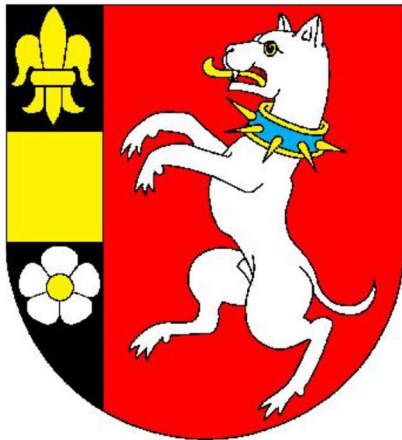




ÚHONICE

ÚZEMNÍ PLÁN - TEXT OOP č. 1/2025

ZPRACOVATEL:

Ing.arch. Tomáš Russe
Na Čeperce 533, 25751 Bystřice
autorizace ČKA 03228

Oprávněný projektant ÚSES:
Ing. Milena Morávková
Psáry č.ev. 279, 252 44 Psáry
autorizace ČKA 02305

POŘIZOVATEL:

MěÚ Černošice

DATUM:

prosinec 2025

ÚZEMNÍ PLÁN ÚHONICE

Záznam o účinnosti	
Označení správního orgánu, který územní plán vydal	Zastupitelstvo obce Úhonice
Datum vydání	15.12.2025
Datum nabytí účinnosti	31.12.2025
Pořizovatel	Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. arch. Klára Zvěřevová
Funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	vedoucí odboru územního plánování
Podpis a otisk úředního razítka	

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

a.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	3
b.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE.....	3
c.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	5
c 1.	urbanistická koncepce a kompozice	5
c 2.	vymezení zastavitelných ploch	6
c 3.	plochy transformační	7
c 4.	systém sídelní zeleně	7
c 5.	charakter území	7
d.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	8
d 1.	veřejná technická infrastruktura	8
d 2.	veřejná dopravní infrastruktura	9
d 3.	veřejná občanská vybavenost.....	10
e.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	10
e 1.	koncepce uspořádání krajiny	10
e 2.	plochy změn v krajině	11
e 3.	ochrana přírody a krajiny	12
e 4.	prostupnost krajinou	12
e 5.	ochrana před povodněmi, protierozní opatření	13
e 6.	ÚSES	13
e 7.	rekreace	14
e 8.	staré ekologické zátěže	14
e 9.	dobývání nerostných surovin	14
f.	PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	15
f 1.	Členění ploch s rozdílným způsobem využití	15
f 2.	Obecné podmínky	15
f 3.	Obecné podmínky pro konkrétní plochy	16
f 4.	Vyloučení staveb v nezastavěném území podle §122, odst. (1)	17
f 5.	Další požadavky platné v ploše ÚP s podrobností regulačního plánu	17
f.5.1.	vymezení řešené plochy.....	17
f.5.2.	podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků.....	17
f.5.3.	definice pojmů, platné pro plochy U.1 i U.2:	18
f.5.4.	další regulace v ploše U.2:	18
f.5.5.	další regulace v ploše U.1, U.2 a U.3:.....	19
f.5.6.	podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní a technické infrastruktury.....	20
f 6.	Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání	21
g.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	34
h.	KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA.....	34
i.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	35
j.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU	35
k.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	36
l.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	36
m.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO REALIZACÍ ARCHITEKTONICKÉ SOUTĚŽE	36
n.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKÝCH CELKŮ	36
o.	STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ	36
p.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČET VÝKRESŮ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI.....	37
q.	VYMEZENÍ POUŽITÝCH POJMŮ	37

Zastupitelstvo obce Úhonice příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), podle § 104 odst. 2 stavebního zákona ve spojení s ustanovením § 73 odst. 1 stavebního zákona a v souladu s § 171 - § 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“) svým usnesením č. 4 ze dne 31.12.2025

vydává

ÚZEMNÍ PLÁN ÚHONICE

a. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1. Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování územního plánu a je zakresleno ve Výkrese základního členění území, číslo 1 i v ostatních výkresech. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s právním předpisem a zachycuje stav k 31.12.2024.

b. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

b.1) Základní koncepce rozvoje území

1. Územní plán navrhuje rozvoj obce Úhonice jako sídla s dobrými podmínkami pro bydlení a rekreaci, s přímým dosahem Prahy, případně dalších měst na dálnici D5. Prioritní je dostupnost Rudné, Prahy a obecně dálnice D5.
2. Rozvojové předpoklady se omezují zejména na doplnění stávající struktury osídlení s úpravou a stabilizací struktury centra.
3. Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit v obci, primárním zdrojem obživy v místě ale zůstává i nadále zemědělství, výroba a služby – zejména pak dojezdem do Prahy a bližších sídel vyššího významu (např. Rudná).
4. Obec má předpoklad navýšení zaměstnanosti v oblasti služeb v oblasti cestovního ruchu i dalších služeb, přesto i nadále bude charakter obce zemědělský a pro bydlení, se specificky venkovským charakterem centra sídla.
5. Rozvoj navazuje výhradně na stávající zastavěné území, které lze ještě lokálně zahušťovat, pokud to místní podmínky a charakter zástavby umožní. Rozvojové plochy navazující na zastavěné území jsou vymezeny v rozsahu odpovídajícímu dynamickému rozvoji obce i okolních obcí.
6. Zástavba pro individuální rekreaci je omezena do stávajících ploch, malá část je navržena ke změně na trvalé bydlení – výhradně v sídle Úhonice mimo rekreační zóny.
7. Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou zvýšených přírodních a kulturních hodnot území.

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

1. Územní plán zachovává a chrání všechny hodnoty území, především kulturní, historické a přírodní. Při změnách v území je nutné zachování všech hodnot, případně jejich transfer a obnova nebo rozšíření.
2. Archeologické dědictví (ve smyslu Maltské konvence) sestává z dokladů a pozůstatků lidské činnosti, které nesou nepsanou informaci o minulosti. Tyto doklady mohou být hmotné i nehmotné a movité i nemovité povahy. Všechny prvky archeologického dědictví jsou nositeli památkových hodnot i nedílnou součástí krajiny a sídel a specifickým způsobem spoluvytvářejí jejich ráz. Veškeré archeologické dědictví lze v pojmech územního plánu chápat jako hodnotu území.

3. Územní plán vymezuje zejména:

b.2.1) Kulturní a architektonické hodnoty

nemovité kulturní památky:

1. parní mlýn s rybníkem, Úhonice, Jenečská; Na Hrázi č.p. 81, (zároveň kulturní památka)
2. venkovská usedlost, Úhonice, Na Návsí č.p. 163, (zároveň kulturní památka)
3. venkovský dům, Úhonice, Na Návsí č.p. 24, (zároveň kulturní památka)
4. obytný dům hospodářského dvora, Úhonice, Na Návsí č.p. 1, (zároveň kulturní památka)
5. výklenková kaplička sv. Floriána, (zároveň kulturní památka)
6. pohřební kaple, (zároveň kulturní památka)

válečné hroby a pomníky

1. křížek u silnice na Chýni
2. pamětní černý kříž (U černého kříže)
3. křížek směrem k Hájků
4. pomník obětem 1. světové války na návsi

významné stavby

1. Kostel Zvěstování P. Marie
2. celý areál hospodářského dvora č.p. 1

b.2.2) Přírodní hodnoty

1. územní systém ekologické stability (ÚSES)
 2. rozsáhlé lesní porosty na západě území
 3. rozmanitou krajinu s členitým reliéfem – zejména údolí na západ od obce směrem k rybníkům
 4. kvalitní zemědělská půda (třída ochrany 1 a 2)
 5. vodní toky a plochy
 6. historická stromořadí u cest
 7. památné stromy (vyhlášené 4ks, týká se obecně i dalších dominantních stromů)
 8. další prvky přírody a krajiny chráněné přímo právním předpisem (limity)
4. Pro všechny hodnoty platí požadavek na jejich zachování, obnovu. V případě některých je možné i jejich rozšíření a doplnění (např. historické aleje). Pouze v případě veřejného zájmu je možné provést transfer stavebních prvků na méně konfliktní místo (např. u drobných sakrálních staveb).

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

c 1. urbanistická koncepce a kompozice

c.1.1) Zásady urbanistické koncepce

1. Hlavním východiskem pro návrh územního plánu je citlivý rozvoj území, vycházející z jeho hodnot, historické tradice a stabilní zemědělské krajiny.
2. Typickým charakteristickým znakem stávající zástavby jsou šikmé střechy a výrazně obdélné tvary budov, které jsou dvoupodlažní nebo jen přízemní. Výjimkou je pouze oblast centra, kde jsou ale dvoupodlažní stavby také pouze výjimkou.
3. Bude zachována stávající urbanistická struktura sídla a jeho celkový obraz, územní plán vymezuje pouze jednu větší rozvojovou plochu, u které je přímo návrhem vymezena tvětšená velikost veřejného prostranství.
4. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy výhradně v návaznosti na zastavěné území, nejsou zakládána nová jádra zástavby v krajině.
5. Maximální ohled je brán na ochranu krajiny a její nezastavitelnost (s výjimkou přípustných staveb v plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavitelném území), při současném umožnění rozvoje turistiky a cestovního ruchu.
6. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou navrženy tak, aby na vhodných místech umožňovaly prolínání vzájemně slučitelných funkcí a zbytečně neomezovaly kvalitativní rozvoj sídel, ale zároveň aby nedocházelo ke vzájemným střetům jednotlivých funkcí v území.
7. Hlavní rozvíjející se funkcí bude bydlení, v přiměřené míře integrované s dalšími nerušícími funkcemi, zejména drobným podnikáním.
8. Územní plán navrhuje zlepšení kvality obytného prostředí, zejména pomocí podmínek využití a prostorového uspořádání území. Mimo to navrhuje plochy krajinné zeleně (MU, AT), které přispějí ke zkvalitnění krajinného prostředí.
9. Rozvoj zástavby pro rodinnou rekreaci územní plán stabilizuje ve stávajících plochách rekreace.
10. Pro rekreační využití i pro místní pěší a cyklistickou dopravu stabilizuje územní plán stávající rozsáhlou síť cest v krajině. Součástí návrhu je doplnění prostupnosti i v lesních porostech a volné krajině i mimo cestní síť. Jedná se o koridory prostupnosti krajinou.
11. V rámci sídel je vymezena soukromá zeleň (ZZ), umožňující doplňkovou funkci zástavby ke stavbě hlavní; principiálně tak omezuje celkovou zastavitelnost a zvyšuje významné procento zeleně v území.

c.1.2) Zásady urbanistické kompozice

1. Územní plán využívá stávajícího charakteru zástavby a doplňuje tak, aby zástavba byla kompaktní a části nevybíhaly do krajiny.
2. Zásadní prvky kompozice: doplnění zástavby podél stávající uliční sítě a vytvoření systému pěší prostupnosti pomocí veřejných prostranství
3. Ostatní kompoziční prvky nebylo možné v návrhu stabilní zemědělské krajiny využít.

c.1.3) Rozvoj sídla

1. Nové rozvojové plochy pro zástavbu jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, v první řadě jsou využívány volné enklávy v zastavěném území. Rozsah zastavitelných ploch je navržen tak, aby umožňoval zástavbu přednostně podél stávajících komunikací.
2. Část ploch je vymezena pro občanskou vybavenost a další funkce území, např. sport a rekreaci.
3. V sídle jsou navrženy i plochy rezerv pro bydlení, smíšené bydlení a občanskou vybavenost komerčního charakteru, jejich umístění podporuje základní urbanistickou koncepci a kompozici sídla – jeho přirozený růst podél stávajících komunikací, nikoliv dále do krajiny.

c.1.4) Rozvoj jednotlivých funkcí**Bydlení**

1. Bydlení je hlavní rozvíjející se funkcí.
2. Všechny rozvojové lokality pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, případně jsou využity volné plochy uvnitř zastavěného území.
3. Podmínky prostorové regulace jsou stanoveny tak, aby byl v maximální míře respektován charakter stávající zástavby a zástavba byla co nejlépe začleněná do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a aby byly dány podmínky pro rozvoj kvalitního obytného prostředí.

Občanské vybavení

1. Zařízení občanského vybavení, zejména veřejné infrastruktury, jsou územním plánem stabilizována.
2. Územní plán vymezuje i nové plochy pro občanskou vybavenost různého charakteru.
3. Další vybavenost může být při dodržení podmínek uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití umísťována do ploch bydlení i do ploch smíšených obytných.

Rekreace - cestovní ruch, nepobytová rekreace

1. Územní plán podporuje zejména místní rekreační aktivity pro obyvatele území.
2. Územní plán podporuje rozvoj zařízení cestovního ruchu – stravovací a ubytovací zařízení, jejich umístění je možné v plochách bydlení a podmíněně i v jiných plochách.
3. Územní plán stabilizuje a lokálně rozšiřuje cestní síť pro vymezení turistických tras i cyklotras, cyklostezek.
4. Vymezení hiposteze a hipotras by mělo být navázáno výhradně na prostupnost krajinou mimo vlastní cestní síť zpevněných komunikací.

Individuální a hromadná rekreace

1. Nová výstavba staveb pro rodinnou rekreaci je stabilizována ve stávajících plochách.
2. Hromadná rekreační zařízení jsou možná ve funkci bydlení v rozsahu jeho regulace.
3. ÚP vymezuje některé plochy v kombinaci sportovně rekreačního a relaxačního využití (RO).

c 2. vymezení zastavitelných ploch

1. V zastavěném území je většina ploch vymezena jako obytné území, pouze okrajové části jsou vymezeny jako zahrady, příslušné k daným stavebním pozemkům a stavbám na nich.
2. Zastavitelné plochy jsou vymezeny převážně jako plochy pro bydlení – včetně navazujících zahrad (ZZ), případně se jedná o dopravní infrastrukturu.
3. **Součástí vymezení ploch v tabulce 1 je i jejich kapacitní omezení:**

Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy (tabulka č.1) :

ID	Ozn.	Plocha (ha)	Popis, omezení
Z	Z.1	1,6250	max. 10RD (na obou stranách komunikace max. 5RD)
Z	Z.2	0,6411	max. 4RD
Z	Z.3	0,5381	max. 3RD
Z	Z.4	4,7034	max. 45RD
Z	Z.5	0,2489	max. 2RD
Z	Z.6	0,7093	max. 8RD, ostatní stavby nejsou omezeny počtem
Z	Z.7	0,5091	max. 4RD, ostatní stavby nejsou omezeny počtem
Z	Z.8	1,9110	plocha pro občanskou vybavenost komerčního charakteru
Z	Z.9	0,1795	max. 2RD (dva současné pozemky)
Z	Z.10	0,3092	max. 1RD
Z	Z.11	0,9735	max. 8RD, 3 západně od komunikace, ostatních 5 východně (2+3 od západu)
Z	Z.12	0,2533	max. 3RD, ostatní stavby nejsou omezeny počtem
Z	Z.13	0,4245	max. 3RD
Z	Z.14	0,4399	max. 3RD, ostatní stavby nejsou omezeny počtem
Z	Z.15	1,0778	počet omezen velikostí pozemků dle regulace v kap. f)

Z	Z.16	0,5935	plocha pro občanskou vybavenost
Z	Z.18	1,4474	plocha pro občanskou vybavenost komerčního charakteru
Z	Z.19	0,3929	max. 2RD
Z	Z.21	0,5200	max. 6RD podle stávající parcelace
Z	Z.22	0,1748	max. 1RD
Z	Z.23	1,7933	max. 16RD dle podkladu ÚR na dělení pozemků
Z	Z.24	0,4027	max. 4RD
Z	Z.DS1	0,1351	vymezení rozšíření komunikace
Z	Z.DS2	0,0080	úprava v místě křižovatky a trafostanice
Z	Z.TU1	0,1700	návrh ČOV

c 3. plochy transformační

1. ÚP vymezuje níže uvedené transformační plochy.
2. Proluky a volné parcely nejsou vedeny jako plochy přestavby, pokud jejich stávající využití odpovídá předpokladu zástavby RD.

Územní plán vymezuje tyto transformační plochy (tabulka č.2):

ID	Ozn.	Plocha (ha)	Popis, omezení
T	T.1	1,2838	v zóně BH je min. % zeleně 30%, max. zastavěnost 40%
T	T.2	0,5373	max. 5RD
T	T.3	0,1675	zachování pěší prostupnosti v místě koridoru
T	T.4	0,5549	založení ochranné zeleně
T	T.5	0,0125	zajištění prostupu pro pěší
T	T.6	0,1310	doplnění ploch bydlení a veřejné sídelní zeleně, plocha BV není určena pro zástavbu, ale pro připojení k navazujícím pozemkům - z libovolné strany
T	T.7	0,0127	stabilizace komunikace

c 4. systém sídelní zeleně

1. Systém sídelní zeleně tvoří především zeleň zahrad, plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích a zeleně přírodního charakteru.
2. Stávající plochy zeleně, zejména veřejně přístupné, jsou územním plánem stabilizovány v ploše veřejných prostranství PU. a ZS, případně jako plochy ochranné zeleně ZO.
3. Část zahrad, případně sadů je vedena v ÚP jako AT, tzn. zahrady a sady nezastavitelné, slouží jako doplnění struktury sídelní zeleně – zejména na jejím okraji a v přechodu do krajiny.
4. V maximální míře musí zůstat zachována i stávající zeleň, tvořící kulisu zástavby.
5. Návrh koncepce rozvoje zeleně je brán jako minimální rozsah, další její doplnění je v souladu s ÚP. Veškeré činnosti a stavby musí být prováděny s ohledem na požadavek zachování sídelní zeleně, včetně jejího doplnění.
6. Podél stávajících cest je nutné zajistit ochranu, případně obnovu historických alejí. U nových cest bude návrh doprovodné zeleně komunikace součástí jejich návrhu. Územní plán přímo vymezuje plochy pro stabilizaci a rozvoj, či nové založení, doprovodné zeleně komunikací.
7. Solitérní stromy v krajině je nutné chránit a obnovovat, případně doplnit novou výsadbou.

c 5. charakter území

1. Strukturovaná zástavba pro bydlení, převážně ulicového charakteru; pro novou zástavbu je nutné dodržet odstupy od komunikací a volné prostory oplocených zahrad před stavbami. Toto neplatí u průtahu silnice II./101, kde je naopak líc zástavby přímo na hraně uličního prostoru.
2. Charakteristickým znakem území jsou převažující sedlové, u typicky solitérních objektů i valbové střechy.

3. V případě výstavby doplňkových staveb a případně technických staveb je nutné brát v úvahu obecně její menší měřítko. I stavby v centru Úhonic jsou drobnější struktury a uliční fasády jsou v poměru šířky ku výšce zřetelně horizontálního charakteru.
4. Novostavby objektů většího měřítka – např. stavby výrobního charakteru, občanského vybavení apod. musí svým charakterem odpovídat měřítku okolní zástavby, v případě většího objemu stavby musí být tato vhodně členěna pro zachování drobného měřítka okolních staveb.
5. Charakter krajiny je v kombinaci ploch zemědělských, zejména orné půdy, s lokálně umístěným podílem lesů, krajinné zeleně a přírodně cenných ploch. Obecně zde není postupný přechod zástavby do krajiny, ale zástavba prakticky ihned přechází do zemědělské krajiny. ÚP stabilizuje zemědělskou strukturu krajiny a doplňuje ji plochami krajinné zeleně, zejména v plochách MU.

d. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

d 1. veřejná technická infrastruktura

d.1.1) Zásobování elektrickou energií

Koncepce řešení

1. Stávající rozvody a transformační stanice odpovídají současným potřebám. Zastavitelné plochy lze napojit na stávající trafostanici nebo rozvody NN.
2. Pro navrženou zástavbu není potřebné závazně navrhovat plochu pro novou trafostanici. Její výměna, posílení nebo nové umístění je přípustné.
3. ÚP nevylučuje případné umístění nové trafostanice nebo vedení el. energie v území.
4. Rozvody NN v nově navržených lokalitách budou provedeny podzemní kabelovou sítí

d.1.2) Spoje

Koncepce řešení

1. Navržená zástavba bude v případě požadavku napojena na stávající telekomunikační síť.
2. Trasy všech sdělovacích kabelů a radioreleových tras, včetně jejich ochranných pásem jsou územním plánem respektovány. Přeložení tras je přípustné.
3. Nové telekomunikační vysílače nesmí narušit krajinný ráz, nepřípustné je jejich další umísťování na samostatně stojící stožáry.

d.1.3) Zásobování plynem

Koncepce řešení

1. Území je z větší části plynofikováno, další rozšíření sítě STL a NTL plynovodů je v souladu s koncepcí rozvoje ÚP.
2. Součástí ÚP není návrh na další trasy a stavby VTL plynovodu.

d.1.4) Zásobování pitnou vodou

Koncepce řešení

1. Obec je připojena i na dálkové trasy vodovodní sítě.
2. Územní plán nemění systém koncepce zásobování pitnou vodou, vybudování nových tras, změna a rozšíření původních tras vodovodního řadu je v souladu s koncepcí ÚP.
3. Budování nových zdrojů a objektů na vodovodních řadech, včetně případné úpravy vody je v souladu s obecnou koncepcí ÚP. ÚP nevymezuje konkrétní plochy pro rozvoj vodovodní sítě.
4. Některé objekty – zejména v rekreačních oblastech a na samotách - jsou zásobovány lokálními zdroji pitné vody – studnami. Nové studny jsou všude v území možné jako dočasné řešení zásobování pitnou vodou tam, kde technické nebo ekonomické řešení neumožňuje okamžité připojení na vodovodní řad.
5. Veřejné vodovody slouží přednostně pro zásobení pitnou vodou obyvatelstva. Komerční objekty je možné zásobit pitnou vodou pro sociální zázemí zaměstnanců, vodu pro technologické využití je nutné řešit odděleně.
6. Nově navržené vodovodní řady je nutné v co největší míře zokruhovat.

d.1.5) Odkanalizování

Koncepce řešení - splaškové vody

1. Likvidace splaškových vod bude do navržené ČOV Úhonice, dále do stávajících skupinových i domovních ČOV, nové stavby a stavby bez čištění (případně se stávajícími septiky a bezodtokými jímkami) budou postupně připojovány do centrálních řadů nebo do domovních či skupinových ČOV. Kanalizace je navržena jako oddílná.
2. **V případě využití domovní nebo skupinové ČOV u občanské vybavenosti nebo jiných objektů s nepravidelným nátokem je nutné v dalším stupni dokumentace prokázat funkčnost a účinnost čištění.**
3. Propojení a prodloužení řadů do ČOV je v souladu s koncepcí ÚP.
4. Stavby domovních ČOV budou vždy jako stavby dočasné.

Koncepce řešení - srážkové vody

1. Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti.
2. Čisté srážkové vody ze střech objektů budou přednostně zpětně využity akumulací pro zálivku nebo pro další využití v provozu RD (splachování) a dále likvidovány na vlastním pozemku.
3. Srážkové vody z nových komunikací a veřejných ploch budou přednostně akumulovány a vsakovány, pouze bezpečnostní přepady budou odváděny do obecní dešťové kanalizace a dále do vodních toků, v navazujícím řízení bude způsob řešení řádně prověřen tak, aby byla zajištěna ochrana vodních toků i stávajících odvodňovaných ploch.
4. Pro snížení odtoku vody z krajiny jsou v území navržena opatření – AL, AT a MU, viz plochy změn v krajině.

d.1.6) Zásobování teplem

Koncepce řešení

1. V řešeném území není systém CZT.

d 2. veřejná dopravní infrastruktura

Silniční doprava

1. Současná silniční síť II. a III. třídy je v území stabilizována.
2. Územní plán vymezuje:
 - 2.1. rezervu pro přeložku silnice II/101
 - 2.2. koridor pro nově navrhovanou trasu přeložky silnice II/101

Místní komunikace

1. Současný systém místních komunikací je v území plně stabilizován.
2. Zastavitelné plochy jsou napojeny na systém místních komunikací.
3. Šířku veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace, upravuje prováděcí vyhláška.
4. Rozšíření, úprava nebo vybudování nových dopravních ploch DS je zčásti navrženo jako veřejně prospěšné stavby.

Účelové komunikace, cesty v krajině

1. Krajina je prostupná díky poměrně husté síti cest v krajině.
2. Další cesty, stezky pro cyklisty nebo pěší je možné dle potřeby zřizovat v krajině v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
3. Územní plán vymezil i koridory prostupnosti, zejména v ploše LU.

Doprava v klidu

1. V rámci ploch veřejných prostranství a sídelní zeleně lze umožnit parkovací stání u zařízení občanského vybavení.
2. Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby pro bydlení musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních objektů, pokud to technické řešení ve stávající zástavbě nevyklučuje.

Pěší doprava

1. Chodníky ve stávající zástavbě, případně podél průtahu silnice budou doplňovány zejména v rámci ploch stávajících veřejných prostranství, sídelní zeleně a ploch silniční dopravy.
2. Územní plán umožňuje pěší propojení uvnitř zástavby pro zlepšení propojení jednotlivých částí obce a odstranění možných kolizí pěších s automobilovou dopravou.
3. V území jsou turistické trasy vedené po stávajících komunikacích a lesních pěšinách.
4. Územní plán doplňuje cestní síť v krajině – viz výše.

Cyklistická doprava

1. Územní plán nevymezuje nové plochy pro cyklotrasy a cyklostezky, stávající cestní síť je dostatečná, případně navržená k doplnění. Předpokládá se případné využití dalších navrhovaných koridorů propojení i pro cyklotrasy nebo cyklostezky.

Hipostezky a hipotrazy

1. Hipostezky a hipotrazy je možné v souladu s požadavky kapitoly f. zřizovat v rámci ploch v nezastavěném území, s ohledem na zájmy ochrany přírody a krajiny

d 3. veřejná občanská vybavenost

1. Obec má kompletní rozsah základního veřejného občanského vybavení.
2. ÚP stabilizuje plochy občanské vybavenosti konkrétní funkce.
3. Nové samostatné plochy pro občanské vybavení jsou navrženy v rozsahu s potřebami území a jsou vymezeny zejména v hlavním výkrese.
4. Další stavby a zařízení pro občanskou vybavenost lze umísťovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

e. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

e 1. koncepce uspořádání krajiny

Koncepci uspořádání krajiny vyjadřuje návrh územního plánu:

1. Základním členěním území dle způsobu využití na část zastavěného území a zastavitelných ploch a část volné krajiny, která se dále člení dle ploch s rozdílným způsobem využití.
2. Rozčleněním krajiny plochami s rozdílným způsobem využití (viz Hlavní výkres) a stanovením podmínek jejich využití
3. Jsou zachovány, chráněny a obnovovány znaky krajiny vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití (znaky krajiny jsou zejména nivy, vodní toky a plochy, lesy, drobné prvky zeleně zemědělské krajiny, cesty atp.).
4. Podpora retence a optimalizace vodního režimu krajiny je realizována vymezením a návrhem ploch přírodních (NU) a zachováním dalších ekologicky stabilnějších prvků krajiny (LU, MU, AL).
5. Zachování a rozvíjení přírodních hodnot, biodiverzity a ekologické stability, je realizováno mj. respektováním významných krajinných prvků, vymezením ÚSES (revize, zpřesnění), v neposlední řadě také vymezením ploch krajinných prvků (zejména MU a návrhem AL).
6. Vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití je zachován charakteristický způsob využití krajiny a její historicky prověřené struktury a jsou vytvořeny podmínky pro užívání obnovitelných/neobnovitelných zdrojů a udržitelné hospodaření v krajině (zemědělství, lesnictví aj.).
7. Je zajištěna prostupnost krajiny zachováním základu cestní sítě v krajině a upřesněním podmínek pro ohrazení v krajině. Jsou respektovány rekreační vazby a navržen rozvoj cest v plochách (koridory pro pěší propojení). Je zachována a navržena doprovodná liniová zeleň cest (nejčastěji MU).
8. Jsou vymezeny plochy veřejné sídelní zeleně součástí veřejných prostranství PU, dále přímo sídelní zelení ZS a ochrannou zelení ZO, je počítáno s propojením krajinné a sídelní zeleně.
9. Je navržen vhodný přechod sídla do krajiny vymezením ploch soukromé sídelní zeleně – zahrad (ZZ).

10. Vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití jsou vytvořeny podmínky pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, jako předpokladu obytnosti krajiny (např. podporou diverzity využití krajiny atp.)
11. Územní plán vymezuje plochy změn v krajině, které jsou vyjmenovány dále.
12. Územní plán koordinuje zájmy a vztahy v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností využití krajiny s ohledem na ochranu hodnot a zejména ochranu přírody.
13. Pro plochy v nezastavěném území jsou územním plánem stanoveny podmínky pro jejich využití (kap. f.), které jsou prostředkem pro usměrnění budoucího utváření krajiny. Plochy v nezastavěném území jsou nezastavitelné, s výjimkou staveb uvedených v přípustném využití ploch s rozdílným způsobem využití.
14. Územní plán klade především důraz na ochranu všech přírodních hodnot území.
15. Součástí řešení krajiny není návrh protierozních opatření, suchých poldrů apod. V případě potřeby vymezení ploch je nutné řešit prověřením konkrétního záměru. Obecně lze konstatovat, že výše uvedená opatření nejsou primárně v rozporu s územním plánem. Jejich návrh ale musí být vždy prověřen s ohledem na požadavky ochrany přírody a krajiny.

e 2. plochy změn v krajině

Územní plán dále vymezuje následující plochy změn v krajině (tabulka č. 3)

ID	Ozn.	Plocha (ha)	Popis, omezení
K	K.AL1	8,5266	změna kultury na TTP
K	K.AL2	0,4696	změna kultury na TTP
K	K.AL3	2,8153	změna kultury na TTP
K	K.AL5	2,1914	změna kultury na TTP
K	K.AL6	1,6145	změna kultury na TTP
K	K.AT1	0,5978	návrh založení sadu
K	K.AT2	3,8132	návrh založení sadu
K	K.DS1	0,1966	rozšíření/založení doprovodné zeleně komunikací
K	K.DS2	1,1230	rozšíření/založení doprovodné zeleně komunikací
K	K.DS3	0,2305	rozšíření/založení doprovodné zeleně komunikací
K	K.DS4	1,3272	rozšíření/založení doprovodné zeleně komunikací
K	K.DS5	0,4069	rozšíření/založení doprovodné zeleně komunikací
K	K.DS6	0,4147	rozšíření/založení doprovodné zeleně komunikací
K	K.DS7	0,1296	rozšíření/založení doprovodné zeleně komunikací
K	K.LBC103 02	2,9978	založení ÚSES
K	K.LBC49	4,8509	založení ÚSES
K	K.LBC55	1,3826	založení ÚSES
K	K.LBC57	3,7905	založení ÚSES
K	K.LBK103	1,1534	založení ÚSES
K	K.LBK103-104	0,7021	založení ÚSES
K	K.LBK32a	0,4151	založení ÚSES
K	K.LBK42	1,2101	založení ÚSES
K	K.LBK43a	2,7272	založení ÚSES
K	K.N1	5,8551	změna kultury na TTP, údolní niva potoka, plocha NU
K	K.PK1	0,9318	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK2	2,3955	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK3	0,4955	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK4	0,0759	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK5	0,1480	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK6	0,3690	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK7	0,1995	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK8	0,1041	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK9	0,3662	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK10	0,8756	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK11	0,2006	stabilizace krajinné zeleně

K	K.PK12	0,0702	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK13	0,0348	stabilizace krajinné zeleně
K	K.PK14	3,4161	stabilizace krajinné zeleně

Plochy změn v krajině jsou patrné zejména z hlavního výkresu a výkresu základního členění území.

e 3. ochrana přírody a krajiny

- Územní plán zvyšuje návrhem ploch krajinných (zejména ploch přírodních NU, smíšených nezastavěného území MU a zemědělských charakteru AL a AT) zastoupení ekologicky stabilnějších ploch v krajině a zlepšuje tak jejich poměr vůči plochám ekologicky nestabilním (zástavba, orná půda, zpevněné plochy aj).
- Ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot zajišťuje územní plán především v případě:
 - PP „Povodí Kačáku“
 - významných krajinných prvků ze zákona (zvláště plochy LU, NU a MU),
 - hodnotnějších ploch, které tvoří systém ÚSES a dalších ekologicky stabilnějších segmentů krajiny (drobné krajinné prvky – MU)
 - ochrany krajinného rázu v území (např. ochrana a rozvoj znaků krajinného rázu – lesů, niv, rozmístění a způsob využití typů ploch drobné krajinné zeleně, zachování charakteru přechodu sídla a krajiny aj.).
- Důraz v ochraně přírody a krajiny je kladen na ochranu ploch údolních niv a linií soustředěného odtoku vody ze svahů:
 - na maximální zachování přirozených ploch niv
 - na zachování sídelní zeleně (zejména ZZ, ZO a ZS)
- Ve všech plochách údolních niv v řešeném území jsou vymezovány zastavitelné plochy a umisťována do nich veřejná infrastruktura jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.
- V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou prověřeny podmínky pro umisťování drobných vodních ploch přírodního charakteru.
- S ohledem na ochranu krajinného rázu a obrazu sídel je v nových rozvojových plochách sídelních zachován charakteristický přechod sídla do volné krajiny
- S ohledem na ochranu krajinného rázu, přírodních a krajinných hodnot a charakteru využití území upřesňuje územní plán podmínky pro umisťování staveb ve volné krajině (viz regulativy).

e 4. prostupnost krajinou

- Koncepce prostupnosti krajiny zachovává stávající cestní síť (respektování historických cest) v plochách s rozdílným způsobem využití (DS, viz hlavní výkres územního plánu), v liniích cestní sítě a stávajících pěších propojení. Dále navrhuje nová pěší propojení v místech, kde chybí – zejména plochy MU pro rozšíření prostupnosti v hlavním výkrese a kapitole d.3.
- Územní plán vymezuje „základ cestní sítě“ v krajině (viz obecné regulativy; prostupnost), jsou to:
 - komunikace (silnice III. tř., místní a účelové) vymezené v plochách s rozdílným způsobem využití a dále stávající pěší propojení;
 - nově navrhované komunikace (zejména místní a účelové) v plochách s rozdílným způsobem využití (DS), navrhovaná pěší propojení formou krajinné zeleně s možnou prostupností pro pěší a cyklisty (MU)
 - koridory prostupnosti
- Obecně je ve všech plochách krajinných (viz obecná část regulativů) podmíněně možné budovat nové plochy (vozovka) a linie (pěší propojení) dopravní infrastruktury.
- Územní plán zachovává podmínky pro existenci a obnovu doprovodné vegetace cest v rámci ploch DS a v ostatních plochách krajinných, explicitně AL a MU, v neposlední řadě také v rámci pěších propojení. Samostatně jsou plochy doprovodné vegetace cest vymezeny zejména v rámci ploch MU.
- Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky nebo plošné ohrazení na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a dočasná ohrazení pastvin).

6. Jiný typ oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací a cest v krajině. Jiný typ ohrazení v krajině může být realizován také z důvodu ochrany přírody v rámci ochrany druhů před nežádoucími vlivy.
7. Výše v bodě 5. a 6. uvedená oplocení a ohrazení musí být zřizována tak, aby byla zachována možnost prostupu a pohybu větších živočichů v dané oblasti.

e 5. ochrana před povodněmi, protierozní opatření

1. Územní plán prověřil plochy erozně ohrožené a navrhuje protierozní opatření. Ochrana vůči nepříznivým účinkům eroze:
 - 1.1. spočívá ve vymezení, zachování ploch přírodních (NU) v nivách vodních toků;
 - 1.2. je realizována ochranou stávajících prvků krajinné zeleně (zejména MU)
 - 1.3. spočívá v rozlišení typů ploch zemědělských AL a .p; zejména pak v zachování a návrhu ploch s trvalými travními porosty
 - 1.4. je realizována také zachováním ploch lesních (LU)
2. Prvky krajinné zeleně jsou vymezené zejména v plochách MU a AT, ale v případě, že velikost jejich plochy je mimo měřítko územního plánu (většinou malá šířka u liniových prvků), jsou součástí dalších ploch (typicky DS, AP ad.), v rámci kterých je jejich existence, obnova i nové založení přípustné
3. V řešeném území je vymezeno záplavové území, ve kterém je vymezen pouze malý rozvoj. Návrh je proveden tak, aby bylo možné umístit stavbu v ploše vždy mimo zónu záplavy.
4. Ochrana před lokálními povodněmi v řešeném území má významný účinek zejména na území položená níže na vodních tocích. Koncepce uspořádání krajiny podporuje zejména opatření pro retenci vody v celé krajině.
5. V rámci návrhu ÚP jsou dále navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:
 - 5.1. podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku.
 - 5.2. v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.

e 6. ÚSES

1. Územní plán Úhonice upřesňuje vymezení prvků územního systému ekologické stability.
2. Na většině území jsou funkční části ÚSES, nefunkční části jsou v plochách orné půdy, které jsou změnou v krajině navrženy ke změně na trvalý travní porost s extenzivním způsobem hospodaření nebo plochy krajinné zeleně s extenzivním způsobem hospodaření.
3. Na území obce Úhonice jsou vymezeny následující prvky ÚSES:

Nadregionální ÚSES

NRBK.54 Pochvalovská stráž - Karlštejn, Koda
v řešeném území jsou vložena dvě lokální biocentra:
LBC.50 Litovský les
LBC.54 Modrý vrch

Lokální ÚSES

LBC.49 Bábina rokle
LBC.50 Litovský les LBC - NRBK
LBC.54 Modrý vrch LBC – NRBK
LBC.55 Kalná rokle
LBC.57 Okrajky
LBC.103 02 Ve škrobech

LBK.32a Nad domkem – U Hájků pod úhonickými

LBK.41 Báбина rokle – Litovský les
LBK.42 U Ptíc – Báбина rokle
LBK.43 Modrý vrch – Kalná rokle
LBK.43a Kalná rokle – Okrajky
LBK.103-104 Okrajky – Ve škrobech
LBK.103 Ve škrobech - U Hájků pod úhonickými

e 7. rekreace

1. Územní plán nenavrhuje žádné redukce ploch s potenciálem pro rekreaci (přírodní a vodní plochy). Zázemí pro každodenní rekreaci obyvatel obce tak není narušeno.
2. Podmínky pro individuální rekreaci v rámci sídla zajišťují vymezené stávající i navrhované plochy veřejné zeleně veřejných prostranství (PU, ZS).
3. ÚP vymezuje konkrétní plochy pro sport a rekreaci (OS), včetně ploch pobytové rekreace (RO), funkci pobytové rekreace umožňují i některé další plochy v zastavěném území nebo zastavitelné ploše.
4. Pro zlepšení příležitostí pro rekreaci jsou vymezena nová propojení (MU), obecné regulativy pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití zajišťují prostupnost krajiny.
5. Podmínky pro rekreaci v krajinném zázemí sídla zajišťuje vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, znaků krajiny a kvalitního přírodního zázemí sídla a jeho dostupnost. Dále zachování civilizačního a kulturního dědictví s potenciálem pro rekreaci, turistiku (např. ochrana architektonických a urbanistických hodnot). To je realizováno v rámci všech opatření urbanistické koncepce, kompozice a koncepce uspořádání krajiny (důraz na významné krajinné prvky, zeleň aj.).
6. Podmínky pro individuální rekreaci a rozvoj turistiku pomáhají zajišťovat obecné regulativy, které umožňují umístění turistického mobiliáře a drobné krajinné architektury.
7. Územní plán vymezuje pouze stávající stabilizované plochy pro individuální rekreaci (RI).

e 8. staré ekologické zátěže

1. V území nejsou staré zátěže.
2. Plochy brownfields mají navržené konkrétní využití a jsou zapojeny do systému koncepce rozvoje sídel.

e 9. dobývání nerostných surovin

1. Na území nezasahují limity z hlediska geologie a horninového prostředí, s výjimkou sesuvného území.
2. Sesuvné území je jedno, celé v lesním porostu, nezasahuje do zastavěného území nebo zastavitelných ploch.

f. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

f 1. Členění ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán definuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

BV	bydlení venkovské
BH	bydlení hromadné
RI	rekreace individuální
OV	občanské vybavení veřejné
OK	občanské vybavení komerční
OS	občanské vybavení sport
OH	občanské vybavení hřbitovy
PU	veřejná prostranství všeobecná
ZZ	zeleň zahradní a sadová
ZO	zeleň ochranná a izolační
ZS	zeleň sídelní ostatní
SV	smíšené obytné venkovské
DS	doprava silniční
TU	technická infrastruktura všeobecná
VZ	výroba zemědělská a lesnická
WT	vodní a vodních toků
AP	orná půda
AL	trvalé travní porosty
AT	trvalé kultury
LU	lesní všeobecné
NU	přírodní všeobecné
NX	přírodní jiné
MU	smíšené krajinné všeobecné

Podmínky jsou členěny na:

- hlavní využití
- přípustné využití
- podmíněně přípustné využití
- nepřípustné využití
- případné indexace konkrétních ploch
- plošné a prostorové regulace

f 2. Obecné podmínky

1. Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání
2. Nová výstavba bude respektovat charakter stávající převládající zástavby, zejména s ohledem na tvar objektu, jeho velikost a umístění na pozemku.
3. Pro podmínky využití ploch platí:
 - 2.1. **Hlavní využití** stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
 - 2.2. **Přípustné využití** zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
 - 2.3. **Podmíněně přípustné využití** nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití. Podmíněné využití je opodstatněné pouze technickým řešením, které v rámci navazujícího řízení prokáže, že

stavba neovlivní negativně okolní stavby přípustného využití shodné plochy s rozdílným způsobem využití.

- 2.4. **Nepřípustné využití** nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je vhodné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.

f 3. Obecné podmínky pro konkrétní plochy

1. ÚSES je v souladu s využitím veškerých ploch s rozdílným způsobem využití; tam, kde je vymezen ÚSES, platí následující:
 - Pro prvky ÚSES, které jsou vymezeny na pozemcích evidovaných v katastru nemovitostí v kategorii les, platí, že lze upřesnit jejich vymezení při zpracování lesního hospodářského plánu (LHP) nebo lesní hospodářské osnovy (LHO), za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES.
 - Pro prvky ÚSES, které jsou vymezeny na zemědělské půdě, platí, že lze upřesnit jejich vymezení při zpracování komplexních pozemkových úprav (přidat protierozní opatření) či jednoduchých pozemkových úprav, za dodržení přírodovědných kritérií pro vymezení ÚSES; upřesněné vymezení ÚSES se ze schválených podrobnějších dokumentací promítne do nejbližší změny územního plánu.
 - Pro stavby, zařízení a jiná opatření ve volné krajině dle § 122, odst. (1) zákona č. 283/2021 Sb. umístované ve veřejném zájmu (zejm. veřejná technická a dopravní infrastruktura) platí, že jsou přednostně umístovány mimo plochy ÚSES; umístění v ÚSES pouze v případě, kde jiné řešení by bylo prokazatelně technicky nebo ekonomicky neproveditelné. Pokud jsou plochy ÚSES dotčeny, je minimalizován zásah do nich (např. kolmé vedení liniové technické infrastruktury, vč. ochranných pásem). Omezení se netýká rozšíření stávajících silnic procházejících prvkem ÚSES, jejich přeložek a jejich dalších úprav – pouze za předpokladu, aby jejich dopad na ÚSES byl minimální.)
 - Ojedinele lze provádět terénní úpravy za splnění podmínky, že nedojde k narušení funkcí prvku ÚSES (např. velké převýšení – změna charakteru stanovištních podmínek a přerušení biokoridoru)
2. Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení, které jsou nezbytné pro využití těchto, případně souvisejících ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu. Pouze v plochách, kde je vymezený ÚSES (viz výše) a dále dle požadavků uvedených v kapitole f.4, je toto využití podmíněné.
3. Dále lze připustit realizaci dopravní infrastruktury do úrovně účelových komunikací včetně ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, podmíněně u všech ploch krajinných obecně (viz níže), dále také podmíněně u ploch MU, NU a v plochách, kde je vymezený ÚSES.
4. V zastavěném území nebo zastavitelné ploše je umístění FVE panelů přípustné výhradně na střešním pláště nebo fasádě stavby, případně v ploše výroby i jako samostatná stavba nebo konstrukce
5. V zastavěném území a zastavitelné ploše se na větrné elektrárny vztahují výškové regulace odpovídající stavbám v dané ploše.
6. Do ploch zeleně se započítávají i přírodní vodní plochy a toky, tzn. plochy bez hydroizolací.
7. Zastavitelnost nebo výškové omezení se netýká staveb dočasných, umístěných na pozemku na dobu kratší než 3 měsíce v roce.
8. Hlavní funkce musí být splněna min. v 50% HPP (hrubá podlažní plocha - definice viz kapitola q)
9. Podmínky ochrany krajinného rázu jsou s dotčeným orgánem ochrany přírody dohodnuty pouze v zastavěném území a zastavitelných plochách; v souladu s právními předpisy tak veškeré stavby, konstrukce a zařízení v nezastavěném území podléhají posouzení s ohledem na krajinný ráz.
10. Koridor prostupnosti je nutno brát jako ideální směr, nikoliv konkrétní trasu. Jedná se o návrh propojení dvou koncových bodů (a křížení) v ideální poloze, kterou je ale nutné modifikovat podle místních, např. i majetkových poměrů. Z hlediska využití území se nejedná o žádné omezení, pouze o koncepční návrh prostupnosti.
11. Výškové omezení neplatí pro stožáry energetických vedení a vysílačů.
12. V plochách, kde lze předpokládat hlukovou zátěž, je nutné podmínit umístění stavby pro bydlení, nebo obsahující pobytové či obytné místnosti, splněním hygienických limitů.

13. **Koridor CNZ omezuje využití výhradně na údržbu stávajících staveb; novostavby nesouvisející s předmětem vymezení jsou možné pouze pro dopravní a technickou infrastrukturu jako stavby dočasné do doby umístění konkrétní stavby (dopravní – D312). Umístění a stavební povolení na konkrétní stavby, včetně doprovodných staveb a zařízení (včetně technické infrastruktury apod.) je vždy v souladu s využitím koridoru. Koridor je vymezen pro stavbu hlavní a některé stavby vedlejší (související) mohou být umístěny i s přesahem mimo vymezený koridor, týká se to obecně i dalších doprovodných staveb, které jsou nezbytně nutné zejména pro stavbu a provoz komunikací, navazujících na záměr.**
14. **Pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití, které navazují na koridor CNZ platí, že v souvislosti se stavbou hlavní jsou v podmíněně přípustném využití i stavby vedlejší, které jsou nezbytně nutné pro stavbu a provoz záměru.**
15. V ploše BV, SV a ZZ může být na pozemku rodinného domu dále vždy umístěna jedna jednoduchá stavba pro bydlení do 80 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s nejvýše jedním nadzemním podlažím, bez podsklepení, která je se stavbou rodinného domu funkčně spojena a je umísťována v odstupové vzdálenosti od hranic pozemků nejméně 2 m, pokud nejde o stavbu pro podnikatelskou činnost a plocha části pozemku schopného vsakovat dešťové vody po jejím umístění bude nejméně 50 % z celkové plochy pozemku rodinného domu; požadavky územního plánu na sklon střechy stavby se nepoužijí. Veškeré tyto stavby ale musí být umístěny mimo záplavová území i aktivní zónu záplavy.
16. Plochy ve vzdálenosti do 25m od okraje lesa nelze využít pro nové nadzemní objekty, vyjma oplocení, terénních úprav včetně opěrných konstrukcí, zpevněných ploch a nezbytně nutné technické a dopravní infrastruktury. U stávajících objektů jsou přípustné změny staveb ve smyslu přístavby pouze směrem nezmenšujícím vzdálenost od lesa, toto ustanovení platí i pro demolici a novostavbu.
17. Zastavitelné plochy (Z.9, Z.10, Z.11, Z.13 a Z.14) jsou koncipovány tak, aby byly stavební pozemky v plochách BV/SV pro hlavní stavby mimo záplavové území, a případné části pozemků zasahující do záplavového území byly využity v souladu s omezeními a podmínkami, které budou uloženy příslušnými orgány v navazujících řízeních.

f 4. Vyloučení staveb v nezastavěném území podle §122, odst. (1)

1. Vyloučeny jsou veškeré stavby, které mohou způsobit poškození předmětů ochrany přírody a krajiny včetně prostupnosti krajiny.
2. Vyloučeny jsou veškeré stavby pro cestovní ruch typu ekologická a informační centra.
3. Vyloučeny jsou výroby elektřiny získávající energii ze slunečního záření (termální a fotovoltaická), z větru, z geotermální energie, biomasy a paliv z ní vyráběných, skládkového plynu a bioplynu, toto ustanovení se netýká FVE panelů v rovině střešního pláště a malých větrných elektráren do výšky 8m nad okolní terén využitých výhradně v ostrovním systému u zemědělských staveb povolovaných v souladu s ustanovením §122, odst. (1) zák. 283/2021 Sb.

f 5. Další požadavky platné v ploše ÚP s podrobností regulačního plánu

f.5.1. vymezení řešené plochy

Řešené území je vymezeno v ÚP Úhonice, zejména ve výkrese č. 1

f.5.2. podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků

Obecně – vzhledem k přesnosti podkladové mapy lze u všech styčných ploch s výjimkou stavební čáry předpokládat rozptyl +/- 250mm na každou stranu. U stavební čáry je nutné zachovat čáru souvislou v celém jejím průběhu, posun o výše uvedené hodnoty nesmí čáru zalomit (např. v případě blokové navazující zástavby). Vždy se jedná o stavební čáru otevřenou.

f.5.3. definice pojmů, platné pro plochy U.1 i U.2:

A) Stavební čára

1. Stavební čára závazná definuje povinnou hranu stavby **hlavní dle hlavního využití plochy** ve vztahu k navazujícímu veřejnému prostoru (mezi veřejným prostorem a čárou může být i soukromý prostor – jedná se zejména o pohledovou exponovanost fasády na stavební čáře)
2. Stavební čára nepřekročitelná definuje nejbližší vzdálenost hrany objektu ve vztahu k navazujícímu veřejnému prostoru (mezi veřejným prostorem a čárou může být i soukromý prostor – jedná se zejména o pohledovou exponovanost fasády na stavební čáře)
3. V některých částech plochy jsou dvě stavební čáry vedle sebe, lze využít jednu nebo druhou.

B) Stavební čára závazná

1. Objekt musí přiléhat k čáře po celé délce svého obvodu, pokud není dále uvedeno jinak
2. Střecha objektu smí před stavební čárou přesahovat max. 500mm.
3. Arkýř může před čárou předstupovat na max. vyložení 500mm; přičemž musí splnit další podmínky – spodní úroveň arkýře je minimálně 3000mm nad úrovní přilehlého upraveného terénu, celková plocha arkýře je do 50% plochy dané fasády objektu, arkýř je pravoúhlý, lichoběžníkový nebo zaoblený.
4. Rizalit nemůže před čárou předstoupit, ale pokud je jeho plocha více než 50% plochy dané fasády, bere se hrana rizalitu za hranu objektu na styku se stavební čárou. Rizalit musí být pravoúhlý nebo zaoblený.
5. Před stavební čárou nesmí předstupovat žádná schodiště do nových objektů, u rekonstrukcí nesmí být vytvořeno schodiště nové, které před stavební čárou předstupuje – výjimku tvoří nové bezbariérové vstupy, případně rozšíření nebo jiné úpravy stávajících
6. Stavební čára není závazná pro stavby dočasné umístěné max. 6 měsíců v roce a umísťované v ostatních plochách v souladu s jejich podmínkami.
7. U blokové zástavby nemusí objekt být po celé délce stavební čáry v délce pozemku, tzn., že stavební čára je poté závazná pro hranu oplocení nebo vjezdu.
8. U proluky lze akceptovat posun fasády do pozemku až o 6m, pokud je před fasádou vytvořen veřejně přístupný neuzavíratelný prostor v celé šíři pozemku
9. Stavební čára není závazná pro doplňkové stavby, není nutné na ni umísťovat kolny, garáže, pergoly apod., týká se výhradně staveb dle hlavního využití, včetně jejich přístaveb – pro ostatní stavby se jedná o čáru nepřekročitelnou; pokud stávající stavba není umístěna na stavební čáře, není povinná ani pro její přístavby, pokud zůstane mezi čárou a přístavbou min. 6m vzdálenost – viz bod f.5.4.
10. Pro demolice a následné novostavby je čára závazná vždy, bez ohledu na umístění původní stavby, pokud není uvedeno jinak – viz bod f.5.4.

C) Stavební čára nepřekročitelná

1. Před tuto čáru smí přesáhnout pouze přesah střechy bez podpor.
2. Stavební čára není závazná pro stavby doplňkové na pozemcích rodinných domů, toto ustanovení se vztahuje i na samostatné garáže, krytá stání a podnikatelské stavby, pokud jejich celková velikost nepřesáhne 30% stavby hlavní.

f.5.4. další regulace v ploše U.2:

1. Na jedné stavbě budou umístěny maximálně dva z dále uvedených tvarů oken, ostatní tvary jsou nepřipustné: čtvercové, obdélné, trojúhelníkové, kulaté, oválné, obdélné se zaklenutým nebo zkoseným nadpražím. V případě rozsáhlejších staveb lze rozdělením fasády na jednotlivé sekce (po celé výšce objektu) připustit jiný počet oken na fasádě, pro každou sekci pak ale nadále platí podmínka max. dvou tvarů oken. Nevztahuje se na střešní okna.
2. Na stavbě bude vždy pouze jeden typ vikýře; tento požadavek neplatí pro zakončení rizalitu nebo arkýře v ploše střechy. V tomto případě může být toto zakončení provedeno odlišně od

- zbytku střechy. V případě více rizalitů nebo arkýřů je nutné dodržet shodnost zakončení nebo jejich symetrii.
3. Vikýře nesmí zabírat půdorysně více nežli 50% střechy, stejně tak ani v uličním prostoru nesmí být plocha vikýřů větší než 50% čelní plochy střechy – měřeno na čelním kolmém pohledu. Vikýř nesmí začínat blíže než 1,5m od štítu budovy, toto ustanovení se nevztahuje na ukončení rizalitu nebo arkýře.
 4. V případě blokové zástavby musí být stavba umístěna na hranici pozemku tak, aby umožnila plynulé navázání stavby další bez omezení. Tzn. nesmí směrem k sousednímu bočnímu navazujícímu pozemku obsahovat žádná okna ani větrací otvory. V případě odstupu od hranice sousedního pozemku (mimo veřejné prostranství) musí být tato vzdálenost minimálně 1,2m
 5. V případě stavby podle předchozího bodu nesmí být na styčné fasádě (mimo veřejné prostranství) žádné otvory, ani technologické. Při posuzování záměru je nutné předpokládat 100% možné zastavění sousedního pozemku dle regulací ÚP.
 6. Oplocení musí mít max. výšku 1,8m, v případě svažitého pozemku lze odskoky tuto výšku zvyšovat až na 2,1m. Požadavek na průhlednost oplocení RP nestanovuje. V případě, že bude plot provedený jako plný ve více než 80% plochy, musí být proveden jako omítaný. Pokud je výška plotu již dnes vyšší, může být zachována i v případě jeho demolice a novostavby.
 7. Regulace se netýká staveb dočasných pro veřejné kulturní akce, trhy apod.
 8. ÚP nereguluje podzemní stavby a nemá na ně specifické požadavky, podzemní stavby ale nesmějí znemožnit primární využití pozemku. Podzemní stavbu dále nelze povolit, pokud neumožňuje využití povolené pro stavbu nadzemní dle ploch s rozdílným způsobem využití.
 9. Regulace v plochách staveb se nevztahují na stavby doplňkové ke stavbě hlavní, pokud se jedná o stavby, které neobsahují pobytové místnosti ani hygienické zařízení, nejsou vytápěné a mají nejvyšší výšku 5m nad okolní terén. Jedná se zejména o pergoly, kryté terasy apod.
 10. Při splnění dalších podmínek není definována hrana zástavby směrem do vnitrobloků ploch pro stavby.
 11. V ploše platí níže uvedené regulace pro každou stavbu, nebo její změnu, která je součástí stavby hlavní (dle hlavního využití ÚP) NEBO se uplatňuje v této zóně na libovolném kolmém pohledu z veřejných prostranství nebo komunikací v ploše s prvky RP; pro požadavek na regulaci stačí jedna z podmínek
 12. Maximální výška jednotlivých staveb je dána několika současně platícími parametry:
 - 12.1. 0,000 přízemí je vždy max. 1m nad původním terénem v místě stavební čáry (pokud je dnes výše, počítají se výšky podle bodu 2.2. od této úrovně bez ohledu na skutečnost)
 - 12.2. maximální výška jednotlivé stavby je 3,5m na jednotlivé patro, objekty jsou pravoúhlé, poměr křídel stavby hlavní 1:3 až 5:7, případně jiné půdorysné tvary než pravoúhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu.
 13. Tvar střech stavby hlavní: sedlová; valbová střecha je možná pouze na samostatně stojících objektech bez blokové návaznosti, případně jejich kombinace. Sklon šikmých střech je od 35 do 45 st., u staveb hlavních nelze využít jinou, než šikmou střechu krom vikýřů apod. viz definice stavební čáry; u staveb doplňkových není regulována.
V ploše U.2 nelze u stavby hlavní uplatnit možnost jiného tvaru střechy, které umožňuje využití konkrétní plochy RZV (viz f 6.)
 14. Orientace hlavního hřebene střechy je vázána na stavební čáru - je vždy kolmo nebo rovnoběžně se stavební čarou, návrh je určen v pořadí:
 - 14.1 orientaci určuje tvar střechy odstraněného nebo rekonstruovaného objektu
 - 14.2 orientaci určuje tvar střech sousedních staveb hlavního využití, v případě jejich odlišnosti lze využít kolmé nebo rovnoběžné orientace

f.5.5. další regulace v ploše U.1, U.2 a U.3:

Platí pro všechny plochy BV a SV v případě vymezení stavebního pozemku RD:

1. V případě dělení pozemků nesmí velikost stavebního pozemku se stavbou poklesnout pod dále uvedené regulativy; pokud se jedná o majetkoprávní dělení, je nutné ověřit stav ke dni vydání ÚP – pokud velikost pozemku u původní stavby klesne pod uvedenou úroveň, nelze nové pozemky vymezit jako stavební.
2. Regulace stavebních pozemků RD v zastavitelných a transformačních plochách, platí pro plochy BV, SV a navazující plochy ZZ:

- 2.1. minimální velikost stavebního pozemku pro umístění RD je 800 m², toto ustanovení platí pro RD s jednou bytovou jednotkou
- 2.2. minimální velikost stavebního pozemku pro umístění RD je 1400 m², toto ustanovení platí pro RD se dvěma bytovými jednotkami
- 2.3. minimální velikost stavebního pozemku pro umístění RD je 2000 m², toto ustanovení platí pro RD se třemi bytovými jednotkami
- 2.4. výše uvedené minimální výměry stavebních pozemků platí i pro jednotlivou část dvojdomu
3. V ploše SV vymezené v zastavěném území a zároveň mimo zastavitelné a transformační plochy lze využít pro rodinný dům nebo jinou obytnou budovu zastavitelnost pozemku v rozsahu 100% v ploše stávajícího pozemku vedeného v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, platí i pro zboření, platí i pro demolici a následnou novostavbu; tento bod ale nelze využít pro RD se třemi bytovými jednotkami. Koeficient zeleně a výše uvedený bod 2 se v tomto případě nepoužije.
4. Stavební pozemek může kromě plochy BV nebo SV zahrnovat i plochu ZZ (zeleň zahradní a sadová). Požadavek na podíl zeleně na pozemku je třeba splnit v souladu s podmínkami jednotlivých ploch vždy v každé z těchto ploch (BV, SV, ZZ). Přípustná zastavěnost pozemku se odvíjí od velikosti celého stavebního pozemku, ale s nutností splnit požadavek na podíl zeleně v každé z dotčených ploch.
5. Řadové rodinné domy nejsou v území povoleny; pokud rodinný dům obsahuje bytové a libovolný počet nebytových jednotek, tak bytové jednotky musí tvořit vždy více než 80% hrubé podlažní plochy.
6. V zastavěném území lze dále v proluce akceptovat i pozemek o min. výměře 450m², pokud byl oddělen před platností tohoto ÚP (bez dalších změn). Pokud byl součástí zastavěného stavebního pozemku původní stavby, nesmí velikost stavebního pozemku této stavby klesnout pod 600m², jinak nelze stávající pozemek v proluce vymezit jako stavební. Při novém dělení v zastavěném území musí mít nový i původní stavební pozemek min. 600m².
7. Maximální zastavěnost nadzemními stavbami stavebního pozemku RD je 30% u pozemků do 1000 m²; u větších pozemků je výpočet 30% z 1000m² a k tomu 5% z části pozemku nad 1000 m²; velikost samostatné stavby RD je všude omezena na 240 m²; podmínky musí být splněny všechny; % využití se počítají z plochy konkrétního stavebního pozemku. Do zastavěnosti se v případě RD nezapočítává plocha bazénů bez pevného zakrytí.
8. V případě demolice a novostavby, lze rodinný dům nebo i jiný objekt k bydlení obnovit max. v původní velikosti, v takovém případě se % využití ploch nepoužijí. V případě demolice a novostavby je ale nutné při zvětšení půdorysu stavby % využití ploch respektovat.

f.5.6. podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb dopravní a technické infrastruktury

1. Umísťování tras a staveb technické a dopravní infrastruktury není v jednotlivých plochách nijak omezeno; základní podmínkou je ovšem umístění tak, aby neznemožňovalo využití ploch pro jejich primární využití.
2. V ploše nebude umísťována žádná nadzemní trasa inženýrských sítí.

f 6. Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání

BV - bydlení venkovské

- a) hlavní využití
bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech, obytné zahrady součástí ploch bydlení
- b) přípustné využití
 1. související plochy soukromé zeleně spojené s aktivitami, které svou činností nevyvolávají žádné negativní vlivy na funkci bydlení
 2. drobné podnikání, nekomerční aktivity či občanská vybavenost bez rušivých vlivů na okolí
 3. občanské vybavení vzdělávací, církevní, kulturní, zdravotnické, pro spolkovou činnost, sociální a veřejně správní
 4. ubytovací služby pouze součástí rodinných domů, bez samostatných staveb
 5. doplňkové stavby na pozemku rodinného domu, včetně samostatné garáže související s RD
 6. pozemní komunikace, parkovací stání
 7. související technická infrastruktura
 8. veřejná prostranství
 9. veřejná zeleň, dětská hřiště
 10. izolační zeleň
- c) podmíněně přípustné využití
 1. drobná zemědělská výroba nenarušující okolní funkci a pohodu bydlení nad přípustnou mez (např. nadměrným hlukem, dopravou či zápachem)
 2. plochy a zařízení sloužící k tělovýchově a sportu za podmínky, že toto využití nepříznivě neovlivní stanovené hlavní využití
 3. skladování jako součást přípustného využití, max. do 30% hrubé podlažní plochy daného využití stavby
- d) nepřípustné využití
 1. výroba kromě podmíněně přípustné, stavby individuální rekreace
 2. sklady jako samostatná funkce v území
 3. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím
 4. dvojdomy a řadové rodinné domy
- e) plošné a prostorové regulace
 1. maximální výška zástavby je 1 nadzemní podlaží plus podkroví nebo dvě nadzemní podlaží u ploché střechy, při maximální výšce 5m okapní hrany a 10m hřebene nebo maximální výšce atiky 8m u ploché střechy; měřeno od průměrné výšky přilehlého původního terénu
 2. v případě pultové střechy (sklon pod 15 st.) platí ustanovení shodné pro plochou střechu
 3. minimální koeficient zeleně 50%

BH - bydlení hromadné

- a) hlavní využití
samostatně stojící domy se 4 a více bytovými jednotkami, definované jako bytové domy
- b) přípustné využití
 1. plochy veřejných prostranství, zeleně, parky, dětská hřiště
 2. nerušící technická, dopravní a občanská vybavenost související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území
 3. sportovní a relaxační zařízení v dané ploše
 4. pozemní komunikace, parkovací stání, garáže součástí stávajících staveb
- c) nepřípustné využití
 1. výroba, stavby individuální rekreace, rušící občanská vybavenost
 2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím
 3. rodinné domy
- d) plošné a prostorové regulace
 1. minimální velikost stavebního pozemku není určena
 2. maximální výška zástavby je 2 nadzemní podlaží (plus podkroví) při maximální výšce 9m okapní hrany a 12m hřebene nebo maximální výšce atiky 9m u ploché střechy; měřeno od průměrné výšky přilehlého terénu
 3. zastavitelnost a koeficient zeleně je stanoven pouze pro plochu P1 – viz tabulka č.2

RI - rekreace individuální

- a) hlavní využití
plochy staveb pro rodinnou rekreaci (chat či zahradních chat), rekreační zahrady součástí ploch rekreace
- b) přípustné využití
 1. plochy pro související zahrádkářskou činnost (zahrnující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní potřebu a pěstování okrasných dřevin a květin)
 2. komunikace, parkovací stání
 3. veřejná prostranství
 4. veřejná zeleň, dětská hřiště
 5. související technická infrastruktura
 6. sportovní plochy
- c) nepřípustné využití
 1. bydlení s výjimkou stávajících RD; nelze připustit další změnu na bydlení
 2. výroba, sklady, komerce a služby, občanská vybavenost
 3. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím
- d) plošné a prostorové regulace
 1. maximální zastavěná plocha stavbou pro rekreaci je 60 m², vztahuje se na novostavby i změny stavby, maximální výška stavby je 7m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
 2. minimální velikost stavebního pozemku pro stavbu individuální rekreace je 400 m²
 3. minimální koeficient zeleně 60%

OV - občanské vybavení veřejné

- a) hlavní využití
občanské vybavení vzdělávací, církevní, kulturní, zdravotnické, pro spolkovou činnost, sociální a veřejné správní, pro integrovaný záchranný systém (policie, hasičský záchranný sbor)
- b) přípustné využití
 - 1. jiné druhy nekomerčního občanského vybavení (např. pro sport),
 - 2. pozemní komunikace, parkovací stání
 - 3. zařízení komerční vybavenosti (jako doplňková funkce objektů veřejného občanského vybavení, např. obchodní zařízení, veřejné stravování, služby a drobné provozovny) do 40% hrubé podlažní plochy
 - 4. chráněné byty, služební byty, veřejné stravovací zařízení; v součtu do 30% hrubé podlažní plochy
 - 5. veřejná prostranství
 - 6. plochy zeleně, dětská hřiště
 - 7. související technická infrastruktura
- c) nepřípustné využití
 - 1. bydlení nad rámec uvedený v přípustném využití, výroba, rekreace
 - 2. pohřebiště

OK - občanské vybavení komerční

- a) hlavní využití
občanské vybavení komerčního charakteru
- b) přípustné využití
 - 1. jiné druhy komerčního i nekomerčního občanského vybavení (např. pro sport, veřejné stravování, obchod, ubytování, služby, vzdělávání a sociální služby včetně zdravotnických apod.),
 - 2. nerušící drobná výroba bez zvýšeného nároku na dopravní obsluhu
 - 3. pozemní komunikace, parkovací stání
 - 4. bydlení a veřejné stravovací zařízení; v součtu do 30% hrubé podlažní plochy
 - 5. veřejná prostranství
 - 6. plochy zeleně, dětská hřiště
 - 7. související technická infrastruktura
- c) nepřípustné využití
 - 1. rekreace
 - 2. pohřebiště
 - 3. rodinné a bytové domy
- d) plošné a prostorové regulace
 - 1. minimální velikost stavebního pozemku není určena
 - 2. maximální výška zástavby je 2 nadzemní podlaží plus podkroví při maximální výšce 7m okapní hrany a 12m hřebene nebo maximální výšce atiky 9m u ploché střechy; měřeno od průměrné výšky přilehlého terénu
 - 3. v případě pultové střechy (sklon pod 15 st.) platí ustanovení shodné pro plochou střechu
 - 4. zastavěná plocha pozemků pro zástavbu nadzemními stavbami max. 60%; koeficient zeleně min. 30%
 - 5. koeficient zeleně lze nahradit v případě, že na střeše (a terasách) stavby bude navržena vegetační skladba; minimální započitatelná plocha je 1 x 2m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší; započitatelná zezeň musí být nejméně dvojnásobné velikosti, než je požadavek na zezeň na pozemku
 - 6. vegetační střecha pod FVE panely se nepočítá do % zeleně, bere se jako střecha bez vegetace

OS - občanské vybavení sport

- a) hlavní využití
plochy pro zařízení a stavby sloužící k tělovýchově a rekreačnímu sportu
- b) přípustné využití
 1. občanské vybavení vzdělávací, církevní, kulturní, zdravotnické, pro spolkovou činnost, sociální a veřejně správní, pro integrovaný záchranný systém (policie, hasičský záchranný sbor) nebo služby doplňkového charakteru (veřejné stravování, obchod, ubytování), v součtu všechny tyto funkce do 30% hrubé podlažní plochy
 2. veřejně přístupná zeleň, veřejná prostranství
 3. pozemní komunikace, parkovací stání
 4. administrativní, provozní a hygienická zařízení související s hlavním využitím
 5. služební byty; v součtu do 10% hrubé podlažní plochy staveb
 6. související technická infrastruktura
- c) nepřípustné využití
 1. bydlení nad rámec uvedeného v přípustném využití
 2. výroba
 3. stavby individuální rekreace

OH - občanské vybavení hřbitovy
--

- a) hlavní využití
hřbitovy, pohřební síně, veřejně přístupná zeleň, rozptylová loučka, kolumbárium
- b) přípustné využití
 1. drobné stavby zahradní architektury, zahradní prvky
 2. veřejná zeleň
 3. pěší cesty
 4. související technická vybavenost
 5. prodejna se sortimentem odpovídajícím hlavnímu využití (kamenictví, květinářství apod.)
- c) nepřípustné využití
 1. bydlení, výroba, rekreace, komerce a služby neuvedené výše, jiné druhy občanského vybavení než v hlavním využití a další funkce neslučitelné s pohřebnictvím

PU - veřejná prostranství všeobecná
--

- a) hlavní využití
plochy veřejných prostranství i ostatních účelových ploch sloužící pro shromažďování obyvatel, společenské a kulturní akce a funkce v území, včetně ploch veřejné zeleně a dopravy
- b) přípustné využití
 1. zpevněné plochy
 2. místní a účelové komunikace
 3. silnice
 4. parkovací plochy
 5. veřejná zeleň
 6. trasy a stavby ing. sítí
 7. sídelní mobiliář, dětské hřiště
 8. samostatné stavby pro reklamu do velikosti 1m²
 9. stavby dopravní vybavenosti do velikosti 8m² a výšky 3m
 10. stavby pro obchod do velikosti 8m² a výšky 3m
- c) nepřípustné využití
 1. bydlení, ubytování, stavby individuální rekreace včetně zahradních chat, občanská vybavenost, výroba, komerce a služby
 2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

ZZ - zeleň zahradní a sadová

- a) hlavní využití
zastavitelné zahrady určené pro umístění doplňkových staveb k navazující zástavbě, s převahou zeleně
- b) přípustné využití
 1. drobné zahradní stavby (skleníky, bazény apod.) na pozemcích rodinného domu nebo jiných staveb pro bydlení, případně jiné navazující stavby
 2. garáže jako doplňková stavba ke stavbě hlavní v navazující ploše RZV
 3. pěší cesty
 4. soukromé účelové cesty
 5. zpevněné plochy, terasy
- c) nepřípustné využití
 1. bydlení, ubytování, stavby individuální rekreace včetně zahradních chat, občanská vybavenost, výroba, komerce a služby
 2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím
 3. nelze připustit změnu využití na ornou půdu
- d) plošné a prostorové regulace
 1. minimální koeficient zeleně 90%

ZO - zeleň ochranná a izolační

- a) hlavní využití
plochy stromů a keřů v sídlech a krajině, plnicí izolační funkci (např. ochrana protiprašná, pohledová, případně v patřičné šířce a skladbě (a) nebo v kombinaci s technickými prvky také protihluková ochrana) nebo oddělující vzájemně kolizní plochy s rozdílným způsobem využití
- b) podmíněně přípustné využití
 1. komunikace účelové, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
 2. technické prvky ochrany před negativními vlivy (např. protihlukové stěny, valy apod.)
- c) nepřípustné využití
 1. bydlení, rekreace, občanská vybavenost, výroba, komerce a služby
 2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím
 3. nelze připustit změnu využití na ornou půdu

ZS - zeleň sídelní ostatní

- a) hlavní využití
parky a parkově upravené plochy, doprovodná zeleň a zeleň plnicí estetickou, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační funkci v sídlech
- b) přípustné využití
 1. drobné prvky sídelního parteru (lavičky, sochy, kašny, altány)
 2. dětská hřiště, ostatní nezpevněná hřiště
 3. zpevněné účelové cesty
 4. cesty a plochy pro chodce
 5. vodní plochy
- c) podmíněně přípustné
 1. drobné stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují je (např. zastávka autobusu, přístřešek apod.)
 2. stavby a zařízení technického vybavení, které s ohledem na výrazně vyšší investiční a provozní náklady nelze realizovat mimo plochy veřejné zeleně

- ve všech případech za předpokladu, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití, které musí být zachováno na 95% jednotlivé plochy
- d) nepřípustné využití
 1. bydlení, rekreace, občanská vybavenost, výroba, komerce a služby
 2. oplocení s výjimkou oplocení dětských hřišť
 3. pěstitelské využití plochy (sad, arboretum apod.)
 4. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím
 5. nelze připustit změnu využití na ornou půdu

SV - smíšené obytné venkovské

- a) hlavní využití
polyfunkční i čisté bydlení spojené s komerčními nebo hospodářskými aktivitami (např. prodejna, domácí řemeslná výroba, administrativa, služby) bez nadměrných negativních vlivů na okolí (např. hluk, zápach, nadměrná doprava apod.)
- b) přípustné využití
 1. podnikatelské, komerční aktivity, drobná výroba či řemeslná nebo zemědělská výroba bez negativních vlivů na okolí
 2. občanská vybavenost, za podmínky, že toto využití nepříznivě neovlivní stanovené hlavní využití
 3. pozemní komunikace, parkovací stání
 4. související technická infrastruktura
 5. veřejná prostranství
 6. veřejná zeleň, dětská hřiště
- c) nepřípustné využití
 1. průmyslová výroba
 2. stavby individuální rekreace
 3. sklady jako samostatná funkce v území
- d) plošné a prostorové regulace
 1. maximální výška zástavby je 1 nadzemní podlaží plus podkroví nebo dvě nadzemní podlaží u ploché střechy, při maximální výšce 5m okapní hrany a 10m hřebene nebo maximální výšce atiky 8m u ploché střechy; měřeno od průměrné výšky přilehlého původního terénu
 2. v případě pultové střechy (sklon pod 15 st.) platí ustanovení shodné pro plochou střechu
 3. minimální koeficient zeleně 50%, platí pro všechny druhy staveb

Pro jiné stavby nebo soubor staveb než RD, dále platí:

4. min. 50% HPP je určeno pro bydlení
5. lze zastavět až 80% plochy pozemku v případě, že na střeše (a terasách) stavby bude navržena vegetační skladba; minimální započitatelná plocha je 1 x 2m, přičemž žádný z těchto rozměrů nesmí být menší; započitatelná zeleň musí být nejméně dvojnásobné velikosti, než je požadavek na zeleň na pozemku
6. vegetační střecha pod FVE panely se nepočítá do % zeleně, bere se jako střecha bez vegetace

DS - doprava silniční

- a) hlavní využití
plochy pozemních komunikací všech kategorií včetně chodníků
- b) přípustné využití
 1. parkoviště a parkovací stání, zastávky autobusů
 2. veřejná prostranství
 3. doprovodná zeleň komunikací (aleje apod.)
 4. veřejná a ochranná zeleň
 5. stavby pro dopravní a technickou vybavenost
- c) nepřípustné využití
 1. výroba, bydlení, rekreace, ostatní komerce, služby a občanská vybavenost
 2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

TU - technická infrastruktura všeobecná
--

- a) hlavní využití
plochy a stavby pro zařízení na vodovodech a kanalizacích, včetně ČOV; dále plochy a stavby pro zařízení energetické přenosové a distribuční soustavy; plochy pro skladování, zpracování a recyklaci druhotných surovin
- b) přípustné využití
 1. izolační zeleň
 2. pozemní komunikace, parkovací stání, zpevněné plochy
 3. součástí stavby může být provozovna – kancelář(e) s hygienickým zázemím
- c) nepřípustné využití
 1. výroba, bydlení, komerce a služby, rekreace, občanská vybavenost
 2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

VZ - výroba zemědělská a lesnická
--

- a) hlavní využití
plochy výrobních areálů či plochy skladů souvisejících se zemědělskou prvovýrobou
- b) přípustné využití
 1. odpovídající technická a dopravní vybavenost
 2. plochy pro komerční zařízení sloužící například pro administrativu a maloobchodní prodej, skladování, služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a nemají negativní vlivy na okolí
 3. drobná nezemědělská výroba
 4. manipulační plochy
 5. související technická vybavenost
 6. izolační a doplňková zeleň
 7. pozemní komunikace, parkovací stání
- c) nepřípustné využití
 1. bydlení, rekreace, občanská vybavenost
 2. ostatní funkce a stavby nesouvisející s hlavním využitím

WT - vodní a vodních toků

- a) hlavní využití
vodní plochy, koryta vodních toků a jiné související plochy určené pro převažující vodohospodářské a s tím související ekologické a rekreační funkce využití, případně vodohospodářské stavby, vodní díla – převážně technického a stavebního charakteru
- b) přípustné využití
 1. doprovodná zeleň vodních ploch a toků
 2. cestní síť, mostky, lávky, mobiliář a drobná krajinná architektura
 3. vodohospodářské stavby (jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany, zpevněné břehy apod.)
 4. revitalizace vodních ploch
 5. liniové trasy VTI
- c) nepřípustné využití
 1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

AP - orná půda

- a) hlavní využití
půda se zemědělským využitím, převážně orná půda zemědělsky obhospodařovaná
- b) přípustné využití
 1. činnosti k zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití, zejména mechanizační obdělávání půdy
 2. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. krajinné prvky)
- c) podmíněně přípustné využití
 1. změna využití na trvalý travní porost – podmínkou je prokázání souladu s ochranou přírody a krajiny, např. z důvodu zvýšení biodiverzity krajiny
 2. stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury
 3. drobná krajinná architektura a mobiliář

Pro výše uvedené přípustné i podmíněné využití platí podmínka:

1. nedojde k narušení plnění funkcí zemědělských ploch

d) nepřípustné využití

1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

AL - trvalé travní porosty

- a) hlavní využití
půda se zemědělským využitím, plocha využívaná převážně k pastevectví nebo sklizni sena; případně plochy s ekostabilizační funkcí – erozně ohrožené půdy
- b) přípustné využití
 1. činnosti k zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití, zejména pastevectví a senoseč
 2. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. krajinné prvky)
 3. revitalizace stávajících vodních ploch a toků; zakládání nových drobných vodní ploch přírodního charakteru, zejména na hydromorfních půdách nebo v údolnicích
- c) podmíněně přípustné využití
 1. stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury
 2. drobná krajinná architektura a mobiliář

Pro výše uvedené přípustné i podmíněné využití platí tyto podmínky:

1. nedojde k narušení plnění funkcí zemědělských ploch

d) nepřípustné využití

1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
2. změna využití na ornou půdu

AT - trvalé kultury

- a) hlavní využití
zahrady a sady v režimu nezastavěného území
- b) přípustné využití
 - 1. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. krajinné prvky)
- c) podmíněně přípustné využití
 - 1. stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
 - 2. pěší cesty, soukromé účelové cesty
 - 3. drobná krajinná architektura a mobiliář

Pro výše uvedené přípustné i podmíněné využití platí tyto podmínky:

- 1. nedojde k narušení plnění funkcí zemědělských ploch

- d) nepřípustné využití
 - 1. oplocení pozemku s výjimkou dočasného ohrazení z důvodu založení (obnovy) sadu apod.
 - 2. nelze připustit změnu využití na ornou půdu
 - 3. intenzivní zemědělské využití (konstrukce zakrytí sadů, konstrukce automatizace sklizně, agrovoltaika apod.)

LU - lesní všeobecné

- a) hlavní využití
plochy určené k plnění funkcí lesa
- b) přípustné využití
 - 1. pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství
 - 2. účelové zpevněné lesní cesty
- c) podmíněně přípustné využití
 - 1. liniové trasy VTI - pouze v případě, že je prokázána nemožnost jejich umístění mimo PUPFL
 - 2. drobná krajinná architektura a mobiliář
 - 3. opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
 - 4. drobné vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky a jejich revitalizace

Pro výše uvedené přípustné i podmíněné využití platí tyto podmínky:

- 1. nedojde k narušení plnění funkcí navazujících lesních ploch (např. plošné kácení dřevin, terénní úpravy a jiné nevhodné činnosti z hlediska ochrany PUPFL, přírody a krajiny)

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

NU - přírodní všeobecné

- a) hlavní využití
plochy zvýšených přírodních a krajinných hodnot, s přirozeným vývojem nebo šetrným hospodařením, plochy ÚSES, převážně v plochách zemědělských nebo krajinných prvků
- b) přípustné využití ploch:
 - 1. půda se zemědělským využitím, využívaná převážně k pastevectví nebo sklizni sena; případně plochy s ekostabilizační funkcí – erozně ohrožené půdy
 - 2. činnosti k zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití, zejména pastevectví a senoseč
 - 3. rozptýlená krajinná zeleň, krajinné prvky v souladu s požadavky ochrany ZPF
- c) podmíněně přípustné využití
 - 1. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření, revitalizace vodních ploch a toků; plochy extenzivních trvalých travních porostů, případně extenzivních sadů
 - 2. drobná krajinná architektura, lávky a mobiliář
 - 3. křížení liniové trasy VTI - pouze v případě, že je prokázána nemožnost jejich umístění mimo plochy přírodní
 - 4. křížení cyklostezky, hipostezky, cyklotrasy a hipotrasy

Pro výše uvedené přípustné i podmíněné využití platí tyto podmínky:

- 1. nedojde k narušení plnění funkcí přírodních ploch (např. plošné kácení dřevin, terénní úpravy a jiné nevhodné činnosti z hlediska ochrany přírody a krajiny)
- d) nepřípustné využití
 - 1. intenzivní formy hospodaření
 - 2. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
 - 3. nelze připustit změnu využití na ornou půdu

NX - přírodní jiné

- a) hlavní využití
plochy zvýšených přírodních a krajinných hodnot, s přirozeným vývojem nebo šetrným hospodařením, plochy ÚSES, vše v režimu PUPFL
- b) přípustné využití ploch:
 - 1. plochy určené k plnění funkcí lesa
- c) podmíněně přípustné využití
 - 1. hospodaření na lesních pozemcích (specifické, např. výběrný způsob nebo maloplošná forma podrovního hospodaření)
 - 2. opatření pro retenci vody, protierozní a ekostabilizační opatření, revitalizace vodních toků
 - 3. křížení liniové trasy VTI - pouze v případě, že je prokázána nemožnost jejich umístění mimo plochy přírodní

Pro výše uvedené přípustné i podmíněné využití platí tyto podmínky:

- 1. nedojde k narušení plnění funkcí přírodních ploch (např. plošné kácení dřevin, terénní úpravy a jiné nevhodné činnosti z hlediska ochrany přírody a krajiny)
- d) nepřípustné využití
 - 1. intenzivní formy hospodaření
 - 2. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

MU - smíšené krajinné všeobecné
--

- a) hlavní využití
krajinné prvky a rozptýlená zeleň
- b) přípustné využití
 1. plochy plnicí mimoprodukční funkce zemědělského hospodaření v krajině (např. remízy, meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin, lada aj.)
 2. extenzivní formy hospodaření
 3. liniové trasy VTI
 4. cyklostezky, cyklotrasy, hipostezky a hipotrasy, inline stezky
- c) podmíněně přípustné využití
 1. mobiliář a drobná krajinná architektura
 2. dopravní infrastruktura, pěší propojení
 3. změna využití na TTP a louky, pastviny – vždy pouze ve výjimečných případech, kdy je prokázán soulad se zájmy ochrany přírody a krajiny

Pro výše uvedené přípustné i podmíněné využití platí tyto podmínky:

1. nedojde k narušení či omezení retenčních, protierozních, ekostabilizačních a krajinnotvorných funkcí (např. plošné kácení dřevin, objemné terénní úpravy)
- d) nepřípustné využití
 1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím
 2. nelze připustit změnu využití na ornou půdu

g. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

1. Součástí ÚP jsou plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Tabulka VPS:

Označení	Plocha (ha)	Popis
VD.D312	38,8405	koridor CNZ vymezený pro návrh přeložky silnice II. třídy
VD.DS1	0,1351	rozšíření komunikace
VD.DS2	0,0500	rozšíření komunikace
VD.DS4	0,0690	nová komunikace
VD.DS9	0,0500	zpřístupnění zástavby
VD.DS11	0,1363	nová komunikace
VD.DS12	0,0127	rozšíření komunikace
VD.DS13	0,0080	úprava stávající křižovatky
VP.PU_Z2_Z23	0,4692	veřejná prostranství, obsahující pozemní komunikaci
VP.PU_Z4	0,0124	prostup pro pěší
VP.PU_Z4_T5	0,0248	prostup pro pěší
VT.TU1	0,1700	nová ČOV, vydané stavební povolení s PM
VT.TU2	0,3361	návrh sběrného dvora obce
VU.57Okrajky	4,1690	založení ÚSES
VU.42U Ptic-Bábina rokle	1,2238	založení ÚSES
VU.32a_Nad_domkem-U_Hájku_pod_úhonickými	0,4151	založení ÚSES
VU.103_02	3,3230	založení ÚSES
VU.103-104	0,8817	založení ÚSES
VU.103	1,1780	založení ÚSES
VU.43a Kalná rokle-Okrajky	2,7847	založení ÚSES

2. Součástí ÚP je dále i liniový koridor s omezením pro veřejně prospěšnou stavbu ve skupině VT, jedná se o trasu koridoru výstavby splaškové kanalizace, včetně staveb doprovodných, přeložek a dalších zařízení nutných k realizaci splaškové kanalizace v obci. Šíře koridoru je na celou šíři veřejného prostranství, v ostatních případech 3m od osy na každou stranu.

h. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA

1. Součástí ÚP nejsou vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro která lze uplatnit předkupní právo.

i. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

1. Součástí ÚP jsou dvě plochy rezerv pro bydlení (R.BV1 a R.BV2), její další zachování nebo převedení do ploch návrhových musí být provedeno s ohledem na zastavění již navržených ploch pro bydlení:
plocha R.BV1 - podmínkou je zastavění celé západní části plochy Z.1 (od komunikace)
plocha R.BV2 - podmínkou je využití celé plochy P.1 (využití % zastavěnosti do úrovně 80%)
2. Dále je součástí řešení plochy rezerva R.D6 pro dopravní infrastrukturu, jejich převedení do ÚP má přímou souvislost s vymezeným koridorem přeložky silnice II/101. Změna formou změny ÚP z rezervy na konkrétní vymezení ploch je v souvislosti s vymezením konkrétních ploch v místě rezervy nebo koridoru. V případě zrušení celého záměru přeložky dojde ke zrušení i rezerv pro dopravu.
3. Dále jsou součástí ÚP i dvě rezervy pro občanskou vybavenost komerčního charakteru a související plochu ochranné zeleně.
Podmínky pro převedení do návrhu:
plocha R.OK1 - podmínkou je využití celé plochy Z.18 (využití % zastavěnosti do úrovně 80%), dále stabilizace přeložky v koridoru CNZ.D312 územním rozhodnutím
plocha R.OK2 - podmínkou je využití celé plochy Z.8 (využití % zastavěnosti do úrovně 80%), navazující plocha R.ZO1 má přímou souvislost s plochou R.OK2
4. Dále je součástí řešení plochy rezerva R.SV1 a R.SV2 pro smíšené obytné venkovské využití. Podmínkou pro převedení do návrhu je vymezení ploch Z.19 a Z.14 do zastavěného území při současném majetkoprávním dořešení přístupu na pozemek z veřejně přístupné pozemní komunikace.

j. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO PLÁNOVACÍ SMLOUVOU

1. ÚP vymezuje níže uvedené plochy, vyznačené ve výkrese základního členění území (č.1).

Ozn.	(ha)	Datum	Podmínka
PS.1	2,8983	31.5.2031	dopravní a technická infrastruktura, příspěvek na občanskou vybavenost
PS.2	1,1784	31.5.2031	dopravní a technická infrastruktura, příspěvek na občanskou vybavenost
PS.3	0,5365	31.5.2031	dopravní a technická infrastruktura
PS.4	4,7034	31.5.2031	dopravní a technická infrastruktura, příspěvek na občanskou vybavenost
PS.6	0,7093	31.5.2031	dopravní a technická infrastruktura, příspěvek na občanskou vybavenost
PS.7	0,5091	31.5.2031	dopravní a technická infrastruktura, příspěvek na občanskou vybavenost
PS.8	1,9110	31.5.2031	dopravní a technická infrastruktura
PS.11	0,9735	31.5.2031	dopravní a technická infrastruktura, příspěvek na občanskou vybavenost
PS.13	0,4245	31.5.2031	dopravní a technická infrastruktura
PS.14	0,4399	31.5.2031	dopravní a technická infrastruktura
PS.15	1,0778	31.5.2031	dopravní a technická infrastruktura, příspěvek na občanskou vybavenost
PS.16	0,5935	31.5.2031	dopravní a technická infrastruktura
PS.18	1,4474	31.5.2031	dopravní a technická infrastruktura
PS.19	0,3929	31.5.2031	dopravní a technická infrastruktura

PS.21		0,5200	31.5.2031	dopravní a technická infrastruktura, příspěvek na občanskou vybavenost
PS.22		0,1748	31.5.2031	dopravní a technická infrastruktura
PS.23		1,7933	31.5.2031	dopravní a technická infrastruktura
PS.24		0,4027	31.5.2031	dopravní a technická infrastruktura, příspěvek na občanskou vybavenost

k. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

1. Není obsahem ÚP.

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

1. Není obsahem ÚP.

m. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO REALIZACÍ ARCHITEKTONICKÉ SOUTĚŽE

1. Není obsahem ÚP.

n. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKÝCH CELKŮ

1. ÚP nevymezuje žádné takto významné stavby nebo celky.

o. STANOVENÍ POŘADÍ PROVÁDĚNÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

1. Není obsahem ÚP.

p. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČET VÝKRESŮ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část územního plánu Úhonice obsahuje 40 číslovaných stran.

Grafická část obsahuje 4 výkresy:

výkres č. 1	Výkres základního členění území	1: 5000
výkres č. 2	Hlavní výkres	1: 5000
výkres č. 3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5000
výkres č. 4	Výkres části ÚP s prvky RP – U.1 a U.2	1: 1000

q. VYMEZENÍ POUŽITÝCH POJMŮ

HPP - HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA – plocha všech nadzemních i podzemních podlaží včetně zdí a jiných obvodových a vnitřních konstrukcí. Do plochy se započítávají vnitřní otevřená atria, která jsou zbytkem stavby zcela obklopena; do plochy se nezapočítávají obvodové balkony a terasy, bez ohledu na jejich definici zastavěné plochy podle stavebního zákona.

SUCHÝ POLDR - poldry jsou ohrázené prostory, schopné zadržet část povodňových průtoků. Suché poldry nemají žádné stálé nadržení vody a celý jejich objem je určen pro zachycování vody z povodní.

OPLOCENKA – jsou tradičně preventivní prostředky ochrany před škodami způsobenými zvěří (okus, ohryz, vytloukání apod.). Jedná se o jednoduché plůtky ze dřeva, drátěného pletiva nebo umělé hmoty obtočené kolem každé sazenice. Skupinové prostředky chrání do desítky jedinců, plošně vymezují chráněný prostor pomocí zpravidla přenosných dřevěných dílů nebo lesnického drátěného pletiva a jsou většinou opatřeny průlezy – definováno jako ohrazení, shodně s ohrazením zemědělských pastvin.

DROBNÁ KRAJINNÁ ARCHITEKTURA (a mobiliář) zahrnuje drobné sakrální stavby (kaple, boží muka, křížky, apod.), umělecké prvky (sochy, památníky, apod.), vodní prvky (studánky, strouhy, apod.), přístřešky související s užíváním krajiny (turistická odpočívadla), apod.

VODNÍ PLOCHA PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU slouží k přirozenému zadržování vody, podpoře ekologické stability a druhové rozmanitosti; charakteristické je zasazení nádrže do terénu, organické tvarování zátopy (využití přirozených, nepravidelných tvarů), nerovné dno bez pravidelného vyspádování, pozvolné břehy (široké mělčiny) a přirozená vegetace břehů.

EKOSTABILIZAČNÍ FUNKCE, EKOLOGICKÁ STABILITA je schopnost ekosystému vyrovnávat vnější změny a rušivé vlivy a zachovávat své přirozené vlastnosti a funkce; ekostabilizační funkci plní např. krajinná zeleň, přirozené nivy vodních toků, lesy s přírodě bližším druhovým složením, sídelní zeleň.

EROZE je přirozený proces rozrušování a transportu materiálů na zemském povrchu, její příčinou je mechanické působení pohybujících se okolních látek, především větru, vody, ledu, sněhu aj.; na mnoha místech je zvyšována činností člověka; vodní eroze zemědělské půdy má za následek její odnos, snižování úrodnosti i vododržnosti, riziko vyplavení sídel apod.

EXTENZIVNÍ FORMY HOSPODAŘENÍ jsou opakem intenzivních; jsou v souladu se zlepšováním životního prostředí; jedná se zejména o trvalé kultury (louky, pastviny, sad), na jejichž obhospodařování je vynakládáno minimum energie, vstupů (bez používání chemických látek, s nízkou četností péče).

EXTENZIVNÍ SADY jsou významným krajinnotvorným prvkem a mají význam pro ekologickou stabilitu krajiny; sady určitých ovocných druhů (hrušně, jabloně aj.) mají minimálně stejnou délku své existence jako některé typy hospodářského lesa (doba obmýti 80-100 let).

HYDROMORFNÍ PŮDY je skupina půd (HPJ 64-76), na jejichž vývoji se výrazným způsobem podílela voda (dočasné nebo trvalé povrchové zamokření, zvýšená hladina podzemní vody); půdy jsou často v nivách vodních toků a většinou nevhodné pro intenzivní zemědělské hospodaření (vhodné max. trvalé

travní porosty); ochrana těchto půd je důležitá pro zajištění retence krajiny, jejich rozsah pak mnohde znakem ohroženosti ploch povodněmi; podobný význam v ochraně krajiny mají také periodicky zamokřované půdy (HPJ 44, 47-54 a HPJ 58).

INTENZIVNÍ FORMY HOSPODAŘENÍ jsou opakem extenzivních, jedná se o konvenční zemědělské a lesnické hospodaření s vysokou mírou intenzity péče (hnojení, chemická ochrana rostlin, časté jezdby techniky, monokultury, holosečné hospodaření v lese aj.).

KRAJINA znamená ucelenou část území tak, jak je vnímána obyvatelstvem (charakteristické znaky, rozsah a hranice); její charakter je výsledkem činnosti a vzájemného působení přírodních, civilizačních a kulturních činitelů; nedílnou součástí krajiny jsou také sídla (ve smyslu Evropské úmluvy o krajině).

KRAJINNÝ RÁZ je přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Každá krajina má svůj ráz, podle něj rozeznáváme rozdíly mezi typy krajiny (i intuitivně). Krajinový ráz je definován znaky, které jsou nositeli jeho jedinečnosti (např. terén, charakter vodních toků, vegetace, umístění a typ sídel); musí být chráněn před činností znehodnocující jeho estetickou a přírodní hodnotu a zároveň rozvíjen (přirozený vývoj ve způsobu hospodaření a využívání krajiny, tvorba nových pozitivních znaků). Znaky krajinového rázu jsou jednotlivé charakteristiky krajiny, které spoluutváří její obraz a prostor pomáhají identifikovat (odlišovat od jiného typu krajiny); rozlišují se dle významu znaky dominantní, hlavní a doprovodné, dle cennosti unikátní, význačné a běžné, dle účinku znaky pozitivní (např. kostel na vrcholku kopce, výrazné stromořadí, zachovalá struktura osídlení vesnice), negativní (např. silo, dálnice), neutrální.

KRAJINNÉ PRVKY A ROZPTÝLENÁ ZELENĚ jsou přírodní nebo uměle vytvořené útvary (remízy, meze, terasy, zatravněné údolnice, skupiny dřevin, stromořadí, solitérní dřeviny, případně extenzivní sady či jejich pozůstatky), nejčastěji ve volné krajině; charakterem (typ vegetace, specifický ráz a velikost) se liší od převažujících zemědělských ploch s polními kulturami; dotváří krajinový rámec, plní mimoprodukční funkce hospodaření v krajině a prostorově ovlivňují zemědělskou činnost; jsou předmětem společenského, právem chráněného zájmu, k jejich zachování v původním stavu, bez nežádoucích vlivů intenzivního zemědělského a lesního hospodaření, jedná se zejména o funkce protierozní, retence vody, protipovodňová, udržení/zvýšení ekologické stability území, krajinotvorná (znaky krajinového rázu), kulturní (zdůrazňují provozní, účelové a hospodářské vztahy v krajině, např. doprovodná zeleň komunikací), estetická a rekreační aj.

PLOCHY S PŘIROZENÝM VÝVOJEM jsou plochy s vysokým významem pro ekologickou stabilitu území, pro retenci vody a další funkce; jsou zde společenstva odpovídající stanovišti (přírodě blízká dřevinná a/nebo travobylinná vegetace) nebo plochy, kde by měl být ponechán prostor pro jejich vývoj; pokud, je prováděn management, je v souladu se zachováním nebo rozvojem přírodních hodnot (např. extenzivní pastva, selektivní sečení travních porostů, výběrový způsob těžby dřevní hmoty).

PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ jsou zaměřena na snížení negativního vlivu eroze, jejich cílem je zachycení povrchově odtékající vody na pozemku, převedení co největší části povrchového odtoku na vsak do půdního profilu a snížení rychlosti odtékající vody; dělí se na opatření organizační (tvar a velikost pozemku; prostorová a funkční optimalizace pozemku - orná půda/sady/vinice/ochranné zalesnění a zatravnění; protierozní rozmístění plodin a směr výsadby), agrotechnická (např. výsev do ochranné plodiny, mulčování, zatravnění meziřadí, specifická orba aj.) a technická (meze, zasakovací pásy, průlehy, příkopy, nádrže, cesty aj.). Protierozní funkci mají např. stávající krajinné prvky.

REMÍZ je dřevinný porost v nezalesněné krajině, háj

RETENCE VODY je schopnost obecně celé krajiny nebo konkrétní plochy zadržet vodu, zpomalit její odtok a z větší části ji zasáknout v místě; dobrá retence nepodporuje rychlý odtok vody do vodotečí a tím snižuje rizika povodní (bleskových, lokálních, i níže po toku) a sucha (v místech spadu srážek, zasakování do podzemních vod). Retence se snižuje napřimováním vodních toků, odvodňováním zemědělských půd, vysoušením mokřadů, snižováním rozlohy lesů a roztroušené krajinné zeleně, budováním zpevněných a nepropustných ploch.

REVITALIZACE VODNÍCH PLOCH A TOKŮ je proces nápravy nevhodně provedených úprav směrem k původnímu, přírodě blízkému stavu s cílem obnovy přirozené funkce vodních ekosystémů (zvýšení retenčních schopností krajiny; samočistící schopnosti toků, stability vodního režimu snižováním rozdílu

extrémních průtoků aj.); nevhodnými úpravami jsou např. například změny sklonu vodního toku, narovnávání toků, nevhodné stabilizace dna a břehů, odstraňování prahových objektů, zrychlení odtoku, likvidace břehových porostů a likvidace malých vodních ploch (mokřadů a podmáčených stanovišť) v důsledku meliorací; retenční a akumulační schopnost nivy se dá podpořit např. obnovou říčních ramen, tvorbou přírodně blízkých souběžných koryt, budováním tůní v nivě toku a výsadbou stanoviště vhodných doprovodných dřevin dobře snášejících zamokřené prostředí.

STROMOŘADÍ je liniový prvek tvořený stromy v pravidelných rozestupech (nebo keři zapěstovanými na kmínku), může být jednostranné, různověké a složené z různých druhů. Alej je oboustranné (min. dvě řady a více), jednodruhové a stejnověké stromořadí, stromy jsou nejčastěji vyvětvěné do podchozí nebo podjezdové výšky (2 - 4 a více metrů)

TRVALE UDRŽITELNÝ ROZVOJ – UDRŽITELNÉ HOSPODAŘENÍ (mimo ekonomický kontext též udržitelný život) je takový způsob rozvoje lidské společnosti, který uvádí v soulad hospodářský a společenský pokrok s plnohodnotným zachováním životního prostředí. Mezi hlavní cíle udržitelného rozvoje patří zachování životního prostředí dalším generacím v co nejméně pozměněné podobě.

ÚDOLNÍ NIVA, NIVA je rovina (často tvar mělké mísy) podél vodního toku, která je tvořena sedimenty transportovanými a usazenými tímto vodním tokem (stálým/občasným), přičemž při povodních bývá zpravidla částečně či celá zaplavována. Krom svého tvaru je také definována výskytem hydromorfních půd.

VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY definuje zákon o ochraně přírody a krajiny.

ÚDOLNICE je křivka spojující místa největšího vyhloubení příčného řezu údolím, určuje směr s nejmenším spádem, sklon údolnice určuje sklon údolí; opakem je hřbetnice.

ZELEŇ je obecný pojem pro blíže nespecifikovaný typ vegetačního prvku, tvořené rostlinou/skupinou rostlin založených nebo spontánně vzniklých, v prostorovém uspořádání bod (př. památný strom), linie (př. stromořadí), plocha (záhon, trávník, skupina stromů/keřů), jejichž vlastnosti závisí na životní formě (letničky, trvalky, keře, stromy). Sídlní zeleň se od zeleně krajinné liší intenzitou managementu (investicí prostředků do jejich stávající existence a vývoje), přičemž úroveň péče je podmíněna cíleným stavem plochy a jejího využití; tedy, ne všechna zeleň nacházející se v intravilánu je zelení sídelní, naopak, v sídle se mohou vyskytovat plochy přírodního charakteru (niva vodního toku, MZCHÚ), které právě pro nízkou míru pěstebních aj. zásahů jsou plochami typově odpovídající krajinné nebo přírodní zeleni. Sídlní zeleň se vyskytuje na plochách veřejných i soukromých, pouze však zeleň veřejně přístupná, často bez omezení (např. návsi) nebo s určeným režimem návštěvnosti (školní zahrady, dětská hřiště, hřbitovy aj.) je součástí systému zeleně sídla.

DOPROVODNOU ZELENÍ se rozumí liniová vysoká zeleň (stromořadí, alej, keřové porosty) podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, vodotečí apod., která má estetickou, krajinotvornou, případně protierozní funkci. Hlavní funkce veřejné sídelní zeleně jsou: estetická, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační.

ZELEŇ NA POZEMKU – pro splnění pojmu je třeba, aby zeleň nebyla nad žádnou částí stavby (ani podzemní – s výjimkou technické infrastruktury a nádrží na dešťovou vodu) a aby na ni mohl volně dopadat déšť ze svislého směru. Zeleň nesmí být nijak zpevněna – za zeleň se nepovažuje žádná část výplně vegetačních tvárnic, v případě výsadby keřovitých a jiných porostů se zakrytím povrchu štěrkem, oblázky apod. se z hlediska tohoto ÚP nejedná o zeleň.

VTI, VDI – veřejná technická infrastruktura, veřejná dopravní infrastruktura

RD = rodinný dům, pojem dle stavebního zákona a předpisů souvisejících

DVOJDŮM – sestává ze dvou částí, které na sebe navazují na společné hranici pozemku; z hlediska definice se jedná o samostatný rodinný dům na vlastním pozemku, který navazuje zcela nebo z části na sousední objekt dalšího samostatného rodinného domu. Pro potřeby definice, že se jedná o dvojdom je nutné, aby na společnou hranici se sousední druhou částí dvojdomu přiléhala přímo část stavby RD a půdorysné spojení objektů bylo alespoň v délce 3m. Definice dvojdomu musí být zajištěna při vymezování stavebního pozemku nebo při vydání rozhodnutí o změně využití území pro oba pozemky

současně, na sousedním pozemku pak může být povolena pouze druhá polovina dvojdomu. Vlastní stavby mohou být povolované samostatně, nesmí mít žádné společné konstrukce, nemusí být vzhledově shodné. Návrh jedné poloviny dvojdomu nesmí omezit zástavbu sousedního, například přesahem požárně nebezpečného prostoru, umístěním oken na spojnici apod.

ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM – sestává ze tří a více sekcí, kdy každá sekce je z hlediska definice samostatným rodinným domem na vlastním pozemku. Střední sekce vyplňuje celou šíři pozemku na obě strany k sousedním sekcím, ale nemusí na sousední objekty navazovat celou plochou staveb. Pro potřeby definice, že se jedná o řadový rodinný dům je nutné, aby na společnou hranici se sousední druhou částí dvojdomu přiléhala přímo část stavby RD a půdorysné spojení objektů bylo alespoň v délce 3m. Koncová sekce přiléhá pouze k jednomu sousednímu střednímu řadovému RD.

SOLITERNÍ – SAMOSTATNÝ RODINNÝ DŮM – samostatně stojící rodinný dům, jehož žádná část nepřiléhá na hranici pozemku; toto ustanovení neplatí pro doplňkové stavby na pozemku RD, konstrukčně od RD oddělené.

JEDNOTKY V RODINNÉM DOMĚ – v každém z RD může být v souladu s právními předpisy vymezen určený počet jednotek. Stavební pozemek pro RD a číslo popisné je vždy pro jeden RD, bez ohledu na počet jednotek.

FVE – fotovoltaický solární panel, je tvořen solárními (fotovoltaickými) články, jež elektromagnetickou energii světla mění v energii elektrickou (def. Wikipedie).

OZE - Obnovitelné zdroje energie (větrná energie, solární energie, hydroelektrická energie, energie z oceánu, geotermální energie, biomasa a biopaliva) jsou alternativami k fosilním palivům a přispívají ke snižování emisí skleníkových plynů, k diverzifikaci dodávek energie a ke snižování závislosti na nespolehlivých a nestabilních trzích s fosilními palivy, především s ropou a zemním plynem (definice Směrnice EU)

Poučení:

Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky. Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.

Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek.

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

.....
Mgr. Bc. Martin Kučera
starosta obce

.....
Radek Chylík
místostarosta obce