

Obec Průhonice

Květnové náměstí 73, 252 43 Průhonice

Č. j.:

V Průhonicích, dne 27.7.2010



Územní plán PRŮHONIC

Zastupitelstvo obce Průhonice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona; § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád; § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 1 stavebního zákona

v y d á v á

opatřením obecné povahy č. 1/2010

Územní plán Průhonic.

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI územního plánu PRŮHONIC:

vydávající správní orgán	Zastupitelstvo obce Průhonice
datum vydání	27.7.2010
číslo usnesení	
datum nabytí účinnosti	25.8.2010
jméno oprávněné osoby	starostka PhDr. Hana Borovičková
otisk úředního razítka:	podpis:
pořizovatel	Obecní úřad Průhonice, na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti (§24 zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění) zajištěného smlouvou s právnickou osobou
právnícká osoba	IKP Consulting Engineers, s.r.o.
pracovník splňující kvalifikační požadavky	Ing. arch. Zdeněk Kindl, č. osvědčení 800042571
otisk razítka:	podpis:
zpracovatel	IKP Consulting Engineers, s.r.o., Ing. arch. Zdeněk Kindl, autorizovaný architekt, č. autorizace 01 564
otisk úředního razítka:	podpis:

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Průhonice

Květnové nám. 73, 252 43 Průhonice

OBEC, PRO KTEROU JE ÚZEMNÍ PLÁN POŘIZOVÁN:

Obec Průhonice

starostka: PhDr. Hana Borovičková

určený zastupitel pro spolupráci s pořizovatelem: PhDr. Hana Borovičková

ZPRACOVATEL:

IKP Consulting Engineers, s.r.o.

Jirsíkova 5, 186 00 Praha 8

zodpovědný projektant: Ing. arch. Zdeněk Kindl, autorizovaný architekt, č. autorizace 01 564

autorská spolupráce: Ing. Libor Bolda, Veronika Benešová, Pavel Krůdl

OBSAH

I.	VÝROKOVÁ ČÁST	5
1	Vymezení zastavěného území.....	5
2	Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
3	Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování.....	7
4.1	dopravní řešení	7
4.2	technická infrastruktura.....	8
4.3	občanské vybavení	10
4.4	veřejná prostranství	11
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 nerostů	11
6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).....	13
6.1	východiska kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití.....	13
6.2	definice pojmů	13
6.3	obecné regulativy.....	14
6.4	podmínky podmíněně přípustného využití	15
6.5	stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích	16
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	43
8	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	45
9	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	45
10	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování	45
11	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití.....	46
12	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	46
13	Závěr, údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	47
II.	ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU	48
14	Náležitosti vyplývající ze správního řádu.....	48
14.1	Postup při pořízení územního plánu Průhonic.....	48

14.2	Uplatněné námitky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí	49
14.3	Uplatněné připomínky	49
14.4	Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek	53
15	Výsledek přezkoumání územního plánu z hlediska souladu	54
15.1	s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	54
15.2	s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	54
15.3	s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	54
15.4	s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	55
16	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	62
17	Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno	62
18	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	62
19	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	62
20	Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu	63
21	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	63
22	Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, informace, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno	65
23	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	65

Seznam výkresů (viz příloha)

Výroková část:

1) základní členění území	1 : 5 000
2) hlavní výkres	1 : 5 000
3) výkres veřejně prospěšných staveb	1 : 5 000

Odůvodnění:

1) koordinační výkres	1 : 5 000
2) výkres širších vztahů	

Samostatná textová příloha

Zadání regulačních plánů

I. VÝROKOVÁ ČÁST

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Tento územní plán vymezuje zastavěné území ve shodě s původním platným územním plánem sídelního útvaru a skutečností zjištěnou průzkumem v terénu. Hranice takto vymezovaného zastavěného území je součástí výkresu základního členění území a hlavního výkresu tohoto územního plánu. Zastavěné území je vymezeno k datu 30.9.2009.

2 KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Základní koncepcí rozvoje území obce je vytvoření podmínek pro co nejkvalitnější sídelní (obytnou) funkci, s dostatečně kvalitní a kapacitní veřejnou infrastrukturou (dopravní, technická, občanská vybavenost, veřejná prostranství) a s vysokou kvalitou životního prostředí v sídle i v jeho krajinném zázemí, včetně kvalit estetických. Obec tak chce využít jedinečných hodnot své polohy, historické struktury a dominanty Průhonického parku a zámku, přičemž tyto hodnoty nesmí žádným způsobem rozvojem jiných složek utrpět. V návaznosti na poměrně zdařilý vývoj v uplynulých 20 letech lze v principu využít řešení podle předchozího územního plánu sídelního útvaru a jeho změn. Je tedy možné využít dosud nezastavěné, zastavitelné plochy s převažující funkcí nízkopodlažního bydlení, z nichž převážná část se nachází v severozápadní rozvojové zóně. Přitom je třeba hledat nikoli rychlá, ale kvalitní řešení, za pomoci regulačních plánů a územních studií. Rychlost zástavby v severozápadní rozvojové zóně je navíc ovlivněna podmínkou předchozí realizace silničního okruhu kolem Prahy (úsek Slivenec – D1) a „VestECKÉ spojky“. Omezený rozsah zastavitelných ploch v komerčně administrativní části severozápadní rozvojové zóny slouží k vytvoření podmínek pro dobudování kvalitní veřejné infrastruktury pro odhadovaný celkový počet obyvatel obce cca 5 tisíc v horizontu 10 – 15 let.

Omezení vyplývající z ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot, specifikovaných obecně v územně analytických podkladech, jsou respektována.

3 URBANISTICKÁ KONCEPCE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistická koncepce vychází z priority funkce bydlení v kvalitním životním prostředí a s dostatečnou vybaveností veřejné infrastruktury po stránce její kapacity, druhovosti a kvality. Rozvoj obce je ovlivňován polohou těsně za hranicí hlavního města Prahy, což přináší příležitosti i hrozby procesu suburbanizace, charakteristické prakticky v celém prstenci kolem hranic hlavního města i ve vzdálenějším okolí. Nejvýraznější je tlak na vymezování nových zastavitelných ploch jak pro obytnou zástavbu, tak zástavbu komerčního typu, resp. funkce obslužné sféry. Budoucí vývoj by měl být pokračováním relativně (v porovnání s okolními sídly) umírněného a vyváženého vývoje po stránce rozvoje zastavitelných ploch pro bydlení, tak ostatních funkcí a složek veřejné infrastruktury (dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení, veřejných prostranství). V porovnání s uplynulým vývojem by mělo být ve větší míře realizováno rozšiřování ploch pro různé formy zeleně s přírodní a rekreační funkcí, včetně údržby a zkvalitňování stávajících ploch veřejně přístupné zeleně.

Zastavěné území sídla tvoří především historická část katastru Průhonic a katastru Hole u Průhonic, které spolu s vysokým podílem relativně velmi nedávné zástavby mezi

historickými jádry a kolem nich (převážně zóny bydlení v rodinných domech) vytvářejí velmi kompaktní zastavěné území. Samostatné zastavěné území tvoří osada Rozkoš na západním okraji území obce. Principem dalšího urbanistického rozvoje území obce je připustit jen takový rozvoj, který bude respektovat a vytvářet v území dostatečně široké nezastavěné pásy a zabránit tak urbanistickému srůstu oblasti Rozkoše s jádrovým územím sídla (pomocí plochy s návrhovou funkcí golfového hřiště). Stejným způsobem je třeba zamezit srůstu zastavěného území obce se zástavbou obcí okolních, která mnohde ve stavu nebo v navrhovaných plochách podle územních plánů nebo alespoň v záměrech na jejich změnu přiléhá až k hranicím obce Průhonice. Proto je nezastavěné území zachováno v dostatečně širokém pásu i v prostoru severozápadně od Rozkoše směrem k Šeberovu.

Nejrozsáhlejší dosud nezastavěnou oblastí, určenou k budoucí zástavbě je oblast severozápadní rozvojové zóny. Skládá se z pěti souborů rozvojových zastavitelných ploch:

- severní (komerčně administrativní) – při dálnici D1 a trase budoucí „Vestecé spojky“, která je tvořena plochami občanského vybavení typu OK (komerční zařízení plošně rozsáhlá) a OM (komerční zařízení malá a střední); komerční zařízení plošně rozsáhlá jsou umístěna v pásu podél dálnice D1 a „Vestecé spojky“
- jihozápadní (obytná)
- jihovýchodní (obytná)
- komerce Újezdská (východně od Újezdské ul., při dálnici D1)
- sport Újezdská (východně od Újezdské ul., směrem k rybníku Komárov)

Obytná rozvojová území jsou oddělena od komerčně administrativní části ozeleněným protihlukovým valem, veřejně přístupným a sloužícím rovněž pro rekreační funkci. Realizace ochranného valu je součástí a podmínkou realizace severní komerčně administrativní části. Rozvoj celé severozápadní rozvojové zóny je podmíněn předchozí realizací a zprovozněním celého jižního segmentu silničního okruhu kolem Prahy v úseku Slivenec – Modletice (dálnice D1) a napojením na dnešní trasu dálnice D1 prostřednictvím úseku budoucí „Vestecé spojky“. Urbanistická koncepce obou obytných částí severozápadní rozvojové zóny je koncipována na principu relativně soběstačných obytných celků s vlastní lokální vybaveností, plochami veřejných prostranství (parků, náměstí, dětských hřišť) uvnitř zástavby a dostatečnými plochami zeleně ochranného a přírodního charakteru na obvodu zástavby. Charakter obytné zástavby je nízkopodlažní s nižší intenzitou využití pozemků, přičemž je stanovena rovněž minimální velikost pozemku pro rodinný dům na 1000m².

Další zastavitelné plochy menšího rozsahu, určené pro obytnou funkci, doplněnou plochami veřejných prostranství, plochami pro lokální občanskou vybavenost, eventuálně sport a rekreaci, jsou:

- plocha východně od Rozkoše, mezi Rozkoší a plochou pro golfové hřiště
- lokalita Komárov, západně od Újezdské silnice
- lokalita Jezírka
- lokalita Michovka – jih
- lokalita Michovka – jihozápad
- lokalita Luční ul.
- lokalita Škodovo pole

Menší lokality pro doplnění a rozvoj převážně komerčních funkcí a občanské vybavenosti jsou:

- lokalita při dálnici D1 v prodloužení ul. Školní (zde se jedná převážně o komerční zařízení malého rozsahu a administrativu, rozvoj obytné funkce v návaznosti na stávající zástavbu je menšího rozsahu)
- lokalita mezi hasičskou zbrojnicí a čerpací stanicí pohonných hmot při dálnici D1 (Exit 6), určená výhradně pro komerční využití
- plocha u parku směrem ke Zdiměřicím

- lokalita „VÚKOZ“, v návaznosti na stávající areál výzkumného ústavu

Rozvoj na všech uvedených rozvojových (zastavitelných) plochách je podmíněn předchozím zpracováním a odsouhlasením regulačních plánů, resp. územních studií, ve smyslu jejich pořízení a projednání podle platné legislativy. Podrobnější specifikace je uvedena v kapitolách č. 10 a 11 a ve výkresu základního členění území.

V řešeném území se prakticky nevyskytují plochy přestavby, vzhledem k relativně vysoce kvalitnímu bytovému a domovnímu fondu.

Systém sídelní zeleně navazuje na rozsáhlé zelené plochy Průhonického parku a údolí Botiče, vymezuje nový koridor s přírodní a rekreační funkcí ve směru od Komárova k Rozkoši, zakládá nový ochranný zelený val mezi komerčně administrativní a obytnou částí severozápadní rozvojové zóny, zakládá další ochranné a přírodní plochy a koridory (např. kolem osady Rozkoš) a vytváří plochy veřejných prostranství s parkově upravenou zelení uvnitř obytných území. Sídelní zeleň je závazně vymezována i uvnitř velkých rozvojových ploch pro komerční zařízení – pátevní obslužná komunikace komerčně administrativní části severozápadní rozvojové zóny musí být oboustranně lemována pásem zeleně o šířce min. 4m se stromořadím.

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚVÁNÍ

4.1 dopravní řešení

Kostra dopravní infrastruktury je prakticky stabilizovaná a ze základních dopravních subsystémů je tvořena pouze dopravou silniční. Územím obce prochází dálnice D1 s křižovatkou Exit 6, která přímo napojuje území obce. Z této křižovatky se předpokládá částečné nové napojení do prostoru budoucí komerční zóny Čestlice – jih (za zemním valem), které je však již celé na území sousední obce Čestlice. Požadavkem a podmínkou obce Průhonic je, aby napojení bylo zcela nezávislé na komunikační spojnici Průhonic a Čestlic Říčanskou ulicí.

Nejvýznamnějším záměrem nadmístního významu, který je stabilizován ve schváleném územním plánu velkého územního celku Pražského regionu (je přebírán i do návrhu Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, dosud neprojednaných a nevydaných) a v dosud platném územním plánu hlavního města Prahy, je tzv. „Vestecská spojka“, propojující silniční okruh kolem Prahy (v současnosti ve stavbě) z křižovatky Vestec – Hodkovice na dálnici D1, budoucí křižovatku v km 3,6. Územní plán Průhonic vymezuje na svém území koridor pro umístění „Vestecské spojky“ včetně souvisejících staveb a zařízení a konkretizuje další podmínky pro toto umístění.

Technický návrh „Vestecské spojky“ bude řešen tak, aby provozem této komunikace nedošlo k negativnímu vlivu na stávající i navrhované obytné plochy. Komunikace bude vedena pokud možno v zářezu, popřípadě bude vybavena protihlukovým valem. V rámci územního řízení na „Vestecskou spojku“ bude toto technické řešení ověřeno hlukovou studií. *Tato podmínka vyplývá z bodu 3.2. schváleného souborného stanoviska ke změně č. 5 ÚPSÚ Průhonic – požadavku Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, stanovisko pod č.j. 1726-215/06/Pz/Tu a z bodu 8. schváleného souborného stanoviska – Další požadavky obce Průhonic.*

Investor „Vestecké spojky“ bude v souladu s platnými předpisy financovat protihlukové úpravy pouze vůči stávající obytné zástavbě.

Další navrhované silniční komunikace místního a obslužného významu souvisí převážně s rozvojem severozápadní rozvojové zóny a slouží k jejímu napojení na „Vesteckou spojku“ a stávající silniční síť. Přitom platí, že celá severozápadní rozvojová zóna a její dopravní napojení jsou podmíněny předchozí realizací „Vestecké spojky“. Koncepce dopravního napojení komerčně administrativní části této zóny je řešena důsledně pouze „slepým“ napojením na „Vesteckou spojku“, propojení do jihovýchodní obytné části a do dálniční odpočívky je vyhrazeno pouze pro pěší a cyklistickou dopravu, s využitelností pro vozidla záchranného systému.

Napojení severozápadní rozvojové zóny na „Vesteckou spojku“ je řešeno dvěma úrovněmi křižovatkami tvaru „T“, jednou pro komerčně administrativní část a druhou pro část obytné. V souladu s požadavkem ministerstva dopravy v rámci projednání změny č. 5 původního ÚPSÚ Průhonice je v území vymezena územní rezerva s naznačeným tvarem mimoúrovňové křižovatky a propojením obou navrhovaných úrovněvých křižovatek do křižovatky jediné. Využití této rezervy by platilo v případě, že navržené řešení by se ukázalo v budoucnu jako kapacitně nedostatečné. Využití územní rezervy a umístění mimoúrovňové křižovatky podléhá změně územního plánu pro tento účel.

Navrhovaný systém páteřních obslužných komunikací pro napojení severozápadní rozvojové zóny na „Vesteckou spojku“, včetně napojení obytných částí též na silnice Průhonice – Rozkoš a Průhonice – Újezd, je zařazen do seznamu veřejně prospěšných staveb.

Z ostatních navrhovaných staveb pro dopravní infrastrukturu lokálního významu je významné místní komunikační propojení ze stávající okružní křižovatky u sjezdu z dálnice D1 ve směru Praha – Brno (na ul. Uhříněveská), dále podél čerpací stanice pohonných hmot a dálnice D1 do prostoru rozvojového území v pokračování ulice Školní, které je podmínkou nové zástavby v rozvojovém prostoru. Tato komunikace vyžaduje zábor pozemku stávajícího rodinného domu na konci ulice Třešňové. Komunikace však záměrně není zařazena do seznamu veřejně prospěšných staveb, záleží tedy pouze na dohodě investora s vlastníky dotčených pozemků.

4.2 technická infrastruktura

Koncepce rozvoje technické infrastruktury vychází ze současného stavu sítí a zařízení, přičemž tato infrastruktura je vybudována s ohledem na plánovaný budoucí rozvoj podle koncepce původního územního plánu sídelního útvaru Průhonice, resp. vymezuje prostory a koridory pro zkapacitnění stávajících zařízení s ohledem na budoucí rozvoj.

Zásobování elektrickou energií

Z nadřazených elektroenergetických soustav se řešeného území obce Průhonice týká trasa VVN 400kV, procházející severozápadním okrajem řešeného území. Z nadřazené územně plánovací dokumentace (schválený územní plán velkého územního celku Pražského regionu) vyplývá, že v souběhu s touto trasou (směrem k Šeberovu) bude umístěna nová trasa VVN 110kV, čímž dojde k rozšíření ochranného pásma se specifickými podmínkami využití, resp. zástavby. Tomu je třeba přizpůsobit konkrétní návrh v rámci regulačního plánu komerčně administrativní části severozápadní rozvojové zóny Průhonice. Z důvodu tohoto omezení existuje technická varianta přeložky stávajícího vedení 400 kV i navrhovaného vedení 110 kV do společného koridoru (event. též na společné stožáry) do trasy podél „Vestecké spojky“ (na straně směrem k Šeberovu) a k severnímu okraji rozvojového území (podél hranice území obce Průhonice) až k místu křížení stávajícího

vedení VVN 400kV s dálnicí D1. Tato varianta by znamenala ve svém důsledku mnohem menší zásah do využitelnosti a zastavitelnosti rozvojových ploch, avšak byla by současně značně investičně a technicky náročná. Proto je trasa uvedené přeložky vymezena pouze jako územní rezerva, její případná využitelnost by znamenala příslušnou změnu územního plánu.

Území obce je zásobováno z rozvodny Chodov 110/22 kV dvěma větvemi vzdušného vedení 22kV, které je k jednotlivým trafostanicím uvnitř zastavěného území přivedeno většinou již zokruhovanými kabelovými rozvody. Stejná koncepce platí i pro rozvody v rámci navrhovaných zastavitelných ploch. Podrobnější řešení bude upraveno v regulačních plánech a územních studiích, v závislosti na návrhu konkrétní parcelace. Pro oblast severozápadní rozvojové zóny platí vedení navrhovaných kabelových distribučních rozvodů 22kV, umístění nové rozpínací stanice RS1 při silnici Průhonice – Rozkoš a rozmístění nových trafostanic stanovené ve změně č. 5 původního ÚPSÚ Průhonice, včetně zahrnutí těchto staveb a zařízení do seznamu veřejně prospěšných staveb.

Telekomunikace

Řešené území obce Průhonice je obslouženo telefonními rozvody ze stávající telefonní ústředny umístěné v lokalitě Hole – Komárov. Její kapacita je dostatečná i pro další územní rozvoj.

Zásobování plynem

V obci je proveden středotlaký distribuční rozvod zemního plynu, na který je možné napojovat další rozvojové lokality zástavby. Středotlaký rozvod je napájen z VTL/STL regulační stanice, umístěné v areálu slévárny Beneš a Lát. Středotlaký rozvod je propojen s rozvodem v obci Čestlice, který je napájen rovněž z VTL/STL regulační stanice, umístěné na východním okraji Čestlic, na konci slepé větve VTL plynovodu.

V souvislosti s navrhovaným rozvojem v oblasti severozápadní rozvojové zóny je navržena nová VTL/STL regulační stanice plynu v lokalitě poblíž křížení stávajícího VTL plynovodu směrem k Šeberovu s „Vestecou spojkou“. Nová STL distribuční síť z oblasti rozvojové zóny bude propojena na stávající STL síť v obci v ulici Újezdské, čímž dojde k posílení kapacity stávajících rozvodů.

Zásobování vodou

V současné době je celá obec Průhonice zásobena gravitačně z vodojemu JESENICE II (60 000 m³ s rozsahem hladin 352/345 m. n. m). Tento vodojem je umístěn na území obce Jesenice. Do tohoto vodojemu se voda dopravuje čerpací stanicí, která je umístěna u vodojemu Jesenice I (2 x 100 000 m³). Tento systém vodojemů patří do skupiny Pražského vodovodu a je v majetku Pražských vodáren. Hlavní přivaděč do Průhonice má DN 400mm a odbočuje ze zásobního trubního vedení, směřujícího z vodojemu Jesenice II do Jižního města. Na tento přivaděč je napojena i osada Rozkoš, kde přivaděč do Rozkoše má DN 250mm. Tímto hlavním řadem je zásobeno gravitačně celé tlakové pásmo, jehož rozsah se pohybuje v rozmezí kót terénu 281 – 325 m n.m.

Koncepce rozvoje zásobování vodou je založena na posílení kapacity systému v souvislosti s rozvojem severozápadní rozvojové zóny. Z hlavního přivaděče do Průhonice DN 400 (v blízkosti místa, kde tato dimenze končí a přechází do užších profilů) bude v prostoru křižovatky u zadního vstupu do Průhonického parku vyveden dostatečně kapacitní přivaděč podél silnice k Rozkoši (v souběhu s trasou vysokotlakého plynovodu) a dále podél budoucí trasy „Vestecé spojky“ ke vstupu do severozápadní rozvojové zóny. (Pozn.: stávající přivaděč do Rozkoše by byl pro tento účel kapacitně nedostatečný.) Nový přivaděč bude přes severozápadní rozvojovou zónu propojen do stávajících vodovodů v části

Komárov a do přírodního řadu směrem do Čestlic, čímž dojde k celkovému zokruhování, posílení kapacity a spolehlivosti systému.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

V obci Průhonice funguje systém oddílné splaškové a dešťové kanalizace, přičemž splaškové vody jsou odváděny systémem gravitační kanalizace, doplněným čerpacími stanicemi a výtlačnými řady, na centrální čistírnu odpadních vod (ČOV) v části Komárov. Tato čistírna slouží rovněž pro likvidaci splaškových odpadních vod z území sousední obce Čestlice, na základě plánovaného rozvoje a bilancí, které vyplývaly z původního „společného“ územního plánu sídelního útvaru Průhonice – Čestlice - Zdiměřice. Stávající ČOV prochází rekonstrukcí s částečným zvýšením kapacity, další zkapacitnění je možné za předpokladu plošného rozšíření provozu na plochu jižně od stávajícího areálu, která je pro tento účel územním plánem vymezena. Rozvoj území Průhonice a Čestlic je třeba koordinovat s potřebnými investicemi na zkapacitnění ČOV, přičemž je třeba vycházet z původních společných bilancí.

Pokud jde o oblast severozápadní rozvojové zóny, tato byla rovněž součástí původního územního rozvoje, včetně bilance pro ČOV Průhonice – Komárov. Návrh vedení hlavních kanalizačních řadů (gravitačních, výtlačných) byl na základě změny využití a uspořádání oblasti upřesněn ve změně č. 5 původního ÚPSÚ Průhonice, včetně zahrnutí těchto staveb a zařízení do seznamu veřejně prospěšných staveb.

Detailní řešení splaškové a dešťové kanalizace v jednotlivých plochách zastavitelného území bude součástí regulačních plánů, resp. územních studií, v závislosti na návrhu konkrétní parcelace.

Likvidace komunálního odpadu, včetně sběru a zpracování tříděného a nebezpečného odpadu, je řešena na základě smlouvy s odbornou firmou, která odpad sváží, zpracovává a likviduje mimo území obce Průhonice.

Jako specifická technická infrastruktura (TX) jsou vymezeny plochy ochranných zemních valů, které jsou veřejně přístupné (pěší cesty, cyklostezky, sáňkařský svah, vyhlídkové plošiny), porostlé zelení a mohou být vybaveny drobným mobiliářem pro rekreační využití. Východně od lokality Michovka je vymezen již existující ochranný val, který na obou koncích přechází na území obce Čestlice (zde je nutno jej ještě dobudovat). Druhý ochranný zemní val je navržen v rámci severozápadní rozvojové zóny, a to v koridoru mezi komerčně administrativní a obytnou částí rozvojového území.

4.3 občanské vybavení

Plochy občanského vybavení jsou územním plánem vymezeny v následujících typech:

OV – veřejná infrastruktura

Zahrnuje stabilizované plochy základní a mateřské školy, výzkumných ústavů (vyjma Dendrologické zahrady a pěstebních ploch) a menší navrhovanou plochu pro umístění veřejné občanské vybavenosti v rozvojové lokalitě na Komárově.

Současná realizace rekonstrukce a zkapacitnění v areálu základní a mateřské školy pokrývá s určitou rezervou současné a nejbližší potřeby obce. Vzdálenější potřeby, které mohou vzniknout v důsledku realizace obytných částí severozápadní rozvojové zóny, budou vyhodnoceny regulačními plány těchto zón a chybějící kapacita veřejné občanské vybavenosti bude vybudována v rámci těchto zón – v plochách vymezených jako SC – smíšené obytné plochy v centrech měst

OM – komerční zařízení malá a střední

Jedná se o plochy mimo centrum obce, stabilizované i navrhované, určené pro malé a střední obchody, administrativu, ubytování a služby podle příslušných funkčních a prostorových regulativů. Plochy jsou často umístěny poblíž dálnice D1 a tvoří cca polovinu navrhované komerčně administrativní zástavby v části severozápadní rozvojové zóny Průhonic (druhou polovinu tvoří typ OK).

OK – komerční zařízení plošně rozsáhlá

Jsou vymezena ve stabilizovaných plochách v těsné blízkosti křižovatky Exit 6 dálnice D1 (navazující na komerční zónu v Čestlicích) a v navrhovaných plochách severozápadní rozvojové zóny – při dálnici D1 a „VestECKÉ spoJce“

OS – tělovýchovná a sportovní zařízení

Jedná se o stabilizované i navrhované plochy, umístěné zpravidla uvnitř nebo na okraji ploch pro bydlení. Jejich kapacita je dostatečná.

Navrhované golfové hřiště je specifickou plochou rekreační.

OX – se specifickým využitím

Jsou vymezeny 2 plochy se specifickým významem a režimem, uvedeným diferencovaně v podmínkách pro využití ploch (kap. 6.5), a sice:

- pokusné a genofondové plochy Botanického ústavu AV
- pěstební plochy Výzkumného ústavu pro krajinu a okrasné zahradnictví

4.4 veřejná prostranství

Koncepce veřejných prostranství je územním plánem definována vymezením ploch veřejných prostranství v hlavním výkresu – typ PV (prostory místních komunikací). Dále jsou vymezeny plochy sídelní zeleně ZV (parky a ostatní veřejná zeleň) a ZO (ochranná a izolační zeleň), které mají rovněž charakter veřejných prostranství.

Pro vymezení veřejných prostranství v zastavitelných plochách v úrovni regulačních plánů a územních studií (v podrobnějším měřítku) je třeba respektovat obecná ustanovení (viz část odůvodnění, kap. 21).

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 NEROSTŮ

Koncepce uspořádání krajiny je založena na vysokém podílu nezastavěných a přírodě blízkých ploch stabilní zeleně (bez orné půdy), která tvoří více než polovinu celkové výměry řešeného území (obce). Stabilní zeleň představuje zejména Průhonický park, Dendrologická zahrada, údolí Botiče, kaskáda rybníků v Holí a do značné míry i genofondové, pěstební a pokusné plochy výzkumných ústavů.

Základem kostry krajiny a krajinné zeleně je Průhonický park. Třebaže se jedná o uměle založenou zeleň s řadou exotických dřevin, je současně základní součástí územního systému ekologické stability (ÚSES). Je současně významným krajinným prvkem, obsahuje vedení regionálního biokoridoru s označením RBK 1195 a centrum parku je lokálním biocentrem LBC 89. Průhonický park má na rozdíl od jiných prvků ÚSES speciální režim přístupnosti a údržby, daný zvláštním statutem parku. Na park navazuje severním a jižním

směrem regionální biokoridor potoka Botiče (RBK 1195), který je na území obce Průhonice funkční a je současně významným krajinným prvkem (VKP 140). Od rybníka Komárov je územním plánem vymezen další regionální biokoridor, dosud nefunkční, s označením RBK 1192 podél bezejmenné vodoteče směrem k Rozkoši. Tento biokoridor dále směřuje k regionálnímu biocentru Hrnčířské rybníky a jeho trasa navazuje na vymezení v územním plánu hl. m. Prahy. Založení tohoto biokoridoru realizačně souvisí s plánovaným rozvojem obce v oblasti severozápadní rozvojové zóny.

Lokální ÚSES respektuje řešení dle schváleného generelu ÚSES okresu Praha – západ. Řešeným územím prochází částečně funkční lokální biokoridor (LBK 78) z údolí Botiče kolem kaskády rybníků v Holí a dále navržený LBK 80 obcházející osadu Rozkoš z jihovýchodu.

Plochy a koridory ÚSES jsou navrženy a vymezeny ve výrazně větších dimenzích, než jsou minimální rozměry dané platnou metodikou. Navrhované plochy budou součástí veřejně přístupné mimolesní zeleně, která se stane významným prvkem pro ochranu přírody a krajinného rázu a bude současně sloužit v přiměřeném rozsahu pro rekreaci obyvatelstva. Založení této zeleně na nových plochách bude zajištěno v podmínkách vstupu investorů do řešeného území.

Prostupnost krajiny je zajištěna sítí silnic III. třídy, účelových komunikací, pěších cest a cyklostezek.

V údolí potoka Botiče je vymezeno záplavové území. V tomto koridoru nejsou navrhovány zastavitelné plochy ani plochy přestavby.

Rekreační využití v řešeném území je zaměřeno na každodenní příměstskou rekreaci ve volné krajině a v parkově upravené zeleni (Průhonický park, Dendrologická zahrada). Stavby pro individuální rekreaci jsou v celém řešeném území nepřípustné. Podporována je pěší turistika a cykloturistika.

Problematika dobývání nerostů se řešeného území obce Průhonice netýká.

Požadavky dotčeného orgánu v záležitostech obrany obyvatelstva, tj. Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, budou zapracovány ve smyslu vyhlášky MV č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů obrany obyvatelstva, § 20, v rozsahu tímto orgánem předaných podkladů. Vzhledem k tomu, že tato dokumentace úpravy územního plánu se zpracovává bez zadání, je možné podklady předat na základě společného jednání o návrhu s dotčenými orgány a zapracovat je do upraveného návrhu pro veřejné projednání.

6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, INTENZITY VYUŽITÍ POZEMKŮ V PLOCHÁCH)

6.1 východiska kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití

Rámcová kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití vychází z vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §4 - §19 a dále ze standardů MINIS – minimální standard pro digitální zpracování územních plánů, doporučených Středočeským krajem. Podrobná kategorizace vyjádřená ve značce příslušné plochy číselným indexem pak vychází z původního územního plánu sídelního útvaru Průhonice, jehož funkční a prostorové regulativy se tak přenášejí do nového územního plánu formou jeho úpravy.

6.2 definice pojmů

plocha -

je souvislá část území se stejnými podmínkami využití a prostorového uspořádání; je definována v textové a grafické části územního plánu názvem, kódem a vymezením barevné plochy v hlavním výkresu

funkční celek -

je pozemek nebo součet všech sousedících pozemků, které tvoří (budou tvořit) jednotný celek včetně stávajících a navrhovaných staveb, jsou užívány společně a jsou ve vlastnictví jednoho vlastníka nebo spoluvlastníků; funkční celek je vždy součástí jedné plochy

zastavěná plocha -

je plocha stavby ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce svislých konstrukcí všech nadzemních a podzemních podlaží do vodorovné roviny; izolační přizdívky se nezapočítávají; za stavbu se považuje rovněž nepodsklepená terasa vystupující 1m a více nad původní rostlý terén

maximální intenzita využití pozemků = koeficient zastavěné plochy -

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to maximální podíl součtu všech zastavěných ploch ve funkčním celku z celkové rozlohy funkčního celku

minimální koeficient zeleně -

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to minimální podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) ve funkčním celku z celkové rozlohy funkčního celku; při uplatnění ozeleněných střech (např. u garáží) může být k této skutečnosti přihlédnuto a koeficient může být přiměřeně snížen podle konkrétních podmínek

zpevněné plochy -

jsou komunikace a manipulační plochy, chodníky, dvorky, nepodsklepené terasy do 1m výšky nad původním rostlým terénem, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény

v úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény; za zpevněnou plochu se považuje rovněž dlažba ze zatravnovacích dlaždic

maximální výška zástavby –

je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; není-li stanoveno jinak, je to svislý rozměr mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky

koridor dopravní a technické infrastruktury -

je území vymezené pro tento účel v hlavním výkresu územního plánu, slouží pro umístění liniové stavby dopravní nebo technické infrastruktury páteřního významu, včetně všech souvisejících staveb a úprav (násypy, zářezy, odvodnění, mosty, opěrné a protihlukové zdi apod.); konkrétní šířkové a prostorové parametry budou vycházet z technického řešení v rámci koridoru, přičemž budou splňovat navržené funkční parametry, zapojení a funkci v systému

nerušící činnosti –

jsou činnosti v území spojené s výrobou, službami a ostatní občanskou vybaveností, jejichž účinky a vlivy staveb a dalších zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí na okolních pozemcích a v okolních stavbách nad míru obvyklou a přípustnou v obytných územích

severozápadní rozvojová zóna –

je území sdružující zastavitelné plochy pro bydlení, občanské vybavení a technickou infrastrukturu v severozápadní části území obce; je vymezeno ve výkresu základního členění území jako plocha pro závazné pořízení regulačních plánů této zóny (komerčně administrativní část, obytná část západ, obytná část východ) a územních studií mezi Újezdskou ulicí a údolím Botiče (komerce Újezdská, sport Újezdská)

6.3 obecné regulativy

Podmínky pro využití plochy a podmínky prostorového uspořádání se vztahují vždy ke každému funkčnímu celku v rámci příslušné plochy.

Podmínky pro využití ploch se vztahují na nově zřizované nebo rozvíjené činnosti (nové stavební akce vyžadující stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu). Stávající činnosti, vzniklé a provozované na základě platných předpisů, nejsou zpochybňovány funkčními a prostorovými regulativy územně plánovací dokumentace, schválené nebo vydané později.

Využití ploch, resp. činnosti v plochách přípustné nesmí být v konfliktním vztahu k využití a činnostem převažujícím (hlavním), mají charakter doplňujícího využití.

Pokud určitá posuzovaná činnost, resp. účel stavby nebo využití území není specifikována v určeném, přípustném nebo nepřípustném funkčním využití plochy, je považována za činnost přípustnou, pokud není v rozporu se základním určením plochy, zejména z hlediska hygienické ochrany prostředí.

Na celém území obce Průhonic je zakázáno povolování staveb pro individuální rekreaci.

Další principy vyplývající z obecně platných předpisů jsou uvedeny v části Odůvodnění, v kap. 21.

6.4 podmínky podmíněně přípustného využití

Následující podmínky, resp. soubory podmínek se vztahují k podmíněně přípustnému využití, pokud je uvedeno, u využití ploch v jednotlivých kategoriích podle kapitoly 6.5.

soubor podmínek č.1. – pro umístování nerušících služeb v plochách pro bydlení:

- drobná nerušící služba může v příslušném funkčním celku vždy pouze doprovázet základní funkci obytnou
- celková užitná plocha nebytových funkcí nepřekročí v jednom funkčním celku 150m², přitom musí být dodrženo ustanovení vyhl. 501/2006 Sb., §21 odst. 6 (tj. na pozemku rodinného domu lze umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25m² zastavěné plochy a do 5m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3m)
- provoz nebytové funkce nebude produkovat žádný prach, exhalace a vibrace
- hlučnost provozu nepřekročí svojí intenzitou, četností a časovým rozložením běžné hodnoty hluku z činností v rámci obytné funkce
- míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřením před vydáním kolaudačního rozhodnutí
- parkování návštěvníků provozu bude řešeno a organizováno mimo veřejné komunikace, tj. na vlastních pozemcích provozovatelů a majitelů

soubor podmínek č. 2 – podmínky společné pro území severozápadní rozvojové zóny:

- výstavba v plochách severozápadní rozvojové zóny, a to jak v části komerčně administrativní, tak v částech obytných, a jejich napojení na dálnici D1 prostřednictvím úseku „Vestecke spojky“ je podmíněna předchozí realizací silničního okruhu kolem Prahy, stavbami 512 (D1 – Jesenice – Vestec), 513 (Vestec – Lahovice) a 514 (Lahovice – Slivenec)
Tato podmínka vyplývá ze stanoviska MD ČR k návrhu zadání změny č. 5 ÚPSÚ Průhonice ze dne 17.10.2005 a dohody ze dne 21.11.2005.
- realizace komerčně administrativní části severozápadní rozvojové zóny je podmíněna předchozí nebo současnou realizací protihlukového valu s parkovou úpravou, který se bude nacházet mezi komerčně administrativní a obytnou částí severozápadní rozvojové zóny
- realizace obytné části severozápadní rozvojové zóny je podmíněna jejím dopravním napojením na dříve realizovanou „Vestecskou spojku“

podmínka č. 3 – pro zastavitelné plochy u dálnice D1 v pokračování ul. Školní

- realizace zástavby občanského vybavení komerčního typu i nové obytné zástavby v lokalitách při dálnici D1, západně a východně od pokračování ul. Školní, je podmíněna realizací místní komunikace z okružní křižovatky u sjezdu z dálnice D1 ve směru Praha – Brno (na ul. Uhřetěveské), dále podél stávající čerpací stanice pohonných hmot a dálnice D1

podmínka č. 4 – pro umístování staveb ve všech zastavitelných plochách

- v zastavitelných plochách je umístění staveb na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu pro stavby vyžadující ohlášení podmíněno předchozí realizací nezbytné technické a dopravní infrastruktury tak, aby tyto stavby bylo možno na ně napojit; výjimku z tohoto ustanovení tvoří případy, kdy investor stavby obci na základě plánovací smlouvy zaručí a zajistí výstavbu sítí technické a dopravní

infrastruktury a jejich zprovoznění v definitivním provedení před zprovozněním a napojením příslušných staveb; územní rozhodnutí staveb (event. stavební povolení v případě sloučeného územního a stavebního řízení) nebo územní souhlas pro stavby vyžadující ohlášení mohou být vydány až po nabytí právní moci územního rozhodnutí, event. stavebního povolení nebo územního souhlasu na sítě technické a dopravní infrastruktury

6.5 stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
BI-1	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy, řadové a jiné formy)
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- různé typy bytových domů (viladomy, malé bloky, terasové domy)
- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.) pro místní obsluhu

nepřípustné využití

- všechny druhy výrobních činností (včetně pěstebních a chovatelských)
- dopravní služby

podmíněně přípustné využití

- drobné nerušící služby charakteru místní veřejně přístupné občanské vybavenosti, za předpokladu splnění souboru podmínek č. 1 – viz kap. 6.4
- realizace zástavby v rámci vymezení zastavitelných ploch „u dálnice“ (viz výkres základního členění území) je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - podmínka č. 3, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 20%

minimální koeficient zeleně

- není stanoven

maximální výška zástavby

- 9m

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
BI-2	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy, řadové a jiné formy)
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- různé typy bytových domů (viladomy, malé bloky, terasové domy)
- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.) pro místní obsluhu

nepřípustné využití

- všechny druhy výrobních činností (včetně pěstebních a chovatelských)
- dopravní služby

podmíněně přípustné využití

- drobné nerušící služby charakteru místní veřejně přístupné občanské vybavenosti, za předpokladu splnění souboru podmínek č. 1 – viz kap. 6.4

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 25%

minimální koeficient zeleně

- 55%

maximální výška zástavby

- 9m

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
BI-3	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy, řadové a jiné formy)
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- různé typy bytových domů (viladomy, malé bloky, terasové domy)
- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.) pro místní obsluhu

nepřípustné využití

- všechny druhy výrobních činností (včetně pěstebních a chovatelských)
- dopravní služby

podmíněně přípustné využití

- drobné nerušící služby charakteru místní veřejně přístupné občanské vybavenosti, za předpokladu splnění souboru podmínek č. 1 – viz kap. 6.4
- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 20%

minimální koeficient zeleně

- 55%

maximální výška zástavby

- 9m

minimální velikost stavebních pozemků pro rodinný dům

- 1000 m²

Tento regulativ vyplývá z požadavku dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny v rámci projednání změny ÚPSÚ Průhonice č. 5; viz schválené souborné stanovisko ke konceptu změny, kap. 3.1.

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
BI-4	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy, řadové a jiné formy)
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- různé typy bytových domů (viladomy, malé bloky, terasové domy)
- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.) pro místní obsluhu

nepřípustné využití

- všechny druhy výrobních činností (včetně pěstebních a chovatelských)
- dopravní služby

podmíněně přípustné využití

- drobné nerušící služby charakteru místní veřejně přístupné občanské vybavenosti, za předpokladu splnění souboru podmínek č. 1 – viz kap. 6.4

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 15%

minimální koeficient zeleně

- 65%

maximální výška zástavby

- 9m

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
BI-5	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy, řadové a jiné formy)
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- různé typy bytových domů (viladomy, malé bloky, terasové domy)
- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.) pro místní obsluhu

nepřípustné využití

- všechny druhy výrobních činností (včetně pěstebních a chovatelských)
- dopravní služby

podmíněně přípustné využití

- drobné nerušící služby charakteru místní veřejně přístupné občanské vybavenosti, za předpokladu splnění souboru podmínek č. 1 – viz kap. 6.4

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 12%

minimální koeficient zeleně

- 68%

maximální výška zástavby

- 9m

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
BI-6	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy, řadové a jiné formy)
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- různé typy bytových domů (viladomy, malé bloky, terasové domy)
- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.) pro místní obsluhu

nepřípustné využití

- všechny druhy výrobních činností (včetně pěstebních a chovatelských)
- dopravní služby

podmíněně přípustné využití

- drobné nerušící služby charakteru místní veřejně přístupné občanské vybavenosti, za předpokladu splnění souboru podmínek č. 1 – viz kap. 6.4

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 26%

minimální koeficient zeleně

- 65%

maximální výška zástavby

- 9m

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
BI-7	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy, řadové a jiné formy)
- různé typy bytových domů (viladomy, malé bloky, terasové domy)
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení

- nerušící řemeslná činnost místního významu
- malá ubytovací zařízení
- kulturní, školská, zdravotnická a sportovní zařízení místního významu
- administrativa v rámci objektů s obytnou funkcí
- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.)

nepřípustné využití

- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost

podmíněně přípustné využití

- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 20%

minimální koeficient zeleně

- 50%

maximální výška zástavby

- 9m

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
BI-8	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy, řadové a jiné formy)
- různé typy bytových domů (viladomy, malé bloky, terasové domy)
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- nerušící řemeslná činnost místního významu
- malá ubytovací zařízení
- kulturní, školská, zdravotnická a sportovní zařízení místního významu
- administrativa v rámci objektů s obytnou funkcí
- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.)

nepřípustné využití

- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost

podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 26,5%

minimální koeficient zeleně

- 50%

maximální výška zástavby

- 9m

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
RX	rekreace (§5)	se specifickým využitím – golfové hřiště

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- golfové hřiště
- pěší cesty
- vodní plochy a toky
- soliterní a izolační zeleň

přípustné využití

- hospodaření na ZPF a PUPFL jen z hlediska mimoprodukčních funkcí
- příslušné služby a zařízení – klub, stravování, příp. ubytování aj.
- příslušné obslužné komunikace a parkoviště

nepřípustné využití

- jiné činnosti

podmíněně přípustné využití

- jiné rekreační využití za předpokladu, že nepoškozuje přírodní hodnoty v území a vlastní funkci golfového hřiště

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanoveno

minimální koeficient zeleně

- není stanoveno

maximální výška zástavby

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OV-1	občanského vybavení (§6)	veřejná infrastruktura

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- mateřské a základní školy, jesle, zdravotnická a sociální zařízení, lékárny
- knihovny, společenské místnosti
- obecní správa vč. policie, pošta
- církevní zařízení
- parky, obytná a ochranná zeleň
- příslušné komunikace (vč. pěších a cyklistických)
- parkovací plochy a objekty

přípustné využití

- vědecké a výzkumné ústavy
- střední školy a odborná učiliště
- hotely, penziony, stravovací zařízení
- společenské sály, kina, galerie
- administrativní objekty
- sportovní zařízení a hřiště
- bankovní a pojišťovací služby
- shromažďovací plochy
- bydlení v rámci jiných objektů (ubytovny)
- garáže nadzemní i podzemní
- nezbytné technické vybavení
- nerušící drobná výroba a služby

nepřípustné využití

- výrobní nebo chovatelská činnost, která jakkoli narušuje okolí
- velkoobchodní nebo skladovací činnost

podmíněně přípustné využití

- bytové domy – výjimečně za předpokladu prokázání, že nevzniknou územní střety
- čerpací stanice pohonných hmot – výjimečně za předpokladu prokázání, že nevzniknou územní střety

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 15-50%, podle charakteru využití

minimální koeficient zeleně

- 30-65%, podle charakteru využití

maximální výška zástavby

- 12m

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OV-2	občanského vybavení (§6)	veřejná infrastruktura

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- mateřské a základní školy, jesle, zdravotnická a sociální zařízení, lékárny
- knihovny, společenské místnosti
- obecní správa vč. policie, pošta
- církevní zařízení
- parky, obytná a ochranná zeleň
- příslušné komunikace (vč. pěších a cyklistických)
- parkovací plochy a objekty

přípustné využití

- vědecké a výzkumné ústavy
- střední školy a odborná učiliště
- hotely, penziony, stravovací zařízení
- společenské sály, kina, galerie
- administrativní objekty
- sportovní zařízení a hřiště
- bankovní a pojišťovací služby
- shromažďovací plochy
- bydlení v rámci jiných objektů (ubytovny)
- garáže nadzemní i podzemní
- nezbytné technické vybavení
- nerušící drobná výroba a služby

nepřípustné využití

- výrobní nebo chovatelská činnost, která jakkoli narušuje okolí
- velkoobchodní nebo skladovací činnost

podmíněně přípustné využití

- bytové domy – výjimečně za předpokladu prokázání, že nevzniknou územní střety
- čerpací stanice pohonných hmot – výjimečně za předpokladu prokázání, že nevzniknou územní střety

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 15-50%, podle charakteru využití

minimální koeficient zeleně

- 30-65%, podle charakteru využití

maximální výška zástavby

- 9m

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OM-1	občanského vybavení (§6)	komerční zařízení malá a střední

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- hotely, motely, motoresty
- restaurace, vinárny, kavárny
- administrativní objekty
- vzkovny, výstavní síně, ateliéry, studia
- bankovní a pojišťovací služby
- společenské sály, klubovní místnosti
- kina, divadelní a hudební sály
- kongresové prostory
- pracoviště vědy a výzkumu nevýrobního typu
- sportovní zařízení a hřiště
- zdravotnická zařízení, sociální služby

přípustné využití

- střední školy, vysokoškolské koleje
- garáže, parkoviště
- technické vybavení
- zařízení obchodu a služeb
- pohotovostní ubytování personálu
- doprovodná a izolační zeleň

nepřípustné využití

- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- trvalé bydlení

podmíněně přípustné využití

- realizace zástavby v rámci vymezení zastavitelných ploch „u dálnice“ (viz výkres základního členění území) je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - podmínka č. 3, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 20-50%, podle charakteru využití a konkrétních podmínek

minimální koeficient zeleně

- 30-60%, podle charakteru využití a konkrétních podmínek

maximální výška zástavby

- 9m

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OM-2	občanského vybavení (§6)	komerční zařízení malá a střední

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- hotely, motely, motoresty
- restaurace, vinárny, kavárny
- administrativní objekty
- vzkovny, výstavní síně, ateliéry, studia
- maloobchodní zařízení a služby do 500m² užitné (prodejní) plochy
- bankovní a pojišťovací služby
- společenské sály, klubovní místnosti
- kina, divadelní a hudební sály
- kongresové prostory
- pracoviště vědy a výzkumu nevýrobního typu
- sportovní zařízení a hřiště
- zdravotnická zařízení, sociální služby

přípustné využití

- střední školy, vysokoškolské koleje
- garáže, parkoviště
- půjčovny automobilů
- technické vybavení
- pohotovostní ubytování personálu
- doprovodná a izolační zeleň

nepřípustné využití

- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- trvalé bydlení

podmíněně přípustné využití

- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 40%

minimální koeficient zeleně

- 30%

maximální výška zástavby

- římsa a atika ploché střechy 12m, hřeben šikmé střechy 13m
- u maloobchodních zařízení a služeb: atika ploché střechy 8m, římsa 7m, hřeben šikmé střechy 9m

- možnost výjimečného překročení maximální výškové hladiny v individuálních případech (např. kupole nad křížením pasáží), za předpokladu prokázání, že řešení nenaruší celkové prostorové poměry v území

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OM-3	občanského vybavení (§6)	komerční zařízení malá a střední

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- hotely, motely, motoresty
- restaurace, vinárny, kavárny
- administrativní objekty
- vzkovny, výstavní síně, ateliéry, studia
- maloobchodní zařízení a služby do 500m² užitné (prodejní) plochy
- bankovní a pojišťovací služby
- společenské sály, klubovní místnosti
- kina, divadelní a hudební sály
- kongresové prostory
- pracoviště vědy a výzkumu nevýrobního typu
- sportovní zařízení a hřiště
- zdravotnická zařízení, sociální služby

přípustné využití

- střední školy, vysokoškolské koleje
- garáže, parkoviště
- půjčovny automobilů
- technické vybavení
- pohotovostní ubytování personálu
- doprovodná a izolační zeleň

nepřípustné využití

- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- trvalé bydlení

podmíněně přípustné využití

- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 35%

minimální koeficient zeleně

- 60%

maximální výška zástavby

- 7m
- nepřípustnost plochých střech a šikmých střech do 20°
- nepřípustnost oplocení plnou zdí s výškou nad 1,8m

Uvedené podmínky vyplývají ze stanoviska dotčeného orgánu státní památkové péče v rámci projednávání 5. změny ÚPSÚ Průhonice.

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OK-1	občanského vybavení (§6)	komerční zařízení plošně rozsáhlá

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- nákupní centra různých forem
- autosalony, autoservisy
- administrativní objekty
- výzkumná a technologická střediska
- výstavní plochy
- kulturní a společenská zařízení
- bankovní a pojišťovací služby
- stravovací zařízení

přípustné využití

- hotely, penziony
- hasičské zbrojnice
- sběrný odpadových surovin
- základny údržby komunikací a technické infrastruktury
- příslušné komunikace
- veřejná a izolační zeleň

nepřípustné využití

- bydlení, kromě pohotovostních, příp. služebních bytů
- výrobní a chovatelská činnost

podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 30%, v případě krytých parkovišť 40%

minimální koeficient zeleně

- 40%

maximální výška zástavby

- 9m

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OK-2	občanského vybavení (§6)	komerční zařízení plošně rozsáhlá

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- nákupní centra různých forem
- prodejní sklady
- autosalony, autoservisy, autobazary
- administrativní objekty
- výzkumná a technologická střediska
- výstavní plochy
- kulturní a společenská zařízení
- bankovní a pojišťovací služby
- stravovací zařízení
- příslušné komunikace
- plochy a objekty pro skladování
- veřejná a izolační zeleň

přípustné využití

- hotely, penziony
- hasičské zbrojnice
- sběrný odpadových surovin
- základny údržby komunikací a technické infrastruktury

nepřípustné využití

- bydlení, kromě pohotovostních, příp. služebních bytů
- výrobní a chovatelská činnost

podmíněně přípustné využití

- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 40%

minimální koeficient zeleně

- 30%

maximální výška zástavby

- atika ploché střechy a římsa 12m, hřeben šikmé střechy 13m
- možnost výjimečného překročení maximální výškové hladiny v individuálních případech reklamními poutači a částmi budov až na max. 18m, za předpokladu prokázání (zákresy do fotografií, panoramatickými pohledy), že řešení nenaruší estetické hodnoty a celkové prostorové poměry v území

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OS-1	občanského vybavení (§6)	tělovýchovná a sportovní zařízení

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- tělovýchovná zařízení, krytá i otevřená sportoviště, kondiční dráhy
- veřejná zeleň – parky, travnaté plochy pro oddech a slunění
- příslušné komunikace obslužné, pěší a cyklistické, parkoviště

přípustné využití

- vybavenost sloužící návštěvníkům – obchod, služby, stravování, ubytování
- nezbytná technická vybavenost

nepřípustné využití

- trvalé bydlení
- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- lůžková zdravotnická zařízení a sociální služby
- areály jezdeckého sportu s ustájením koní v návaznosti na obytné území

podmíněně přípustné využití

- byty majitelů a správců, za předpokladu prokázání hygienické nezávadnosti
- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- diferencovaně podle konkrétních případů, krytá zařízení až 40%

minimální koeficient zeleně

- není stanoveno

maximální výška zástavby

- 9m, výjimečně 12m v individuálních případech, za předpokladu prokázání, že řešení nenaruší estetické hodnoty a celkové prostorové poměry v území

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OS-2	občanského vybavení (§6)	tělovýchovná a sportovní zařízení

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- tělovýchovná zařízení, krytá i otevřená sportoviště, kondiční dráhy
- veřejná zeleň – parky, travnaté plochy pro oddech a slunění
- příslušné komunikace obslužné, pěší a cyklistické, parkoviště

přípustné využití

- vybavenost sloužící návštěvníkům – obchod, služby, stravování, ubytování
- nezbytná technická vybavenost

nepřípustné využití

- trvalé bydlení
- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- lůžková zdravotnická zařízení a sociální služby
- areály jezdeckého sportu s ustájením koní v návaznosti na obytné území

podmíněně přípustné využití

- byty majitelů a správců, za předpokladu prokázání hygienické nezávadnosti
- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 35%

minimální koeficient zeleně

- 60%

maximální výška zástavby

- 7m
- nepřípustnost plochých střech a šikmých střech do 20°
- nepřípustnost oplocení plnou zdí s výškou nad 1,8m

Uvedené podmínky vyplývají ze stanoviska dotčeného orgánu státní památkové péče v rámci projednávání 5. změny ÚPSÚ Průhonice.

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OX	občanského vybavení (§6)	se specifickým využitím – pěstební plochy BÚ AV a VÚKOZ

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- experimentální pěstební plochy
- zásobní zahrada
- expoziční plochy
- objekty pro vědeckou a výzkumnou činnost
- hospodaření na zemědělském půdním fondu

přípustné využití

- skleníky
- technické zázemí
- obslužné komunikace

nepřípustné využití

- jiné činnosti

podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 15%

minimální koeficient zeleně

- 65%

maximální výška zástavby

- 9m

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
PV	veřejných prostranství (§7)	veřejná prostranství

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- veřejně přístupné místní komunikace a plochy
- pěší cesty a cyklostezky
- plochy náměstí
- veřejně přístupné plochy zeleně
- plochy pro městský mobiliář a dětská hřiště
- shromažďovací plochy

přípustné využití

- veřejná parkoviště
- veřejná technická infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné činnosti

podmíněně přípustné využití

- stánky drobného prodeje a služeb, za předpokladu vhodného začlenění do parteru ulice nebo náměstí

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

minimální koeficient zeleně

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

maximální výška zástavby

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
SC	smíšená obytná (§8)	v centrech měst

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- obecní správa, pošta
- bankovní a pojišťovací služby
- kulturní a společenská zařízení
- zařízení obchodu a služeb
- administrativní objekty
- vzdělávací zařízení
- sociální a zdravotní služby
- parky, obytná a ochranná zeleň, vodní plochy
- bydlení, přechodné ubytování

přípustné využití

- sportovní zařízení
- nezbytná technická infrastruktura
- nerušící drobná výroba a služby
- příslušné komunikace
- parkovací plochy a objekty pro potřeby centra
- terminály a zastávky veřejné hromadné dopravy

nepřípustné využití

- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní a skladovací činnost

podmíněně přípustné využití

- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 50%

minimální koeficient zeleně

- 30%

maximální výška zástavby

- 12m

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
SK	smíšená obytná (§8)	komerční

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- obecní správa, pošta
- bankovní a pojišťovací služby
- kulturní a společenská zařízení
- zařízení obchodu a služeb
- administrativní objekty
- vzdělávací zařízení
- sociální a zdravotní služby
- parky, obytná a ochranná zeleň, vodní plochy
- bydlení, přechodné ubytování

přípustné využití

- sportovní zařízení
- nezbytná technická infrastruktura
- nerušící drobná výroba a služby
- příslušné komunikace
- parkovací plochy a objekty pro potřeby centra
- terminály a zastávky veřejné hromadné dopravy

nepřípustné využití

- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní a skladovací činnost

podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 15%

minimální koeficient zeleně

- 60%

maximální výška zástavby

- 12m

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
DS	dopravní infrastruktury (§9)	silniční

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- koridory dálnice a silnic I. – III. třídy, včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty, doprovodná a izolační zeleň)
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (terminály veřejné hromadné dopravy, odstavná stání, parkovací plochy, hromadné a řadové garáže, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)

přípustné využití

- nezbytná technická infrastruktura
- pěší cesty a cyklostezky

nepřípustné využití

- jiné činnosti

podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

minimální koeficient zeleně

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

maximální výška zástavby

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
TI	technické infrastruktury (§10)	inženýrské sítě

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- čistírny odpadních vod
- čerpací stanice odpadních vod
- vodní plochy – dočišťovací rybníky
- vodojemy, čerpací stanice a úpravní vody
- rozvodny, trafostanice
- regulační stanice plynu
- hasičské zbrojnice
- sběrný odpadových surovin, sběrné dvory
- základny údržby komunikací a technické infrastruktury

přípustné využití

- provozy údržby
- související administrativa
- ochranná a izolační zeleň

nepřípustné využití

- zdravotnictví, sociální služby

podmíněně přípustné využití

- pohotovostní bydlení, za předpokladu splnění hygienických norem

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

minimální koeficient zeleně

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

maximální výška zástavby

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
TX	technické infrastruktury (§10)	se specifickým využitím – zemní val

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- veřejně přístupná zeleň ochranná a izolační, přírodního charakteru, druhová skladba charakteristická pro místní podmínky
- pěší cesty a cyklostezky, vyhlídková plošina, sáňkařský svah apod.; hřeben bude umožňovat rekreační využití se zřízením vyhlídkových a odpočinkových míst

přípustné využití

- městský mobiliář a vybavení dětských hřišť
- veřejná technická infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné činnosti

podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- bez zástavby

minimální koeficient zeleně

- 90%

maximální výška zástavby

- bez zástavby, výška valu splňující protihlukovou funkci – vyplývá z konkrétní hlukové studie, resp. projektu
- uplatňovat výškovou a prostorovou členitost valu

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
VL	výroby a skladování (§11)	lehký průmysl

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- objekty průmyslové výroby a skladů
- objekty skladového hospodářství
- objekty údržby staveb a techniky
- příslušné komunikace, manipulační, parkovací a odstavné plochy, garáže
- příslušné technické vybavení

přípustné využití

- související administrativa
- ochranná a izolační zeleň
- lokální stravovací zařízení a specifické služby

nepřípustné využití

- lůžková zdravotnická zařízení, sociální služby

podmíněně přípustné využití

- služební a pohotovostní bydlení, za předpokladu splnění hygienických norem

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 30% pro nové areály

minimální koeficient zeleně

- 40%

maximální výška zástavby

- 9m

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
ZV	systému sídelní zeleně (§3 odst.4)	parkově upravená

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- veřejně přístupné parky a ostatní veřejná zeleň

přípustné využití

- pěší cesty a cyklostezky, lavičky, altánky, dětská hřiště, kašny, fontány apod.
- účelové cesty a zařízení sloužící k údržbě plochy

nepřípustné využití

- hospodaření na pozemcích z hlediska priority produkční funkce
- skladování a zneškodňování odpadů

podmíněně přípustné využití

- oplocování pozemků, pouze v případě parků s regulovaným přístupem a dětských hřišť

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- bez zástavby

minimální koeficient zeleně

- 90%

maximální výška zástavby

- bez zástavby

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
ZO	systému sídelní zeleně (§3 odst.4)	ochranná a izolační

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- ochranná a izolační zeleň se zastoupením všech výškových pater
- aleje a stromořadí

přípustné využití

- pěší cesty a cyklostezky
- účelové cesty a zařízení sloužící k údržbě plochy

nepřípustné využití

- jiné činnosti

podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- bez zástavby

minimální koeficient zeleně

- 95%

maximální výška zástavby

- bez zástavby

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
W-1	vodní a vodohospodářská (§13)	vodní a vodohospodářská – vodní toky a plochy

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- koryta potoků a rybníky s přírodní, krajinnou a vodohospodářskou funkcí

přípustné využití

- pěší cesty a cyklostezky
- účelové cesty a zařízení sloužící k údržbě plochy

nepřípustné využití

- jiné činnosti

podmíněně přípustné využití

- využití pro rekreační a produkční funkci je možné pouze v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny včetně ochrany prvků ÚSES, zájmy ochrany přírody a krajiny jsou nadřazené funkci rekreační a produkční

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
W-2	vodní a vodohospodářská (§13)	vodní a vodohospodářská – suchý poldr

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- trvalá travní plocha na sníženém terénu s hrází sloužící pro zachycení přívalových srážkových vod a regulovaný odtok do přírodních recipientů

přípustné využití

- účelové cesty a zařízení sloužící k údržbě plochy

nepřípustné využití

- jiné činnosti

podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
W-3	vodní a vodohospodářská (§13)	vodní a vodohospodářská – retenční nádrž

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- umělá vodní nádrž s proměnlivou regulovanou hladinou sloužící pro zachycení přívalových srážkových vod a regulovaný odtok do přírodních recipientů

přípustné využití

- účelové cesty a zařízení sloužící k údržbě plochy

nepřípustné využití

- jiné činnosti

podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
NZ	zemědělská (§14)	zemědělská

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- hospodaření na zemědělském půdním fondu včetně luk a pastvin

přípustné využití

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
- související dopravní a technická infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné činnosti

podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
NP	přírodní (§16)	přírodní – prvky ÚSES

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- veřejně přístupná zeleň přírodního charakteru založená a udržovaná pro maximální ochranu a funkci přírodních ekosystémů

přípustné využití

- veřejné pěší cesty a cyklostezky, lavičky, altánky apod.

nepřípustné využití

- intenzivní hospodaření na pozemcích
- oplocování pozemků
- skladování a zneškodňování odpadů
- další činnosti vyplývající z příslušné legislativy

podmíněně přípustné využití

- související dopravní a technická infrastruktura, za předpokladu, že nenaruší základní přírodní funkci
- obhospodařování ZPF a PUPFL za předpokladu respektování hlavní mimoprodukční funkce

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	specifické určení
PP	jiná (§3 odst. 4)	Průhonický park

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- parková zeleň, zámek a drobné stavby s funkcí rekreační, krajinnotvornou, kulturní, naučnou a vědecko výzkumnou

ČINNOSTI V AREÁLU PRŮHONICKÉHO PARKU JSOU UPRAVENY ZVLÁŠTNÍM STATUTEM !

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	specifické určení
DZ	jiná (§3 odst. 4)	Dendrologická zahrada

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- experimentální pěstební plochy
- expoziční plochy
- objekty pro vědeckou a výzkumnou činnost

přípustné využití

- skleníky
- technické zázemí
- obslužné komunikace
- objekty pro prodejní činnost

nepřípustné využití

- jiné činnosti

podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 15%

minimální koeficient zeleně

- 65%

maximální výška zástavby

- 9m

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

Dále uvedené označení veřejně prospěšných staveb respektuje v zájmu přehlednosti a kontinuity označení z původního územního plánu sídelního útvaru a jeho změn.

Veřejně prospěšné stavby schválené v ÚPSÚ Průhonice – Čestlice – Zdiměřice v r. 1994 (pouze pro území obce Průhonice):

Dopravní trasy:

- 7 páteřní komunikace JZ části komerční zóny Čestlice (JZ od D1)
k. ú. Průhonice

Parkoviště:

- 9 záchytné parkoviště v prostoru upravené mimoúrovňové křižovatky Průhonice
k. ú. Průhonice
- 10 záchytné parkoviště jižně Kunratické ulice, západně od areálu Beneš a Lát
k. ú. Hole u Průhonice

Technické vybavení:

- 11 ČOV Průhonice
k. ú. Průhonice

Veřejně prospěšné stavby schválené ve změně ÚPSÚ Průhonice č. 2 pro část „Michovka“ v r. 1999:

Veřejné komunikace a plochy pro dopravu:

- 7a všechny nové místní sběrné a obslužné komunikace zahrnuté v územním plánu

Technická vybavenost:

- 11c sběrače splaškové kanalizace
- 11d sběrače dešťové kanalizace
- 14a rozvodná vodovodní síť
- 15a středotlaký rozvod plynu
- 16a plochy pro trafostanice a jejich kabelové propojení
- 17a místní telefonní rozvody
- 33a ochranný zemní val oddělující obytné území od komerční zóny Čestlice – západ a dálnice D1

Veřejně prospěšné stavby schválené změnou č. 4 ÚPSÚ Průhonice v r. 2004:

- 4/1 místní obslužné komunikace ve vymezeném úseku v oblasti na Jezírkách; týká se pozemků v k. ú. Hole u Průhonice, ul. Vřesová: 340/35, 367/2, 367/3, 367/4, 367/1
- 4/12 místní obslužná komunikace mezi dálnicí a Dendrologickou zahradou, propojující Uhřetěveskou silnici s obytnou zástavbou u Club hotelu; v rámci veřejné prospěšnosti

této stavby však nesmí být uplatňován nárok na zábor ani nepatrné části pozemku (areálu) dnešní Dendrologické zahrady

4/18 místní obslužná komunikace v lokalitě Michovka; týká se pozemků v k. ú. Průhonice: 965 (část), 963 (část), 962 (část), 959/277, 989/276, 959/275, 959/151, 959/153

Veřejně prospěšné stavby schválené ve změně ÚPnSÚ Průhonice č. 5 v r. 2006:

I. Stavby pro dopravu:

- 5-I/1 koridor pro „vesteckou spojku“ slouží pro umístění vlastní stavby „Vestecké spojky“ včetně terénních a protihlukových úprav, mostů a křižovatek
- 5-I/2 nová hlavní obslužná komunikace obytné zóny
- 5-I/3 nová hlavní obslužná komunikace komerční zóny

II. Stavby pro energetiku:

- 5-II/1 koridor pro novou trasu vedení VVN 110 kV
- 5-II/2 nové kabelové vedení 22 kV
- 5-II/3 nová rozpínací stanice 22 kV
- 5-II/4 nové distribuční trafostanice 22 / 0,4 kV
- 5-II/5 regulační stanice plynu VTL/STL Rozkoš
- 5-II/6 hlavní STL plynovodní přivaděč

III. Stavby pro hygienickou ochranu:

- 5-III/1 protihlukový ozeleněný zemní val (plocha TX)

IV. Stavby pro vodní hospodářství:

- 5-IV/1 hlavní vodovodní přivaděč
- 5-IV/2 hlavní vodovodní řad
- 5-IV/3 hlavní řad splaškové kanalizace
- 5-IV/4 rozšíření ČOV Průhonice
- 5-IV/5 hlavní řad dešťové kanalizace
- 5-IV/6 retenční nádrž

V. Stavba místní obslužné komunikace a inženýrských sítí v lokalitě ul. Pomněnková a „Bezejmenná“:

- 5-V/1 stavba místní obslužné komunikace a inženýrských sítí na pozemcích č. 235/1 a 236/11, do doby realizace komunikace na těchto pozemcích stavba obratiště na části pozemku č. 249/4 přiléhající k pozemku č. 245, věcné břemeno pro stavbu inženýrských sítí na pozemcích č. 249/12 (část pozemku původně značená jako 249/10 a 249/11) a 249/4 – vše v k.ú. Hole u Průhonic

8 VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Územní plán Průhonic nevymezuje další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán vymezuje územní rezervu pro stavbu mimoúrovňové křižovatky a související komunikace pro napojení severozápadní rozvojové zóny na „Vestickou spojkou“.

Možným budoucím využitím je stavba mimoúrovňové křižovatky a souvisejících komunikací, které propojí navrhované napojení komerčně administrativní a obytné části severozápadní rozvojové zóny tak, aby z obou částí bylo možné se připojit na „Vestickou spojkou“ a odpojit z ní bez úrovňového křížení směrů jednotlivých dopravních proudů. Tato rezerva se vymezuje pro případ, že budoucí intenzity dopravy na dotčených komunikacích by způsobily problémy v bezpečnosti a plynulosti dopravy. Územní rezerva bude prověřena dopravně technickou studií, obsahující rozbor intenzit dopravy v rozhodujících směrech a posouzení kapacity jednotlivých řešení. V případě potřeby využití územní rezervy je nutné předmětné řešení zařadit do územního plánu formou jeho změny.

Územní plán dále vymezuje územní rezervu pro přeložku trasy vzdušného vedení VVN 400kV a novou trasu VVN 110kV severně kolem zastavitelné plochy komerčně administrativní části severozápadní rozvojové zóny Průhonic.

Možným budoucím využitím je trasa uvedených energetických vedení, která by v nové poloze znamenala menší omezení využitelnosti a zastavitelnosti ploch pro komerčně administrativní funkci. Územní rezerva bude v případě aktuálnosti prověřena technickou a ekonomickou studií, která se stane podkladem pro příslušnou změnu územního plánu.

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv je graficky obsaženo ve výkresu základního členění území.

10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Územní plán vymezuje následující plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování:

- severozápadní rozvojová zóna – komerčně administrativní část
- mezi Rozkoší a golfovým hřištěm
- golfové hřiště
- u parku směrem ke Zdiměřicím
- Komárov západně od Újezdské ulice
- komerce Újezdská ul.

- sport Újezdská ul.
- Luční ul.
- Škodovo pole
- u dálnice, západ
- u dálnice, východ
- u hasičské zbrojnice
- VÚKOZ
- Růžová ul.
- Michovka, jih
- Michovka, zemní val

Vymezení ploch je graficky obsaženo ve výkresu základního členění území.

Pro všechny vymezené plochy se stanovuje lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti do 31.12.2020.

11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ

Územní plán vymezuje následující plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití:

- severozápadní rozvojová zóna – obytná část západ
- severozápadní rozvojová zóna – obytná část východ
- Jezírka I.
- Jezírka II.

Vymezení ploch je graficky obsaženo ve výkresu základního členění území.

Zadání regulačních plánů je obsaženo v samostatné příloze, která je nedílnou součástí opatření obecné povahy – územního plánu Průhonic.

12 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán stanovuje následující podmínky pro pořadí změn v území:

1. výstavba v plochách severozápadní rozvojové zóny, a to jak v části komerčně administrativní, tak v částech obytných, a jejich napojení na dálnici D1 prostřednictvím úseku „Vestecké spojky“ je podmíněna předchozí realizací silničního okruhu kolem Prahy, stavbami 512 (D1 – Jesenice – Vestec), 513 (Vestec – Lahovice) a 514 (Lahovice – Slivenec)
Tato podmínka vyplývá ze stanoviska MD ČR k návrhu zadání změny č. 5 ÚPSÚ Průhonic ze dne 17.10.2005 a dohody ze dne 21.11.2005.
2. realizace komerčně administrativní části severozápadní rozvojové zóny je podmíněna předchozí nebo současnou realizací protihlukového valu s parkovou úpravou, který se bude nacházet mezi komerčně administrativní a obytnou částí severozápadní rozvojové zóny
3. realizace obytné části severozápadní rozvojové zóny je podmíněna jejím dopravním napojením na dříve realizovanou „Vesteckou spojku“

4. realizace zástavby občanského vybavení komerčního typu i nové obytné zástavby v lokalitách při dálnici D1, západně a východně od pokračování ul. Školní, je podmíněna realizací místní komunikace z okružní křižovatky u sjezdu z dálnice D1 ve směru Praha – Brno (na ul. Uhříněveské), dále podél stávající čerpací stanice pohonných hmot a dálnice D1
5. v zastavitelných plochách je umístění staveb na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu pro stavby vyžadující ohlášení podmíněno předchozí realizací nezbytné technické a dopravní infrastruktury tak, aby tyto stavby bylo možno na ně napojit; výjimku z tohoto ustanovení tvoří případy, kdy investor stavby obci na základě plánovací smlouvy zaručí a zajistí výstavbu sítí technické a dopravní infrastruktury a jejich zprovoznění v definitivním provedení před zprovozněním a napojením příslušných staveb; územní rozhodnutí staveb (event. stavební povolení v případě sloučeného územního a stavebního řízení) nebo územní souhlas pro stavby vyžadující ohlášení mohou být vydány až po nabytí právní moci územního rozhodnutí, event. stavebního povolení nebo územního souhlasu na sítě technické a dopravní infrastruktury

13 ZÁVĚR, ÚDAJE O POČTU LISTŮ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Územní plán Průhonic je vyhotoven ve 4 tištěných paré a je uložen na 1 ks CD. Výkresy jsou zpracovány v CAD systému MicroStation v měřítku 1 : 5 000, textová část územně plánovací dokumentace je zpracována v aplikaci Word jako dokument Microsoft Office.

Výroková část obsahuje 47 listů (stran) textové části a 3 výkresy – výkres základního členění území, hlavní výkres a výkres veřejně prospěšných staveb. Součástí výroku je též samostatná příloha – Zadání regulačních plánů, která obsahuje 8 stran textu.

Odůvodnění obsahuje 19 listů (stran) textové části a 2 výkresy – koordinační výkres a výkres širších vztahů.

Územní plán Průhonic obsahuje celkem 66 listů (stran) textové části a 5 výkresů.

II. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

14 NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

14.1 Postup při pořízení územního plánu Průhonic

Základní data pořizování územního plánu Průhonic (pořízen postupem úpravy územního plánu sídelního útvaru podle §188 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon):

31.3.2009	rozhodnutí Zastupitelstva obce o pořízení Územního plánu Průhonic formou úpravy územního plánu sídelního útvaru podle §188 odst. 1 stavebního zákona a o předložení tohoto projektu do 5. kontinuální výzvy, oblast intervence 5.3 b) Integrovaného operačního programu
04 – 07/2009	zadávací řízení, výběr zhotovitele
7.7.2009	uzavření smlouvy s vybraným zhotovitelem
6.10.2009	předání návrhu územního plánu pro společné jednání
11.11.2009	oznámení společného jednání o návrhu územního plánu
12.11.-31.12.	možnost nahlížení do dokumentace pro dotčené orgány a sousední obce
1.12.2009	den společného jednání o návrhu územního plánu
31.12.2009	lhůta pro podávání stanovisek dotčených orgánů a připomínek sousedních obcí
21.5.2010	předání upraveného návrhu územního plánu pro veřejné projednání
1.4.2010	zaslání návrhu územního plánu k posouzení krajským úřadem
13.4.2010	doplnění zprávy o projednání návrhu ÚP pořizovatelem
3.5.2010	stanovisko krajského úřadu k návrhu územního plánu
17.5.2010	oznámení o zahájení řízení o územním plánu Průhonic veřejnou vyhláškou
24.5. – 22.6.	veřejné vystavení návrhu územního plánu na obecním úřadu a na webových stránkách obce
23.6.2010	veřejné projednání návrhu územního plánu
do 21.7.2010	vyhodnocení stanovisek, námitek a připomínek pořizovatelem
27.7.2010	vydání územního plánu v Zastupitelstvu obce formou opatření obecné povahy
10.8.2010	oznámení o vydání územního plánu veřejnou vyhláškou
25.8.2010	nabytí účinnosti územního plánu

14.2 Uplatněné námítky, rozhodnutí o námítkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí

V zákonné lhůtě, tedy do data veřejného projednání návrhu územního plánu Průhonic, které proběhlo dne 23.6.2010, nebyly pořizovateli doručeny žádné námítky, splňující příslušné náležitosti dle §52 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

14.3 Uplatněné připomínky

Hlavní město Praha – Útvar rozvoje hl. m. Prahy, č.j. 5301/10 ze dne 18.6.2010 (připomínky):

nejsou vyznačeny jednotlivé skladebné prvky ÚSES (biocentra, biokoridory) takže nelze posoudit dodržení jejich předepsaných parametrů

► Územní systém ekologické stability patří mezi závazné prvky původního ÚPSÚ Průhonic, z toho důvodu ho není možné měnit a doplňovat procesem úpravy podle §188 odst. 1 stavebního zákona.

chybí výkres veřejně prospěšných opatření (VPO), resp. jejich vymezení ve výkresu veřejně prospěšných staveb (VPS), prvky ÚSES by měly být vymezeny jako VPO v souladu s vyhl. 500/2006 Sb.

► Jak vyplývá z §170 a §101 stavebního zákona, účelem vymezení ÚSES jako veřejně prospěšných opatření je možnost odebrání nebo omezení vlastnických práv k pozemkům. Zákon v tomto případě určuje možnost, nikoli povinnost takového omezení. Obec v součinnosti s pořizovatelem v daném případě nehodlá uplatňovat institut odebrání nebo omezení vlastnických práv k pozemkům, které jsou součástí systému ÚSES, proto je nevymezuje jako veřejně prospěšná opatření. Dalším důvodem je fakt, že plochy a koridory vymezené pro funkci „zeleň přírodní s funkcí ÚSES“ jsou v platném územním plánu „předimenzované“, tj. širší než odpovídá příslušným metodikám. Vymezení VPO v takto širokých koridorech by znamenalo nepřiměřený zásah do vlastnických práv soukromých osob. Vymezení VPO v plochách a koridorech zejména lokálního ÚSES může být předmětem změny územního plánu Průhonic.

rozsáhlý návrh zastavitelných ploch pro bydlení a komerční funkce v území tzv. Severozápadní rozvojové zóny nevratným způsobem poškozuje příměstskou krajinu a přináší problémy dopravní, není opodstatněný a je třeba prokázat, že nebude mít negativní vliv na jinou obec, v daném případě hl. m. Prahu

► Územní plán Průhonic je pořizován formou úpravy územního plánu sídelního útvaru Průhonic podle §188 odst. 1 stavebního zákona, při které se nemění jeho závazné prvky, kam patří rovněž vymezení zastavitelných ploch a podmínky pro využití těchto ploch. Vzhledem k uvedenému je připomínka irelevantní.

připomínka k budoucímu nárůstu dopravního zatížení na území okolních obcí včetně Prahy v důsledku realizace Severozápadní rozvojové zóny, jedná se o nežádoucí suburbanizaci, jejíž důsledky je třeba doložit a vyhodnotit

► Územní plán Průhonic je pořizován formou úpravy územního plánu sídelního útvaru Průhonic podle §188 odst. 1 stavebního zákona, při které se nemění jeho závazné prvky, kam patří rovněž vymezení zastavitelných ploch a podmínky pro využití těchto ploch. Na rozdíl od rozsáhlých komerčních a logistických ploch na území jiných obcí, např. Čestlice, Modletice, Nupaky aj., které vyvolávají dopravní zatížení na kapacitně vyčerpané dálnici D1, rozvoj Severozápadní zóny v Průhonicích nebyl dosud realizován z důvodu, že je územním plánem podmíněn realizací jižního segmentu silničního okruhu kolem Prahy (po odlehčení

příměstského úseku D1 od tranzitní dopravy) a napojením na D1 prostřednictvím úseku „vestecké spojky“. V tomto ohledu je zodpovědný přístup obce Průhonice vůči dopravnímu zatížení širšího okolí zcela ojedinělý a příkladný.

nesoulad s konceptem územního plánu hl.m. Prahy, který navrhuje přes území Průhonice územní rezervu pro tramvajovou trať Praha - Čestlice

► Územní plán hl. m. Prahy nemá žádné zákonné oprávnění vyžadovat, aby územní plány okolních obcí byly s ním dány do souladu. K zařazení územní rezervy pro tramvajovou trať mezi Prahou a Čestlicemi do územního plánu Průhonice může dojít pouze na základě svobodné vůle a koordinace mezi dotčenými obcemi, pokud tento záměr nevyplyne z nadřazené dokumentace. Vymezení územní rezervy navíc není v zákonných možnostech prováděné úpravy územního plánu sídelního útvaru Průhonice podle §188 odst. 1 stavebního zákona. V principu a za předpokladu řádných postupů změny územního plánu zařazení této územní rezervy do ÚP Průhonice podporujeme – viz usnesení zastupitelstva obce č. 31 ze dne 24. 2. 2009, bod 7:

Zastupitelstvo obce podporuje ideu územní rezervy pro koridor tramvajové trati v trase z Prahy-Opatova do regionu Průhonice ve variantě specifikované v zápise k tomuto bodu a je připraveno pokusit se o zahrnutí této územní rezervy do nejbližší změny územního plánu Průhonice.

_____ ze dne 21.6.2010 (připomínka):

vlastník pozemků č. parc. 406, 429 k.ú. Průhonice, podle současného ÚPSÚ na těchto pozemcích je možné postavit rodinný dům, v návrhu ÚP tyto pozemky nejsou součástí zastavitelných ploch, a proto nemohou být zastavěny, jsou tím znehodnoceny

► Předmětné pozemky byly a budou i nadále součástí zastavěného území obce. Další zástavba v tomto území je možná za předpokladu dodržení funkčních a prostorových regulativů územního plánu a obecně platných předpisů, zejm. vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Vydávaný územní plán na těchto podmínkách nic nemění.

_____, v z. fy Chimimpex, s.r.o. ze dne 21.6.2010 (připomínka):
fa Chimimpex, s.r.o. je vlastníkem pozemku parc. č. 340/9 k.ú. Hole u Průhonice

protest proti užití regulativu „maximální intenzita využití pozemku“ a pojmu „zastavěná plocha“, v definici tohoto pojmu vypustit zahrnutí podzemních podlaží

► Oprávněnost a dokonce povinnost regulace intenzity využití zastavěného a zastavitelného území vyplývá mimo jiné z vyhl. 500/2006 Sb., příl. č. 7 I. Obsah územního plánu, odst. 1 f), ze které vyplývá, že závazným obsahem územního plánu je stanovení podmínek prostorového uspořádání, například „intenzity využití pozemků v plochách“. Tomu odpovídá regulativ maximální intenzity využití pozemků = koeficient zastavěné plochy. Stejně tak není vhodné měnit definici pojmu „zastavěná plocha“ ve smyslu ohraničení vnějšího líce stavby vypuštěním podzemních podlaží.

návrh na změnu a sjednocení prostorových regulativů obytné zástavby v plochách B1, neboť rozdílné regulativy (koeficienty) jsou subjektivními názory zpracovatelů ÚP, nelze je rozumně ani reálně odůvodnit, jsou diskriminační a v rozporu s Listinou základních práv a svobod

► Územní plán Průhonice je pořizován formou úpravy územního plánu sídelního útvaru Průhonice podle §188 odst. 1 stavebního zákona, při které se nemění jeho závazné prvky, kam patří rovněž prostorové regulativy zástavby. Rozdílné podmínky prostorové regulace v různých lokalitách obytné zástavby vznikly zákonným procesem pořízení původního

územního plánu sídelního útvaru Průhonice a jeho změn a jsou dány mimo jiné i stanovisky dotčených orgánů státní správy, např. orgánu ochrany přírody a krajiny, a je třeba je respektovat. Změna těchto regulativů je možná pouze procesem změny územního plánu.

Eurospektrum Group, č.j. 465/10 ze dne 22.6.2010 (připomínky):

nesouhlas s vymezením komerčně administrativní části Severozápadní rozvojové zóny pro závazné pořízení a vydání regulačního plánu z důvodu přílišné podrobnosti regulačního plánu, potřeby postupného rozvoje zóny a nemožnosti na počátku vymezit všechny budoucí areály, určit jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a umístění staveb

► Vzhledem k tomu, že příloha č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb. uvádí, že v hlavním výkresu regulačního plánu je vždy obsaženo rovněž vymezení pozemků, bylo by nutné toto vymezení provést a řešení by tím bylo předurčeno. Jiná potřeba vymezení pozemků a umístění staveb by znamenala změnu regulačního plánu. Pokud vlastník – developer území nemá na počátku jasno o úplném využití zóny (rozdělení mezi jednotlivé konkrétní investory), pak je jeho připomínka z jeho pohledu logická a správná. Pokud obec připustí postupnou realizaci zóny, kdy na počátku realizace ještě nebude jasná její výsledná podoba v podrobnosti regulačního plánu, byl by požadavek regulačního plánu zbytečně svazující a nepružný, jeho návrh by byl z větší části formální a postupný vývoj by vyžadoval pořizování změn regulačního plánu. Požadavkem regulačního plánu by obec mohla vlastníka – developera území motivovat k tomu, aby se snažil o rozdělení území mezi jednotlivé investory v jednom definitivním kroku a tím k realizaci celé zóny v co nejkratším čase, ačkoli příprava včetně pořízení regulačního plánu by byla náročnější. Výhodou pro obec v případě regulačního plánu je nejvyšší rozhodovací pravomoc i v řešení „detailů“, odpovídajících podrobnosti regulačního plánu, neboť regulační plán vydává (schvaluje) zastupitelstvo obce. Vzhledem k obvykle postupné realizaci komerčních zón je možné připomínky developera akceptovat a od požadavku regulačního plánu upustit. Vzhledem k závazné vazbě na minulý územní plán sídelního útvaru je však nutné vyžadovat závazně alespoň pořízení územní studie. V územní studii je odchylnost řešení možná za předpokladu, že odchýlné řešení není kvalitativně horší než řešení původní. Příslušné rozhodnutí je v kompetenci stavebního úřadu. Obec je účastníkem veřejných řízení o posuzování vlivů záměrů na životní prostředí (EIA), územních řízení o dělení a scelování pozemků a územních řízení o umísťování staveb, kde hájí veřejné zájmy a zájmy občanů obce. Z těchto důvodů se připomínce vyhovuje a požadavek na závazné pořízení regulačního plánu se v této lokalitě nahrazuje požadavkem na závazné pořízení územní studie.

požadavek na rozšíření komerčních ploch OK-2 v rozsahu cca 4,5 ha namísto ploch OM-2

► Tomuto požadavku nelze vyhovět vzhledem k tomu, že při úpravě územního plánu sídelního útvaru podle §188 odst. 1 stavebního zákona není možné měnit závazné prvky územního plánu.

plánované vedení 110 kV dát do souběhu s vedením 400 kV na jednom sloupu

► Tomuto požadavku nelze vyhovět vzhledem k tomu, že při úpravě územního plánu sídelního útvaru podle §188 odst. 1 stavebního zákona není možné měnit závazné prvky územního plánu. Paralelní trasa vyplývá navíc z platné nadřazené dokumentace ÚP VÚC Pražského regionu.

pro případ vedení VVN 400 kV a 110 kV v přeložce požadujeme v ÚP vymezit koridor tak, aby nebylo nutné kvůli tomu pořizovat změnu ÚP

► Tomuto požadavku nelze vyhovět vzhledem k tomu, že při úpravě územního plánu sídelního útvaru podle §188 odst. 1 stavebního zákona není možné měnit závazné prvky

územního plánu. Přeložka vrchního vedení VVN je vymezena formou územní rezervy v souladu s platným stavem územního plánu sídelního útvaru po provedených 6 změnách. V platném územním plánu nemohou být vedle sebe vymezeny dva alternativní koridory pro tutéž stavbu. Pro případ přeložky trasy VVN je třeba pořídit změnu územního plánu.

etapizace – u zemního valu vypustit „v předstihu“ a ponechat „současně“

► Formulaci „realizace komerčně administrativní části severozápadní rozvojové zóny je podmíněna předchozí nebo současnou realizací protihlukového valu“ není třeba měnit, protože umožňuje i současnou realizaci valu společně se zástavbou.

nesouhlas s cyklistickou stezkou na vrcholu valu, stezku umístit u paty valu na straně obytné zástavby

► Formulace „hřeben ochranného protihlukového valu bude umožňovat vedení pěší a cyklistické rekreační stezky“ byla obsažena v zadání regulačního plánu; vzhledem k tomu, že požadavek na zpracování regulačního plánu v dané lokalitě se po veřejném projednání změnil v požadavek na zpracování územní studie, bude do podmínek pro realizaci protihlukového valu uvedeno, že jeho hřeben bude umožňovat rekreační využití pro pěší a cyklisty se zřízením vyhlídkových a odpočinkových míst. Cílem je, aby vrchol valu byl veřejně přístupný a umožňoval rekreační využití včetně výhledů do okolí. To nevylučuje umístění cyklostezky při spodní patě valu na straně obytné zástavby. Konkrétní umístění určí územní studie.

doplnit značení ve výkresu VPS 5-II/2 kabelové vedení 22 kV podél trasy k Rozkoši a podél Vestecké spojky

► Grafika výkresu bude upravena tak, aby zmiňované úseky byly viditelné.

doplnit značení ve výkresu VPS 5-III/6 podél páteřní komunikace

► VPS s tímto označením neexistuje. Zřejmě je míněna stavba 5-II/6, tj. hlavní STL plynovodní přívaděč. Rozsah této VPS odpovídá rozsahu, v jakém byla vymezena změnou č. 5 ÚPSÚ Průhonic.

ve výkresu VPS není značena retenční nádrž u silnice na Újezd, doplnit dle Vodohospodářské studie

► U silnice na Újezd byla změnou č. 5 ÚPSÚ Průhonic vymezena plocha pro suchý poldr, nikoli pro retenční nádrž, a takto je převzata do územního plánu Průhonic. Tato plocha nebyla vymezena jako veřejně prospěšná stavba.

Advokátní kancelář Nemeth, Schwarz a partneři, Senovážné nám. 5, 110 00 Praha 1 ze dne 12.7.2010 (připomínka doručená po lhůtě)

v zastoupení vlastníků pozemků pro komerční využití PYRAMIDA Průhonic s.r.o. a p. Miloše Tomáška namítají, že veřejná vyhláška – oznámení o zahájení řízení o územním plánu Průhonic – nebyla řádně zveřejněna na úřední desce – internetových stránkách obce Průhonic tak, aby se uvedení vlastníci mohli jako dotčené osoby řádně účastnit a osobně uplatnit své námitky. Za řádné a včasné podání námitek považují námitky, podání a jednání prostřednictvím právních zástupců, konaná 22.9.2009, 20.10.2009, 6.5.2010 a 1.6.2010 ve věci protestu proti záměru realizace protihlukové stěny mezi dálnicí D1 a uvedenými pozemky určenými pro komerční využití

► Námitka o vadném zveřejnění vyhlášky – oznámení o zahájení řízení o územním plánu Průhonic – je neoprávněná. Pořizovatel je schopen doložit, že vyhláška byla řádně zveřejněna způsobem a ve lhůtách, které stanoví zákon.

► Podle §52 odst. 3 stavebního zákona se ke stanoviskům, připomínkám a námitkám uplatněným po lhůtě k jejich podávání (která skončila dne 23.6.2010 při veřejném projednání) nepřihlíží.

► Připomínky a podněty uplatněné dříve nebo jinou formou nelze považovat za připomínky vůči projednávané dokumentaci, rovněž z důvodu jejich obsahu, který nesměřuje k obsahu, měřítku a podrobnosti územního plánu. Dosud platný územní plán sídelního útvaru Průhonic, pokud jde o umístění protihlukové stěny, ve shodě s obecně platnými předpisy tuto stavbu připouští v rámci koridoru stávající dopravní infrastruktury – dálnice D1 – jako součást této dopravní stavby. Projednávaná dokumentace, která je úpravou územního plánu ve smyslu §188 odst. 1 stavebního zákona, nemění funkční a prostorové regulativy dosud platného územního plánu a na možnosti či nemožnosti umístění protihlukové stěny nic nemění. Na tuto skutečnost byli zástupci vlastníků opakovaně upozorněni již při jednání v r. 2009. Pořizovatel proto konstatuje, že i po obsahové stránce je připomínka irelevantní a není třeba se jí zabývat.

CARPET Praha, s.r.o., Na Poříčí 1079/3a, 110 00 Praha 1 (připomínka doručená po lhůtě):
vlastník pozemků v oblasti Severozápadní rozvojové zóny, komerčně administrativní část

nesouhlas s vymezením komerčně administrativní části Severozápadní rozvojové zóny pro závazné pořízení a vydání regulačního plánu, věcně shodná připomínka k prvnímu bodu připomínek fy Eurospektrum Group ze dne 22.6.2010, doplněná o argument, že nový stavební zákon pořízení regulačního plánu nepředepisuje, pořizuje se z podnětu nebo na žádost

► Podle §52 odst. 3 stavebního zákona se ke stanoviskům, připomínkám a námitkám uplatněným po lhůtě k jejich podávání (která skončila dne 23.6.2010 při veřejném projednání) nepřihlíží.

► Vzhledem k tomu, že obsahově je připomínka prakticky totožná s připomínkou firmy Eurospektrum Group ze dne 22.6.2010, je možné odkázat na vyhodnocení této připomínky.

► Je pravda, že nový stavební zákon pořízení regulačního plánu nepředepisuje, avšak nový (upravený) územní plán Průhonic musí vycházet ze závazných pravidel původního územního plánu sídelního útvaru Průhonic, kde pro všechny zastavitelné plochy byla stanovena povinnost pořízení územní studie nebo regulačního plánu, v závislosti na aktuálním rozhodnutí zastupitelstva obce. Nový stavební zákon stanovuje, že v územním plánu mohou být vymezeny plochy pro závazné pořízení regulačních plánů a územních studií, přičemž druh té či oné dokumentace musí být už předem v územním plánu určen. Z toho vyplývá, že v upraveném územním plánu Průhonic je pro všechny zastavitelné plochy určeno, zda předepsanou podrobnější dokumentací bude regulační plán nebo územní studie.

14.4 Úprava dokumentace na základě uplatněných námitek a připomínek

Na základě uplatněných připomínek rozhodlo Zastupitelstvo obce Průhonic o úpravě dokumentace takto:

- požadavek závazného pořízení regulačního plánu v lokalitě Severozápadní rozvojová zóna, komerčně administrativní část se změní na požadavek závazného pořízení územní studie v této lokalitě;
- do podmínek pro realizaci protihlukového valu v Severozápadní rozvojové zóně bude uvedeno, že jeho hřeben bude umožňovat rekreační využití pro pěší a cyklisty se zřízením vyhlídkových a odpočinkových míst. Cílem je, aby vrchol valu byl veřejně přístupný a umožňoval rekreační využití včetně výhledů do okolí;

- grafiku výkresu veřejně prospěšných staveb upravit tak, aby úseky VPS 5-II/2, kabelové vedení 22 kV podél trasy k Rozkoši a podél Vestecké spojky, byly viditelné.

15 VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA SOULADU

15.1 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Územní plán Průhonic je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR (2008, schválena 20.7.2009). Řešené území je zařazeno do rozvojové oblasti Praha (OB1), charakterizované mimo jiné silnou koncentrací obyvatelstva. Řešeného území změny ÚP se netýkají žádné specifické úkoly, vyplývající pro danou rozvojovou oblast.

Nadřazenou územně plánovací dokumentací je pro územní plán Průhonic dokumentace ÚP VÚC Pražského regionu. Tato dokumentace byla schválena Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18. prosince 2006. Územní plán Průhonic rozpracovává a konkretizuje v rámci ÚP VÚC Pražského regionu navrženou dopravní stavbu – tzv. „Vestickou spojku“, která propojuje silniční okruh kolem Prahy (křižovatka u Vestce) s dnešní dálnicí D1 (křižovatka v km 3,6).

Zásady územního rozvoje pro Středočeský kraj, které se po svém vydání v zastupitelstvu Středočeského kraje stanou nadřazenou dokumentací krajského významu a nahradí dosud platné územní plány velkých územních celků (VÚC), nejsou k datu zpracování této úpravy územního plánu dosud vydány. Jejich návrh vychází v řešené oblasti z dosud platného ÚP VÚC Pražského regionu.

15.2 s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Tento územní plán vzniklý úpravou územního plánu sídelního útvaru Průhonice, je zcela v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vyjádřenými v § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. V žádném případě nejsou ohroženy ani ovlivněny architektonické a urbanistické hodnoty v území, specifikované mimo jiné v územně analytických podkladech správního obvodu ORP Černošice. Územní plán chrání nezastavěné území a brání srůstu sídelní struktury zejména dlouhodobou stabilizací plochy golfového hřiště (mezi Průhonicemi (část Hole) a osadou Rozkoš a v prostoru mezi Rozkoší a Šeberovem. Oproti okolním sídlům je charakteristický vysoký podíl a velké ucelené rozlohy ploch parkově upravené zeleně a pěstebních ploch.

15.3 s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán Průhonic, pokud jde o obsah a formu dokumentace i postup jejího pořizování, je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích předpisů - vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě a je zpracována oprávněnou osobou.

15.4 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

V lokalitách změny je třeba respektovat podmínky výstavby v ochranných pásmech tras technické infrastruktury. Podmínky zástavby stanovuje příslušný správce infrastruktury na základě zvláštních právních předpisů.

Dne 11.11.2009 rozeslal pořizovatel „Oznámení společného jednání“ o návrhu úpravy územního plánu sídelního útvaru Průhonice dotčeným orgánům, krajskému úřadu a sousedním obcím dle §50 stavebního zákona. „Oznámení společného jednání“ bylo rovněž zasláno na vědomí úřadu územního plánování – Městskému úřadu Černošice, odboru územního plánování a stavebního řádu. Od 12.11.2009 do 31.12.2009 měly tyto orgány možnost nahlížet do dokumentace, eventuelně jim byla na základě jejich požadavku dokumentace elektronickou formou zaslána. Společné jednání bylo svoláno na den 1.12.2009. Lhůta pro podávání stanovisek dotčených orgánů a připomínek sousedních obcí je ze zákona 30 dnů ode dne společného jednání, končila tedy 31.12.2009.

„Oznámení společného jednání“ s výzvou k uplatnění stanovisek a připomínek bylo rozesláno následujícím dotčeným orgánům a sousedním obcím – s následujícím výsledkem:

DOTČENÉ ORGÁNY:

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje pracoviště Biskupská, P.O. box 5, Biskupská 7, 110 06 Praha 1

stanovisko – ze dne:

č.j. HSKL 58-1076/KL-2009 – 30.11.2009

úplné znění nebo významná část podání:

Souhlasné stanovisko s podmínkami:

Ke všem budovaným stavbám bude zajištěn přístup dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů (šířka komunikací, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, dopravní značení, možnost umístění nadzemních hydrantů).

Při navrhování rozvodů vody bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody (potřebná světlost potrubí, průtok, tlak) dle příslušných ČSN, případně požární nádrže dle příslušných ČSN.

Respektovat požárně nebezpečné prostory jednotlivých staveb dle příslušných ČSN a vyhl. 137/1998 Sb.

Uvedené podmínky uvést v územním plánu.

závěr a odůvodnění pořizovatele:

Uvedené podmínky lze uplatňovat v rámci územních a stavebních řízení. Územní plán nemůže ve výrokové části obsahovat podmínky vyplývající z platných předpisů a norem vzhledem k obecné závaznosti těchto podmínek. Pozn.: Vyhl. č. 137/1998 Sb., o obecně technických požadavcích na výstavbu, ve znění pozdějších předpisů, byla zrušena a nahrazena vyhláškou č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby.

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, Dittrichova 17, 128 01 Praha 2
stanovisko – ze dne:

Stanovisko nebylo v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Krajský úřad Středočeského kraje odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha 5

stanovisko – ze dne:

Koordinované stanovisko č.j. 169799/2009/KUSK-OŽP/Tuč – 9.12.2009

úplné znění nebo významná část podání:

Vzhledem k tomu, že součástí návrhu jsou zadání regulačních plánů, orgán posuzování vlivů záměrů na životní prostředí sděluje:

Předložené návrhy zadání regulačních plánů Průhonic – severozápadní rozvojová zóna, komerčně administrativní část a Průhonic – plocha mezi Kunratickou ulicí a Průhonickým parkem předpokládají umístění záměrů, které stanoví rámec pro realizaci záměrů podle přílohy č. 1 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů. V souladu s tímto zákonem a §72, §73 a §75 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, se pořizování regulačních plánů spojuje s postupy při posuzování vlivů na životní prostředí – regulační plán se posuzuje jako záměr (tzv. EIA). Orgán posuzování vlivů na životní prostředí doporučuje postup dohodnout se zdejším příslušným úřadem.

Všechna stanoviska a souhlasy, které byly k probíhajícím řízením ve věci pořizování územního plánu sídelního útvaru Průhonic a jeho změn dle zákonů č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, č. 289/1995 Sb. (lesní zákon), č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, zůstávají platná.

závěr a odůvodnění pořizovatele:

K otázce spojení postupů pořizování regulačních plánů, jejichž zadání je součástí návrhu úpravy územního plánu Průhonic, s posuzováním vlivů na životní prostředí bylo vyvoláno jednání s příslušným úřadem a metodická konzultace s pracovištěm ministerstva pro místní rozvoj ČR. Na základě těchto jednání bylo dohodnuto:

V zadání regulačních plánů, které předpokládají umístění záměrů, které stanoví rámec pro realizaci záměrů podle přílohy č. 1 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí, bude výslovně uvedeno, že tyto regulační plány nenahradí územní rozhodnutí pro umístění staveb – záměrů obsažených v uvedené příloze zákona. Pro tyto záměry pak bude příslušné zjišťovací řízení k procesu EIA probíhat v rámci územního řízení. Za těchto podmínek příslušný úřad upustí od požadavku provést zjišťovací řízení v rámci projednání zadání uvedených regulačních plánů, tedy v rámci projednání návrhu úpravy územního plánu Průhonic.

Následně pořizovatel předložil příslušnému úřadu upravený návrh dokumentace se zapracováním uvedených podmínek do zadání regulačního plánu Průhonic – severozápadní rozvojová zóna, komerčně administrativní část.

V textu návrhů zadání RP v kapitole I. *Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje* je uvedeno následující:

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o umístění primární technické infrastruktury, vyjma případné infrastruktury, která by podléhala zjišťovacímu řízení nebo posuzování vlivů na životní prostředí (uvedené v příloze 1 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí) a dále nahradí územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků. Ostatní druhy územních rozhodnutí regulační plán nenahradí. V rámci územních řízení bude pak postupováno v souladu se zákonem o posuzování vlivů na životní prostředí, tj. konkrétní záměry vyžadující zjišťovací řízení nebo vždy vyžadující posouzení vlivů budou podrobeny příslušnému procesu podle uvedeného zákona.

Vymezení řešeného území pro RP Průhonic – plocha mezi Kunratickou ulicí a Průhonickým parkem bylo redukováno tak, že již nezahrnuje plochu stávající slévárny a navrhovaného záchytného parkoviště. Zbývající plocha byla rozdělena na dva regulační plány – Jezírka I. a Jezírka II. Tyto RP budou řešit pouze území s rozvojem bydlení, bez záměrů směřujících

k procesu EIA. Na základě tohoto předložení, které bylo součástí žádosti pořizovatele ze dne 15.2.2010 o přehodnocení stanoviska vydal příslušný úřad změnu svého stanoviska, která je uvedena v následujícím bodě.

Krajský úřad Středočeského kraje odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11, 150 21 Praha 5

stanovisko – ze dne:

Změna stanoviska OŽP č.j. 026240/2010/KUSK – 1.3.2010

úplné znění nebo významná část podání:

Na základě předloženého upraveného textu návrhů zadání regulačních plánů Průhonice, orgán posuzování vlivů záměrů na životní prostředí ve smyslu § 10i odst. 2 zákona **u p o u š t í** od požadavku zpracovat posouzení vlivů regulačních plánů na životní prostředí dle zákona č. 100/2001 Sb.

Regulační plány nahradí územní rozhodnutí o umístění primární technické infrastruktury, dále nahradí územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků. Ostatní druhy územních rozhodnutí regulační plán nenahradí. V rámci územních řízení bude pak postupováno v souladu se zákonem o posuzování vlivů na životní prostředí, tj. konkrétní záměry vyžadující zjišťovací řízení nebo vždy vyžadující posouzení vlivů budou podrobeny příslušnému procesu podle uvedeného zákona.

Území řešené regulačním plánem **Průhonice - severozápadní rozvojová zóna, komerčně administrativní část** předpokládá umístění záměrů, které stanoví rámec pro realizaci záměrů podle přílohy č. 1 citovaného zákona. V případě realizace těchto záměrů je nutné postupovat v souladu se zákonem a případně zažádat o vyjádření, zda jsou záměry předmětem posuzování podle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb. Příslušný k vyjádření je Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a Ministerstvo životního prostředí ČR.

Dále upozorňuje na ustanovení § 10 odst. 4 zákona, podle kterého bez stanoviska podle tohoto zákona nelze vydat rozhodnutí nebo opatření nutná k provedení záměru v žádném správním ani jiném řízení nebo v jiném postupu podle zvláštních předpisů.

V případě důvodných pochybností o nutnosti posouzení záměru ve smyslu § 23 odst. 3) cit. zákona, je rozhodující vyjádření Ministerstva životního prostředí, odbor posuzování vlivů na životní prostředí, Vršovická 65, 100 10 Praha 10.

Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny v platném znění (dále jen zákon)

Orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a zákona č. 114/1992 Sb., (tj. zejména péče o některé kategorie zvláště chráněných území, regionálních územních systémů ekologické stability a zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin) **nemá** k předloženým úpravám koncepce žádné **připomínky**.

Dále sdělujeme, že v souladu s ust. § 45i, odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., **lze vyloučit** významný **vliv** předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany i celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti stanovené příslušnými vládními nařízeními vzhledem k tomu, že na území obce ani v okolí se soustava Natura 2000 nenalézá.

Ostatní vyjádření koordinovaného stanoviska č.j. 169799/2009/KUSK-OŽP/Tuč ze dne 9. 12. 2009 zůstávají v platnosti.

závěr a odůvodnění pořizovatele:

Bere na vědomí.

Krajský úřad Středočeského kraje odbor dopravy, Zborovská 11, 150 21 Praha
stanovisko – ze dne:

Koordinované stanovisko č.j. 169799/2009/KUSK-OŽP/Tuč – 9.12.2009

úplné znění nebo významná část podání:

K návrhu územního plánu nemáme připomínky.

Doporučujeme důsledné řešení pěší dopravy a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu ČSN 73 64 25.

Za vlastníka silnic II. a III. třídy Středočeský kraj jedná příspěvková organizace SÚS Kutná Hora.

závěr a odůvodnění pořizovatele:

Bere na vědomí.

Ministerstvo dopravy ČR odbor dopravní politiky, P.O. box 9, Nám. L. Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1

stanovisko – ze dne:

Stanovisko nebylo v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Ministerstvo životního prostředí ČR 500-odbor výkonu státní správy, Vršovická 65, 100 10 Praha 10

stanovisko – ze dne:

č.j. 6183/500/09 91892/ENV/09 – 3.12.2009

úplné znění nebo významná část podání:

V řešeném území se nevyskytuje žádné ložisko, dobývací prostor ani chráněné ložiskové území, které by bylo nutné respektovat. Zároveň se zde nevyskytují sesuvy ani poddolovaná území. Z těchto důvodů nemáme k úpravě územního plánu žádné připomínky.

závěr a odůvodnění pořizovatele:

Bere na vědomí.

Obvodní báňský úřad v Kladně P.O. box 31, Kozí 4, 110 00 Praha 1

stanovisko – ze dne:

Stanovisko nebylo v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Městský úřad Černošice odbor životního prostředí, Podskalská 19, 128 25 Praha 2

stanovisko – ze dne:

ŽP/MEUC-059514/2009/Kot – 28.12.2009

úplné znění nebo významná část podání:

Vodoprávní úřad – bez připomínek.

Orgán ochrany přírody – bez připomínek.

Orgán ochrany ovzduší – sděluje, že příslušným orgánem je Krajský úřad Středočeského kraje.

Orgán veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství – nemá námitek.

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu – nemá připomínek, stanoviska k ÚPD uplatňuje krajský úřad.

Orgán státní správy lesů – bez připomínek.

Orgán státní správy myslivosti – nemá námitek.

Orgán státní památkové péče – bez připomínek.

závěr a odůvodnění pořizovatele:

Bere na vědomí.

Drážní úřad oblast Praha, Wilsonova 300/8, 121 06 Praha

stanovisko – ze dne:

Stanovisko nebylo v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Státní energetická inspekce Územní inspektorát pro Stř. kraj, Legerova 49, 120 00 Praha

stanovisko – ze dne:

č.j. 690-12.11/09/20.103/PS – 19.11.2009

úplné znění nebo významná část podání:

Za předpokladu respektování především požadavků §§46, 68, 69 a 87 zákona č. 458/2000 Sb. nemáme další připomínky.

závěr a odůvodnění pořizovatele:

Ustanovení uvedených §§ se týkají podmínek ochranných pásem energetických vedení, které jsou obecně závazné. Územní plán v koordinačním výkresu obsahuje vymezení těchto ochranných pásem.

VUSS Praha, Hradební 772/12, 111 21 Praha 1

stanovisko – ze dne:

č.j. 9143/35409-ÚP/2009-7103/41 – 26.11.2009

úplné znění nebo významná část podání:

Souhlasí s předloženým návrhem úpravy územního plánu.

Dále pro potřeby stavebního úřadu zasílá „vyjmenované druhy staveb“, pro které je k vydání územního rozhodnutí, stavebního povolení vždy nutné souhlasné stanovisko VUSS Praha.

závěr a odůvodnění pořizovatele:

Bere na vědomí.

Krajský úřad Středočeského kraje odbor kultury a památkové péče, Zborovská 11, 150 21 Praha

stanovisko – ze dne:

Koordinované stanovisko č.j. 169799/2009/KUSK-OŽP/Tuč – 9.12.2009

úplné znění nebo významná část podání:

Sděluje, že není příslušný k uplatnění stanoviska. Příslušným správním orgánem je úřad obce s rozšířenou působností.

závěr a odůvodnění pořizovatele:

Bere na vědomí. K věci se vyjádřil MěÚ Černošice (viz výše) – bez připomínek.

Městský úřad Černošice odbor dopravy, Podskalská 19, 128 25 Praha 2

stanovisko – ze dne:

Stanovisko nebylo v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Ministerstvo průmyslu a obchodu ČR, Na Františku 32, 110 15 Praha 1

stanovisko – ze dne:

č.j. 41669/2009/05100 – 23.11.2009

úplné znění nebo významná část podání:

Neuplatňuje žádné připomínky, neboť v řešeném území se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin.

závěr a odůvodnění pořizovatele:

Bere na vědomí.

Krajská veterinární správa, Na Drahách 21, 252 41 Dolní Břežany

stanovisko – ze dne:

Stanovisko nebylo v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Státní úřad pro jadernou bezpečnost, Senovážné nám. 9, 110 00 Praha 1

stanovisko – ze dne:

č.j. SÚJB/OPZ/25662/2009 – 1.12.2009

úplné znění nebo významná část podání:

Nemá k návrhu připomínky.

Pokud je plánována bytová výstavba, může být z ekonomického hlediska vhodné při územním plánování předem odhadnout, jaké je radonové riziko v uvažované oblasti a použít pro tyto účely prognózní mapy radonového rizika, zpracované Českým geologickým ústavem. Tyto mapy však nelze použít k určení radonového rizika na konkrétním stavebním pozemku při umísťování dané stavby s pobytovým prostorem – tehdy je vyžadováno podle zákona č. 18/1997 Sb. §6 odst.4 stanovení radonového indexu stavebního pozemku.

závěr a odůvodnění pořizovatele:

Bere na vědomí.

Navrhovaná úprava územního plánu nemá možnost měnit rozsah a vymezení zastavitelných ploch pro bydlení.

Pozemkový úřad Praha-západ, Argentinská 286/38, 170 00 Praha 7-Holešovice

stanovisko – ze dne:

č.j. PZ 6837/09/Kut – 16.11.2009

úplné znění nebo významná část podání:

K návrhu nemáme připomínek a s návrhem souhlasíme.

závěr a odůvodnění pořizovatele:

Bere na vědomí.

Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 936/3, 170 34 Praha 7

stanovisko – ze dne:

Stanovisko nebylo v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněno.

Ministerstvo zdravotnictví ČR Odbor investičního rozvoje, Palackého nám. 4, 128 01 Praha 2

stanovisko – ze dne:

č.j. MZDR7508/2009-869/INV-2852 – 14.12.2009

úplné znění nebo významná část podání:

Ministerstvo zdravotnictví ČR nemá v předmětné lokalitě žádné zájmy z hlediska nadregionální výstavby zdravotnických zařízení.

Český inspektorát lázní a zřídels z hlediska ochrany přírodních léčebných lázní a přírodních léčivých zdrojů vydá samostatné stanovisko k výše uvedené lokalitě.

závěr a odůvodnění pořizovatele:

Bere na vědomí.

Český inspektorát lázní žádné další stanovisko v předepsané lhůtě, ani po ní, neuplatnil.

Centrum dopravního výzkumu sekce koncepce rozvoje dopravního sektoru, Thámova 7, 186 00 Praha 8

stanovisko – ze dne:

č.j. UP/4609/09 – 28.12.2009

úplné znění nebo významná část podání:

Řešeným územím prochází trasa stávající dálnice D1, kterou požadujeme včetně ochranného pásma respektovat. V případě návrhu nových rozvojových ploch v blízkosti ochranného pásma D1 požadujeme zařadit objekty, které podléhají ochraně podle NV č. 148/2006 Sb., pro chráněné vnitřní i venkovní prostory staveb, v rámci funkčních regulativů do podmíněně přípustného využití.

U případných nových lokalit požadujeme, aby dopravní obsluha a připojení bylo řešeno prostřednictvím místních komunikací a silnic nižších tříd tak, aby nevznikala nová připojení na dálnici D1. Pokud by v ÚPnSÚ Průhonice bylo navrhováno nové přímé napojení na dálnici D1 nebo bylo navrhováno využití stávajících sjezdů na dálnici D1 pro jiné než dosavadní účely, požadujeme splnění podmínek ČSN 736101, 736102, 736110, projednání a souhlas ŘSD ČR.

závěr a odůvodnění pořizovatele:

Úpravou územního plánu Průhonic nevznikají nové návrhy na rozvojové plochy a připojení k dálnici D1. Úprava formálně transformuje platný územní plán sídelního útvaru do podoby a formy vyhovující aktuálnímu stavebnímu zákonu a procesem podle tohoto zákona. Předkládané řešení územního plánu bylo v rámci dosavadního územního plánu a jeho změn řádně projednáno a příslušnými orgány odsouhlaseno.

Realizace nových obytných ploch v Severozápadní rozvojové zóně Průhonic je v souladu s předchozími požadavky a stanovisky dotčených orgánů a správců dopravní infrastruktury podmíněna napojením na úsek „vestecké spojky“ a vybudováním ochranného zeleného protihlukového valu.

Úřad pro civilní letectví ČR odbor řízení letového provozu a let., letiště Ruzyně, 160 08 Praha

6

stanovisko – ze dne:

č.j. 5444/09-701 – 19.11.2009

úplné znění nebo významná část podání:

Nemá připomínky vzhledem k tomu, že se nepředpokládá ohrožení bezpečnosti leteckého provozu.

závěr a odůvodnění pořizovatele:

Bere na vědomí.

SOUSEDNÍ OBCE:

Obec Jesenice, Budějovická 303, 252 42 Jesenice

stanovisko – ze dne:

Připomínky nebyly v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněny.

Obec Čestlice, Pitkovická 17, 251 01 Čestlice

stanovisko – ze dne:

Připomínky nebyly v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněny.

Obec Dobřejovice, Na Návsí 26, 251 70 Dobřejovice

stanovisko – ze dne:

Připomínky nebyly v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněny.

Útvar rozvoje hlavního města Prahy, Vyšehradská 2077/57, 128 00 Praha 2 - Nové Město

stanovisko – ze dne:

Připomínky nebyly v předepsané lhůtě, ani po ní, uplatněny.

Veřejného projednání, které se konalo dne 23.6.2010, se nezúčastnil žádný zástupce dotčených orgánů a k tomuto datu žádný dotčený orgán nepodal další stanoviska. Na základě vyhodnocení došlých připomínek vzešlých z veřejného projednání pořizovatel zjistil, že úpravy dokumentace provedené na základě těchto připomínek nezasahují do zájmů dotčených orgánů podle zvláštních předpisů.

16 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Tento typ dokumentace – úprava územního plánu podle §188 odst.1 zák. 183/2006 Sb. (stavební zákon), v platném znění - neobsahuje část vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

17 STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ SE SDĚLENÍM, JAK BYLO ZOHLEDNĚNO

Tento typ dokumentace – úprava územního plánu podle §188 odst.1 zák. 183/2006 Sb. (stavební zákon), v platném znění - neobsahuje část vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

18 VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Po dobu využívání územního plánu sídelního útvaru Průhonice, schváleného v prosinci 1994, docházelo k postupnému a relativně pomalému (v porovnání s jinými okolními sídly v dynamicky se rozvíjejícím okolí Prahy) využívání vymezených zastavitelných ploch.

19 VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Politikou územního rozvoje ČR (2008, schválena vládou ČR 20.7.2009) je řešené území zařazeno do rozvojové oblasti Praha (OB1), charakterizované mimo jiné silnou koncentrací obyvatelstva. Řešeného území změny ÚP se netýkají žádné specifické úkoly, vyplývající pro danou rozvojovou oblast.

Návrh změny ÚP splňuje obecné požadavky vyplývající z dokumentu Program rozvoje územního obvodu Středočeského kraje vydaného v roce 2002.

Nadřazenou územně plánovací dokumentací je pro územní plán Průhonic dokumentace ÚP VÚC Pražského regionu. Tato dokumentace byla schválena Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18. prosince 2006. Územní plán Průhonic rozpracovává a konkretizuje v rámci ÚP VÚC Pražského regionu navrženou dopravní stavbu – tzv. „Vestecskou spojku“, která propojuje silniční okruh kolem Prahy (křižovatka u Vestce) s dnešní dálnicí D1 (křižovatka v km 3,6).

Zásady územního rozvoje pro Středočeský kraj, které se po svém vydání v zastupitelstvu Středočeského kraje stanou nadřazenou dokumentací krajského významu a nahradí dosud platné územní plány velkých územních celků (VÚC), nejsou k datu

zpracování této úpravy územního plánu dosud vydány. Jejich návrh vychází v řešené oblasti z dosud platného ÚP VÚC Pražského regionu.

Z hlediska převažujícího využívání území mají stabilizované i zastavitelné plochy převážně charakter kvalitního bydlení (převažují rodinné domy) s odpovídající veřejnou infrastrukturou, sportovním a rekreačním zázemím a dostatkem přírodně blízkých ploch. Toto využití odpovídá charakteru okolního území, platné koncepci rozvoje a poloze sídla v rámci rozvojové oblasti Praha (OB1) podle Politiky územního rozvoje ČR.

20 ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ, V PŘÍPADĚ ZPRACOVÁNÍ KONCEPTU TÉŽ ÚDAJE O SPLNĚNÍ POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU

Tato dokumentace – úprava územního plánu ve smyslu §188 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění (stavební zákon) – je zpracována bez zadání a bez konceptu. Dokumentace neřeší a neobsahuje změny závazných prvků dosud platného územního plánu sídelního útvaru Průhonice. Proto jsou údaje o splnění zadání, resp. pokynů pro zpracování návrhu, bezpředmětné.

21 KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Úprava územního plánu sídelního útvaru Průhonice do podoby nového územního plánu Průhonice podle §188 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), v platném znění, byla zpracována důsledně podle závazných částí dosud platného územního plánu, pouze do formy a postupem podle nových předpisů. Proto není účelem této dokumentace zdůvodňovat navržené řešení, neboť toto řešení již jednou bylo navrženo, projednáno a schváleno a uvedené ustanovení stavebního zákona umožňuje zachovat jeho platnost i po datu 31.12.2015, kdy by bez této formální úpravy pozbylo platnosti. Rovněž není předmětem návrhu výběr z variant. Stejně tak není obsahem dokumentace vyhodnocení důsledků navrženého řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.

Na tomto místě zpracovatel a pořizovatel předkládají informace ke správnému a prospěšnému používání této dokumentace, které nebylo možné zařadit do kapitol výrokové části, neboť nejsou předmětem výroku opatření obecné povahy, vydávaného zastupitelstvem obce – vyplývají totiž z jiných platných právních předpisů. Uvedené informace a ustanovení vycházejí částečně z původního územního plánu, kde byly součástí vyhlášky o závazné části územního plánu. Opatření obecné povahy musí být podřízeno obecně platným předpisům, nemůže je měnit ani ve svém výroku opakovat. Přesto je praktické, aby na tomto místě v části **odůvodnění** byly důležité obecně platné principy a možnosti, související s používáním územního plánu, uvedeny.

- *Územní plán ... vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy ... a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.*
(zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, §43 odst.1)
- *Územní plán je závazný prořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí.*

*Poskytování prostředků z veřejných rozpočtů podle zvláštních právních předpisů na provedení změn v území nesmí být v rozporu s vydaným územním plánem.
(zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, §43 odst.5)*

- *Územní studie je územně plánovacím podkladem, který buď rozpracovává detailní řešení určité lokality v souladu s územním plánem nebo je podkladem pro změnu závazné územně plánovací dokumentace (územního plánu, regulačního plánu). Po schválení využitelnosti územní studie pořizovatelem je územní studie neopominutelným podkladem pro rozhodování v území (územní a stavební řízení). Pokud by stavební úřad rozhodl v rozporu s územní studií, musí zdůvodnit, proč a v čem je přijaté řešení lepší než řešení podle územní studie.
(zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, §25, §30)*
- *Pokud je pořízení změny územního plánu, regulačního plánu nebo územní studie vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může obec podmínit toto pořízení částečnou nebo úplnou úhradou na zpracování (projektantem) a na mapové podklady navrhovatelem.
(zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, §45 odst.4, §63 odst.1, 2, §30 odst.3)*
- *Návrh plánovací smlouvy (smlouvy o finanční a jiné spoluúčasti investora na zajištění nezbytné veřejné infrastruktury obce a jejího rozvoje) je součástí žádosti žadatele o pořízení regulačního plánu na žádost. Uzavřením této smlouvy může obec podmínit vydání regulačního plánu.
(zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, §66 odst.2, odst.3 písm.g)
(vyhl. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, příloha 9 odst.1 písm.k – požadavky na plánovací smlouvu v zadání regulačního plánu, příloha 13 – obsah plánovací smlouvy)*
- *Plánovací smlouvu mezi žadatelem a obcí vyžaduje stavební úřad od žadatele o územní rozhodnutí vždy v případech, že záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat.
(zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, §88)*
- *Do ploch bydlení (podle §4 vyhl. 501/2006 Sb.) lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m². Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.
(vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, §4 odst.2)*
- *Na pozemku rodinného domu lze umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost, odpovídající svými parametry stavby do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepené nejvýše do hloubky 3 m, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce v rodinném domě.
(vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, §21 odst.6)
(zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, §104, odst.2, písm.d)*

- *Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m. (vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, §7 odst.2, §22 odst.1 a 2)*

22 INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, INFORMACE, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO

Tento typ dokumentace – upravený územní plán podle §188 odst.1 zák. 183/2006 Sb. (stavební zákon), v platném znění, neobsahuje část vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Dokumentace nemění závazné prvky dosud platného územního plánu sídelního útvaru.

23 VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Oproti dosud platnému územnímu plánu sídelního útvaru Průhonice nedochází k žádným novým návrhům, které by znamenaly nové zábory zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa. Lokality zastavitelných ploch, které budou v budoucnu znamenat zábor ZPF, byly v procesu pořizování územního plánu sídelního útvaru Průhonice a jeho změn č. 1 až 6 z hlediska záborů ZPF vyhodnoceny podle platných předpisů a potřebné zábory byly příslušným orgánem odsouhlaseny. V řešeném území se nevyskytují nároky na zábor pozemků určených k plnění funkce lesa, zastavitelné plochy do těchto pozemků nezasahují.

Poučení

Proti opatření obecné povahy nelze podle ustanovení § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, podat opravný prostředek.

Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout na Obecním úřadu v Průhonicích a je zveřejněno i způsobem umožňujícím dálkový přístup - www.pruhonice-obec.cz

Účinnost

Toto opatření obecné povahy nabývá dle ustanovení § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.

.....
PhDr. Hana Borovičková
starostka obce

.....
Prof. Ing. František Lehovec, CSc.
místostarosta obce

Toto opatření obecné povahy musí být vyvěšeno po dobu 15 dnů.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:.....

Razítko a podpis orgánu, který potvrzuje vyvěšení a sejmutí.

Přílohy, které jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy č. 1/2010:

Grafická část územního plánu Průhonic, skládající se z následujících výkresů:
výroková část:

- 1) Výkres základního členění území
- 2) Hlavní výkres
- 3) Výkres veřejně prospěšných staveb

odůvodnění:

- 1) Koordinační výkres
- 2) Výkres širších vztahů

Samostatná textová část (součást výroku):

Zadání regulačních plánů