené žádné přeložení ani zakabelování stávajícího venkovního vedení. Parcelace jednotlivých rozvojových ploch je nutné přizpůsobit stávajícímu vedení. V některých rozvojových plochách vzhledem k malému rozsahu uvažované zástavby budou rozvojové plochy zásobovány ze stávajících NN rozvodů.

Z Politiky územního rozvoje ČR v aktuálním znění je převzat koridor dvojitého elektrického vedení 400 kV Hradec - Řeporyje v šíři 200 m.

Zásady pro rozvoj zásobování el. energií:

a) Nové trafostanice
Stávající síť trafostanic bude doplněna novými kabelovými trafostanicemi. Kabelové trafostanice budou napojeny kabelovým vedením.

b) Nový distribuční rozvod 22 kV
Pro napojení nových kabelových trafostanic jsou navrhována kabelová vedení 22 kV. Napojeny budou na nové kabelové svody a na stávající kabelové vedení. Řešení je patrné z grafické části. V případě potřeby lze doplnit další trafostanice nad rámec navržených, při dodržení podmínek využití a prostorového uspořádání ploch.

c) Sekundární rozvody 0,4 kV
Od nových trafostanic a od stávajících trafostanic bude nová zástavba napojena kabelovými podzemními rozvody 0,4 kV. U stávající zástavby bude napojení na stávající rozvod dle stávající situace.

d) Stávající kmenové vedení 22 kV, 110 kV i 400 kV
Řešit zástavbu ploch dotčených trasou tohoto vedení s respektováním této trasy.

Sdělovací zařízení

Rozvojové plochy budou napojeny na stávající sdělovací rozvody.

Plyn

Procházející vysokotlaký (VTL) plynovod bude respektován vč. bezpečnostního pásma.

V řešeném území budou plynofikovány rozvojové plochy, které jsou v dosahu stávajících rozvodů plynu (plochy navazující na sídlo Ořech). U vzdálených lokalit s malým rozsahem rozvoje je plynofikace neefektivní. Konkrétní trasování plynovodního potrubí prověří podrobnější dokumentace.

A.4.2 Technická infrastruktura – vodní hospodářství

Zásobování pitnou vodou

Obec je v současnosti napojena na vodovod pro veřejnou potřebu, na systém pražského vodovodu – vodovodní síť městské části Praha - Řeporyje. Vodovodní síť se bude rozšiřovat v závislosti na budoucí výstavbě.

Nové vodovodní rozvody budou realizovány v souladu s požadavky na požární ochranu staveb. V případě nedostatečné kapacity řadů bude pro nové rozvojové plochy řešeno požárně bezpečnostní řešení (PBŘ) v rámci jiných zdrojů požární vody (vodní plochy, požární nádrže, vodoteče, apod.).

Návrhy na opatření

- územní plán nevymezuje nové plochy nebo lokality pro zdroje podzemní vody, navrhuje však plochu pro vodojem, který by měl eliminovat výpadky zásobování pitnou vodou, neboť je obec koncovou oblastí na síti.
- Zásobování pitnou vodou rozvojových ploch bude řešeno napojením na stávající vodovodní řad.
- U samot ve volné krajině (farmy, kynologické cvičiště) může být zásobování vodou řešeno samostatnými studnami; napojení na vodovod se zde nevyžaduje.
- V lokalitě Zmrzlík (plocha Z.27 a plochy související) bude zásobování pitnou vodou zajištěno samostatným napojením na pražskou vodovodní síť.
- Problém vodovodní sítě bude řešen jednotlivě pro každou rozvojovou plochu, v případě potřeby bude provedeno posílení stávajících rozvodů. Úprava stávající vodovodní sítě nemá vliv na koncepci územního plánu a **nevyžaduje vymezení ploch pro zkapacitnění vodovodního řadu.**

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Obec má v současnosti vybudován systém splaškové kanalizační sítě, kterou jsou splaškové vody odvedeny na stávající čistírnu odpadních vod Ořech.

Jedná se o mechanicko-biologickou čistírnu odpadních vod typu flexidiblok, která byla intenzifikována na kapacitu 1800 ekvivalentních obyvatel (EO).

Z území obce Ořech se předpokládá se zatížením v následujících návrhových parametrech, vycházejících s vypočteného množství splaškových vod:

Parametr	Výhled
Počet EO	1 450 EO
výhledové znečištění	87 kg BSK_5/den
Q_{24}	213.3 m^3/den

TABULKA 4 NÁVRHOVÉ PARAMETRY ČOV

Stávající ČOV je tedy dostatečně kapacitní i pro návrhové období.

Návrhy na opatření

- Rozvojové plochy v dosahu stávající kanalizace napojit splaškovou kanalizací na současnou kanalizační síť.

- U samot ve volné krajině (farmy, kynologické cvičiště) bude odkanalizování řešeno samostatnými jímkami na vyvážení, navrženými v souladu s platnými hygienickými předpisy.
- V lokalitě Zmrzlík (plocha Z.27 a plochy související) bude odkanalizování zajištěno samostatným napojením na pražskou kanalizační síť, nebo bude pro celou lokalitu vybudována samostatná čistírna odpadních vod či společná jímka na vyvážení, případně budou jednotlivé stavby vybaveny domovními čističkami..
- Snížení balastních vod do 30 %.
- Důsledná ochrana podzemních vod při realizaci i provozu kanalizační sítě.

Dešťové vody

Dešťové vody jsou v současnosti odváděny dešťovou kanalizací. Současně je k odvedení využíván systém příkopů, struh a propustků.

Je třeba omezovat odtok dešťových vod z území. Srážkové vody musí být likvidovány na vlastním pozemku, a to jímáním a následným využitím (např. k zálivce zeleně), zasakováním do terénu (v rámci vegetačních ploch, zatravňovací dlažby, vsakovacích jam, apod.), případně výparem. Při likvidaci srážkových vod nesmí docházet k negativnímu ovlivnění okolních pozemků a staveb, ani k negativnímu ovlivnění odtokových poměrů.

Pouze v případě, že hydrogeologický posudek prokáže omezenou možnost zasakování na vlastním pozemku, a že ani v kombinaci s ostatními výše uvedenými způsoby nelze zajistit kompletní likvidaci srážkových vod na vlastním pozemku, lze přebývající srážkové vody zadržovat (retenční nádrže, suché poldry, apod.) a po opadnutí přívalu srážek řízeně odvádět do recipientu.

A.4.3 Dopravní infrastruktura

Rozvoj je navržen v souladu se základní koncepcí rozvoje území obce a s urbanistickou koncepcí. Při realizaci všech dopravních staveb bude důsledně dbáno na ochranu podzemních vod.

Silniční doprava

Současná silniční síť, tvořená silnicemi III. třídy III/00510, III/00516, III/1154 a III/6002, bude v prostoru sídla a jeho nejbližšího okolí přeložena na nový obchvat. Tento obchvat odlehčí centrální části sídla a zároveň odstraní dopravní závady na silnicích III. třídy a umožní další rozvoj infrastruktury pro pěší a cyklisty. Šířka a prostorové uspořádání obchvatu jsou stanoveny v podmínkách využití a prostorového uspořádání ploch.
Na průjezdních úsecích silnic III. třídy bude po realizaci obchvatu možné omezit či zakázat průjezd.

Při jižním okraji sídla je vymezena plocha pro otáčení autobusů veřejné hromadné dopravy (plocha Z.24), která umožní zřízení nových zastávek v ul. Kopaninské a Ke Kalinovu Mlýnu a potažmo lepší obsloužení obytné zástavby hromadnou dopravou. Jinak zůstává koncepce obsluhy sídla hromadnou dopravou beze změny.

Místní a účelové komunikace

Současný systém místních a účelových komunikací je v území plně stabilizován a realizován.
Je zajištěna možnost napojení pro zastavitelné plochy a plochy přestavby, přičemž uvnitř rozvojových ploch jsou obslužné komunikace navrženy pouze v případech, kdy je řešení jednoznačné. V ostatních případech bude dopravní obsluha řešena následnou dokumentací. Šířka a prostorové uspořádání komunikací jsou stanoveny v podmínkách využití a prostorového uspořádání ploch.
Při úpravách stávajících a návrhu nových komunikací v plochách bydlení, smíšených obytných, plochách občanského vybavení, rekreace a veřejných prostranství bude preferován pohyb pěších.

Cesty v krajině

Krajina je prostupná díky existující síti cest v krajině, tato síť je územním plánem stabilizována.

Doplněno je několik nových cest a chybějících propojení, včetně obnovy zaniklých cest a úprav a rozšíření cest stávajících. Nové cesty jsou zařazeny do ploch změn v krajině - viz kapitolu A.3.6. Mimo to územní plán vymezuje linie bezmotorových propojení, zajišťující zejména pěší a cyklistickou prostupnost území – více viz podmínky využití a prostorového uspořádání ploch.
Další cesty je možné dle potřeby zřizovat v krajině v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Doprava v klidu

Stávající parkovací plochy jsou stabilizovány.
Doplněna budou parkoviště u hřbitova a západně od nového centra obce, nová parkovací stání mohou být vymezována také v rámci veřejných prostranství a v dalších plochách, pokud to podmínky jejich využití a prostorového uspořádání umožňují.
Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v souladu s podmínkami využití a prostorového uspořádání ploch.

Pěší doprava

Chodníky ve stávající zástavbě, zejména podél průtahů stávajících silnic, budou doplňovány v rámci ploch stávajících veřejných prostranství a ploch silniční dopravy. Územní plán dále navrhuje některá pěší propojení uvnitř zástavby pro zlepšení propojení jednotlivých částí sídla a odstranění možných kolizí pěších s automobilovou dopravou. Při návrhu nových místních komunikací budou podmínky pro pěší pohyb dále rozvíjeny.
Pro pěší dopravu je využitelná i stabilizovaná síť stávajících účelových komunikací a lesních pěšin. Další rozvoj bude možný v rámci nově budovaných cest v krajině.

Cyklistická doprava

Stávající cyklistické trasy jsou vedeny převážně po silnicích III. třídy a dále po místních a účelových komunikacích.
Tyto trasy budou podle potřeby dále doplněny a postupně přeloženy mimo silnice III. třídy – na účelové komunikace, případně na samostatně vedené cyklostezky nebo smíšené stezky pro pěší a cyklisty.

Hipostezky a hipotrasy

Hipostezky a hipotrasy je možné zřizovat v rámci ploch v nezastavěném území, s ohledem na zájmy ochrany přírody.

Konkrétní navržené plochy pro dopravní infrastrukturu

P.3 – obslužná komunikace v lokalitě Kalinova zahrada
P.4 – obslužná komunikace – propojení uliční sítě prostoru domu pro seniory
P.6 – obslužná komunikace – přístup ke sportovišti
Z.1a, Z.1b, K.1 – silniční obchvat obce (přeložka silnic III. třídy vedoucích přes obec)
Z.6 – parkoviště pro centrum obce
Z.10 – obslužná komunikace – propojení uliční sítě mezi ul. Polní a Východní
Z.16 – obslužná komunikace – napojení zastavitelné plochy
Z.17 – obslužná komunikace – propojení uliční sítě mezi ul. Krátkou a Na Beránku III
Z.22 – obslužná komunikace a pěší propojení v lokalitě D
Z.24 – otočka autobusu veřejné hromadné dopravy
Z.26 – obslužná komunikace – přístup k farmě a zastavitelné ploše smíšené obytné
K.13 – cesta
K.14 – komunikace – propojení cest v krajině, příjezd k farmě, doprovodná zeleň
K.18 – cesta s doprovodnou zelení
K.25 – cesta s doprovodnou zelení
K.26 – cesta s doprovodnou zelení
K.27 – cesta s doprovodnou zelení
K.31 – cesta s doprovodnou zelení

V plochách P.1, Z.5, Z.20, Z.23, Z.25, Z.28, Z.29, Z.31, Z.33 a Z.38 budou komunikace a případné další plochy pro dopravu navrženy regulačními plány. U ostatních rozvojových ploch bude dopravní řešení navrženo v dalším stupni projektové přípravy.

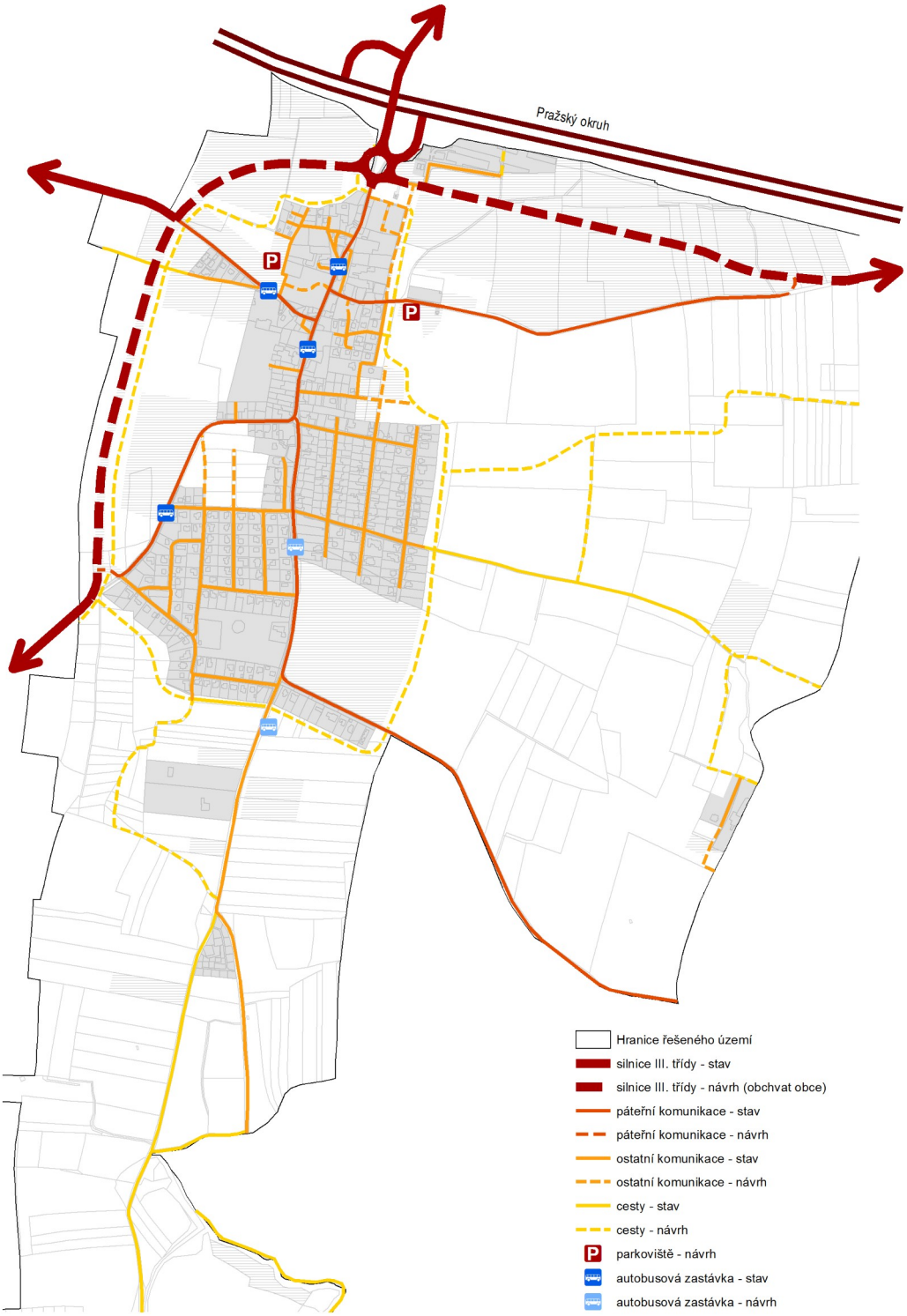

SCHÉMA S2 – KONCEPCE DOPRAVY

A.4.4 Občanské vybavení, veřejná prostranství

Koncepce občanského vybavení a veřejných prostranství je definována v kapitolách A.3.3 a A.3.4.

Občanské vybavení – nekomerční

Územní plán samostatně vymezuje stávající plochy nekomerčního občanského vybavení. Jejich rozsah je však s ohledem na velikost a předpokládaný rozvoj obce nevyhovující, jak z hlediska sportu (chybí větší víceúčelové hřiště, kurty, tělocvična kapacitně nevyhovuje, ...), tak z hlediska vybavení pro setkávání a spolkovou činnost, pro sociální služby, pro rozvoj turismu, atd. Proto územní plán navrhuje celkem 5 nových ploch pro nekomerční občanské vybavení – jsou vymezeny plochami s rozdílným způsobem využití "OV – občanské vybavení veřejné", "OX – občanské vybavení jiné", "OS.1 – občanské vybavení – sport" (pouze plocha Z.19a) a "OH - občanské vybavení - hřbitovy".

Občanské vybavení – komerční

Stávající plochy drobné komerce (restaurace, prodejny, provozovny, opravny apod.) jsou zahrnuty do ploch bydlení, ploch smíšených obytných a ploch smíšených výrobních. Pro doplnění komerční občanské vybavenosti jsou vymezeny plochy "SV – smíšené obytné venkovské" a "SU – smíšené obytné všeobecné" (celkem 5 ploch). V omezeném rozsahu lze vybavenost umisťovat také v nových zastavitelných plochách "BI – bydlení individuální", "SX – smíšené obytné jiné", "OV – občanské vybavení veřejné", "OS.1 – občanské vybavení – sport" a "HU – smíšené výrobní všeobecné".

Veřejná prostranství

Veřejná prostranství jsou vymezena samostatnými plochami "PU – veřejná prostranství všeobecná" a zahrnuta také do dalších druhů ploch (např. "DS – doprava silniční", "ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy" a dalších). Podrobněji viz kapitolu A.3.4.

A.4.5 Odpadové hospodářství

Změny v odpadovém hospodářství obce nejsou uvažovány. Likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u jeho vzniku včetně separace bioodpadu.

A.5 Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

A.5.1 Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce uspořádání krajiny vychází ze základních krajinných charakteristik, je podřízena zájmům trvale udržitelného rozvoje, upřednostňuje posílení polyfunkčního charakteru území a vytváří podmínky pro ochranu krajinného rázu, vyjadřuje ji územní plán:

A základním členěním území

- dle způsobu využití na část zastavitelnou, přírodní, produkční a obytnou;

B rozčleněním krajiny plochami s rozdílným způsobem využití (viz Hlavní výkres) a stanovením podmínek jejich využití (viz kapitolu A.6)

- při uspořádání ploch mimo zastavěné území a zastavitelné plochy jsou uplatněny zejména klasické krajinné plochy:
  - plochy zemědělské (AU) – zejména orná půda se zemědělským využitím, ale také specifické plochy pozemků zemědělského půdního fondu potenciálně ohrožené erozí (AU.1) a plochy trvalých travních porostů (AU.2);
  - plochy lesní (LU) – zejména lesní porostní celky;
  - plochy přírodní (NU) – plochy pro ochranu přírody a krajiny, především nivy vodních toků spolu s navazujícími svahy údolí, prameniště či mokřady, velkoplošně chráněná území a prvky územního systému ekologické stability;
  - plochy smíšené nezastavěného území (MU) – plochy drobné krajinné zeleně, některé s funkcí zemědělskou (MU.z), nebo přírodní (MU.p), případně kombinované;
  - plochy dopravní infrastruktury – plochy komunikací všech kategorií, zpevnitelné (DS a PU) a nezpevnitelné (DX);
  - plochy vodohospodářské (WU) – vodní plochy a koryta vodních toků, doprovodná zeleň a jiné související plochy;
- v návaznosti na zastavěné území a zastavitelné plochy jsou ve velké míře v rámci zeleného prstence vymezeny:
  - plochy přírodní rekreace – oddechové plochy (RO);
  - plochy veřejné sídelní zeleně (ZP a ZO.1) a zeleně vyhrazené, hřbitova (OH);
- v území je rozvojová plocha pro specifické sportovní a rekreační využití:
  - sídelní plocha pro občanské vybavení – sport – kynologii (OS.3 spolu se ZS.3);
- prostorově se v krajině také významně uplatňují izolované sídelní plochy:
  - plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ) s plochami jejich zahrad (ZS.2 – zeleň sídelní ostatní – hospodářství);
- okrajově jsou ve volné krajině a na jejím přechodu se sídlem využity:
  - plochy zeleně ochranné v koridorech inženýrských sítí (ZO.2).

Pomocí těchto ploch s rozdílným způsobem využití jsou v zájmu trvale udržitelného rozvoje realizována opatření (mnohá se svou působností prolínají - snaha o sloučení funkcí):

- zachování, ochrana a obnova znaků krajiny (zejména nivy, vodní toky a plochy, lesy, drobné prvky zeleně zemědělské krajiny, cesty atp.) při respektování požadavků současného hospodářského využití území, provozních vztahů a prostorotvorných vazeb;
- důraz na ochranu a rozvoj údolních niv a ploch s vlhčími půdami v místech soustředěného odtoku v liniích údolnic, posílení jejich ekologicko-stabilizační funkce;
- zachování charakteristického způsobu využití krajiny a její historicky prověřené struktury, vytvoření podmínek pro užívání obnovitelných/neobnovitelných zdrojů a rozvoj udržitelného hospodaření v krajině (zemědělství, zahradnictví, lesnictví aj.);
- návrh protierozních opatření určením citlivých, erozně ohrožených pozemků, u kterých je nutná úprava způsobu hospodaření (k řešení v dokumentaci podrobnějšího měřítka) v plochách AU.1; ochrana současného rozsahu zatravnění pozemků a jejich návrh v plochách AU.2 v místech ohrožených erozí a z hlediska vodního režimu krajiny citlivých (nivní louky, odtokové linie); ochrana niv (NU), lesů (LU) a současných prvků drobné krajinné zeleně (MU);
- opatření pro podporu retence a optimalizaci vodního režimu krajiny vymezením a návrhem ploch přírodních (NU) v nivách vodních toků, a podporou dalších ekologicky stabilnějších prvků krajiny, ploch lesních (LU), smíšených nezastavěného území (MU) a ploch zemědělských s trvalými travními porosty (AU.2); umožněním obnovy a budování drobných vodních ploch přírodního charakteru v plochách pří-

rodních, zemědělských a lesních (NU, AU, LU), umožněním obnovy a budování vodních ploch v plochách vodních a přírodní rekreace (WU a RO); vymezením ploch zeleně v zeleném prstenci (ZP, ZO.1, RO.1 a RO.2, MU, NU a další);

- zachování a rozvíjení přírodních hodnot, biodiverzity a ekologické stability, mj. vymezením ÚSES a respektováním ploch chráněných území přírody a krajiny (CHKO), respektováním významných krajinných prvků;
- vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, jako předpokladu obytnosti krajiny,
- zachování základu cestní sítě v krajině, respektování rekreačních vazeb a návrh rozvoje cest pro bezmotorovou dopravu v plochách a liniích (v plochách DX a liniích bezmotorových propojení), zachování doprovodné liniové zeleně;
- zachování a návrh ploch sídelní zeleně v zeleném prstenci okolo sídla, rozvoj ploch pro rekreaci a přírodní rekreaci v zázemí sídel.

Územní plán vymezuje plochy změn v krajině, jež jsou vyjmenovány v kapitole A.3.6.

A.5.2 Ochrana přírody a krajiny

Ochranu a rozvoj hodnot zajišťuje územní plán především v případě:

- plochami NU, v malé výměře DX, jedna plocha VZ – malé zemědělské farmy (pro I. zóny CHKO Český kras);
- zachováním způsobu využití krajiny – ploch AU, specifických AU.2, krajinné zeleně MU, NU a ploch LU, nerozšiřování ploch RI v údolí Radotínského potoka (pro II. a III. zóny CHKO Český kras);
- plochami NU (v případě ochranného pásma PR Radotínské údolí);
- plochami LU, NU a MU, příp. WU (pro významné krajinné prvky ze zákona);
- plochami NU a LU, MU, AU.2, okrajově ZP, ZS, PU, DX a dalšími (v případě hodnotnějších ploch, které tvoří systém ÚSES) a plochami MU (v případě dalších ekologicky stabilnějších segmentů krajiny);
- ochranou krajinného rázu v území, a to ochranou a rozvojem znaků krajinného rázu - niv, rozmístěním a způsobem využití ploch drobné krajinné zeleně, charakteru přechodu sídla a krajiny, stanovením podmínek pro plochy RO, ZS.2, VZ, HU aj..

Důraz v ochraně přírody a krajiny je kladen na:

- zachování ploch prvků ÚSES a jejich obnovu, zejména lokální úrovně na zemědělských pozemcích (prvky vázány z velké části na vodoteče, údolní nivy a linie odtoku v údolnicích na zemědělských pozemcích; podrobněji viz kapitolu A.5.3);
- zachování údolních niv v plochách NU, okrajově ZS.1 a PU;
- obnovu niv drobných a periodických vodních toků nebo v plochách vlhčích půd v liniích údolnic zejména v plochách NU, MU a AU.2 (plochy K.9, K.10 a K.19);
- doplnění krajinné zeleně (MU, NU) jako prvku ekostabilizačního i sloužícího také k podpoře každodenní a krátkodobé rekreace obyvatel, prověření souběhu opatření vedoucích ke zkvalitnění přírodního rámce území (včetně ÚSES) a rekreace (plochy K.6, K.7, K.8, K.9, K.10 a K.19);
- ochranu krajinného rázu částí území přírodně a krajinářsky hodnotnějších v CHKO, zachováním stávajícího využití krajiny;
- zachování a rozvoj ploch sídelní zeleně (ZP a ZO) a přírodní rekreace (RO) v zeleném pásu na přechodu sídla a volné krajiny (plochy K.1, K.2, K.3 a K.4).

V plochách krajinných WU a RO je možné budovat nové vodní plochy; v plochách NU, AU, LU je možné budovat nové drobné vodní plochy přírodního charakteru (viz kapitolu A.6, regulativy).

S ohledem na ochranu krajinného rázu a charakter využití území upřesňuje územní plán podmínky pro umisťování staveb ve volné krajině.

A.5.3 Územní systém ekologické stability

Územní plán upřesňuje vymezení prvků ÚSES do měřítka územního plánu, zajišťuje podmínky pro trvalou udržitelnost existujících prvků ÚSES a územní ochranu ploch pro doplnění prvků chybějících (navržených k založení).

Prvky ÚSES jsou vymezeny na plochách s rozdílným způsobem využití, především na plochách přírodních (NU), lesních (LU), smíšených nezastavěného území (MU) a zemědělských – trvalých travních porostech (AU.2), v minimální míře zasahují plochy veřejné, soukromé a izolační zeleně (ZP, ZS, ZO), veřejných prostranství (PU) a dopravní infrastruktury (DS, DX). Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen ÚSES, jsou definovány obecné podmínky (viz kapitolu regulativů).

Na území obce Ořech jsou vymezeny následující prvky ÚSES:

- regionální biocentrum 1414 Radotínské údolí,
- regionální biokoridor 1187 Škrábek – Radotínské údolí,
- lokální biocentrum Pod kamenem v hájích,
- lokální biokoridor K177 - Pod kamenem v hájích,
- lokální biokoridor Pod kamenem v hájích - Radotínské údolí,
- lokální biokoridor Hořejší Kala - Radotínské údolí,
- lokální biokoridor Solopysky-Choteč – Radotínské údolí,
- interakční prvek Zmrzlík.

Na území celé obce zasahuje ochranná zóna nadregionálního biokoridoru K177 Údolí Vltavy - K56.

Na severovýchodním okraji řešeného území je územně chráněna plocha MU (K.6) pro případný posun nadregionálního biokoridoru K177 (dnes na území hl. m. Prahy) v souvislosti s variantami jeho přemostění přes dálnici D0.

Jako územní ochrana pro vybudování nefunkčních částí lokálních prvků ÚSES slouží plochy K.7, K.8, K.9, K.10, okrajově K.4.

Pro zvýšení ekologické stability v zemědělské části území je možné v rámci krajinných ploch zakládání zelených pásů, remízků, stromořadí podél cest a další drobné krajinné zeleně.

A.5.4 Prostupnost krajiny

Územní plán zachovává stávající cestní síť (respektování historických cest) a navrhuje nové cesty v místech chybějícího propojení (prověření obnovy zaniklých historických cest).
Územní plán vymezuje „základ cestní sítě v krajině“ (viz schéma níže), pro cesty vymezené v rámci něj platí, že musí být prostupné pro bezmotorovou dopravu (pěší, cyklistika aj.). Jako „základ cestní sítě v krajině“ jsou označeny:

- komunikace (místní a účelové), stezky a pěšiny pro bezmotorovou dopravu stávající cestní sítě vymezené v plochách DX, příp. DS;
- nově navrhované komunikace (místní a účelové), stezky a pěšiny pro bezmotorovou dopravu vymezené v plochách DX;
- linie bezmotorových propojení v krajině.

Nově navrhované komunikace ve volné krajině jsou vymezeny v návrhových plochách s rozdílným způsobem využití DS (doprava silniční, viz kapitolu A.4.3 Dopravní infrastruktura) a DX (doprava jiná – cesty s vodopropustným povrchem; plochy K.7, K.13, K.18, K.25, K.26, K.27 a K.31), výjimečně v ploše PU (plocha K.14). Dále se navrhují tzv. „bezmotorová propojení“.

V krajinných plochách se bezmotorová propojení zřizují výhradně s povrchem propustným pro vsakování vod.

Obecně je ve všech plochách krajinných (viz obecná část regulativů) možné budovat nové plochy dopravní infrastruktury, pokud splňují podmínku, že nesníží schopnost retence krajiny (zasakování vod přímo na místě). Návrh rozvoje cestní sítě je ve vazbě na potřeby celé koncepce uspořádání krajiny.

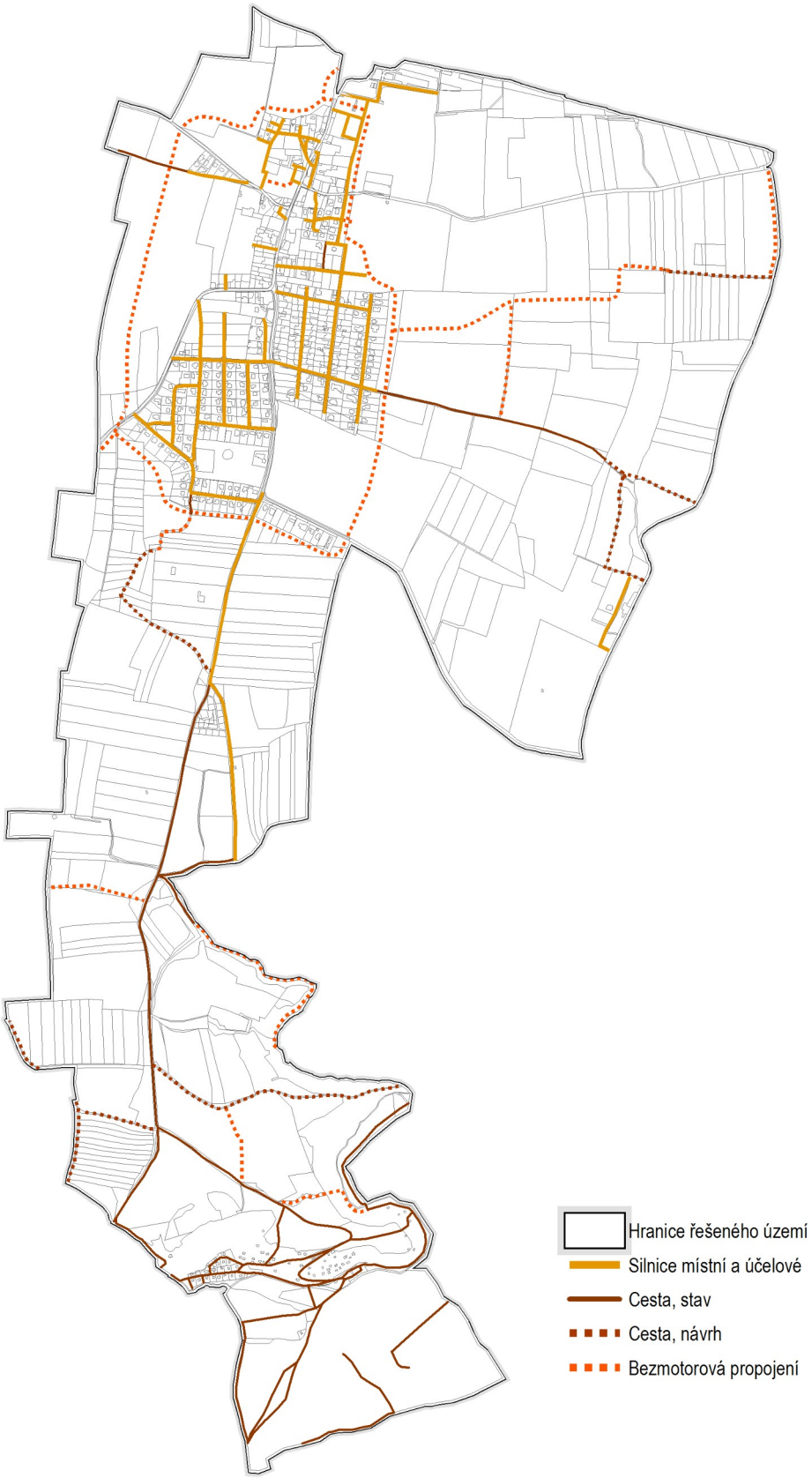

SCHÉMA S3 – ZÁKLAD CESTNÍ SÍTĚ V KRAJINĚ

A.5.5 Protierozní opatření

Územní plán prověřil plochy erozně ohrožené a potenciálně ohrožené a navrhuje protierozní opatření. V území se vyskytují plochy ohrožené větrnou a vodní erozí. Ochrana vůči nepříznivým účinkům zejména vodní eroze spočívá v:

- zachování ploch přírodních (NU) a lesních (LU) na prudkých svazích a v místech výchozů hornin,
- vymezení stávajících ploch přírodních (NU) v nivách vodních toků, tedy podpora retence a ekologické stability krajiny,
- návrhu protierozních opatření na zemědělských pozemcích v místech soustředěného odtoku (plochy NU a MU v plochách K.9 a K.10 a plochy AU.2 v plochách K.19 a K.23),
- označení erozně citlivých pozemků (AU.1), kde je nutné uplatnění organizačních, agrotechnických, vegetačních nebo technických protierozních opatření, konkrétní řešení navrhne dokumentace podrobnějšího měřítka (např. studie protierozních opatření, komplexní nebo jednoduché pozemkové úpravy),
- vymezení ploch zemědělských v současnosti s trvalými travními porosty (AU.2), potenciálně erozně ohrožených (na svazích) nebo z hlediska vodního režimu krajiny citlivých (v nivách, údolnicích), nutné je respektování jejich limitů ve způsobech využití,
- vymezení stávajících ploch drobné krajinné zeleně (meze, údolnice, liniová vegetace cest aj.).

A.5.6 Ochrana před povodněmi

V řešeném území není vymezeno záplavové území. V nivách vodních toků či v bezprostřední blízkosti vodotečí nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy nebo plochy přestavby. Ochranu před případnými bleskovými, lokálními povodněmi či splachy půdy v území zajišťují:

- dobrá retence krajiny v sídlech i mimo ně a funkční protierozní opatření (viz výše),
- funkční nivy vodních toků spolu s přirozenými vodními toky a plochami, kde je umožněn přirozený vývoj, které jsou v územním plánu upevněny nebo navrženy zejména jako plochy přírodní (NU) a vodní (WU), např. plocha K.10, plocha pro revitalizaci vodního toku a retenční nádrž Hájovka, nebo stávající plochy přírodní v údolí Radotínského potoka (možná revitalizace vodního toku a další související opatření - viz regulativ plochy NU);
- rozvoj krajinné zeleně v místech příležitostných vodních toků, v plochách soustředěného odtoku vody podél linií údolnic, v souběhu s lokálními prvky ÚSES,
- možnosti přípustného využití (viz kapitolu A.6.3), jako je obnova a zakládání drobných vodních ploch přírodního charakteru, vodních toků a související charakteristické vegetace, zejména na plochách přírodních, vodních, zemědělských a lesních.

V plochách údolních niv v řešeném území (na vodních tocích, kde není vymezeno záplavové území) nejsou vymezovány zastavitelné plochy, veřejná infrastruktura do nich může být umisťována jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech.

A.5.7 Rekreace

Podmínky pro rekreaci v území zajišťují:

- vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, znaků krajiny a kvalitního přírodního zázemí sídel a jeho dostupnost, realizované v rámci všech opatření koncepce uspořádání krajiny (viz kapitoly výše);
- kvalitní plochy zeleně v rámci zeleného prstence okolo sídla (viz kapitolu A.3.5), v plochách K.1, K.2, K.3, K.4 a doplňkově plochy K.32 a K.33;
- dobrá prostupnost krajiny, respektování rekreačních vazeb a kvalita cest pro pěší a cyklisty (trasování, doprovodná zeleň), viz kapitolu A.5.4, provázanost rekreačně atraktivních území v rámci širšího okolí;

- dobrá prostupnost mezi sídlem a volnou krajinou a dobrá prostupnost v bližším krajinném zázemí sídel (viz základ cestní sítě, kapitola A.5.4);
- zachování a rozvoj specifických ploch pro sport a přírodní rekreaci na okraji sídel i ve volné krajině (např. plochy K.3, Z.19a, Z.19b, Z.30);

vymezení lokality vhodné pro umístění rozhledny.

A.5.8 Dobývání ložisek nerostných surovin

Těžba nerostů v řešeném území neprobíhá. V řešeném území nejsou stanovena výhradní ložiska nerostných surovin ani dobývací prostory. Do území okrajově zasahuje chráněné ložiskové území č. 06580000 Kosoř – Hvížďalka a prognózní ložiska Choteč – sever a jih a Kosoř – západ.

A.5.9 Staré ekologické zátěže

V řešeném území se nenachází žádná stará ekologická zátěž. Vyskytují se zde však tři lokality zatížené skládkováním.

Na skládce inertního odpadu v lokalitě Pod kamenem v hájích probíhá rekultivace a revitalizace plochy, plocha K.3 bude sloužit přírodní rekreaci a oddechu (RO) v těsném zázemí obce.

Historické skládky na parcelách 264/2 a 264/3 a na části parcely 201/1 a 202 v CHKO Český kras jsou navrženy k rekultivaci v plochách K.23 (AU.2) a K.28 (MU).

A.6 Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínek prostorového uspořádání

Celé správní území obce je v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. členěno do těchto ploch s rozdílným způsobem využití:

plochy bydlení
- BI.1, BI.2, BI.3, BI.4, BI.5, BI.6, BI.7, BI.8 a BI.9 – bydlení individuální

plochy smíšené obytné
- SV.1, SV.2, SV.3 a SV.4 – smíšené obytné venkovské
- SU.1, SU.2, SU.3 a SU.4 – smíšené obytné všeobecné
- SX.1, SX.2 – smíšené obytné jiné

plochy občanského vybavení
- OV – občanské vybavení veřejné
- OS.1, OS.3 – občanské vybavení – sport
- OH – občanské vybavení – hřbitovy
- OX – občanské vybavení jiné

plochy rekreace
- RO.1, RO.2 – rekreace – oddechové plochy
- RI.1, RI.2, RI.3, RI.4 – rekreace individuální

plochy smíšené výrobní
- HU.1, HU.2, HU.3 – smíšené výrobní všeobecné

plochy výroby a skladování
- VZ – výroba zemědělská a lesnická

plochy technické infrastruktury
- TU – technická infrastruktura všeobecná

plochy dopravní infrastruktury
- DS – doprava silniční
- DX – doprava jiná

plochy veřejných prostranství
- PU – veřejná prostranství všeobecná

plochy zeleně
- ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy
- ZO.1, ZO.2 – zeleň ochranná a izolační
- ZS.1, ZS.2, ZS.3, ZS.4 – zeleň sídelní ostatní

plochy zemědělské
- AU, AU.1, AU.2 – zemědělské všeobecné

plochy smíšené nezastavěného území
- MU, MU.p, MU.z a MU.zp – smíšené nezastavěného území všeobecné

plochy lesní
- LU – lesní všeobecné

plochy přírodní
- NU – přírodní všeobecné

plochy vodní a vodohospodářské
- WU – vodní a vodohospodářské všeobecné

Vymezení ploch je patrné z hlavního výkresu.

A.6.1 Definice použitých pojmů

Agroturistikou se rozumí způsob trávení volného času, jehož smyslem je poznání života zemědělců a venkova, blízký kontakt se zvířaty, zemědělskými plodinami, zlepšení vztahu k půdě, posílení sounáležitosti s krajinou, udržování a rozšiřování kulturních a sociálních tradic. Někdy je agroturistika spojena s dobrovolnou, neplacenou prací v zemědělství (např. sušení sena, vybírání brambor, sbírání jahod), s napodobováním tradičních či současných venkovských prací a zvyků, s jízdou na koních, hippoterapií, a podobně.

Doprovodnou zelení se rozumí liniová vysoká zeleň (stromořadí, alej, keřové porosty) podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajinotvornou, případně protierozní funkci.

Drobná architektura zahrnuje například sochy, kapličky, pomníky, fontány, kašny, altány, pergoly, apod.

Drobná řemeslná výroba je výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných nástrojů a pomůcek, a stavějící na zručnosti, odborné erudici a zkušenostech pracovníků, zpravidla ve formě drobného podnikání.

Drobné stavby zahrnují například garáže a parkovací přístřešky, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, oplocení a podobně; vždy však musí být zřizovány v souvislosti s hlavním využitím plochy a v jeho prospěch.

Drobná vodní plocha má plochu stovky až tisíce m^2, slouží k zadržení vody a hospodaření s ní (např. rekreační, okrasná, závlahová a protipožární), případně k zemědělské výrobě na vodních plochách (chov ryb, vodních živočichů a pěstování rostlin), je možné využití technických prvků.

Drobná vodní plocha přírodního charakteru má plochu stovky až tisíce m^2, slouží k přirozenému zadržování vody (retence, eroze), podpoře ekologické stability a druhové rozmanitosti; charakteristické je zasazení nádrže do terénu, organické tvarování zátopy (využití přirozených tvarů) a pozvolné břehy (mělčiny); pouze okrajově může sloužit k hospodářskému využití; využití technických prvků je nevhodné a lze ho povolit jen v odůvodněných ojedinělých případech, kdy jiné řešení není z technických nebo ekonomických důvodů možné.

Koeficientem zastavění (zastavitelností ploch) vyjádřeným v procentech se rozumí maximální podíl zastavěné plochy pozemku ku ploše stavebního pozemku. Nezahrnuje zpevněné plochy.

Koeficientem zeleně (minimálním podílem zeleně) vyjádřeným v procentech se rozumí minimální podíl plochy na terénu, která bude plnit funkce zeleně, ku ploše stavebního pozemku. Do koeficientu zeleně se započítávají i přírodní vodní plochy a vodopropustné zatravněné zpevněné plochy (travnatá hřiště, dlažba z vodopropustných zatravňovacích profilů, apod.).

Koeficientem zpevněných ploch vyjádřeným v procentech se rozumí maximální podíl plochy, kterou je možné zpevnit jiným způsobem než realizací staveb, ku ploše stavebního pozemku. Např. se může jednat o zpevněné chodníky, parkovací stání, terasy apod.

Místní význam znamená určení pozemků, staveb a zařízení především pro obyvatele obce; nepatří sem stavby a zařízení s (potenciálním) nadobecním, regionálním či vyšším významem.

Mobiliář zahrnuje např. prvky k sezení, odpadkové koše, osvětlovací tělesa, orientační prvky, informační tabule, telefonní automaty, stojany na kola, houpačky, pískoviště, mobilní kontejnery pro zeleň apod.

Negativními vlivy se rozumí jak negativní vlivy na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví, tak narušení užívání staveb a zařízení. Jde např. o účinky, které zhoršují hlukové poměry, kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu.

Nerušící služby jsou nevýrobní, výrobní a opravárenské služby, které svým rozsahem, provozováním a technickým zařízením nevyvozují negativní vlivy na okolí – například půjčovny, fotoateliéry, kadeřnictví, masáže,

opravny jízdních kol, opravny obuvi, čistírny, kožešnictví, knihařství, poradenské služby, projekční služby, doplňkový prodej typu večerek a podobně.
Za nerušící služby nelze rozhodně považovat autoservisy, lakovny, klempířství, zámečnictví, kovářství, čerpací stanice apod.

Nerušící výroba je výroba, která svým rozsahem, provozováním a technickým zařízením nevyvozuje negativní vlivy na okolí – například nerušící druhy drobné řemeslné výroby, tiskárny, truhlárny, pekárny, výrobny potravin a nápojů a podobně.

Parkováním se v tomto územním plánu rozumí jak krátkodobé parkování vozidel, zpravidla v rámci vymezených parkovacích stání na místních komunikacích, parkovišť, hromadných garáží apod., tak dlouhodobé odstavování vozidel na soukromých pozemcích, zpravidla na zpevněných plochách, v parkovacích přístřešcích a v garážích.

Plochou, resp. plochou s rozdílným způsobem využití, se rozumí část území tvořená pozemkem, jeho částí, nebo souborem pozemků, která je vymezena v územním plánu s ohledem na stávající nebo požadovaný způsob jejího využití a prostorového uspořádání.

Pobytovou loukou se rozumí plocha s trvalým travním porostem určená pro rekreační a volnočasové aktivity, které nevyžadují speciální zázemí nebo zařízení.

Podkroví je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím, vymezený převážně konstrukcí krovu a určený k účelovému využití, zpravidla bydlení.

Podlahová plocha je součet hrubé podlahové plochy (vč. zdiva, schodiště atd.) všech nadzemních podlaží.

Pohledově exponovaná jsou místa z daleka dobře viditelná, obyčejně na horizontech a ve vrcholových partiích kopců.

Pozemkem se rozumí pozemek, jeho část, nebo soubor pozemků bezprostředně souvisejících, zpravidla ve vlastnictví jednoho subjektu.

Regulativy se rozumí podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání.

Rozvojovou plochou se rozumí zastavitelná plocha nebo plocha přestavby.

Služebními byty se pro danou stavbu či areál rozumí byty osob, zajišťujících provozní pohotovost, správu anebo dohled, a dále byty majitelů stavby či areálu.

Sociální občanské vybavení zahrnuje například zařízení sociální péče, domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců, zařízení péče o rodinu, apod.

Střešní krajina, tvořená střechami všech staveb na určitém území, významně spoluurčuje panorama sídla a jeho celkový obraz.

Ubytovnou se rozumí ubytovací zařízení pro poskytování přechodného ubytování, nesloužící cestovnímu ruchu ani ubytování studentů či učňů.

Výška stavby (maximální výška stavby) je dána maximálním počtem nadzemních podlaží, event. výškou mezi nejvyšším bodem hřebene či atiky objektu a nejnižším bodem rostlého terénu, bezprostředně přiléhajícího k objektu. Do výšky stavby se nezapočítává výška technologického vybavení – komíny, antény, hromosvody, venkovní jednotky tepelných čerpadel apod.

Zeleň je obecný pojem pro blíže nespecifikovaný typ vegetačního prvku. Tvoří ji skupiny rostlin záměrně založené nebo spontánně vzniklé, obvykle na rostlém terénu, o které je zpravidla pečováno sadovnicko-krajinářskými metodami. Jsou to všechny plochy porostlé vegetací v území sídel i ve volné krajině, které mají různé využití. Patří k nim i prvky liniového a bodového charakteru, solitérní dřeviny, skupiny dřevin, aleje, břehové porosty apod.

A.6.2 Společné podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch

Následující podmínky jsou **nadřazeny** plochám s rozdílným způsobem využití.

Podmínky pro plochy v nezastavěném území

V nezastavěném území, tedy mimo zastavěné území a vymezené zastavitelné plochy, se výslovně **vylučuje umístění staveb**:

- **pro lesnictví** jinde než v lese a do vzdálenosti 50 m od okraje lesa; podmínka se netýká oplocení;
- **pro zemědělství**, a to staveb podsklepených, staveb vyšších než 5 m, staveb se zastavěnou plochou větší než 50 m^2 a staveb s pobytovými místnostmi; podmínka se netýká oplocení;
- **pro rekreaci** typu ekologická a informační centra a hygienická zařízení jinde než v plochách rekreace – oddechové plochy (RO.1, RO.2).

Mobiliář pro cyklo- a pěší turistiku a jiné formy rekreace (prvky k sezení, odpadkové koše, orientační prvky - informační tabule, ukazatele, informační značky, stojany na kola, houpačky apod.) a **drobná architektura** (sochy, drobné sakrální objekty aj.) nejsou omezeny. V plochách lesních všeobecných (LU) a přírodních všeobecných (NU) je ovšem lze umisťovat pouze v nekoncentrované podobě, případně jako solitery.

Pro **oplocení staveb, zařízení a jiných opatření** v nezastavěném území se stanovují následující podmínky:

- oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství; lesní, ovocné, okrasné a jiné školky; výběhy pro chovná zvířata; výzkumné plochy; kynologická cvičiště, dočasně plochy nově založených prvků ÚSES aj.);
- cesty vyznačené jako „bezmotorová propojení“, plochy „PU – veřejná prostranství všeobecná“, plochy „ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy“ a plochy „DX – doprava jiná“ nebudou oploceny nebo budou oploceny způsobem, který zachová jejich bezmotorovou prostupnost;
- oplocení nesmí zabránit pohledovým vazbám.

Ve všech plochách v nezastavěném území s výjimkou ploch lesních (LU) lze připustit realizaci staveb a zařízení **technické infrastruktury**, včetně staveb a zařízení pro napojení stávajících chat (ploch RI) na rozvody elektrické energie. Vzhled a umístění technické infrastruktury musí být voleny tak, aby bylo minimalizováno jejich vizuální uplatnění a negativní vliv na krajinný ráz. Jiná technická zařízení a stavby (např. větrné či fotovoltaické elektrárny) jsou nepřípustné.

V plochách AU, MU, LU a NU je možné umísťovat **nezpevněné komunikace**, zajišťující plnění souvisejících produkčních a mimoprodukčních funkcí zemědělství a lesa, a nezpevněné komunikace pro bezmotorovou dopravu. Zpevnění komunikací je přípustné při zachování vsakování srážkových vod v místě (vodopropustnost).

Územní plán vymezuje překryvnou značkou liniově tzv. **bezmotorová propojení**, zajišťující zejména pěší a cyklistickou prostupnost území. V rámci plochy, na které je linie propojení vymezena, je nutné zajistit pěší a cyklistické propojení ve směru linie kdekoliv v rozmezí vzdálenosti 30 m od grafické značky. Bezmotorová propojení jsou určena přednostně pro provoz pěších a cyklistů, ale lze je využít i pro motorem poháněné dopravní prostředky obdobných cestovních rychlostí (např. invalidní vozíky, elektrokola, mopedy, apod.) a pro občasné průjezdy dalších motorových vozidel (osobní automobily, traktory, apod.), pokud svou rychlostí a stylem jízdy neohrozí bezpečný pohyb pěších a cyklistů.

Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen **Územní systém ekologické stability (ÚSES)**, platí:

- nelze umisťovat stavby v krajině, nelze zpevňovat plochy;
- ojediněle lze provádět terénní úpravy bude-li předem prokázáno, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES (např. velké převýšení – změna charakteru stanovištních podmínek a přerušení biokoridoru);
- ojediněle lze umístit oplocení za podmínky, že nebudou oploceny celé úseky koridorů nebo větší části biocenter a za splnění podmínek pro oplocení definovaných výše;
- lze umístit cestu pro bezmotorovou dopravu (pěší, cyklistika, jezdectví), bude-li předem prokázáno, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES (např. degradace porostů, eroze aj.);

- ojediněle lze vést přes biokoridory ÚSES technickou infrastrukturu, ovšem vždy jen nejkratší trasou (kolmo k ose biokoridoru).

Další obecně platné podmínky

Dešťové vody v zastavěném území a zastavitelných plochách musí být likvidovány zasakováním či výparem na vlastním pozemku, případně dále využívány (pro zálivku apod.). Pokud nelze uvedenými způsoby zajistit likvidaci dešťových vod na vlastním pozemku (nutno doložit hydrogeologickým posudkem), lze přebývající srážkové vody zadržovat a po opadnutí přívalu srážek řízeně odvádět do recipientu.

Stavby a zařízení pro retenci vody a pro její zasakování lze umisťovat ve všech plochách v zastavěném území a ve všech zastavitelných plochách.

Stavby a zařízení pro reklamu musí být přizpůsobeny okolnímu prostředí, a to zejména svou výškou, rozměry, tvarem a zvoleným materiálem.

V **koridoru pro vysokorychlostní železniční trať** Praha - Plzeň je nepřípustné **umisťování hloubkových staveb** (studen, vrtů, apod.).

V ploše, vymezené překryvnou vrstvou jako „**koridor pro nadzemní elektrické vedení 400 kV**“, lze umístit dvojité vedení velmi vysokého napětí 400 kV a stavby s ním související.

Záměry umisťované v rámci rozsáhlejších rozvojových ploch zpravidla kladou takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že je nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat. U těchto ploch je nutné **prověřit, zda má být uzavřena smlouva** o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách stávající veřejné infrastruktury. Jde zejména o tyto plochy: P.1, P.3, Z.2, Z.3, Z.4, Z.5, Z.9, Z.12, Z.17, Z.18, Z.19a, Z.19b, Z.20, Z.21, Z.22, Z.23, Z.25, Z.26, Z.27, Z.28, Z.29, Z.30, Z.31, Z.33 a Z.38 a dále všechny pozemky v plochách BI.3, u kterých budou zřizovány přípojky na sítě technické infrastruktury.

A.6.3 Podmínky využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch

Při rozhodování musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání (jsou-li pro danou plochu stanoveny).

Pro podmínky využití ploch platí:

- **Hlavní využití** stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li hlavní využití stanoveno výčtem, lze za určující považovat kterékoli z vyjmenovaných využití.
- **Přípustné využití** zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
- **Podmíněně přípustné využití** nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- **Nepřípustné využití** nelze v dané ploše povolit.

Pro podmínky prostorového uspořádání platí:

- Podmínky prostorového uspořádání, stanovené územním plánem, jsou závazné pro umisťování nové zástavby a změny dokončených staveb.
- Podmínky nejsou retroaktivní, tj. při změnách dokončených staveb, které stanovené podmínky nerespektují, není možné narušení podmínek dále zhoršovat. Při kompletním odstranění stavby se nová stavba již musí řídit stanovenými podmínkami.
- Stávající pozemky, existující ke dni vydání územního plánu, nemusí splňovat podmínku minimální velikosti pozemku pro umístění stavby.

Pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití platí:

BI.1 – bydlení individuální 1

a) hlavní využití
   - bydlení v rodinných domech

b) přípustné využití
   - drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
   - veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště a drobná sportoviště
   - komunikace, parkování
   - související technická infrastruktura
   - zahrady, sady, doprovodná a izolační zeleň

c) podmíněně přípustné využití

   pouze v rámci pozemků staveb pro bydlení a za podmínky, že nedojde ke zvýšení nároků na dopravu a k negativním vlivům na bydlení:
   - občanské vybavení místního významu, jak veřejné (správní, sociální, zdravotnické, vzdělávací a výchovné, církevní, kulturní, pro činnost spolků), tak komerční (maloobchod, stravování)
   - ubytovací zařízení o kapacitě max. 10 osob, mimo ubytoven
   - nerušící služby
   - nerušící druhy drobné řemeslné výroby, výrobny potravin a nápojů a podobné nerušící provozy

d) nepřípustné využití
   - veškeré využití neslučitelné s bydlením, zejména výroba (průmyslová i zemědělská) a služby s negativními vlivy na bydlení
   - veškeré využití se zvýšenými nároky na nákladní dopravu
   - bytové domy, ubytovny, herny, kasina

Podmínky prostorového uspořádání
   - všechny stavby musí svým objemem, tvarem a měřítkem odpovídat charakteru navazující zástavby
   - stavby s hlavním využitím musí být umísťovány ve vazbě na veřejná prostranství a hmotově je spoluutvářet
   - v lokalitách, kde stávající zástavba svým rozmístěním dodržuje určitou vzdálenost od veřejného prostranství („stavební čáru“), musí být tato vzdálenost dodržena i pro nově umisťované stavby
   - nové řadové rodinné domy (3 a více domů v řadě) jsou nepřípustné
   - maximální výška staveb hlavního a podmíněně přípustného využití: 1 nadzemní podlaží + podkroví nebo 2 nadzemní podlaží; výška zároveň nesmí překročit 10 m
   - maximální výška ostatních staveb: 1 nadzemní podlaží a zároveň max. 5 m
   - velikost pozemků min. 800 m^2
   - koeficient zastavění max. 40%, koeficient zpevněných ploch max. 20%, koeficient zeleně min. 40%
   - na pozemcích, které nevyhoví uvedeným koeficientům, nesmí dojít při změnách staveb ke zvýšení koeficientu zastavění ani koeficientu zpevněných ploch
   - max. 2 bytové jednotky na 1 rodinný dům
   - inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní a dimezování hlavních řadů musí být dostatečné pro napojení navazující zástavby
   - stavby pro bydlení musí mít zajištěno parkování na vlastním stavebním pozemku v počtu 2 odstavná stání pro první byt a 1 další odstavné stání pro každý další byt, pokud příslušná česká technická norma nepožaduje vyšší počet stání

- u ostatních způsobů využití bude počet stání stanoven dle příslušné české technické normy
- součástí nově budovaných veřejných prostranství bude doprovodná zeleň
- maximální výška staveb oplocení: 1,8 m; oplocení nesmí narušit charakter stávající zástavby v ploše, zejména mírou průhlednosti

BI.2 – bydlení individuální 2

a) hlavní využití
   - bydlení v rodinných domech

   podmínkou využití plochy pro bydlení je:
   - vybudování protihlukových opatření, která zajistí splnění hygienických hlukových limitů; tato protihluková opatření nesmí zatížit hlukově okolní stávající zástavbu ani pohledově panorama obce
   - realizovat nejprve komunikace a sítě technické infrastruktury a další výstavbu provádět tak, aby se zabránilo dlouhé rozestavěnosti lokality

b) přípustné využití
   - drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
   - veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště a drobná sportoviště
   - komunikace, parkování
   - související technická infrastruktura
   - zahrady, sady, doprovodná a izolační zeleň

c) podmíněně přípustné využití

   pouze v rámci pozemků rodinných domů a za podmínky, že nedojde ke zvýšení nároků na dopravu a k negativním vlivům na bydlení:
   - občanské vybavení místního významu, jak veřejné (správní, sociální, zdravotnické, vzdělávací a výchovné, církevní, kulturní, pro činnost spolků), tak komerční (maloobchod, stravování)
   - ubytovací zařízení o kapacitě max. 10 osob, mimo ubytoven
   - nerušící služby
   - nerušící druhy drobné řemeslné výroby, výrobny potravin a nápojů a podobné nerušící provozy

d) nepřípustné využití
   - veškeré využití neslučitelné s bydlením, zejména výroba (průmyslová i zemědělská) a služby s negativními vlivy na bydlení
   - veškeré využití se zvýšenými nároky na nákladní dopravu
   - bytové domy, ubytovny, herny, kasina

Podmínky prostorového uspořádání
- všechny stavby musí svým objemem, tvarem a měřítkem odpovídat charakteru navazující zástavby
- stavby s hlavním využitím musí být umísťovány ve vazbě na veřejná prostranství a hmotově je spoluutvářet
- maximální výška staveb hlavního a podmíněně přípustného využití: 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 9 m
- maximální výška ostatních staveb: 1 nadzemní podlaží a zároveň max. 5 m
- pozemky rodinných domů řadových (min. 3 domy v řadě): velikost pozemku min. 300 m^2, koeficient zastavění max. 35%, koeficient zpevněných ploch max. 10%, koeficient zeleně min. 55%, max. 1 bytová jednotka na 1 rodinný dům

- pozemky ostatních rodinných domů: velikost pozemku min. 800 m^2, koeficient zastavění hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 5%, koeficient zpevněných ploch max. 15%, koeficient zeleně min. 55%, max. 2 bytové jednotky na 1 rodinný dům
- inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní a dimezování hlavních řadů musí být dostatečné pro napojení navazující zástavby
- stavby pro bydlení musí mít zajištěno parkování na vlastním stavebním pozemku v počtu 2 odstavná stání pro první byt a 1 další odstavné stání pro každý další byt, pokud příslušná česká technická norma nepožaduje vyšší počet stání
- u ostatních způsobů využití bude počet stání stanoven dle příslušné české technické normy
- minimální šíře pozemku místní obslužné komunikace (C3): 10 m, z toho: 6,5 m vozovka, 1,5 m chodník na jedné straně vozovky a 0,8 m chodník a 1,2 m zelený pás na druhé straně vozovky
- součástí nově budovaných veřejných prostranství bude doprovodná zeleň
- maximální výška staveb oplocení: 1,8 m; oplocení nesmí narušit charakter stávající zástavby v ploše, zejména mírou průhlednosti

BI.3 – bydlení individuální 3

a) hlavní využití
   - bydlení v rodinných domech

   podmínkou využití zastavitelných ploch a ploch přestavby pro bydlení je:
   - realizovat nejprve komunikace a sítě technické infrastruktury a další výstavbu provádět tak, aby se zabránilo dlouhé rozestavěnosti lokality
   - u zastavitelné plochy Z.22 je podmínkou prokázání splnění hygienických hlukových limitů z ul. Karlštejnské

b) přípustné využití
   - drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
   - veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště a drobná sportoviště
   - komunikace, parkování
   - související technická infrastruktura
   - zahrady, sady, doprovodná a izolační zeleň

c) podmíněně přípustné využití

   v zastavěném území pouze v rámci pozemků staveb pro bydlení (v zastavitelných plochách rovněž na samostatných pozemcích) a za podmínky, že nedojde ke zvýšení nároků na dopravu a k negativním vlivům na bydlení:
   - občanské vybavení místního významu, jak veřejné (správní, sociální, zdravotnické, vzdělávací a výchovné, církevní, kulturní, pro činnost spolků), tak komerční (maloobchod, stravování)
   - ubytovací zařízení o kapacitě max. 10 osob, mimo ubytoven; v rámci pozemku stavby č.p. 189 je přípustná kapacita až 20 osob
   - nerušící služby
   - nerušící druhy drobné řemeslné výroby, výrobny potravin a nápojů a podobné nerušící provozy

d) nepřípustné využití
   - veškeré využití neslučitelné s bydlením, zejména výroba (průmyslová i zemědělská) a služby s negativními vlivy na bydlení
   - veškeré využití se zvýšenými nároky na nákladní dopravu
   - bytové domy, ubytovny, herny, kasina

Podmínky prostorového uspořádání

- všechny stavby musí svým objemem, tvarem a měřítkem odpovídat charakteru navazující zástavby
- stavby s hlavním využitím musí být umísťovány ve vazbě na veřejná prostranství a hmotově je spoluutvářet
- v lokalitách, kde stávající zástavba svým rozmístěním dodržuje určitou vzdálenost od veřejného prostranství („stavební čáru“), musí být tato vzdálenost dodržena i pro nově umisťované stavby
- rodinné domy řadové a dvojdomy (tedy 2 a více domů v řadě) jsou nepřípustné
- maximální výška staveb hlavního a podmíněně přípustného využití: 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 9 m anebo 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 7,5 m
- maximální výška ostatních staveb: 1 nadzemní podlaží a zároveň max. 5 m
- velikost pozemků min. 800 m^2
- koeficient zastavění hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 5%, koeficient zpevněných ploch max. 20%, koeficient zeleně min. 50%
- na pozemcích v zastavěném území, které nevyhoví uvedeným koeficientům, nesmí dojít při změnách staveb ke zvýšení koeficientu zastavění ani koeficientu zpevněných ploch
- max. 2 bytové jednotky na 1 rodinný dům
- inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní a dimezování hlavních řadů musí být dostatečné pro napojení navazující zástavby
- stavby pro bydlení musí mít zajištěno parkování na vlastním stavebním pozemku v počtu 2 odstavná stání pro první byt a 1 další odstavné stání pro každý další byt, pokud příslušná česká technická norma nepožaduje vyšší počet stání
- u ostatních způsobů využití bude počet stání stanoven dle příslušné české technické normy
- minimální šíře pozemku obslužné komunikace (C3): 10 m, z toho: 6,5 m vozovka, 1,5 m chodník na jedné straně vozovky a 1,2 m zelený pás na druhé straně vozovky
- součástí nově budovaných veřejných prostranství bude doprovodná zeleň
- maximální výška staveb oplocení: 1,8 m; oplocení nesmí narušit charakter stávající zástavby v ploše, zejména mírou průhlednosti

BI.4 – bydlení individuální 4

a) hlavní využití
   - bydlení v rodinných domech

b) přípustné využití
   - drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
   - veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště a drobná sportoviště
   - komunikace, parkování
   - související technická infrastruktura
   - zahrady, sady, doprovodná a izolační zeleň

c) podmíněně přípustné využití

   pouze v rámci pozemků staveb pro bydlení a za podmínky, že nedojde ke zvýšení nároků na dopravu a k negativním vlivům na bydlení:
   - občanské vybavení místního významu, jak veřejné (správní, sociální, zdravotnické, vzdělávací a výchovné, církevní, kulturní, pro činnost spolků), tak komerční (maloobchod, stravování)
   - ubytovací zařízení o kapacitě max. 10 osob, mimo ubytoven
   - nerušící služby
   - nerušící druhy drobné řemeslné výroby, výrobny potravin a nápojů a podobné nerušící provozy

d) nepřípustné využití
   - veškeré využití neslučitelné s bydlením, zejména výroba (průmyslová i zemědělská) a služby s negativními vlivy na bydlení
   - veškeré využití se zvýšenými nároky na nákladní dopravu
   - bytové domy, ubytovny, herny, kasina

Podmínky prostorového uspořádání
- všechny stavby musí svým objemem, tvarem a měřítkem odpovídat charakteru navazující zástavby
- stavby s hlavním využitím musí být umísťovány ve vazbě na veřejná prostranství a hmotově je spoluutvářet
- maximální výška staveb hlavního a podmíněně přípustného využití: 2 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň výška max. 10 m
- maximální výška ostatních staveb: 1 nadzemní podlaží a zároveň max. 5 m
- pozemky rodinných domů řadových (min. 3 domy v řadě): velikost pozemku min. 300 m^2, koeficient zastavění max. 35%, koeficient zpevněných ploch max. 10%, koeficient zeleně min. 55%
- pozemky ostatních rodinných domů a pozemky podmíněně přípustného využití, nebo podmíněně přípustné využití zahrnující: velikost pozemku min. 800 m^2, koeficient zastavění hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 5%, koeficient zpevněných ploch max. 15%, koeficient zeleně min. 55%
- na pozemcích, které nevyhoví uvedeným koeficientům, nesmí dojít při změnách staveb ke zvýšení koeficientu zastavění ani koeficientu zpevněných ploch
- max. 2 bytové jednotky na 1 rodinný dům
- inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní a dimezování hlavních řadů musí být dostatečné pro napojení navazující zástavby
- stavby pro bydlení musí mít zajištěno parkování na vlastním stavebním pozemku v počtu 2 odstavná stání pro první byt a 1 další odstavné stání pro každý další byt, pokud příslušná česká technická norma nepožaduje vyšší počet stání
- u ostatních způsobů využití bude počet stání stanoven dle příslušné české technické normy
- součástí nově budovaných veřejných prostranství bude doprovodná zeleň
- maximální výška staveb oplocení: 1,8 m; oplocení nesmí narušit charakter stávající zástavby v ploše, zejména mírou průhlednosti

BI.5 – bydlení individuální 5

a) hlavní využití
   - bydlení v rodinných domech

   podmínkou využití plochy pro bydlení je:
   - prokázání splnění hygienických hlukových limitů z ul. Karlštejnské

b) přípustné využití
   - drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
   - veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště a drobná sportoviště
   - komunikace, parkování
   - související technická infrastruktura
   - zahrady, sady, doprovodná a izolační zeleň

c) podmíněně přípustné využití

za podmínky, že nedojde ke zvýšení nároků na dopravu a k negativním vlivům na bydlení:

- občanské vybavení místního významu, jak veřejné (správní, sociální, zdravotnické, vzdělávací a výchovné, církevní, kulturní, pro činnost spolků), tak komerční (maloobchod, stravování)
- ubytovací zařízení o kapacitě max. 10 osob, mimo ubytoven
- nerušící služby
- nerušící druhy drobné řemeslné výroby, výrobny potravin a nápojů a podobné nerušící provozy

d) nepřípustné využití

- veškeré využití neslučitelné s bydlením, zejména výroba (průmyslová i zemědělská) a služby s negativními vlivy na bydlení
- veškeré využití se zvýšenými nároky na nákladní dopravu
- bytové domy, ubytovny, herny, kasina

Podmínky prostorového uspořádání

- všechny stavby musí svým objemem, tvarem a měřítkem odpovídat charakteru navazující zástavby
- stavby s hlavním využitím musí být umísťovány ve vazbě na veřejná prostranství a hmotově je spoluutvářet; přitom musí být umisťovány v obdobné vzdálenosti od veřejného prostranství, jako navazující zástavba
- rodinné domy řadové a dvojdomy (tedy 2 a více domů v řadě) jsou nepřípustné
- maximální výška staveb hlavního a podmíněně přípustného využití: 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 9 m anebo 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 7,5 m
- maximální výška ostatních staveb: 1 nadzemní podlaží a zároveň max. 5 m
- velikost pozemků min. 800 m^2, v odůvodněných případech lze snížit na 700 m^2
- koeficient zastavění hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 5%, koeficient zpevněných ploch max. 20%, koeficient zeleně min. 50%
- max. 2 bytové jednotky na 1 rodinný dům
- inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní a dimezování hlavních řadů musí být dostatečné pro napojení navazující zástavby
- stavby pro bydlení musí mít zajištěno parkování na vlastním stavebním pozemku v počtu 2 odstavná stání pro první byt a 1 další odstavné stání pro každý další byt, pokud příslušná česká technická norma nepožaduje vyšší počet stání
- u ostatních způsobů využití bude počet stání stanoven dle příslušné české technické normy
- minimální šíře pozemku obslužné komunikace (C3): 10 m, z toho: 6,5 m vozovka, 1,5 m chodník na jedné straně vozovky
- součástí nově budovaných veřejných prostranství bude doprovodná zeleň
- maximální výška staveb oplocení: 1,8 m; oplocení nesmí narušit charakter stávající zástavby v ploše, zejména mírou průhlednosti

BI.6 – bydlení individuální 6

a) hlavní využití

- bydlení v rodinných domech
- stanovené hlavní využití nemusí být plošně převažující

b) přípustné využití

- drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště a drobná sportoviště

- komunikace, parkování
- související technická infrastruktura
- zahrady, sady, doprovodná a izolační zeleň
- obnova mlýna a mlýnské soustavy (náhony, vantroky, opěrné zdi, opevnění břehů apod.)

c) podmíněně přípustné využití

za podmínky zajištění dostatečně kapacitní komunikace nebo prokázání, že nynější komunikace vyhoví:

- ubytovací zařízení o kapacitě max. 30 osob, mimo ubytoven

za podmínky, že nedojde ke zvýšení nároků na dopravu a k negativním vlivům na bydlení:

- občanské vybavení místního významu, jak veřejné (správní, sociální, zdravotnické, vzdělávací a výchovné, církevní, kulturní, pro činnost spolků), tak komerční (maloobchod, stravování)
- nerušící služby
- nerušící druhy drobné řemeslné výroby, výrobny potravin a nápojů a podobné nerušící provozy

d) nepřípustné využití

- veškeré využití neslučitelné s bydlením, zejména výroba (průmyslová i zemědělská) a služby s negativními vlivy na bydlení
- veškeré využití se zvýšenými nároky na nákladní dopravu
- bytové domy, ubytovny, herny, kasina

Podmínky prostorového uspořádání

- všechny stavby musí svým objemem, tvarem a měřítkem odpovídat charakteru navazující zástavby
- nové řadové rodinné domy a dvojdomy (tedy 2 a více domů v řadě) jsou nepřípustné
- maximální výška staveb hlavního a podmíněně přípustného využití: stávající výšková hladina
- maximální výška ostatních staveb: 1 nadzemní podlaží a zároveň max. 5 m
- velikost pozemků min. 800 m^2
- koeficient zastavění max. 40%, koeficient zpevněných ploch max. 35%, koeficient zeleně min. 25%
- max. 2 bytové jednotky na 1 rodinný dům
- inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní a dimezování hlavních řadů musí být dostatečné pro napojení navazující zástavby
- stavby pro bydlení musí mít zajištěno parkování na vlastním stavebním pozemku v počtu 2 odstavná stání pro první byt a 1 další odstavné stání pro každý další byt, pokud příslušná česká technická norma nepožaduje vyšší počet stání
- u ostatních způsobů využití bude počet stání stanoven dle příslušné české technické normy
- součástí nově budovaných veřejných prostranství bude doprovodná zeleň
- oplocení může být neprůhledné za předpokladu, že nenaruší charakter stávající zástavby v ploše
- minimální odstup nových staveb od hranice plochy lesa je 20 m pro všechny stavby vyjma oplocení a přístaveb směrem od plochy lesa; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona.

BI.7 – bydlení individuální 7

a) hlavní využití

- bydlení v rodinných domech

podmínkami využití zastavitelných ploch pro bydlení je:

- realizovat nejprve komunikace a sítě technické infrastruktury a další výstavbu provádět tak, aby se zabránilo dlouhé rozestavěnosti lokality

- u plochy Z.20 je podmínkou prokázání splnění hygienických hlukových limitů z ul. Karlštejnské a z nově navrženého obchvatu obce a realizace dopravního napojení na navržený obchvat obce

b) přípustné využití
- drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště a drobná sportoviště
- komunikace, parkování
- související technická infrastruktura
- zahrady, sady, doprovodná a izolační zeleň

c) podmíněně přípustné využití

za podmínky, že nedojde ke zvýšení nároků na dopravu a k negativním vlivům na bydlení:
- občanské vybavení místního významu, jak veřejné (správní, sociální, zdravotnické, vzdělávací a výchovné, církevní, kulturní, pro činnost spolků), tak komerční (maloobchod, stravování)
- ubytovací zařízení o kapacitě max. 10 osob, mimo ubytoven
- nerušící služby
- nerušící druhy drobné řemeslné výroby, výrobny potravin a nápojů a podobné nerušící provozy

d) nepřípustné využití
- veškeré využití neslučitelné s bydlením, zejména výroba (průmyslová i zemědělská) a služby s negativními vlivy na bydlení
- veškeré využití se zvýšenými nároky na nákladní dopravu
- bytové domy, ubytovny, herny, kasina

Podmínky prostorového uspořádání
- všechny stavby musí svým objemem, tvarem a měřítkem odpovídat charakteru navazující zástavby
- stavby s hlavním využitím musí být umísťovány ve vazbě na veřejná prostranství a hmotově je spoluutvářet
- v lokalitách, kde stávající zástavba svým rozmístěním dodržuje určitou vzdálenost od veřejného prostranství („stavební čáru“), musí být tato vzdálenost dodržena i pro nově umisťované stavby
- rodinné domy řadové a dvojdomy (tedy 2 a více domů v řadě) jsou nepřípustné
- součástí zastavitelné plochy Z.20 bude pozemek pro občanské vybavení o výměře 1.000 m^2; součástí zastavitelné plochy Z.23 bude pozemek pro občanské vybavení o výměře 2.000 m^2
- maximální výška staveb hlavního a podmíněně přípustného využití: 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 9 m anebo 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 7,5 m
- maximální výška ostatních staveb: 1 nadzemní podlaží a zároveň max. 5 m
- velikost pozemku min. 900 m^2
- koeficient zastavění hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 10%, koeficient zpevněných ploch max. 20%, koeficient zeleně min. 45%
- max. 2 bytové jednotky na 1 rodinný dům
- inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní a dimezování hlavních řadů musí být dostatečné pro napojení navazující zástavby
- stavby pro bydlení musí mít zajištěno parkování na vlastním stavebním pozemku v počtu 2 odstavná stání pro první byt a 1 další odstavné stání pro každý další byt, pokud příslušná česká technická norma nepožaduje vyšší počet stání
- u ostatních způsobů využití bude počet stání stanoven dle příslušné české technické normy
- minimální šíře pozemku obslužné komunikace (C3): 10 m, z toho: 6,5 m vozovka, 1,5 m jeden

chodník a 2 m druhý chodník se zeleným pásem

- v zastavitelných plochách bude na každé 2 ha zastavitelné plochy vymezeno veřejné prostranství o výměře alespoň 1.000 m^2; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- součástí nově budovaných veřejných prostranství bude doprovodná zeleň
- v zastavitelné ploše Z.23 musí být zajištěna prostupnost pro pěší, zejména od ulice Ke Kalinovu Mlýnu směrem k Hájovce; nově umisťované komunikace musí navazovat na komunikace stávající
- maximální výška staveb oplocení: 1,8 m; oplocení nesmí narušit charakter stávající zástavby v ploše, zejména mírou průhlednosti

BI.8 – bydlení individuální 8

a) hlavní využití
- bydlení v rodinných domech

b) přípustné využití
- drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště a drobná sportoviště
- komunikace, parkování
- související technická infrastruktura
- zahrady, sady, doprovodná a izolační zeleň

c) podmíněně přípustné využití

pouze v rámci pozemků staveb pro bydlení a za podmínky, že nedojde ke zvýšení nároků na dopravu a k negativním vlivům na bydlení:
- občanské vybavení místního významu, jak veřejné (správní, sociální, zdravotnické, vzdělávací a výchovné, církevní, kulturní, pro činnost spolků), tak komerční (maloobchod, stravování)
- ubytovací zařízení o kapacitě max. 10 osob, mimo ubytoven
- nerušící služby
- nerušící druhy drobné řemeslné výroby, výrobny potravin a nápojů a podobné nerušící provozy

d) nepřípustné využití
- veškeré využití neslučitelné s bydlením, zejména výroba (průmyslová i zemědělská) a služby s negativními vlivy na bydlení
- veškeré využití se zvýšenými nároky na nákladní dopravu
- bytové domy, ubytovny, herny, kasina

Podmínky prostorového uspořádání
- všechny stavby musí svým objemem, tvarem a měřítkem odpovídat charakteru navazující zástavby
- stavby s hlavním využitím musí být umísťovány ve vazbě na veřejná prostranství a hmotově je spoluutvářet
- v lokalitách, kde stávající zástavba svým rozmístěním dodržuje určitou vzdálenost od veřejného prostranství („stavební čáru“), musí být tato vzdálenost dodržena i pro nově umisťované stavby
- nové řadové rodinné domy (3 a více domů v řadě) jsou nepřípustné
- maximální výška staveb hlavního a podmíněně přípustného využití: 2 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 10,5 m
- maximální výška ostatních staveb: 1 nadzemní podlaží a zároveň max. 5 m
- velikost pozemku min. 800 m^2

- koeficient zastavění max. 55%, koeficient zpevněných ploch max. 35%, koeficient zeleně min. 10%
- na pozemcích, které nevyhoví uvedeným koeficientům, nesmí dojít při změnách staveb ke zvýšení koeficientu zastavění ani koeficientu zpevněných ploch
- max. 2 bytové jednotky na 1 rodinný dům
- technická infrastruktura musí být řešena jako vestavěná do staveb s jiným využitím a nesmí narušovat vzhled veřejných prostranství, inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní
- stavby pro bydlení musí mít zajištěno parkování na vlastním stavebním pozemku v počtu 2 odstavná stání pro první byt a 1 další odstavné stání pro každý další byt, pokud příslušná česká technická norma nepožaduje vyšší počet stání
- u ostatních způsobů využití bude počet stání stanoven dle příslušné české technické normy
- maximální výška staveb oplocení: 1,8 m; oplocení nesmí narušit charakter stávající zástavby v ploše, zejména mírou průhlednosti

BI.9 – bydlení individuální 9

a) hlavní využití
   - bydlení v rodinných domech

b) přípustné využití
   - drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
   - veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště a drobná sportoviště
   - komunikace, parkování
   - související technická infrastruktura
   - zahrady, sady, doprovodná a izolační zeleň

c) podmíněně přípustné využití
   - nerušící služby – pouze v rámci pozemků rodinných domů a za podmínky, že nedojde ke zvýšení nároků na dopravu a k negativním vlivům na bydlení

d) nepřípustné využití
   - veškeré využití neslučitelné s bydlením, zejména výroba (průmyslová i zemědělská) a služby s negativními vlivy na bydlení
   - veškeré využití se zvýšenými nároky na nákladní dopravu
   - bytové domy, ubytovny, herny, kasina

Podmínky prostorového uspořádání

- stavební zásahy nesmí narušit urbanistickou kvalitu původního historického jádra obce; zejména budou zachovány objemy staveb, přiléhající k veřejným prostranstvím
- všechny stavby včetně oplocení i veškeré změny staveb musí odpovídat venkovskému charakteru zástavby, a to zejména svým objemem, tvarem a měřítkem
- v případě nahrazení stávající stavby novostavbou při ul. Karlštejnské musí být novostavba umístěna tak, aby umožňovala výstavbu chodníku o šířce min. 1,5 m
- střešní krajinu budou tvořit tradiční sedlové a valbové střechy, v odůvodněných případech střechy pultové
- výšková hladina u stávajících staveb bude zachována
- maximální výška novostaveb hlavního a podmíněně přípustného využití: 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 8,5 m
- maximální výška ostatních novostaveb: 1 nadzemní podlaží a zároveň max. 5 m

- velikost pozemku min. 800 m^2
- koeficient zastavění max. 40%, koeficient zpevněných ploch max. 30%, koeficient zeleně min. 30%
- na pozemcích, které nevyhoví uvedeným koeficientům, nesmí dojít při změnách staveb ke zvýšení koeficientu zastavění ani koeficientu zpevněných ploch
- max. 2 bytové jednotky na 1 rodinný dům
- nové řadové rodinné domy a dvojdomy (2 a více domů v řadě) jsou nepřípustné
- novostavby volně stojících objektů garáží, ústících do veřejných prostranství, jsou nepřípustné
- technická infrastruktura musí být řešena jako vestavěná do staveb s jiným využitím a nesmí narušovat vzhled veřejných prostranství, inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní
- všechny stavby musí mít zajištěno parkování a odstavování vozidel v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku; pro pozemky, které to svou velikostí a uspořádáním neumožňují, je možné zajistit stání aut také na veřejném parkovišti ve skutečné docházkové vzdálenosti do 300 m
- maximální výška staveb oplocení: 1,8 m; oplocení nesmí narušit charakter stávající zástavby v ploše, zejména mírou průhlednosti

SV.1 – smíšené obytné venkovské – nové centrum

a) hlavní využití
- občanské vybavení – správní a administrativní, sociální, zdravotnické, vzdělávací a výchovné, církevní, kulturní, pro činnost spolků, maloobchod, ubytování, stravování, nerušící služby
- bydlení

b) přípustné využití
- stavby bezprostředně související s hlavním využitím
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště a drobná sportoviště
- místní a účelové komunikace, parkování
- související technická infrastruktura
- zahrady, sady, doprovodná a izolační zeleň

c) podmíněně přípustné využití
- nerušící druhy drobné řemeslné výroby, výrobny potravin a nápojů a podobné nerušící provozy – za podmínky, že nebudou mít zvýšené nároky na dopravu a negativní vliv na bydlení (hluk, zápach, prašnost, apod.)

d) nepřípustné využití
- veškeré využití neslučitelné s bydlením, zejména výroba (průmyslová i zemědělská) a služby s negativními vlivy na bydlení
- veškeré využití se zvýšenými nároky na dopravu, především na nákladní dopravu
- ubytovny, herny, kasina
- samostatně stojící stavby skladů, technické infrastruktury a řadových garáží

Podmínky prostorového uspořádání
- stavební zásahy nesmí narušit urbanistickou kvalitu původního historického jádra obce
- všechny stavby i všechny změny staveb musí odpovídat venkovskému charakteru zástavby, a to zejména svou výškou, tvarem a měřítkem
- střešní krajinu budou tvořit tradiční sedlové a valbové střechy, v odůvodněných případech střechy pultové

- maximální výška staveb: 2 nadzemní podlaží + podkroví vestavěné do půdního prostoru a zároveň max. 12 m
- koeficient zastavění max. 25%, koeficient zpevněných ploch max. 50%, koeficient zeleně min. 25%
- rozšíření náměstí do plochy SV.1 bude řešeno regulačním plánem jako celek se stávajícím náměstím, s přihlédnutím na zachování vzhledu severní části statku (stáje se špejcharem) ze strany fary a kostela; náměstí v ploše SV.1 bude mít pěší charakter s omezeným vjezdem vozidel
- stavební čáry pro umístění budov stanoví regulační plán
- technická infrastruktura musí být řešena jako vestavěná do staveb s jiným využitím a nesmí narušovat vzhled veřejných prostranství, inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní
- odstavování vozidel rezidentů a parkování provozovatelů občanského vybavení musí být zajištěno v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku, a to mimo prostor nového náměstí, zejména v podzemí a v zadních traktech budov
- parkování návštěvníků bude zajištěno na parkovišti v zastavitelné ploše Z.6
- součástí nově budovaných veřejných prostranství a parkovacích ploch bude doprovodná zeleň, zejména alejové stromy
- bude vytvořen komfortní pěší prostup od zastavitelné plochy Z.6 na stávající náměstí

SV.2 – smíšené obytné venkovské – stávající centrum

a) hlavní využití
   - bydlení v rodinných domech
   - bydlení v objektech, kde nebytové využití zabírá nadpoloviční část podlahových ploch
   - občanské vybavení – správní a administrativní, sociální (vč. domů pro seniory), zdravotnické, vzdělávací a výchovné, církevní, kulturní, pro činnost spolků, maloobchod, stravování, nerušící služby, ochranu obyvatelstva

b) přípustné využití
   - drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
   - veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště a drobná sportoviště
   - místní a účelové komunikace, parkování
   - související technická infrastruktura
   - zahrady, sady, doprovodná a izolační zeleň

c) podmíněně přípustné využití
   - nerušící druhy drobné řemeslné výroby, výrobny potravin a nápojů a podobné nerušící provozy – za podmínky, že nebudou mít zvýšené nároky na dopravu a negativní vliv na bydlení (hluk, zápach, prašnost, apod.)
   - ubytovací zařízení o kapacitě max. 10 osob, mimo hotelů a ubytoven – podmínkou je, že dopravně nezatíží okolí a že parkování pro hosty bude zajištěno na vlastním stavebním pozemku

d) nepřípustné využití
   - veškeré využití neslučitelné s bydlením, zejména výroba (průmyslová i zemědělská) a služby s negativními vlivy na bydlení
   - veškeré využití se zvýšenými nároky na dopravu, především na nákladní dopravu
   - nové bytové domy, hotely, ubytovny, herny, kasina
   - samostatně stojící stavby skladů, technické infrastruktury a řadových garáží

Podmínky prostorového uspořádání

- žádné stavební zásahy (změny, staveb, novostavby, atd.) nesmí narušit urbanistickou kvalitu původního historického jádra obce; zejména budou zachovány objemy staveb, přiléhající k veřejným prostranstvím
- všechny stavby včetně oplocení i všechny změny staveb musí odpovídat původnímu charakteru zástavby, a to zejména svým umístěním, objemem, tvarem, měřítkem a celkovým rázem stavby
- v případě nahrazení stávající stavby novostavbou musí být v maximální míře zachována původní půdorysná stopa stavby; při ul. Karlštejnské musí být novostavba zároveň umístěna tak, aby umožňovala výstavbu chodníku o šířce min. 1,5 m
- střešní krajinu budou tvořit tradiční sedlové a valbové střechy, v odůvodněných případech střechy pultové
- bude zachována stávající výšková hladina staveb
- zastavěnou plochu stavebního pozemku lze zvýšit maximálně o 10% vůči stavu platnému k datu nabytí účinnosti tohoto územního plánu
- v rodinném domě lze umístit maximálně 2 bytové jednotky
- řadové rodinné domy a dvojdomy jsou nepřípustné
- novostavby volně stojících objektů garáží, ústících do veřejných prostranství, jsou nepřípustné
- technická infrastruktura musí být řešena jako vestavěná do staveb s jiným využitím a nesmí narušovat vzhled veřejných prostranství, inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní
- všechny stavby musí mít zajištěno parkování a odstavování vozidel včetně zásobování v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku; výjimka je přípustná pouze pro pozemky, které to svou velikostí a uspořádáním neumožňují

SV.3 – smíšené obytné venkovské – statky

a) hlavní využití
   - bydlení v rodinných domech
   - bydlení v objektech, kde nebytové využití zabírá nadpoloviční část podlahových ploch
   - nerušící rostlinná výroba, slučitelná s bydlením

b) přípustné využití
   - stavby bezprostředně související s hlavním využitím
   - veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště a drobná sportoviště
   - místní a účelové komunikace, parkování vozidel a zemědělské techniky
   - související technická infrastruktura
   - zahrady, sady, doprovodná a izolační zeleň

c) podmíněně přípustné využití
   - občanské vybavení – vzdělávací a výchovné, kulturní, pro činnost spolků, maloobchod, stravování, nerušící služby
   - nerušící druhy drobné řemeslné výroby, výrobny potravin a nápojů a podobné nerušící provozy – za podmínky, že nebudou mít zvýšené nároky na dopravu a negativní vliv na bydlení (hluk, zápach, prašnost, apod.)
   - ubytovací zařízení o kapacitě max. 10 osob, mimo hotelů a ubytoven – podmínkou je, že dopravně nezatíží okolí a že parkování pro hosty bude zajištěno na vlastním stavebním pozemku

d) nepřípustné využití
   - veškeré využití neslučitelné s bydlením, zejména výroba a služby s negativními vlivy na bydlení

- veškeré využití se zvýšenými nároky na dopravu, především na nákladní dopravu
- bytové domy, hotely, ubytovny, herny, kasina
- samostatně stojící stavby skladů, technické infrastruktury a řadových garáží

Podmínky prostorového uspořádání

- žádné stavební zásahy (změny, staveb, novostavby, atd.) nesmí narušit urbanistickou kvalitu původního historického jádra obce; zejména budou zachovány objemy staveb, přiléhající k veřejným prostranstvím a rozmístění staveb na pozemku
- všechny stavby včetně oplocení i všechny změny staveb musí odpovídat původnímu charakteru zástavby, a to zejména svým umístěním, objemem, tvarem, měřítkem a celkovým rázem stavby
- v případě nahrazení stávající stavby novostavbou musí být v maximální míře zachována původní půdorysná stopa stavby
- střešní krajinu budou tvořit tradiční sedlové a valbové střechy, v odůvodněných případech střechy pultové
- bude zachována stávající výšková hladina staveb
- zastavěnou plochu stavebního pozemku lze zvýšit maximálně o 10% vůči stavu platnému k datu nabytí účinnosti tohoto územního plánu
- v rodinném domě lze umístit maximálně 2 bytové jednotky
- řadové rodinné domy a dvojdomy jsou nepřípustné
- novostavby volně stojících objektů garáží, ústících do veřejných prostranství, jsou nepřípustné
- technická infrastruktura musí být řešena jako vestavěná do staveb s jiným využitím a nesmí narušovat vzhled veřejných prostranství, inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní
- všechny stavby musí mít zajištěno parkování a odstavování vozidel včetně zásobování v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku

SV.4 – smíšené obytné venkovské – kostel a fara

a) hlavní využití
   - občanské vybavení – správní a administrativní, sociální, zdravotnické, vzdělávací a výchovné, církevní, kulturní, pro činnost spolků, nerušící služby
   - bydlení

b) přípustné využití
   - stavby bezprostředně související s hlavním využitím
   - veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště a drobná sportoviště
   - místní a účelové komunikace, parkování
   - související technická infrastruktura
   - zahrady, sady, doprovodná a izolační zeleň

c) podmíněně přípustné využití
   - nerušící druhy drobné řemeslné výroby a podobné nerušící provozy – za podmínky, že nebudou mít zvýšené nároky na dopravu a negativní vliv na bydlení (hluk, zápach, prašnost, apod.)
   - ubytovací zařízení o kapacitě max. 20 osob, mimo hotelů a ubytoven – podmínkou je, že dopravně nezatíží okolí a že parkování pro hosty bude zajištěno na vlastním stavebním pozemku

d) nepřípustné využití
   - veškeré využití neslučitelné s bydlením, zejména výroba (průmyslová i zemědělská) a služby s negativními vlivy na bydlení

- veškeré využití se zvýšenými nároky na dopravu, především na nákladní dopravu
- hotely, ubytovny, herny, kasina
- samostatně stojící stavby skladů, technické infrastruktury a řadových garáží

Podmínky prostorového uspořádání

- stavební zásahy nesmí narušit urbanistickou kvalitu původního historického jádra obce
- všechny stavby včetně oplocení i všechny změny staveb musí odpovídat venkovskému charakteru zástavby, a to zejména svým umístěním, objemem, tvarem, měřítkem a celkovým rázem stavby
- střešní krajinu budou tvořit tradiční sedlové a valbové střechy, v odůvodněných případech střechy pultové
- u stávajících staveb bude zachována jejich výšková hladina
- ve farních zahradách (tedy na všech pozemcích s druhem pozemku „zahrada“) je nepřípustné umisťovat budovy; případné parkové cesty a drobná architektura nesmí svým vzhledem ani rozsahem narušit stávající charakter zahrad
- na pozemku fary (č.p. 10) je maximální výška novostaveb při západní hranici pozemku a max. 10 m od této hranice 2 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 11 m, na zbývající ploše pozemku je maximální výška novostaveb 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 8,5 m
- na pozemku fary (č.p. 10) je stanoven koeficient zastavění max. 55%, koeficient zpevněných ploch max. 25% a koeficient zeleně min. 20%
- plocha SV.4 bude řešena s přihlédnutím na zachování vzhledu fary a kostela a na rozvoj pěšího charakteru s omezeným vjezdem vozidel
- novostavby volně stojících objektů garáží, ústících do veřejných prostranství, jsou nepřípustné
- technická infrastruktura musí být řešena jako vestavěná do staveb s jiným využitím a nesmí narušovat vzhled veřejných prostranství, inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní
- odstavování vozidel rezidentů a parkování provozovatelů občanského vybavení včetně zásobování musí být zajištěno v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku
- parkování návštěvníků bude zajištěno na parkovišti v zastavitelné ploše Z.6 a na stávajícím náměstí, není-li výše stanoveno jinak

SU.1 – smíšené obytné všeobecné – Zbuzanská

a) hlavní využití

- občanské vybavení – správní, sociální, zdravotnické, vzdělávací a výchovné, církevní, kulturní, pro činnost spolků, sportovní, maloobchod, stravování, nerušící služby
- nerušící výroba – například nerušící druhy drobné řemeslné výroby, tiskárny, truhlárny, pekárny, výrobny potravin a nápojů a podobně

podmínkou využití plochy je:

- realizovat nejprve západní část obchvatu obce (plocha Z.1a)

b) přípustné využití

- byt správce v rámci stavby občanského vybavení nebo nerušící výroby
- drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště a drobná sportoviště
- místní a účelové komunikace, parkování
- související technická infrastruktura
- zahrady, sady, doprovodná a izolační zeleň

c) nepřípustné využití
- veškeré využití neslučitelné s bydlením, zejména výroba (průmyslová i zemědělská) a služby s negativními vlivy na bydlení
- bytové domy, rodinné domy, hotely, ubytovny, herny, kasina

Podmínky prostorového uspořádání
- maximální výška staveb hlavního využití: 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 9,5 m anebo 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 8 m
- maximální výška ostatních staveb: 1 nadzemní podlaží a zároveň max. 5 m
- koeficient zastavění max. 30%, koeficient zpevněných ploch max. 30%, koeficient zeleně min. 40%
- maximální zastavěná plocha jednotlivou stavbou: 400 m^2
- technická infrastruktura musí být řešena tak, aby nenarušovala vzhled veřejných prostranství, inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní
- všechny stavby musí mít zajištěno parkování a odstavování vozidel v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku
- maximální výška oplocení 1,8 m; oplocení nesmí zabránit pohledovým vazbám

SU.2 – smíšené obytné všeobecné – K Ovčínu

a) hlavní využití
- občanské vybavení – správní, sociální, zdravotnické, vzdělávací a výchovné, církevní, kulturní, pro činnost spolků, sportovní, maloobchod, stravování, nerušící služby – podmínkou je, že nebude klást zvýšené nároky na dopravu a nebude mít negativní vliv na bydlení

b) přípustné využití
- byt správce v rámci stavby občanského vybavení
- drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště a drobná sportoviště
- místní a účelové komunikace, parkování
- související technická infrastruktura
- zahrady, sady, doprovodná a izolační zeleň

c) nepřípustné využití
- veškeré využití neslučitelné s bydlením, zejména výroba (průmyslová i zemědělská) a služby s negativními vlivy na bydlení
- veškeré využití se zvýšenými nároky na nákladní dopravu
- bytové domy, rodinné domy, hotely, ubytovny, herny, kasina

Podmínky prostorového uspořádání
- každá plocha SU.2 musí být řešena tak, aby byla zajištěna napojitelnost na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a zachována možnost plnohodnotného využití i pro ostatní části této plochy
- maximální výška staveb hlavního využití: 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 9,5 m anebo 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 8 m
- maximální výška ostatních staveb: 1 nadzemní podlaží a zároveň max. 5 m
- koeficient zastavění max. 30%, koeficient zpevněných ploch max. 30%, koeficient zeleně min. 40%
- maximální zastavěná plocha jednotlivou stavbou: 400 m^2
- technická infrastruktura musí být řešena tak, aby nenarušovala vzhled veřejných prostranství, inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní

- všechny stavby musí mít zajištěno parkování a odstavování vozidel v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku
- maximální výška oplocení 1,8 m; oplocení nesmí zabránit pohledovým vazbám

SU.3 – smíšené obytné všeobecné – Zmrzlík

a) hlavní využití
- občanské vybavení – správní, sociální, zdravotnické, vzdělávací a výchovné, církevní, kulturní, pro činnost spolků, sportovní, maloobchod, stravování, nerušící služby
- ubytovací zařízení o kapacitě max. 20 osob, mimo ubytoven – podmínkou je zajištění parkování pro hosty na vlastním či pronajatém pozemku

podmínkou využití zastavitelné plochy Z.27 je:
- realizovat nejprve napojení na sítě technické infrastruktury, zejména vodovod a kanalizaci

b) přípustné využití
- byt správce v rámci stavby občanského vybavení nebo ubytování
- drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště a drobná sportoviště
- místní a účelové komunikace, parkování
- související technická infrastruktura
- zahrady, sady, doprovodná a izolační zeleň

c) nepřípustné využití
- veškeré využití neslučitelné s bydlením, zejména výroba (průmyslová i zemědělská) a služby s negativními vlivy na bydlení
- veškeré využití se zvýšenými nároky na nákladní dopravu
- bytové domy, rodinné domy, hotely, ubytovny, herny, kasina

Podmínky prostorového uspořádání
- všechny stavby musí svojí výškou a hmotou odpovídat charakteru navazující zástavby
- každá plocha SU.3 musí být řešena tak, aby byla zajištěna její napojitelnost na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- maximální výška staveb hlavního využití: 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 9,5 m anebo 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 8 m
- maximální výška ostatních staveb: 1 nadzemní podlaží a zároveň max. 5 m
- koeficient zastavění max. 30%, koeficient zpevněných ploch max. 30%, koeficient zeleně min. 40%
- maximální zastavěná plocha jednotlivou stavbou: 400 m^2
- v každé ploše SU.3 lze umístit maximálně 2 bytové jednotky
- rozdělení plochy na více stavebních pozemků je nepřípustné
- technická infrastruktura musí být řešena tak, aby nenarušovala vzhled veřejných prostranství, inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní
- všechny stavby musí mít zajištěno parkování a odstavování vozidel v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku
- maximální výška oplocení 1,8 m; oplocení nesmí zabránit pohledovým vazbám

SU.4 – smíšené obytné všeobecné – pod náměstím

a) hlavní využití
   - občanské vybavení – správní, sociální, zdravotnické, vzdělávací a výchovné, církevní, kulturní, pro činnost spolků, sportovní, maloobchod, stravování, nerušící služby
   - nerušící druhy drobné řemeslné výroby a podobné nerušící provozy – za podmínky, že nebudou mít zvýšené nároky na dopravu a negativní vliv na bydlení (hluk, zápach, prašnost, apod.)

b) přípustné využití
   - bydlení v rámci stavby občanského vybavení
   - drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
   - veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště a drobná sportoviště
   - místní a účelové komunikace, parkování
   - související technická infrastruktura
   - zahrady, sady, doprovodná a izolační zeleň

c) nepřípustné využití
   - veškeré využití neslučitelné s bydlením, zejména výroba (průmyslová i zemědělská) a služby s negativními vlivy na bydlení
   - veškeré využití se zvýšenými nároky na nákladní dopravu
   - bytové domy, rodinné domy, hotely, ubytovny, herny, kasina

Podmínky prostorového uspořádání
   - podél ul. Karlštejnské bude vybudován chodník o šířce min. 1,5 m, k němuž bude hlavní stavba bezprostředně přiléhat
   - maximální výška staveb hlavního využití: 2 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 11 m
   - maximální výška ostatních staveb: 1 nadzemní podlaží a zároveň max. 5 m
   - koeficient zastavění max. 60%, koeficient zpevněných ploch max. 35%, koeficient zeleně min. 5%
   - v ploše lze umístit maximálně 2 bytové jednotkyplochu lze rozdělit na dva stavební pozemky za podmínky, že na každém z nich bude maximálně jedna bytová jednotka
   - technická infrastruktura musí být řešena tak, aby nenarušovala vzhled veřejných prostranství, inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní
   - všechny stavby musí mít zajištěno parkování a odstavování vozidel v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku
   - maximální výška oplocení 1,8 m; oplocení nesmí zabránit pohledovým vazbám

SX.1 – smíšené obytné jiné 1

a) přípustné využití
   - drobné stavby bezprostředně související s bydlením
   - veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště a drobná sportoviště
   - komunikace, parkování
   - související technická infrastruktura
   - zahrady, sady, doprovodná a izolační zeleň

b) podmíněně přípustné využití
   - bydlení v rodinných domech – podmínkou je prokázat splnění hygienických hlukových limitů z přilehlé komunikace ul. Zbuzanská a z navrženého obchvatu obce, realizovat nejprve komunikace a

sítě technické infrastruktury a další výstavbu provádět tak, aby se zabránilo dlouhé rozestavěnosti lokality

- občanské vybavení místního významu, jak veřejné (správní, sociální, zdravotnické, vzdělávací a výchovné, církevní, kulturní, pro činnost spolků), tak komerční (maloobchod, stravování) – pokud nedojde ke zvýšení nároků na dopravu a k negativním vlivům na bydlení
- nerušící služby – pokud nedojde ke zvýšení nároků na dopravu a k negativním vlivům na bydlení
- nerušící výroba – například nerušící druhy drobné řemeslné výroby, tiskárny, truhlárny, pekárny, výrobny potravin a nápojů a podobně – pokud nedojde ke zvýšení nároků na dopravu a k negativním vlivům na bydlení

c) nepřípustné využití

- veškeré využití neslučitelné s bydlením, zejména výroba (průmyslová i zemědělská) a služby s negativními vlivy na bydlení
- veškeré využití se zvýšenými nároky na nákladní dopravu
- bytové domy, ubytovny, herny, kasina

Podmínky prostorového uspořádání

- hlavní stavby musí být umísťovány ve vazbě na veřejná prostranství a hmotově je spoluutvářet
- všechny stavby musí svým objemem, tvarem a měřítkem odpovídat charakteru navazující zástavby
- rodinné domy řadové a dvojdomy (tedy 2 a více domů v řadě) jsou nepřípustné
- maximální výška staveb podmíněně přípustného využití: 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 9 m anebo 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 7,5 m
- maximální výška ostatních staveb: 1 nadzemní podlaží a zároveň max. 5 m
- velikost pozemků min. 800 m^2
- koeficient zastavění hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 5%, koeficient zpevněných ploch max. 15%, koeficient zeleně min. 55%, max. 2 byt. jednotky na 1 rodinný dům
- inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní
- stavby pro bydlení musí mít zajištěno parkování na vlastním stavebním pozemku v počtu 2 odstavná stání pro první byt a 1 další odstavné stání pro každý další byt, pokud příslušná česká technická norma nepožaduje vyšší počet stání
- u ostatních způsobů využití bude počet stání stanoven dle příslušné české technické normy
- součástí nově budovaných veřejných prostranství bude doprovodná zeleň
- maximální výška staveb oplocení: 1,8 m; oplocení nesmí narušit charakter stávající zástavby v ploše, zejména mírou průhlednosti

SX.2 – smíšené obytné jiné 2

a) přípustné využití

- drobné stavby bezprostředně související s bydlením
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště a drobná sportoviště
- komunikace, parkování
- související technická infrastruktura
- zahrady, sady, doprovodná a izolační zeleň

b) podmíněně přípustné využití

- bydlení v rodinných domech – podmínkou je prokázat splnění hygienických hlukových limitů z přilehlé komunikace ul. Zbuzanská a z navrženého obchvatu obce, realizovat nejprve komunikace a sítě technické infrastruktury a další výstavbu provádět tak, aby se zabránilo dlouhé rozestavěnosti

lokality

- občanské vybavení místního významu, jak veřejné (správní, sociální, zdravotnické, vzdělávací a výchovné, církevní, kulturní, pro činnost spolků), tak komerční (maloobchod, stravování) – pokud nedojde ke zvýšení nároků na dopravu a k negativním vlivům na bydlení
- nerušící služby – pokud nedojde ke zvýšení nároků na dopravu a k negativním vlivům na bydlení
- nerušící výroba – například nerušící druhy drobné řemeslné výroby, tiskárny, truhlárny, pekárny, výrobny potravin a nápojů a podobně – pokud nedojde ke zvýšení nároků na dopravu a k negativním vlivům na bydlení

c) nepřípustné využití

- veškeré využití neslučitelné s bydlením, zejména výroba (průmyslová i zemědělská) a služby s negativními vlivy na bydlení
- veškeré využití se zvýšenými nároky na nákladní dopravu
- bytové domy, ubytovny, herny, kasina

Podmínky prostorového uspořádání

- hlavní stavby musí být umísťovány ve vazbě na veřejná prostranství a hmotově je spoluutvářet
- všechny stavby musí svým objemem, tvarem a měřítkem odpovídat charakteru navazující zástavby
- maximální výška staveb podmíněně přípustného využití: 1 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 9 m anebo 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 7,5 m
- maximální výška ostatních staveb: 1 nadzemní podlaží a zároveň max. 5 m
- pozemky řadových rodinných domů (tedy 3 a více domů v řadě): velikost pozemku min. 300 m^2, koeficient zastavění max. 35%, koeficient zpevněných ploch max. 10%, koeficient zeleně min. 55%, max. 1 byt. jednotka na 1 rodinný dům
- všechny ostatní pozemky: velikost pozemku min. 800 m^2, koeficient zastavění hlavní stavbou max. 25% a vedlejšími stavbami max. 5%, koeficient zpevněných ploch max. 15%, koeficient zeleně min. 55%, max. 2 byt. jednotky na 1 rodinný dům
- inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní
- stavby pro bydlení musí mít zajištěno parkování na vlastním stavebním pozemku v počtu 2 odstavná stání pro první byt a 1 další odstavné stání pro každý další byt, pokud příslušná česká technická norma nepožaduje vyšší počet stání
- u ostatních způsobů využití bude počet stání stanoven dle příslušné české technické normy
- minimální šíře pozemku místní obslužné komunikace (C3): 10 m, z toho: 6,5 m vozovka, 1,5 m chodník na jedné straně vozovky a 0,8 m chodník a 1,2 m zelený pás na druhé straně vozovky
- součástí nově budovaných veřejných prostranství bude doprovodná zeleň
- maximální výška staveb oplocení: 1,8 m; oplocení nesmí narušit charakter stávající zástavby v ploše, zejména mírou průhlednosti

OV – občanské vybavení veřejné

a) hlavní využití

- veřejné občanské vybavení – správní, sociální, zdravotnické, vzdělávací a výchovné, církevní, kulturní, pro činnost spolků, pro integrovaný záchranný systém (policie, hasičský záchranný sbor), sportovní

podmínkou využití zastavitelné plochy Z.18 je:

- realizovat nejprve společné dopravní napojení s plochou Z.19b na navržený obchvat obce a vybudovat komunikace a sítě technické infrastruktury

b) přípustné využití
- komerční občanské vybavení jako doplňková funkce ve stavbách veřejného občanského vybavení, do 20% jejich podlahové plochy – např. maloobchodní zařízení, malá stravovací zařízení, nerušící služby
- nerušící výroba jako doplňková funkce ve stavbách hlavního využití, do 20% jejich podlahové plochy – například nerušící druhy drobné řemeslné výroby, tiskárny, truhlárny, pekárny, výrobny potravin a nápojů a podobně
- služební byty
- drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště a drobná sportoviště
- místní a účelové komunikace, parkování
- související technická infrastruktura
- zahrady, doprovodná a izolační zeleň

c) podmíněně přípustné využití
- ubytovací zařízení o kapacitě max. 20 osob – podmínkou je zajištění parkování pro hosty na vlastním pozemku

d) nepřípustné využití
- bydlení nad rámec uvedený v přípustném využití
- veškeré využití neslučitelné s bydlením, zejména výroba (průmyslová i zemědělská) a služby s negativními vlivy na bydlení
- veškeré využití se zvýšenými nároky na nákladní dopravu

Podmínky prostorového uspořádání
- každá část rozvojových ploch OV musí být řešena tak, aby byla zajištěna napojitelnost na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu zachována možnost plnohodnotného využití pro ostatních částí těchto ploch
- maximální výška veřejného občanského vybavení: 2 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 10 m
- u staveb pro výchovu a vzdělávání: 2 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 12 m
- maximální výška komerčního občanského vybavení a ubytovacích zařízení: 2 nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 10 m
- maximální výška technického zázemí obce: 9 m
- maximální výška ostatních staveb: 5 m
- koeficient zastavění max. 30%,
- koeficient zpevněných ploch max. 30%, koeficient zeleně min. 40%
- pro jednu stavbu občanského vybavení lze zřídit max. 2 bytové jednotky služebních bytů
- technická infrastruktura musí být řešena tak, aby nenarušovala vzhled veřejných prostranství, inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní
- všechny stavby musí mít zajištěno parkování a odstavování vozidel v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku; pro stabilizované plochy OV lze parkování zajistit také na novém parkovišti v zastavitelné ploše Z.6
- minimální šíře pozemku místní obslužné komunikace (C3): 13 m, z toho: 7 m vozovka, 1,5 m chodníky po obou stranách vozovky a 1,5 m zelený pás po obou stranách vozovky
- minimální šíře pásu pro umístění doprovodné zeleně mezi komunikací a stavbami je 3 m
- stavby technického zázemí obce musí být odděleny od navazujících ploch veřejných prostranství, ploch bydlení a ploch rekreace alespoň 5 m širokým pásem doprovodné zeleně

- součástí nově budovaných veřejných prostranství a parkovacích ploch bude doprovodná zeleň
- maximální výška staveb oplocení: 1,8 m; oplocení nesmí zabránit pohledovým vazbám

OX – občanské vybavení jiné (technické zázemí obce)

a) hlavní využití
   - veřejné občanské vybavení – technické zázemí obce

b) přípustné využití
   - komerční občanské vybavení jako doplňková funkce ve stavbách veřejného občanského vybavení, do 20% jejich podlahové plochy – např. nerušící služby
   - drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
   - veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář
   - místní a účelové komunikace, parkování
   - související technická infrastruktura
   - doprovodná a izolační zeleň

c) nepřípustné využití
   - bydlení
   - veškeré využití neslučitelné s bydlením, zejména výroba (průmyslová i zemědělská) a služby s negativními vlivy na bydlení
   - veškeré využití se zvýšenými nároky na nákladní dopravu

Podmínky prostorového uspořádání
- maximální výška technického zázemí obce: 9 m
- maximální výška ostatních staveb: 5 m
- technická infrastruktura musí být řešena tak, aby nenarušovala vzhled veřejných prostranství, inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní
- všechny stavby musí mít zajištěno parkování v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku
- minimální šíře pásu pro umístění doprovodné zeleně mezi komunikací a stavbami je 3 m
- stavby technického zázemí obce musí být odděleny od navazujících ploch veřejných prostranství, ploch bydlení a ploch rekreace alespoň 5 m širokým pásem doprovodné zeleně
- součástí nově budovaných veřejných prostranství a parkovacích ploch bude doprovodná zeleň
- maximální výška staveb oplocení: 1,8 m; oplocení nesmí zabránit pohledovým vazbám.

OS.1 – občanské vybavení – sport

a) hlavní využití
   - zařízení pro tělovýchovu, sport a rekreaci (hřiště, koupaliště, tělocvičny, víceúčelové sportovní haly, fotbalové stadiony, zimní stadiony, další tělovýchovná zařízení, oddechové plochy, plochy pro golf, lyžování, apod.)

   podmínkou využití zastavitelné plochy Z.19b je:
   - realizovat nejprve společné dopravní napojení s plochou Z.18 na navržený obchvat obce a vybudovat komunikace a sítě technické infrastruktury

b) přípustné využití
   - související nerušící služby (prodejny a půjčovny sportovního vybavení, rychlé občerstvení, pohostinské a ubytovací služby, apod.)

- administrativní, provozní a hygienická zařízení související s hlavním využitím
- drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář, dětská hřiště a drobná sportoviště
- místní a účelové komunikace, parkování
- technická infrastruktura
- zahrady a sady
- doprovodná a izolační zeleň

c) nepřípustné využití
- veškeré využití nesouvisející s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání
- každá část rozvojových ploch OS.1 musí být řešena tak, aby byla zajištěna napojitelnost na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu pro ostatní části těchto ploch
- maximální výška staveb pro sport a tělovýchovu: 3 nadzemní podlaží a zároveň max. 12 m; tuto maximální výšku lze překročit, vyplývá-li potřeba větší výšky z technického nebo sportovního předpisu
- maximální výška ostatních staveb: 2 nadzemní podlaží a zároveň max. 8,5 m
- součet koeficientu zastavění a koeficientu zpevněných ploch max. 70%, koeficient zeleně min. 30%
- technická infrastruktura musí být řešena tak, aby nenarušovala vzhled veřejných prostranství, inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní
- všechny stavby musí mít zajištěno parkování a odstavování vozidel v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku; pro stabilizovanou plochu OS.1 lze parkování zajistit také na novém parkovišti v zastavitelné ploše Z.6
- v zastavitelných plochách bude na každé 2 ha zastavitelné plochy vymezeno veřejné prostranství o výměře alespoň 1.000 m^2; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace
- součástí nově budovaných veřejných prostranství a parkovacích ploch bude doprovodná zeleň
- maximální výška staveb oplocení: 1,8 m; oplocení nesmí zabránit pohledovým vazbám; výškové omezení se nevztahuje na oplocení sportovních hřišť, kde je nutné zamezit odlétání míčů

OS.3 – občanské vybavení – sport – kynologie

a) hlavní využití
- kynologické cvičiště
- stavby pro kynologii (hotel pro psy s potřebným zázemím, útulek, karanténa, apod.)

b) přípustné využití
- administrativní, provozní a hygienická zařízení související s hlavním využitím
- drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
- účelové komunikace, parkování
- nezbytná související technická infrastruktura
- doprovodná a izolační zeleň

c) podmíněně přípustné využití
- služební byt povolený jako dočasná stavba; existence bytu je možná pouze po dobu, kdy bude plocha využívána jako kynologické cvičiště

d) nepřípustné využití
- veškeré využití nesouvisející s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška staveb: 1 nadzemní podlaží a zároveň max. 5 m
- koeficient zastavění max. 15%, koeficient zpevněných ploch max. 10%, koeficient zeleně min. 75%
- technická infrastruktura musí být řešena tak, aby nenarušovala vzhled veřejných prostranství, inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní
- parkování v dostatečné kapacitě bude zajištěno na vlastním stavebním pozemku
- v „koridoru pro nadzemní elektrické vedení 400 kV“ je nepřípustné realizovat stavby a úpravy, které by mohly zkomplikovat či znemožnit umístění tohoto elektrického vedení
- na rozhraní s volnou krajinou bude součástí plochy pás izolační zeleně dřevin o šířce min. 5 m a výšce, která bude při pohledu z okolní krajiny clonit stavby
- maximální výška staveb oplocení: 1,8 m; oplocení nesmí zabránit pohledovým vazbám

OH – občanské vybavení – hřbitovy

a) hlavní využití
   - hřbitovy, pohřební síně, veřejně přístupná zeleň, rozptylová loučka, kolumbárium

b) přípustné využití
   - drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
   - veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář
   - pěší cesty
   - související technická infrastruktura
   - doprovodná a izolační zeleň

c) nepřípustné využití
   - veškeré využití neslučitelné s pietním místem, zejména bydlení, výroba, rekreace, komerce a služby

Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

RO.1, RO.2 – rekreace – oddechové plochy

a) hlavní využití
   - veřejně přístupné plochy pro rekreaci a sport na plochách přírodního charakteru, pobytové louky

b) přípustné využití
   - vyhlídka či rozhledna – platí pouze pro plochu RO.1
   - stravovací zařízení do 50 m^2 zastavěné plochy, samostatně stojící nebo vestavěné do objektu rozhledny – platí pouze pro plochu RO.1
   - drobná architektura a mobiliář
   - pěší a účelové komunikace, cyklostezky, in-line dráhy
   - drobné vodní toky a plochy
   - nezbytná související technická infrastruktura

c) podmíněně přípustné využití

   za podmínky, že oplocení nezamezuje veřejné přístupnosti ploch RO a pohledovým vazbám:
   - oplocení pozemku
   - pěstební využití plochy (např. obecní sad)

za podmínky, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití:

- stavby a zařízení pro tělovýchovu, sport a rekreaci (bobová dráha, dětská hřiště, nekrytá sportovní hřiště, plochy pro petanque, apod.)
- stavby a zařízení do 30 m^2 zastavěné plochy jednotlivou stavbou, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch rekreace a doplňují jej

d) nepřípustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní

Pro plochy RO.1 dále platí:

- koeficient zastavění max. 0,5%, koeficient zpevněných ploch max. 1%

Pro plochu RO.2 dále platí:

- koeficient zpevněných ploch max. 20% (nepropustné); vodopropustné zpevnění není omezeno

RI.1, RI.2 – rekreace individuální

a) hlavní využití

- plochy staveb pro rodinnou rekreaci (chat či zahradních chat)

b) přípustné využití

- plochy pro související zahrádkářskou činnost (zahrnující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní potřebu a pěstování okrasných dřevin a květin)
- zahrady, sady
- drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
- veřejná prostranství, drobná architektura a mobiliář, doprovodná a izolační zeleň
- dětská hřiště, nekrytá sportovní hřiště na veřejně přístupných plochách a u komunitních staveb
- účelové komunikace, parkování
- nezbytná související technická infrastruktura
- obnova mlýnské soustavy (náhony, vantroky, opěrné zdi, opevnění břehů apod.)

c) nepřípustné využití

- bydlení, výroba, komerce a služby, občanské vybavení, garáže

Podmínky prostorového uspořádání

- inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní

Pro plochy RI.1 dále platí:

- maximální výška staveb 5 m, zastavěná plocha stavbou k rekreaci max. 25 m2, součet koeficientu zastavění a koeficientu zpevněných ploch nesmí překročit 10%; oplocení nesmí narušit charakter stávající zástavby v ploše, zejména svou výškou a mírou průhlednosti

Pro plochy RI.2 dále platí:

- chaty a komunitní stavby s vlastním pozemkem v osadě Západní Míle a lokalitě Kalinův Mlýn: maximální výška staveb 8,5 m, koeficient zastavění max. 20%, koeficient zpevněných ploch max. 10%; oplocení nesmí narušit charakter stávající zástavby v ploše, zejména svou výškou a mírou průhlednosti

- minimální odstup nových staveb od hranice plochy lesa je 20 m pro všechny stavby vyjma oplocení a přístaveb směrem od plochy lesa; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona

RI.3 – rekreace individuální – specifická

a) hlavní využití
   - plochy staveb pro rodinnou rekreaci (chat)

b) přípustné využití
   - není stanoveno

c) nepřípustné využití
   - jakékoli využití neuvedené v hlavním a přípustném využití
   - nové stavby, změny stávajících staveb

Podmínky prostorového uspořádání
- přípustné jsou pouze udržovací práce; nové stavby a změny dokončených staveb jsou nepřípustné

RI.4 – rekreace individuální – komunitní zázemí

a) hlavní využití
   - komunitní stavba pro potřeby osady (klubovna)

b) přípustné využití
   - zahrady, sady
   - drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
   - veřejná prostranství, drobná architektura a mobiliář, doprovodná a izolační zeleň
   - dětská hřiště, nekrytá sportovní hřiště na veřejně přístupných plochách a u komunitních staveb
   - účelové komunikace, parkování
   - nezbytná související technická infrastruktura

c) nepřípustné využití
   - bydlení, výroba, komerce a služby, občanské vybavení, garáže

Podmínky prostorového uspořádání
- stanovené hlavní využití nemusí být plošně převažující
- maximální výška stavby hlavního využití v ploše Z.35: 8,5 m,
- maximální výška všech ostatních staveb: 5 m
- koeficient zastavění max. 20%, koeficient zpevněných ploch max. 10%
- oplocení nesmí narušit charakter stávající zástavby v ploše, zejména svou výškou a mírou průhlednosti
- inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní
- minimální odstup nových staveb od hranice plochy lesa je 20 m pro všechny stavby vyjma oplocení a přístaveb směrem od plochy lesa; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona.

HU.1 – smíšené výrobní všeobecné – intenzivní

a) hlavní využití
- stavby a zařízení pro vědu a výzkum, strategické služby znalostní ekonomiky
- stavby a zařízení pro administrativu
- výrobní, nevýrobní a opravárenské služby včetně těch, které s ohledem na hygienické předpisy a požadavky nelze umístit v plochách bydlení
- nerušící výroba – například nerušící druhy drobné řemeslné výroby, tiskárny, truhlárny, pekárny, výrobny potravin a nápojů a podobně
- velkoobchodní a maloobchodní prodejní činnosti, včetně čerpacích stanic pohonných hmot pro vozidla do 5t
- sklady, manipulační plochy
- technická infrastruktura, technické zázemí obce

b) přípustné využití
- provozní a hygienická zařízení související s hlavním využitím
- služební byty
- drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář
- místní a účelové komunikace, parkování
- stavby a zařízení pro reklamu
- vzrostlá zeleň, stromy a keře, izolační zeleň

c) nepřípustné využití
- bydlení nad rámec uvedený v přípustném využití
- průmyslová a zemědělská výroba

Podmínky prostorového uspořádání, další podmínky
- využití ploch HU.1 je podmíněno realizací navazujících částí plochy změn v krajině K.2 a eliminací negativních vlivů těchto ploch HU.1 na kvalitu a čistotu ovzduší ve stávajících i navržených plochách obytné zástavby
- maximální výška staveb: 12 m
- bude prokázáno, že z příjezdů do obce ze severu, východu a západu nebudou stavby zakrývat pohled na dominantu obce – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele
- podél ulice Slivenecké bude vysázen aspoň 20 m široký pás vzrostlé zeleně, stromů a keřů
- minimální šíře pásu pro výsadbu vzrostlé zeleně, stromů a keřů podél navrženého obchvatu obce je 5 m
- intenzita využití v zastavitelných plochách Z.3 a Z.12: koeficient zastavění max. 50%, koeficient zpevněných ploch max. 30%, koeficient zeleně min. 20%
- intenzita využití v ostatních zastavitelných plochách: koeficient zastavění max. 40%, koeficient zpevněných ploch max. 30%, koeficient zeleně min. 30%
- pro jednu stavbu hlavního využití lze zřídit max. 1 služební byt
- umístění staveb, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, musí být takové, aby tyto limity byly splněny
- inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní
- dopravní napojení ploch je možné pouze z navrženého obchvatu obce, napojení ze stávajících silnic III. třídy či jiných komunikací je nepřípustné; vjezdy na pozemky je přitom třeba sdružovat či slučovat tak, aby byl minimalizován počet napojení na obchvat

- pozemky musí být vymezovány tak, aby umožňovaly vyhovující napojení z navrženého obchvatu i pro ostatní pozemky v ploše HU.1; parcelace která by vedla ke znepřístupnění některých pozemků z navrženého obchvatu je nepřípustná
- všechny stavby musí mít zajištěno parkování a odstavování vozidel v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku
- minimální šíře pozemku místní obslužné komunikace (C3) v plochách HU.1: 12 m, z toho: 7 m vozovka, 1,5 m chodníky po obou stranách vozovky a 2 m zelený pás po jedné straně vozovky
- součástí všech veřejných prostranství, komunikací a parkovacích ploch bude doprovodná zeleň ve formě stromů nebo keřových výsadeb
- maximální výška staveb oplocení: 1,8 m; oplocení nesmí zabránit pohledovým vazbám

HU.2 – smíšené výrobní všeobecné – méně intenzivní

a) hlavní využití
- stavby a zařízení pro vědu a výzkum, strategické služby znalostní ekonomiky
- stavby a zařízení pro administrativu
- výrobní, nevýrobní a opravárenské služby včetně těch, které s ohledem na hygienické předpisy a požadavky nelze umístit v plochách bydlení
- nerušící výroba – například nerušící druhy drobné řemeslné výroby, tiskárny, truhlárny, pekárny, výrobny potravin a nápojů a podobně
- velkoobchodní a maloobchodní prodejní činnosti, včetně čerpacích stanic pohonných hmot pro vozidla do 5t
- sklady, manipulační plochy
- technická infrastruktura, technické zázemí obce

b) přípustné využití
- provozní a hygienická zařízení související s hlavním využitím
- služební byty
- drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář
- místní a účelové komunikace, parkování
- stavby a zařízení pro reklamu
- vzrostlá zeleň, stromy a keře, izolační zeleň

c) nepřípustné využití
- bydlení nad rámec uvedený v přípustném využití
- průmyslová a zemědělská výroba

Podmínky prostorového uspořádání, další podmínky
- využití ploch HU.2 je podmíněno eliminací negativních vlivů těchto ploch na kvalitu a čistotu ovzduší ve stávajících i navržených plochách obytné zástavby
- maximální výška staveb: 10 m
- bude prokázáno, že z příjezdů do obce ze severu, východu a západu nebudou stavby zakrývat pohled na dominantu obce – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele
- podél ulice Slivenecké bude vysázen aspoň 20 m široký pás vzrostlé zeleně, stromů a keřů
- minimální šíře pásu pro výsadbu vzrostlé zeleně, stromů a keřů podél navrženého obchvatu obce je 5 m
- koeficient zastavění max. 30%, koeficient zpevněných ploch max. 30%, koeficient zeleně min. 40%

- pro jednu stavbu hlavního využití lze zřídit max. 1 služební byt
- umístění staveb, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, musí být takové, aby tyto limity byly splněny
- inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní
- dopravní napojení ploch je možné pouze z navrženého obchvatu obce, napojení ze stávajících silnic III. třídy či jiných komunikací je nepřípustné; vjezdy na pozemky je přitom třeba sdružovat či slučovat tak, aby byl minimalizován počet napojení na obchvat
- pozemky musí být vymezovány tak, aby umožňovaly vyhovující napojení z navrženého obchvatu i pro ostatní pozemky v ploše HU.2; parcelace která by vedla ke znepřístupnění některých pozemků z navrženého obchvatu je nepřípustná
- všechny stavby musí mít zajištěno parkování a odstavování vozidel v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku
- minimální šíře pozemku místní obslužné komunikace (C3) v plochách HU.2: 12 m, z toho: 7 m vozovka, 1,5 m chodníky po obou stranách vozovky a 2 m zelený pás po jedné straně vozovky
- součástí všech veřejných prostranství, komunikací a parkovacích ploch bude doprovodná zeleň ve formě stromů nebo keřových výsadeb
- maximální výška staveb oplocení: 1,8 m; oplocení nesmí zabránit pohledovým vazbám

HU.3 – smíšené výrobní všeobecné – nejméně intenzivní

a) hlavní využití
- stavby a zařízení pro vědu a výzkum, strategické služby znalostní ekonomiky
- stavby a zařízení pro administrativu
- výrobní, nevýrobní a opravárenské služby včetně těch, které s ohledem na hygienické předpisy a požadavky nelze umístit v plochách bydlení
- nerušící výroba – například nerušící druhy drobné řemeslné výroby, tiskárny, truhlárny, pekárny, výrobny potravin a nápojů a podobně
- sklady, manipulační plochy
- technická infrastruktura, technické zázemí obce

b) přípustné využití
- maloobchodní, provozní a hygienická zařízení související s hlavním využitím
- služební byty
- drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
- veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář
- místní a účelové komunikace, parkování
- stavby a zařízení pro reklamu
- vzrostlá zeleň, stromy a keře, izolační zeleň

c) nepřípustné využití
- bydlení nad rámec uvedený v přípustném využití
- průmyslová a zemědělská výroba

Podmínky prostorového uspořádání, další podmínky
- využití ploch HU.3 je podmíněno eliminací negativních vlivů těchto ploch na kvalitu a čistotu ovzduší ve stávajících i navržených plochách obytné zástavby
- maximální výška staveb: 8,5 m

- bude prokázáno, že z příjezdů do obce ze severu, východu a západu nebudou stavby zakrývat pohled na dominantu obce – věž kostela Stětí sv. Jana Křtitele
- podél ulice Slivenecké bude vysázen aspoň 20 m široký pás vzrostlé zeleně, stromů a keřů
- minimální šíře pásu pro výsadbu vzrostlé zeleně, stromů a keřů podél navrženého obchvatu obce je 5 m
- koeficient zastavění max. 30%, koeficient zpevněných ploch max. 30%, koeficient zeleně min. 40%
- pro jednu stavbu hlavního využití lze zřídit max. 1 služební byt
- umístění staveb, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, musí být takové, aby tyto limity byly splněny
- inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní
- dopravní napojení ploch je možné pouze z navrženého obchvatu obce, napojení ze stávajících silnic III. třídy či jiných komunikací je nepřípustné; vjezdy na pozemky je přitom třeba sdružovat či slučovat tak, aby byl minimalizován počet napojení na obchvat
- pozemky musí být vymezovány tak, aby umožňovaly vyhovující napojení z navrženého obchvatu i pro ostatní pozemky v ploše HU.3; parcelace která by vedla ke znepřístupnění některých pozemků z navrženého obchvatu je nepřípustná
- všechny stavby musí mít zajištěno parkování a odstavování vozidel v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku
- minimální šíře pozemku místní obslužné komunikace (C3) v plochách HU.3: 12 m, z toho: 7 m vozovka, 1,5 m chodníky po obou stranách vozovky a 2 m zelený pás po jedné straně vozovky
- součástí všech veřejných prostranství, komunikací a parkovacích ploch bude doprovodná zeleň ve formě stromů nebo keřových výsadeb
- maximální výška staveb oplocení: 1,8 m; oplocení nesmí zabránit pohledovým vazbám

VZ – výroba zemědělská a lesnická

a) hlavní využití
   - malé zemědělské farmy, stavby, zařízení a plochy pro hospodaření na zemědělských půdách
   - ubytování pro účely agroturistiky a hospodářského provozu farem do rozsahu 10 lůžek na farmu

b) přípustné využití
   - šlechtitelské stanice
   - výběhy pro zvířata
   - služby související s hlavním anebo podmíněně přípustným využitím a podporující turistický ruch
   - sklady související s vlastní produkcí, manipulační plochy
   - administrativní, provozní a hygienická zařízení související s hlavním využitím
   - drobné stavby bezprostředně související s hlavním anebo podmíněně přípustným využitím
   - účelové komunikace, parkování
   - technická infrastruktura
   - zahrady, sady, doprovodná a izolační zeleň
   - drobné vodní plochy

c) podmíněně přípustné využití
   - služební byt – za podmínky, že v ploše již fungují stavby a zařízení hlavního využití, anebo že budou stavby a zařízení hlavního využití povoleny a realizovány současně se služebním bytem; při nesplnění této podmínky nelze služební byt zkolaudovat
   - nerušící výroba (drobná řemeslná výroba, rukodílny, truhlárna, apod.) – za podmínky, že souvisí s hlavním využitím

- stavby, zařízení a plochy pro chov hospodářského zvířectva – za podmínky, že jejich vzdálenost od staveb pro bydlení umístěných mimo plochu VZ bude alespoň 100 m a že jejich kapacita nepřekročí 50 dobytčích jednotek
- stavby, zařízení a plochy pro chov koní – za podmínky, že budou napojeny na existující nebo souběžně budovanou síť hipostezek

d) nepřípustné využití
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání
- v rámci každé zastavitelné plochy VZ lze zřídit pouze jednu farmu
- všechny stavby musí svou výškou, objemem, tvarem, měřítkem a barevností odpovídat charakteru zástavby venkovských hospodářských usedlostí
- maximální výška staveb: jedno nadzemní podlaží + podkroví a zároveň max. 8,5 m
- celková zastavěná plocha všemi stavbami max. 1200 m^2, přičemž koeficient zastavění nesmí zároveň překročit 40%
- celková zpevněná plocha (mimo zastavěné) max. 1200 m^2, přičemž koeficient zpevněných ploch nesmí zároveň překročit 30%
- koeficient zeleně min. 30%
- bydlení a ubytování musí být řešeno jako součást hospodářských objektů, volně stojící stavby pro bydlení (zejména rodinné domy) jsou nepřípustné
- pro jednu farmu lze zřídit max. 1 služební byt vestavěný do stavby hlavního využití, zabírající max. 30% její podlahové plochy
- inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní
- všechny stavby musí mít zajištěno parkování a odstavování vozidel v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku
- maximální výška staveb oplocení: 1,8 m; oplocení nesmí zabránit pohledovým vazbám
- minimální odstup nových staveb od hranice plochy lesa je 20 m pro všechny stavby vyjma oplocení a přístaveb směrem od plochy lesa; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona.

TU – technická infrastruktura všeobecná

a) hlavní využití
- plochy pro stavby a zařízení technické infrastruktury, včetně ochrany před povodněmi

b) přípustné využití
- místní a účelové komunikace, parkování
- oplocení pozemku
- doprovodná a izolační zeleň

c) nepřípustné využití
- výroba, bydlení, komerce a služby, rekreace, občanská vybavenost
- stožárové telekomunikační vysílače

Podmínky prostorového uspořádání
- inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní

DS – doprava silniční

a) hlavní využití
   - plochy pozemních komunikací všech kategorií včetně chodníků
   - parkování

b) přípustné využití
   - veřejná prostranství, veřejná zeleň, drobná architektura a mobiliář
   - zastávky a obratiště autobusů
   - dopravní a technická infrastruktura
   - doprovodná a izolační zeleň

c) nepřípustné využití
   - veškeré využití, neuvedené v hlavním a přípustném využití

Podmínky prostorového uspořádání
- v případě nesplnění hlukových limitů z navrženého obchvatu obce na stávající i navrženou obytnou zástavbu budou vybudována potřebná protihluková opatření před započetím užívání obchvatu
- minimální šíře navrženého obchvatu obce (silnice III. třídy) od ul. Zbuzanské dále na východ až k ul. Slivenecké: 14 m, z toho: 7 m vozovka, 1,5 m chodníky po obou stranách vozovky a 2 m zelený pás po obou stranách vozovky; přitom chodník a zelený pás lze umístit v souběžném koridoru pro inženýrské sítě (plocha ZO.2) a chodník lze případně nahradit stezkou pro pěší a cyklisty o minimální šířce 3 m
- minimální šíře navrženého obchvatu obce (silnice III. třídy) od ul. Zbuzanské dále na jih: 7 m vozovka
- křižovatka navrženého obchvatu obce se silnicí III/1154 (směr Řeporyje) musí být řešena tak, aby umožňovala průjezd vozidla nelomitelné délky 30 m z Pražského okruhu směrem k ul. K Austisu a rozvodně Řeporyje
- podél severní strany ul. Zbuzanské bude vybudován chodník od č.p. 135 směrem na západ k autobusové zastávce; šířka chodníku bude dle místních prostorových možností a požadavků příslušné české technické normy
- v zastavitelné ploše Z.6 bude na hranici s plochami Z.5 a P.1 vysazena izolační zeleň
- místa křížení více druhů dopravy (zejména pěší, cyklistické, automobilové) musí být řešena tak, aby byla zajištěna bezpečnost, bezbariérovost a plynulost provozu a zároveň nebyly narušeny logické trasy jednotlivých druhů dopravy; zejména se to týká pěší cesty Ořech – Zbuzany v prodloužení ul. Uhelné, pěšího propojení Ořech – Řeporyje a bezmotorového propojení v rámci zeleného prstence kolem sídla
- ve volné krajině musí být vzhled a umístění technické infrastruktury voleny tak, aby bylo minimalizováno jejich vizuální uplatnění a negativní vliv na krajinný ráz

DX – doprava jiná

a) hlavní využití
   - plochy veřejně přístupných komunikací v krajině s vodopropustným povrchem

b) přípustné využití
   - technická infrastruktura
   - doprovodná a izolační zeleň

c) nepřípustné využití
   - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- vzhled a umístění technické infrastruktury musí být voleny tak, aby bylo minimalizováno jejich vizuální uplatnění a negativní vliv na krajinný ráz

PU – veřejná prostranství všeobecná

a) hlavní využití
   - veřejná prostranství

b) přípustné využití
   - veřejná zeleň, dětská hřiště a drobná sportoviště
   - drobná architektura a mobiliář
   - místní a účelové komunikace, chodníky, cyklostezky
   - parkování, zastávky autobusů
   - technická infrastruktura
   - doprovodná a izolační zeleň
   - v údolí Radotínského potoka obnova mlýnské soustavy (náhony, vantroky, opěrné zdi, opevnění břehů apod.)

c) podmíněně přípustné využití
   - oplocení pozemku za předpokladu, že nezamezuje prostupnosti ploch PU

d) nepřípustné využití
   - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- prostorové uspořádání (úpravy parteru) musí především zohledňovat potřeby chodců a cyklistů před potřebami automobilového provozu, zejména z hlediska bezpečnosti, bezbariérového uspořádání, uživatelské přívětivosti a estetických kvalit
- inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní
- minimální šíře pozemku u nově budovaných místních obslužných komunikací (C3) v lokalitách BI.2 a BI.3: 10 m, z toho: 6,5 m vozovka, 1,5 m chodník na jedné straně vozovky a 1,2 m zelený pás na druhé straně vozovky
- minimální šíře pozemku u nově budovaných místních obslužných komunikací (C3) v lokalitách OV a OS.1: 13 m, z toho: 7 m vozovka, 1,5 m chodníky po obou stranách vozovky a 1,5 m zelený pás po obou stranách vozovky
- náměstí v ploše P.1 bude řešeno regulačním plánem jako celek se stávajícím náměstím a bude mít pěší charakter s omezeným vjezdem vozidel
- součástí nově budovaných veřejných prostranství v sídle bude doprovodná zeleň

ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy

a) hlavní využití
   - veřejně přístupná sídelní zeleň, parky a parkově upravené plochy, plnící zejména estetickou, kompoziční a rekreační funkci

b) přípustné využití
   - veřejná prostranství
   - drobná architektura a mobiliář
   - pěší a účelové komunikace, cyklostezky, in-line dráhy

- drobné vodní toky a plochy
- opatření pro zlepšení zadržování vody, protipovodňová a protierozní opatření

c) podmíněně přípustné využití

za podmínky, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití:

- dětská hřiště, sportovní hřiště
- stavby a zařízení do 30 m^2, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují jej
- místní komunikace, pokud prokazatelně nelze trasovat jinak
- technická infrastruktura, která s ohledem na výrazně vyšší investiční a provozní náklady nelze realizovat mimo plochy veřejné zeleně

za podmínky, že oplocení nezamezuje prostupnosti ploch ZP:

- oplocení pozemku
- pěstební využití plochy (např. obecní sad)

d) nepřípustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- koeficient zastavění max. 1%, koeficient zpevněných ploch max. 10%
- inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní

ZO.1 – zeleň ochranná a izolační

a) hlavní využití

- plochy stromů a keřů plnící izolační funkci – zejména ochrana pohledová, protiprašná, ev. protihluková

b) přípustné využití

- technické prvky ochrany před negativními vlivy (zemní valy, stěny)

c) podmíněně přípustné využití

- místní a účelové komunikace, cyklostezky, drobná architektura a mobiliář, technická infrastruktura – to vše za podmínky, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití

d) nepřípustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním, přípustným či podmíněně přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- zelený pás v ploše K.2 bude pomocí terénních úprav a stromových výsadeb řešen tak, aby při pohledu z ploch OH (hřbitov a jeho rozšíření) zcela zakrýval stavby v ploše HU.1
- inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní

ZO.2 – zeleň ochranná a izolační – koridor inženýrských sítí

a) hlavní využití

- vedení inženýrských sítí technické infrastruktury
- zatravnění, doprovodná zeleň

b) přípustné využití
   - místní a účelové komunikace, cyklostezky, drobná architektura a mobiliář

c) nepřípustné využití
   - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání
   - součástí plochy musí být doprovodná zeleň
   - ve volné krajině musí být vzhled a umístění technické infrastruktury voleny tak, aby bylo minimalizováno jejich vizuální uplatnění a negativní vliv na krajinný ráz

ZS.1 – zeleň sídelní ostatní

a) hlavní využití
   - plochy soukromé zeleně – zejména zahrady a sady

b) přípustné využití
   - opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. meze, zatravněné údolnice, remízy aj. drobná krajinná zeleň)
   - v údolí Radotínského potoka obnova mlýnské soustavy (náhony, vantroky, opěrné zdi, opevnění břehů apod.)
   - oplocení pozemku, pokud nezhorší odtokové poměry v místě a nezabrání pohledovým vazbám

c) nepřípustné využití
   - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím, zejména bydlení, ubytování, stavby individuální rekreace včetně zahradních chat

Podmínky prostorového uspořádání nejsou stanoveny.

ZS.2 – zeleň sídelní ostatní – hospodářství

a) hlavní využití
   - plochy soukromé zeleně – zejména zahrady a sady
   - půda se zemědělským využitím – zejména výběhy, trvalé travní porosty, orná půda

b) přípustné využití
   - drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím
   - účelové komunikace zachovávající vsakování dešťových vod v místě (vodopropustnost)
   - nezbytná související technická infrastruktura
   - opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. meze, zatravněné údolnice, remízy aj. drobná krajinná zeleň)
   - doprovodná zeleň, stromořadí
   - drobné vodní plochy

c) nepřípustné využití
   - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání
   - koeficient zastavění max. 5%, koeficient zpevněných ploch max. 10%

- pro stavby skleníků a obdobných krytých pěstebních ploch lze koeficient zastavění zvýšit na 30%
- maximální výška staveb 5 m
- oplocení nesmí zabránit pohledovým vazbám

ZS.3 – zeleň sídelní ostatní – kynologie

a) hlavní využití
   - venkovní plochy kynologického cvičiště

b) přípustné využití
   - drobné stavby bezprostředně související s hlavním využitím (kotce, překážky, oplocení, apod.)
   - jedna komunitní stavba pro potřeby plochy (klubovna) do 25 m^2
   - účelové komunikace zachovávající vsakování srážkových vod v místě (vodopropustné)
   - nezbytná související technická infrastruktura
   - opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. meze, zatravněné údolnice, remízy aj. drobná krajinná zeleň)
   - doprovodná a izolační zeleň

c) nepřípustné využití
   - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním využitím

Podmínky prostorového uspořádání
- maximální výška staveb 5 m
- koeficient zastavění max. 1%
- na rozhraní s volnou krajinou bude součástí plochy pás izolační zeleně dřevin o šířce min. 5 m a výšce, která bude při pohledu z okolní krajiny clonit stavby

ZS.4 – zeleň sídelní ostatní – specifická

a) hlavní využití
   - plocha soukromé zeleně – zahrada, sad

b) přípustné využití
   - lanový park
   - informační centrum
   - veřejná prostranství, veřejná zeleň
   - dětská hřiště, nekrytá sportovní hřiště, apod.
   - drobné zahradní stavby (skleníky, bazény, kůlny, včelíny apod.)
   - účelové komunikace zachovávající vsakování srážkových vod v místě (vodopropustné)
   - technická infrastruktura
   - oplocení
   - chov drobných domácích zvířat bez negativních vlivů na okolí
   - pěstební plochy
   - drobné vodní plochy

c) nepřípustné využití
   - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- inženýrské sítě musí být řešeny výhradně jako podzemní
- maximální výška staveb oplocení: 1,8 m; oplocení nesmí narušit charakter stávající zástavby v navazujících plochách BI, zejména mírou průhlednosti

AU, AU.1, AU.2 – zemědělské všeobecné

pozn.: další podmínky viz kapitola A.6.2

a) hlavní využití
   - půda se zemědělským využitím

b) přípustné využití
   - opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. meze, zatravněné údolnice, remízy aj. drobná krajinná zeleň)
   - revitalizace vodních ploch a toků
   - zakládání nových drobných vodních ploch přírodního charakteru na půdách nižších tříd ochrany (III. - V. třída), zejména na hydromorfních půdách a/nebo v údolnicích
   - doprovodná zeleň komunikací, stromořadí

c) nepřípustné využití
   - jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

Další podmínky

- pro umisťování staveb platí podmínky stanovené v kapitole A.6.2.

Pro plochy AU.1 (plochy erozně ohrožené) dále platí:

- na pozemcích, kde hrozí překročení limitu pro maximální přípustnou ztrátu půdy, je nutné uplatnění protierozních opatření, možnou kombinací organizačních, agrotechnických, vegetačních a technických protierozních opatření (např. změna osevních postupů, změna kultur, zasakovací pásy a průlehy)

Pro plochy AU.2 (trvalé travní porosty) dále platí:

- na pozemcích luk a pastvin, případně extenzivních sadů, které zajišťují ochranu před negativními účinky eroze a zvyšují schopnost krajiny zadržet vodu, je nutné zachování stávajícího způsobu využití, případně je možná alternativa přípustného využití pozemků způsobem (kombinací protierozních opatření), který má podobný vliv na pozemek jako plošné zatravnění (např. terasy, protierozní meze) a je v souladu s charakterem krajiny,
- v ploše K.23 je hlavním využitím také táboření, provoz lesní školky a sportovní aktivity bez nároků na zpevněné plochy a infrastrukturu.

MU, MU.p, MU.z, MU.zp – smíšené nezastavěného území všeobecné

pozn.: další podmínky viz kapitola A.6.2

a) hlavní využití
   - krajinné prvky a rozptýlená zeleň plnící funkci ekologicky – stabilizační, půdoochrannou, vodoochrannou, klimatickou, krajinotvornou a rekreační

b) přípustné využití

   v plochách bez indexu (MU) dále platí:
   - přípustné využití není stanoveno

v plochách MU.z (zemědělství extenzivní) dále platí:
- je přípustná krajinná zeleň na zemědělských pozemcích nebo v jejich blízkosti plnící mimoprodukční funkce zemědělství (např. meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin, lada, aj.)
- přípustné jsou extenzivní formy hospodaření (např. extenzivně sečená louka, extenzivní sad, pastvina, aj.)

v plochách MU.p (přírodní priority) dále platí:
- plochy jsou vymezeny pro umisťování prvků ÚSES

v plochách MU.zp dále platí:
- je přípustné všechno využití, uvedené výše pro plochy MU.p a MU.z

c) nepřípustné využití
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

Další podmínky
- pro umisťování staveb platí podmínky stanovené v kapitole A.6.2

LU – lesní všeobecné

pozn.: další podmínky viz kapitola A.6.2

a) hlavní využití
- plochy určené k plnění funkcí lesa

b) přípustné využití
- opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
- malé vodní toky a plochy a jejich revitalizace, zakládání nových drobných vodních ploch, obnova mlýnské soustavy na Radotínském potoce
- lesní cesty, obnova původních lesních cest
- nezbytně nutná technická infrastruktura, kterou nelze realizovat mimo pozemky určené k plnění funkce lesa

c) nepřípustné využití
- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

Další podmínky
- pro umisťování staveb platí podmínky stanovené v kapitole A.6.2

NU – přírodní všeobecné

pozn.: další podmínky viz kapitola A.6.2

a) hlavní využití
- plochy zvýšených přírodních a krajinných hodnot, s přirozeným vývojem, bez intenzivního hospodaření (přírodě blízká vegetace, údolní nivy vodních toků stálých i periodických, dále prvky ÚSES a I. zóna CHKO)

b) přípustné využití
- vodní toky a plochy přírodního charakteru, mokřady, nebo periodicky vlhká místa a prameniště,

- plochy extenzivních trvalých travních porostů, případně extenzivních sadů
- opatření pro zlepšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření

c) podmíněně přípustné využití

za podmínky, že nedojde k narušení plnění funkcí přírodních ploch (např. plošné kácení dřevin, terénní úpravy aj. nevhodné činnosti z hlediska obecné i zvláštní ochrany přírody a krajiny):

- specifické hospodaření na lesních pozemcích (např. výběrný způsob nebo maloplošná forma podrostního hospodaření)
- táboření a sportovní aktivity bez nároků na zpevněné plochy a infrastrukturu – pouze na plochách v přímé vazbě na Radotínský potok a v ploše K.8

d) nepřípustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

Další podmínky

- pro umisťování staveb platí podmínky stanovené v kapitole A.6.2

WU – vodní a vodohospodářské všeobecné

a) hlavní využití

- vodní plochy, koryta vodních toků a jiné související plochy určené pro vodohospodářské (převažující), ekologické a rekreační využití

b) přípustné využití

- vodohospodářské stavby (jezy, hráze, objekty protipovodňové a protizáplavové ochrany, opevnění břehů apod.)
- doprovodná zeleň vodních ploch a toků
- místní a účelové komunikace, zajišťující plnění vodohospodářských funkcí zemědělství, cesty a stezky pro bezmotorovou dopravu

c) nepřípustné využití

- jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

A.7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Územní plán vymezuje následující plochy pro uplatnění možnosti vyvlastnění:

Označení	Typ	Popis
VD.1	dopravní infrastruktura	obchvat obce – západní část vč. napojení na Pražský okruh
VD.2	dopravní infrastruktura	obchvat obce – východní část vč. napojení na Pražský okruh
VD.3	dopravní infrastruktura	parkoviště pro centrum obce
VD.4	dopravní infrastruktura	parkoviště pro hřbitov a rekreační plochy
VD.5	dopravní infrastruktura	otočka autobusu veřejné hromadné dopravy
VD.6	dopravní infrastruktura	cesta ke Zmrzlíku
VD.7	dopravní infrastruktura	komunikace – propojení cest v krajině (prodloužení Hájovky)
VT.1	technická infrastruktura	rozšíření čistírny odpadních vod
VT.2	technická infrastruktura	retenční nádrž
VT.3	technická infrastruktura	plocha pro zemní vodojem
VT.4	technická infrastruktura	koridor pro inženýrské sítě – podél obchvatu obce
VT.4	technická infrastruktura	koridor pro dvojité nadzemní el. vedení 400 kV (z PÚR)
VPD.2	dopravní infrastruktura	komunikace – propojení uliční sítě (Slivenecká – Východní)
VPD.3	dopravní infrastruktura	komunikace – propojení uliční sítě (Krátká – Na Beránku III)

TABULKA 5 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY – VYVLASTNĚNÍ

Označení	Typ	Popis
VU.1	založení prvků ÚSES	plocha pro lokální biokoridor
VU.2	založení prvků ÚSES	plocha pro lokální biocentrum
VU.3	založení prvků ÚSES	plocha pro lokální biokoridory, částečně plocha pro protierozní a retenční opatření
VR.1	zvyšování retenčních schopností území	plocha pro zvýšení retenčních schopností území a preventivní protipovodňovou ochranu, pro revitalizaci vodoteče Hájovka a vybudování retenční nádrže
VR.2	zvyšování retenčních schopností území	plocha pro zvýšení retenčních schopností území a pro případný posun nadregionálního biokoridoru N8 (K177) a jeho přemostění přes dálnici D0
VR.3	zvyšování retenčních schopností území	zelený pás na rozhraní sídla a krajiny – zlepšení zadržení vody v území a vsaku do podzemních vod

TABULKA 6 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ – VYVLASTNĚNÍ

A.8 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

Územní plán vymezuje následující plochy v k. ú. Ořech pro uplatnění předkupního práva ve prospěch obce Ořech (adresa: Obec Ořech, Baarovo náměstí 20, 25225 Jinočany; IČ obce: 00241512):

Označení	Typ	Popis	Č. parcel
PO.3	občanská vybavenost	veřejné občanské vybavení – rozšíření stávajících ploch	85/3
PO.4	občanská vybavenost	technické zázemí obce	316/84
PO.6	občanská vybavenost	rozšíření ploch pro tělovýchovu a sport	85/10
PO.7	občanská vybavenost	rozšíření hřbitova	40/1
VPD.2	dopravní infrastruktura	komunikace – propojení uliční sítě (Slivenecká – Východní)	28/1, 36/1, 36/2, 37/1, 37/2, 41/2, 41/19, 41/64, 41/68
VPD.3	dopravní infrastruktura	komunikace – propojení uliční sítě (Polní – Krátká – Na Beránku III)	315/24, 316/94

TABULKA 7 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY – PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Označení	Typ	Popis	Č. parcel
PP.1	veřejné prostranství – veřejná zeleň	rekultivace a ozelenění kopce	316/84, 316/95
PP.2	veřejné prostranství – veřejná zeleň	zelený pás na rozhraní sídla a krajiny	37/1, 40/1, 41/17, 41/19, 41/22, 41/63, 50/10, 65/1, 65/6, 65/8, 65/11, 65/12, 65/13, 65/16, 65/17, 68, 69, 79/2, 79/3, 84/13, 85/1, 85/13, 85/15, 85/16, 103, 105, 106/1, 107, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 121, 122/1, 122/2, 122/3, 122/4, 122/18, 123, 124, 125/8, 125/21, 125/22, 125/23, 125/24, 125/26, 125/27, 125/29, 125/30, 125/31, 149/3, 149/4, 288/3, 288/4, 288/5, 288/6, 288/7, 288/13, 288/32, 288/57, 298/7, 298/8, 295/1, 315/4, 315/41, 315/42, 316/84, 316/94, 327/1, 328/1, 328/9, 328/10, 336/2, 336/3, 361/1

TABULKA 8 VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ – PŘEDKUPNÍ PRÁVO

A.9 Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Kompenzační opatření nejsou navrhována, nebylo požadováno zpracování posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

A.10 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán nevymezuje plochy ani koridory územních rezerv.

A.11 Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Územní plán vymezuje následující plochy, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno dohodou o parcelaci, a stanoví pro ně tyto požadavky:

- Z.2, Z.3, Z.9, Z.12 (HU.1, HU.2, HU.3 – smíšené výrobní všeobecné) – parcelace bude provedena tak, aby umožňovala zřízení vjezdů na pozemky v souladu s platnými právními předpisy a přímé napojení na sítě technické infrastruktury,
- Z.18 (OV – občanské vybavení veřejné) – parcelace bude provedena tak, aby umožňovala zřízení vjezdů a vstupů na pozemky v souladu s platnými právními předpisy,
- Z.19a, Z.19b (OS.1 – občanské vybavení – sport) – parcelace bude provedena tak, aby umožňovala zřízení vjezdů na pozemky v ploše Z.19a prostřednictvím plochy přestavby P.6 v souladu s platnými právními předpisy a pěší provázání ploch Z.19a a Z.19b s areálem škol a SK Viktorie,
- Z.21 (SU.2 – komerce) – parcelace bude provedena tak, aby umožňovala zřízení vjezdu na pozemek v souladu s platnými právními předpisy a využití celé plochy naráz,
- Z.28 (VZ – výroba zemědělská a lesnická a ZS.2 – zeleň sídelní ostatní – hospodářství) – parcelace bude provedena tak, aby umožňovala v ploše umístit jedno zemědělské hospodářství (farmu),
- Z.37 (SX.1 – smíšené obytné jiné) – parcelace bude provedena tak, aby umožňovala zřízení vjezdů na pozemky v souladu s platnými právními předpisy a umístění staveb rodinných domů ve vazbě na přilehlé veřejné prostranství.

Ve Výkrese základního členění území jsou plochy podmíněné uzavřením dohody o parcelaci označeny kódy DO.1 až DO.9 a DR.F2.

A.12 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 a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Plochy ani koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, územní plán nevymezuje.

A.13 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

Je vymezeno 10 ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu:

- 4 plochy s podmínkou regulačního plánu z podnětu
- 6 ploch s podmínkou regulačního plánu na žádost

Regulační plány z podnětu jsou vyžadovány pro lokality RP.A (= plocha přestavby P.1), RP.B (zastavitelná plocha Z.23), RP.C (zastavitelná plocha Z.20) a RP.E (zastavitelná plocha Z.5). Zadání regulačních plánů pro lokality RP.B, RP.C a RP.E již byla schválena, zadání regulačního plánu pro lokalitu RP.A je uvedeno níže. Lhůta pro vydání regulačních plánů z podnětu je 5 let od vydání územního plánu.

Regulační plány na žádost jsou vyžadovány pro lokality RP.F1, DR.F2, RP.F3, RP.F4, RP.F6 a RP.F7 (zastavitelné plochy Z.25, Z.28, Z.29, Z.31, Z.33 a Z.38). Zadání těchto regulačních plánů je obdobné a je uvedeno níže.

A.13.1 Zadání regulačního plánu pro lokalitu RP.A

Vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem je vymezené v grafické části územního plánu; jde o pozemky parc. č. 1 a 15/1 o celkové výměře 0,83 ha v k. ú. Ořech.

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Budou vymezeny pozemky pro umístění budov a pozemky pro veřejná prostranství.

Využití pozemků bude v souladu s podmínkami, stanovenými územním plánem pro plochy SV.1 a PU, a bude zpodrobněno tak, aby vedlo ke vzniku nového centra obce a aby respektovalo návaznosti na okolí.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Platí podmínky prostorového uspořádání stanovené územním plánem, které budou regulačním plánem dále zpřesněny.

Umístění staveb bude navrženo tak, aby zachovaly urbanistickou kvalitu historického jádra obce a aby umožnily rozšíření Baarova náměstí. Bude zachován vzhled severní části statku (stáje se špejcharem) ze strany fary a kostela.

Prostorové uspořádání staveb nesmí narušit charakter historického jádra obce a musí vhodným způsobem navázat na vzhled tradičních hospodářských usedlostí. Regulační plán stanoví:

- stavební čáry,
- maximální výšku staveb, opěrných zdí, oplocení,
- podlažnost,
- v odůvodněných případech tvar, sklon a směr hlavního hřebene střechy,
- regulaci architektonických prvků (např. vikýřů, věží, oken, dveří),
- základní požadavky na materiálové řešení a barevnost fasád, střech, oplocení, povrchů a prvků parteru,
- maximální zastavěnost pozemků.

Definovány budou pojmy, které nejsou uvedeny v platné legislativě.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Nesmí být narušeno historické centrum obce s památkově chráněnými objekty.
Bude prověřeno obnovení původní brány do statku, příp. jiné připomínky původního vzhledu této strany náměstí.
Při návrhu výsadeb budou voleny domácí druhy a bude zohledněna předpokládaná výška vzrůstu stromů a tvar jejich koruny.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Veřejná prostranství, veřejná zeleň:

- Bude vymezeno nové náměstí, které prostorově naváže na stávající Baarovo náměstí a bude s ním řešeno jako jeden celek. Nové náměstí bude mít pěší charakter s omezeným vjezdem vozidel. Dále bude vymezen prostor pro veřejnou zeleň, popřípadě park.
- Systém veřejných prostranství bude navržen tak, aby byl z nového náměstí pohodlný pěší prostup ke kostelu a faře a k plánovanému parkovišti v zastavitelné ploše Z.6.
- Bude navržen charakter a prostorové uspořádání všech veřejných prostranství, včetně vymezení vozovek, chodníků, parkovacích stání, zelených ploch, skupin stromů či stromořadí, apod.
- Plochy pro výsadby budou vymezeny bez možnosti ukládání inženýrských sítí.

Občanské vybavení:

- Budou navrženy prostory pro občanské vybavení a drobné služby, zejména v parteru budov okolo nového náměstí.
- Bude zajištěna dostatečná kapacita a dostupnost sběrných míst tříděného komunálního odpadu.

Dopravní infrastruktura:

- Bude kladen důraz na citlivé dopravní řešení s ohledem na potřeby pěších a na polohu lokality v samém jádru obce.
- Dopravní řešení bude v souladu s normovými požadavky. Bude zajištěn přístup pro vozidla záchranného integrovaného systému a svozu TKO.
- Odstavování vozidel rezidentů a parkování provozovatelů občanského vybavení musí být zajištěno v dostatečné kapacitě na vlastním stavebním pozemku, a to mimo prostor nového náměstí, zejména v podzemí a v zadních traktech budov.
- Parkování návštěvníků bude zajištěno na parkovišti v zastavitelné ploše Z.6, případně v podzemí.

Technická infrastruktura:

- Bude navrženo napojení na stávající sítě (elektro, spoje, kanalizace, vodovod, plynovod) v souladu s koncepcí dle územního plánu. Bude prověřena potřeba přeložek inženýrských sítí.
- Řešena bude také požární voda (případné nadzemní hydranty budou mimo komunikaci).
- Likvidace dešťových vod z veřejných prostranství bude řešena v širších souvislostech území. Upřednostněno bude zasakování. U pozemků, kde nebude zasakování možné, bude navržen systém retence a likvidace dešťových vod.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Veřejná infrastruktura, nutná k obsluze území, bude prověřena a případně navržena jako veřejně prospěšné stavby.

Požadavky na asanace

Nejsou stanoveny.

Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Lokalita leží v území s častým výskytem archeologických nálezů a v přímém sousedství sousedství nemovité kulturní památky, budou respektovány požadavky z toho vyplývající.
Jednotlivé stavby budou umístěny tak, aby jejich požárně nebezpečný prostor nezasahoval do jiných stavebních pozemků a staveb, a aby se nenacházely v požárně nebezpečném prostoru jiné stavby.

Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Řešené území se nachází v intravilánu obce, proto regulační plán nahradí tato územní rozhodnutí:

- umístění staveb dopravní a technické infrastruktury nutné k obsluze území
- změna využití území v případě veřejně prospěšných staveb
- dělení a scelování pozemků

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Bude prověřeno, zda záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat, a návazně budou upřesněny požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán bude uspořádán v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Grafická část regulačního plánu bude zpracována na podkladu vektorové katastrální mapy a bude obsahovat:

- A - Hlavní výkres – v měřítku 1 : 1 000
- A.1 - Umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné dopravní infrastruktury – v měřítku 1 : 500
- A.2 - Umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné technické infrastruktury – v měřítku 1 : 500
- A.3 - Umístění a prostorové uspořádání dalších staveb a jejich napojení na veřejnou infrastrukturu – v měřítku 1 : 500
- B - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – v měřítku 1 : 1 000
- C - Výkres dělení a scelování parcel – v měřítku 1 : 1 000
- D - Řezy dokumentující terénní úpravy a vsakování – v měřítku 1 : 500

Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- E - Koordinační výkres – v měřítku 1 : 1 000
- F - Výkres širších vztahů, dokumentujících vazby na sousední území – v měřítku 1 : 5 000
- G - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu vč. PUPFL – v měřítku 1 : 2 000
- H - Urbanistické a architektonické řešení – zobrazení cílového stavu – v měřítku 1 : 1 000

Dokumentace bude odevzdána ve 4 vyhotoveních a ve 4 provedeních datových (grafická část vektorově) na datovém nosiči.

A.13.2 Zadání regulačního plánu pro lokalitu RP.F1

Vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem je vymezené v grafické části územního plánu; jde o část pozemku parc. č. 307 o výměře 17 156 m^2 v k. ú. Ořech.

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Požadavky na vymezení pozemků nejsou vzhledem k velikosti lokality a vlastnickým vztahům stanoveny.

Využití pozemků bude v souladu s podmínkami, stanovenými tímto územním plánem pro plochy VZ, přičemž rozmístění jednotlivých způsobů využití (hospodářské objekty a plochy, ubytování, služby, atd.) bude rozvrženo tak, aby nedocházelo ke vzájemnému negativnímu ovlivňování.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Platí podmínky prostorového uspořádání stanovené územním plánem, které budou regulačním plánem dále zpřesněny.

Umístění staveb bude navrženo tak, aby odpovídalo tradičním venkovským hospodářským usedlostem – zejména polohou staveb v rámci pozemku i vůči ostatním stavbám, orientací staveb vůči sklonu terénu, výškou podlahy přízemí nad terénem, umístěním zpevněných ploch a prvků parteru, apod. V obdobném duchu bude navrženo i dopravní řešení (příjezd, parkování) a případné terénní úpravy. Stavby se spolu s navazujícími prostory a vegetací musí stát harmonickou součástí krajiny.

Návrh prostorového uspořádání staveb bude rovněž vycházet z forem a výrazu tradičních venkovských hospodářských usedlostí a bude jej vhodně rozvíjet. Jde zejména o výšku a objem staveb, jejich půdorysný tvar, vyvážené řešení jejich průčelí, tvar a členění oken a dveří, řešení případných vikýřů, a dále o tvar, sklon, orientaci a výšku nasazení střechy.

Regulační plán dále stanoví základní požadavky na materiálové řešení a barevnost staveb, oplocení, povrchů a prvků parteru; to vše s ohledem na jejich harmonické zapojení do krajiny.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Bude navrženo doplnění zeleně, především stromů, s ohledem na citlivé zapojení nové hospodářské usedlosti do krajiny. Budou voleny domácí druhy a bude zohledněna předpokládaná výška vzrůstu a tvar koruny.

Bude navržen způsob minimalizace negativních vlivů na okolí, zejména z hlediska hluku a šíření pachů. Pokud nebude lokalita napojena na veřejnou kanalizaci, budou stanoveny takové požadavky na systém čištění odpadních vod, aby nedocházelo ke znečišťování podzemních a povrchových vod.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- Veřejná prostranství, veřejná zeleň – budou navrženy v případě potřeby.
- Občanské vybavení – není požadováno.
- Doprava – bude navrženo dopravní řešení, zejména příjezd (včetně prověření návazností mimo řešené území) a parkování pro návštěvníky. Návrh bude klást důraz na citlivé začlenění dopravních ploch do krajiny a bude v souladu s normovými požadavky.
- Technická infrastruktura – bude navrženo napojení na technickou infrastrukturu (elektro, spoje, případně též kanalizace a vodovod) v souladu s koncepcí dle územního plánu, a to včetně prověření návazností mimo řešené území. Bude prověřena potřeba přeložek inženýrských sítí.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Nejsou stanoveny.

Požadavky na asanace

Nejsou stanoveny.

Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Lokalita se nachází ve zranitelné oblasti, budou respektovány požadavky z toho vyplývající. Dále bude respektováno výškové ochranné pásmo letiště Václava Havla a elektrické vedení, které lokalitou prochází, včetně ochranného pásma.

Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nebude nahrazovat žádná územní rozhodnutí.

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Bude prověřeno, zda je uzavření plánovací smlouvy s ohledem na rozsah záměru potřeba a zda ji obec pro danou lokalitu vyžaduje. Zvláštní pozornost přitom bude věnována zajištění zásobování elektrickou energií o dostatečné kapacitě a zajištění vyhovujícího příjezdu.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán bude uspořádán v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Grafická část regulačního plánu bude zpracována na podkladu vektorové katastrální mapy.

Výkres širších vztahů a výkres veřejně prospěšných staveb (budou-li vymezeny) bude zpracován v měřítku 1:5000. Ostatní výkresy budou zpracovány v měřítku 1:1 000, případně 1:500.

Dokumentace bude odevzdána ve 4 vyhotoveních a ve 4 provedeních datových (grafická část vektorově) na datovém nosiči.

A.13.3 Zadání regulačního plánu pro lokalitu DR.F2

Vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem je vymezené v grafické části územního plánu; jde o části pozemků parc. č. 288/12 a 288/15 o výměře 13 269 m^2, vše v k. ú. Ořech.

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Požadavky na vymezení pozemků nejsou vzhledem k velikosti lokality a vlastnickým vztahům stanoveny.

Využití pozemků bude v souladu s podmínkami, stanovenými tímto územním plánem pro plochy VZ, přičemž rozmístění jednotlivých způsobů využití (hospodářské objekty a plochy, ubytování, služby, atd.) bude rozvrženo tak, aby nedocházelo ke vzájemnému negativnímu ovlivňování.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Platí podmínky prostorového uspořádání stanovené územním plánem, které budou regulačním plánem dále zpřesněny.

Umístění staveb bude navrženo tak, aby odpovídalo tradičním venkovským hospodářským usedlostem – zejména polohou staveb v rámci pozemku i vůči ostatním stavbám, orientací staveb vůči sklonu terénu, výškou podlahy přízemí nad terénem, umístěním zpevněných ploch a prvků parteru, apod. V obdobném duchu bude navrženo i dopravní řešení (příjezd, parkování) a případné terénní úpravy. Stavby se spolu s navazujícími prostory a vegetací musí stát harmonickou součástí krajiny.

Návrh prostorového uspořádání staveb bude rovněž vycházet z forem a výrazu tradičních venkovských hospodářských usedlostí a bude jej vhodně rozvíjet. Jde zejména o výšku a objem staveb, jejich půdorysný tvar,

vyvážené řešení jejich průčelí, tvar a členění oken a dveří, řešení případných vikýřů, a dále o tvar, sklon, orientaci a výšku nasazení střechy.

Regulační plán dále stanoví základní požadavky na materiálové řešení a barevnost staveb, oplocení, povrchů a prvků parteru; to vše s ohledem na jejich harmonické zapojení do krajiny.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Bude zachováno a doplněno stromořadí podél ulice Ke Kalinovu Mlýnu.
Dále bude navrženo doplnění zeleně, především stromů, s ohledem na citlivé zapojení nové hospodářské usedlosti do krajiny. Budou voleny domácí druhy a bude zohledněna předpokládaná výška vzrůstu a tvar koruny.

Bude navržen způsob minimalizace negativních vlivů na okolí, zejména z hlediska hluku a šíření pachů. Pokud nebude lokalita napojena na veřejnou kanalizaci, budou stanoveny takové požadavky na systém čištění odpadních vod, aby nedocházelo ke znečišťování podzemních a povrchových vod.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- Veřejná prostranství, veřejná zeleň – budou navrženy v případě potřeby.
- Občanské vybavení – není požadováno.
- Doprava – bude navrženo dopravní řešení, zejména příjezd (včetně prověření návazností mimo řešené území) a parkování pro návštěvníky. Návrh bude klást důraz na citlivé začlenění dopravních ploch do krajiny a bude v souladu s normovými požadavky.
- Technická infrastruktura – bude navrženo napojení na technickou infrastrukturu (elektro, spoje, případně též kanalizace a vodovod) v souladu s koncepcí dle územního plánu, a to včetně prověření návazností mimo řešené území. Bude prověřena potřeba přeložek inženýrských sítí.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Nejsou stanoveny.

Požadavky na asanace

Nejsou stanoveny.

Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Lokalita se nachází ve zranitelné oblasti, budou respektovány požadavky z toho vyplývající. Dále bude respektováno výškové ochranné pásmo letiště Václava Havla.

Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nebude nahrazovat žádná územní rozhodnutí.

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Bude prověřeno, zda je uzavření plánovací smlouvy s ohledem na rozsah záměru potřeba a zda ji obec pro danou lokalitu vyžaduje.

Bude vyhotovena dohoda o parcelaci.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán bude uspořádán v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Grafická část regulačního plánu bude zpracována na podkladu vektorové katastrální mapy.

Výkres širších vztahů a výkres veřejně prospěšných staveb (budou-li vymezeny) bude zpracován v měřítku 1:5000. Ostatní výkresy budou zpracovány v měřítku 1:1 000, případně 1:500.

Dokumentace bude odevzdána ve 4 vyhotoveních a ve 4 provedeních datových (grafická část vektorově) na datovém nosiči.

A.13.4 Zadání regulačního plánu pro lokalitu RP.F3

Vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem je vymezené v grafické části územního plánu; jde o část pozemku parc. č. 143/2 o výměře 3 042 m^2 v k. ú. Ořech.

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Požadavky na vymezení pozemků nejsou vzhledem k velikosti lokality a vlastnickým vztahům stanoveny.

Využití pozemků bude v souladu s podmínkami, stanovenými tímto územním plánem pro plochy VZ, přičemž rozmístění jednotlivých způsobů využití (hospodářské objekty a plochy, ubytování, služby, atd.) bude rozvrženo tak, aby nedocházelo ke vzájemnému negativnímu ovlivňování.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Platí podmínky prostorového uspořádání stanovené územním plánem, které budou regulačním plánem dále zpřesněny.

Umístění staveb bude navrženo tak, aby odpovídalo tradičním venkovským hospodářským usedlostem – zejména polohou staveb v rámci pozemku i vůči ostatním stavbám, orientací staveb vůči sklonu terénu, výškou podlahy přízemí nad terénem, umístěním zpevněných ploch a prvků parteru, apod. V obdobném duchu bude navrženo i dopravní řešení (příjezd, parkování) a případné terénní úpravy. Stavby se spolu s navazujícími prostory a vegetací musí stát harmonickou součástí krajiny.

Návrh prostorového uspořádání staveb bude rovněž vycházet z forem a výrazu tradičních venkovských hospodářských usedlostí a bude jej vhodně rozvíjet. Jde zejména o výšku a objem staveb, jejich půdorysný tvar, vyvážené řešení jejich průčelí, tvar a členění oken a dveří, řešení případných vikýřů, a dále o tvar, sklon, orientaci a výšku nasazení střechy.

Regulační plán dále stanoví základní požadavky na materiálové řešení a barevnost staveb, oplocení, povrchů a prvků parteru; to vše s ohledem na jejich harmonické zapojení do krajiny.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Bude zachováno a doplněno stromořadí podél ulice Ke Kalinovu Mlýnu.
Dále bude navrženo doplnění zeleně, především stromů, s ohledem na citlivé zapojení nové hospodářské usedlosti do krajiny. Budou voleny domácí druhy a bude zohledněna předpokládaná výška vzrůstu a tvar koruny.

Bude navržen způsob minimalizace negativních vlivů na okolí, zejména z hlediska hluku a šíření pachů. Pokud nebude lokalita napojena na veřejnou kanalizaci, budou stanoveny takové požadavky na systém čištění odpadních vod, aby nedocházelo ke znečišťování podzemních a povrchových vod.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- Veřejná prostranství, veřejná zeleň – budou navrženy v případě potřeby.
- Občanské vybavení – není požadováno.
- Doprava – bude navrženo dopravní řešení, zejména příjezd (včetně prověření návazností mimo řešené území) a parkování pro návštěvníky. Návrh bude klást důraz na citlivé začlenění dopravních ploch do krajiny a bude v souladu s normovými požadavky.
- Technická infrastruktura – bude navrženo napojení na technickou infrastrukturu (elektro, spoje, případně též kanalizace a vodovod) v souladu s koncepcí dle územního plánu, a to včetně prověření návazností mimo řešené území. Bude prověřena potřeba přeložek inženýrských sítí.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Nejsou stanoveny.

Požadavky na asanace

Nejsou stanoveny.

Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Lokalita se nachází ve zranitelné oblasti a je zde provedeno odvodnění – budou respektovány požadavky z toho vyplývající. Dále bude respektováno výškové ochranné pásmo letiště Václava Havla.

Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nebude nahrazovat žádná územní rozhodnutí.

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Bude prověřeno, zda je uzavření plánovací smlouvy s ohledem na rozsah záměru potřeba a zda ji obec pro danou lokalitu vyžaduje.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán bude uspořádán v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Grafická část regulačního plánu bude zpracována na podkladu vektorové katastrální mapy.

Výkres širších vztahů a výkres veřejně prospěšných staveb (budou-li vymezeny) bude zpracován v měřítku 1:5000. Ostatní výkresy budou zpracovány v měřítku 1:1 000, případně 1:500.

Dokumentace bude odevzdána ve 4 vyhotoveních a ve 4 provedeních datových (grafická část vektorově) na datovém nosiči.

A.13.5 Zadání regulačního plánu pro lokalitu RP.F4

Vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem je vymezené v grafické části územního plánu; jde o část pozemku parc. č. 272/1 o výměře 23 041 m^2 v k. ú. Ořech a o část pozemku parc. č. 260/2 o výměře 1 047 m^2 v k. ú. Ořech.

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Požadavky na vymezení pozemků nejsou vzhledem k velikosti lokality a vlastnickým vztahům stanoveny.

Využití pozemků bude v souladu s podmínkami, stanovenými tímto územním plánem pro plochy VZ, přičemž rozmístění jednotlivých způsobů využití (hospodářské objekty a plochy, ubytování, služby, atd.) bude rozvrženo tak, aby nedocházelo ke vzájemnému negativnímu ovlivňování.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Platí podmínky prostorového uspořádání stanovené územním plánem, které budou regulačním plánem dále zpřesněny.

Umístění staveb bude navrženo tak, aby odpovídalo tradičním venkovským hospodářským usedlostem – zejména polohou staveb v rámci pozemku i vůči ostatním stavbám, orientací staveb vůči sklonu terénu, výškou podlahy přízemí nad terénem, umístěním zpevněných ploch a prvků parteru, apod. V obdobném duchu bude navrženo i dopravní řešení (příjezd, parkování) a případné terénní úpravy. Stavby se spolu s navazujícími prostory a vegetací musí stát harmonickou součástí krajiny.

Návrh prostorového uspořádání staveb bude rovněž vycházet z forem a výrazu tradičních venkovských hospodářských usedlostí a bude jej vhodně rozvíjet. Jde zejména o výšku a objem staveb, jejich půdorysný tvar, vyvážené řešení jejich průčelí, tvar a členění oken a dveří, řešení případných vikýřů, a dále o tvar, sklon, orientaci a výšku nasazení střechy.

Regulační plán dále stanoví základní požadavky na materiálové řešení a barevnost staveb, oplocení, povrchů a prvků parteru; to vše s ohledem na jejich harmonické zapojení do krajiny.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Bude zachováno a doplněno stromořadí podél komunikace, která k lokalitě přiléhá z východní strany.
Dále bude navrženo doplnění zeleně, především stromů, s ohledem na citlivé zapojení nové hospodářské usedlosti do krajiny. Budou voleny domácí druhy a bude zohledněna předpokládaná výška vzrůstu a tvar koruny.

Bude navržen způsob minimalizace negativních vlivů na okolí, zejména z hlediska hluku a šíření pachů. Pokud nebude lokalita napojena na veřejnou kanalizaci, budou stanoveny takové požadavky na systém čištění odpadních vod, aby nedocházelo ke znečišťování podzemních a povrchových vod.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- Veřejná prostranství, veřejná zeleň – budou navrženy v případě potřeby.
- Občanské vybavení – není požadováno.
- Doprava – bude navrženo dopravní řešení, zejména příjezd (včetně prověření návazností mimo řešené území) a parkování pro návštěvníky. Návrh bude klást důraz na citlivé začlenění dopravních ploch do krajiny a bude v souladu s normovými požadavky.
- Technická infrastruktura – bude navrženo napojení na technickou infrastrukturu (elektro, spoje, případně též kanalizace a vodovod) v souladu s koncepcí dle územního plánu, a to včetně prověření návazností mimo řešené území. Bude prověřena potřeba přeložek inženýrských sítí.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Nejsou stanoveny.

Požadavky na asanace

Nejsou stanoveny.

Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Lokalita se nachází ve zranitelné oblasti, budou respektovány požadavky z toho vyplývající. Dále bude respektováno výškové elektrické vedení, které podél lokality prochází, včetně ochranného pásma.

Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nebude nahrazovat žádná územní rozhodnutí.

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Bude prověřeno, zda je uzavření plánovací smlouvy s ohledem na rozsah záměru potřeba a zda ji obec pro danou lokalitu vyžaduje.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán bude uspořádán v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Grafická část regulačního plánu bude zpracována na podkladu vektorové katastrální mapy.

Výkres širších vztahů a výkres veřejně prospěšných staveb (budou-li vymezeny) bude zpracován v měřítku 1:5000. Ostatní výkresy budou zpracovány v měřítku 1:1 000, případně 1:500.

Dokumentace bude odevzdána ve 4 vyhotoveních a ve 4 provedeních datových (grafická část vektorově) na datovém nosiči.

A.13.6 Zadání regulačního plánu pro lokalitu RP.F6

Vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem je vymezené v grafické části územního plánu; jde o pozemek parc. č. 249 o výměře 10 039 m^2 v k. ú. Ořech.

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Požadavky na vymezení pozemků nejsou vzhledem k velikosti lokality a vlastnickým vztahům stanoveny.

Využití pozemků bude v souladu s podmínkami, stanovenými tímto územním plánem pro plochy VZ, přičemž rozmístění jednotlivých způsobů využití (hospodářské objekty a plochy, ubytování, služby, atd.) bude rozvrženo tak, aby nedocházelo ke vzájemnému negativnímu ovlivňování.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Platí podmínky prostorového uspořádání stanovené územním plánem, které budou regulačním plánem dále zpřesněny.

Umístění staveb bude navrženo tak, aby odpovídalo tradičním venkovským hospodářským usedlostem – zejména polohou staveb v rámci pozemku i vůči ostatním stavbám, orientací staveb vůči sklonu terénu, výškou

podlahy přízemí nad terénem, umístěním zpevněných ploch a prvků parteru, apod. V obdobném duchu bude navrženo i dopravní řešení (příjezd, parkování) a případné terénní úpravy. Stavby se spolu s navazujícími prostory a vegetací musí stát harmonickou součástí krajiny.

Návrh prostorového uspořádání staveb bude rovněž vycházet z forem a výrazu tradičních venkovských hospodářských usedlostí a bude jej vhodně rozvíjet. Jde zejména o výšku a objem staveb, jejich půdorysný tvar, vyvážené řešení jejich průčelí, tvar a členění oken a dveří, řešení případných vikýřů, a dále o tvar, sklon, orientaci a výšku nasazení střechy.

Regulační plán dále stanoví základní požadavky na materiálové řešení a barevnost staveb, oplocení, povrchů a prvků parteru; to vše s ohledem na jejich harmonické zapojení do krajiny.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Bude zachována hodnotná zeleň při jižním okraji lokality.
Dále bude navrženo doplnění zeleně, především stromů, s ohledem na citlivé zapojení nové hospodářské usedlosti do krajiny. Budou voleny domácí druhy a bude zohledněna předpokládaná výška vzrůstu a tvar koruny.

Bude navržen způsob minimalizace negativních vlivů na okolí, zejména z hlediska hluku a šíření pachů. Pokud nebude lokalita napojena na veřejnou kanalizaci, budou stanoveny takové požadavky na systém čištění odpadních vod, aby nedocházelo ke znečišťování podzemních a povrchových vod.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- Veřejná prostranství, veřejná zeleň – budou navrženy v případě potřeby.
- Občanské vybavení – není požadováno.
- Doprava – bude navrženo dopravní řešení, zejména příjezd (včetně prověření návazností mimo řešené území) a parkování pro návštěvníky. Návrh bude klást důraz na citlivé začlenění dopravních ploch do krajiny a bude v souladu s normovými požadavky.
- Technická infrastruktura – bude navrženo napojení na technickou infrastrukturu (elektro, spoje, případně též kanalizace a vodovod) v souladu s koncepcí dle územního plánu, a to včetně prověření návazností mimo řešené území. Bude prověřena potřeba přeložek inženýrských sítí.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Nejsou stanoveny.

Požadavky na asanace

Nejsou stanoveny.

Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Lokalita se nachází ve zranitelné oblasti, v CHKO Český kras a část lokality také ve vzdálenosti menší než 50 m od lesa – budou respektovány požadavky z toho vyplývající. V bezprostředním sousedství lokality se nachází regionální biocentrum ÚSES.

Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nebude nahrazovat žádná územní rozhodnutí.

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Bude prověřeno, zda je uzavření plánovací smlouvy s ohledem na rozsah záměru potřeba a zda ji obec pro danou lokalitu vyžaduje. Zvláštní pozornost přitom bude věnována zajištění zásobování elektrickou energií o dostatečné kapacitě a zajištění vyhovujícího příjezdu.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán bude uspořádán v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Grafická část regulačního plánu bude zpracována na podkladu vektorové katastrální mapy.

Výkres širších vztahů a výkres veřejně prospěšných staveb (budou-li vymezeny) bude zpracován v měřítku 1:5000. Ostatní výkresy budou zpracovány v měřítku 1:1 000, případně 1:500.

Dokumentace bude odevzdána ve 4 vyhotoveních a ve 4 provedeních datových (grafická část vektorově) na datovém nosiči.

A.13.7 Zadání regulačního plánu pro lokalitu RP.F7

Vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem je vymezené v grafické části územního plánu; jde o část pozemku parc. č. 125/25 o výměře 5 132 m^2 v k. ú. Ořech.

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Požadavky na vymezení pozemků nejsou vzhledem k velikosti lokality a vlastnickým vztahům stanoveny.

Využití pozemků bude v souladu s podmínkami, stanovenými tímto územním plánem pro plochy VZ, přičemž rozmístění jednotlivých způsobů využití (hospodářské objekty a plochy, ubytování, služby, atd.) bude rozvrženo tak, aby nedocházelo ke vzájemnému negativnímu ovlivňování.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Platí podmínky prostorového uspořádání stanovené územním plánem, které budou regulačním plánem dále zpřesněny.

Umístění staveb bude navrženo tak, aby odpovídalo tradičním venkovským hospodářským usedlostem – zejména polohou staveb v rámci pozemku i vůči ostatním stavbám, orientací staveb vůči sklonu terénu, výškou podlahy přízemí nad terénem, umístěním zpevněných ploch a prvků parteru, apod. V obdobném duchu bude navrženo i dopravní řešení (příjezd, parkování) a případné terénní úpravy. Stavby se spolu s navazujícími prostory a vegetací musí stát harmonickou součástí krajiny.

Návrh prostorového uspořádání staveb bude rovněž vycházet z forem a výrazu tradičních venkovských hospodářských usedlostí a bude jej vhodně rozvíjet. Jde zejména o výšku a objem staveb, jejich půdorysný tvar, vyvážené řešení jejich průčelí, tvar a členění oken a dveří, řešení případných vikýřů, a dále o tvar, sklon, orientaci a výšku nasazení střechy.

Regulační plán dále stanoví základní požadavky na materiálové řešení a barevnost staveb, oplocení, povrchů a prvků parteru; to vše s ohledem na jejich harmonické zapojení do krajiny.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Bude zachováno a doplněno stromořadí podél ulice Ke Kalinovu Mlýnu.

Dále bude navrženo doplnění zeleně, především stromů, s ohledem na citlivé zapojení nové hospodářské usedlosti do krajiny. Budou voleny domácí druhy a bude zohledněna předpokládaná výška vzrůstu a tvar koruny.

Bude navržen způsob minimalizace negativních vlivů na okolí, zejména z hlediska hluku a šíření pachů. Pokud nebude lokalita napojena na veřejnou kanalizaci, budou stanoveny takové požadavky na systém čištění odpadních vod, aby nedocházelo ke znečišťování podzemních a povrchových vod.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- Veřejná prostranství, veřejná zeleň – budou navrženy v případě potřeby.
- Občanské vybavení – není požadováno.
- Doprava – bude navrženo dopravní řešení, zejména příjezd (včetně prověření návazností mimo řešené území) a parkování pro návštěvníky. Návrh bude klást důraz na citlivé začlenění dopravních ploch do krajiny a bude v souladu s normovými požadavky.
- Technická infrastruktura – bude navrženo napojení na technickou infrastrukturu (elektro, spoje, případně též kanalizace a vodovod) v souladu s koncepcí dle územního plánu, a to včetně prověření návazností mimo řešené území. Bude prověřena potřeba přeložek inženýrských sítí.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Nejsou stanoveny.

Požadavky na asanace

Nejsou stanoveny.

Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Lokalita se nachází ve zranitelné oblasti a je zde provedeno odvodnění – budou respektovány požadavky z toho vyplývající. Dále bude respektováno výškové ochranné pásmo letiště Václava Havla a elektrické vedení, které lokalitou prochází, včetně ochranného pásma.

Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nebude nahrazovat žádná územní rozhodnutí.

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Bude prověřeno, zda je uzavření plánovací smlouvy s ohledem na rozsah záměru potřeba a zda ji obec pro danou lokalitu vyžaduje.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán bude uspořádán v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Grafická část regulačního plánu bude zpracována na podkladu vektorové katastrální mapy.

Výkres širších vztahů a výkres veřejně prospěšných staveb (budou-li vymezeny) bude zpracován v měřítku 1:5000. Ostatní výkresy budou zpracovány v měřítku 1:1 000, případně 1:500.

Dokumentace bude odevzdána ve 4 vyhotoveních a ve 4 provedeních datových (grafická část vektorově) na datovém nosiči.

A.14 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Využití některých ploch s rozdílným způsobem využití je podmíněno splněním stanovených podmínek – viz kapitola A.6.3 „Podmínky využití a prostorového uspořádání jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití“. Pořadí změn v území (etapizace) však stanovena není.

A.15 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Jsou stanoveny následující plochy, ve kterých může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt:

- nemovité kulturní památky,
- významné stavby,
- plocha přestavby P.1 (nové centrum obce),
- všechny plochy OV mimo plochu přestavby P.5 (tedy škola, sokolovna a zastavitelná plocha Z.18),
- zastavitelná plocha Z.19b (sportovní areál),
- zastavitelné plochy Z.4 a Z.21 (komerce),
- všechny plochy ZP a ZO.1, které tvoří zelený prstenec kolem sídla (plochy K.1, K.2 a K.4),
- plocha K.3 (kopec).

Podmínka autorizovaného architekta se vztahuje i na drobné stavby v parteru (schodiště, kašny, altány, apod.); nevztahuje se však na stavby technické infrastruktury.

A.16 Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část územního plánu má 94 stran formátu A4, grafická část obsahuje 3 výkresy zvětšeného formátu A1.

Seznam použitých zkratek

BC – biocentrum
BK – biokoridor
BP – bezmotorová propojení
CO – civilní ochrana
ČOV – čistírna odpadních vod
ČS – čerpací stanice
ČSPH – čerpací stanice pohonných hmot
DN – diametre nominal
DP – dobývací prostor
DÚR – dokumentace k územnímu rozhodnutí
EO – ekvivalentní obyvatel
EVL – evropsky významná lokalita
CHKO – Chráněná krajinná oblast
IP – interakční prvek
KN – katastr nemovitostí
LBC – lokální biocentrum
LBK – lokální biokoridor
LHP – lesní hospodářský plán
MHD – městská hromadní doprava (Pražská integrovaná doprava)
MK – místní komunikace
MSK – místní sběrná komunikace
MŠ – mateřská škola
NP – nadzemní podlaží
NRBK – nadregionální biokoridor
OK – okružní křižovatka
ORP – obec s rozšířenou působností
PBŘ – požárně bezpečnostní řešení
PD – projektová dokumentace
PF – půdní fond
PK – pozemkový katastr
PR – přírodní rezervace
PUPFL – pozemky určené k plnění funkcí lesa
PÚR – politika územního rozvoje
RD – rodinný dům
RR – radioreléové
SEZ – staré ekologické zátěže
SÚ – stavební úřad
TTP – trvalé travní porosty
ÚHDP – úhrnné hodnoty druhů pozemků
ÚP – územní plán
ÚPO – územní plán obce (dosavadní územní plán)
ÚPD – územně plánovací dokumentace
ÚSES – územní systém ekologické stability
ÚÚR – ústav územního rozvoje
VDJ - vodojem
VKP – významný krajinný prvek
VN – vysoké napětí
VPO – veřejně prospěšné opatření
VPS – veřejně prospěšná stavba
VVN – velmi vysoké napětí
ZPF – zemědělský půdní fond
ZŠ – základní škola
ZÚR – zásady územního rozvoje

B Grafická část územního plánu

Grafická část územního plánu obsahuje následující výkresy:

01 – Výkres základního členění území ..... 1 : 5 000
02 – Hlavní výkres .... 1 : 5 000
03 – Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace ..... 1 : 5 000

Součástí grafické části územního plánu jsou dále tato schémata, vložená v textu:

S1 – Základní koncepce rozvoje
S2 – Koncepce dopravy
S3 – Základ cestní sítě v krajině

Poučení

Proti opatření obecné povahy nelze podle § 173 odst. 2 správního řádu podat opravný prostředek.

Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze podle § 174 odst. 2 správního řádu posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 1 roku od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.

Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí je podle § 101a zákona č. 150/2002 Sb. soudní řád správní, oprávněn podat ten, kdo tvrdí, že byl na svých právech opatřením obecné povahy, vydaným správním orgánem, zkrácen. Pokud je podle zákona současně oprávněn ve věci, ve které bylo opatřením obecné povahy užito, podat ve správním soudnictví žalobu nebo jiný návrh, může navrhnout zrušení opatření obecné povahy jen společně s takovým návrhem. Návrh na zrušení opatření obecné povahy nebo jeho částí, vydaného krajem, může podat též obec. Odpůrcem je ten, kdo vydal opatření obecné povahy, jehož zrušení nebo zrušení jeho části je navrhováno. Návrh lze podle § 101b soudního řádu správního podat do 1 roku ode dne, kdy návrhem napadené opatření obecné povahy nabylo účinnosti.

O námitkách rozhoduje podle § 172 odst. 5 správního řádu správní orgán, který toto opatření obecné povahy vydává.

Proti rozhodnutí o námitkách se podle § 172 odst. 5 správního řádu nelze odvolat ani podat rozklad.

Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.

Opatření obecné povahy, které musí obsahovat odůvodnění, správní orgán oznámí podle § 173 odst. 1 správního řádu veřejnou vyhláškou. Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Nedílnou součástí opatření obecné povahy je textová a grafická část územního plánu Ořech, textová a grafická část odůvodnění územního plánu Ořech.

…….....	…….....
Miroslav Helt	Ing. Jiří Pavlín
místostarosta obce	starosta obce

Opatření obecné povahy musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne: ……..…..……..	Sejmuto dne: …..…….....…….