



Změna č. 2 územního plánu obce Jíloviště byla spolufinancována z prostředků státního rozpočtu ČR, z programu Ministerstva pro místní rozvoj ČR.



MINISTERSTVO  
PRO MÍSTNÍ  
ROZVOJ ČR

**ZMĚNA Č. 2 ÚP JÍLOVIŠTĚ**  
návrh a odůvodnění - textová část

**KONVERZE**  
05-2026

pro vydání zastupitelstvem

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>	
Správní orgán, který změnu č. 2 ÚP Jíloviště vydal usnesením.....ze dne ....: Zastupitelstvo obce Jíloviště	Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:          (otisk úředního razítka)
Datum nabytí účinnosti změny č. 2 ÚP: .....	
Pořizovatel: Obecní úřad Jíloviště	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: ing. Vladimír Dlouhý	
Funkce: starosta města	



## POŘIZOVATEL

OBEČNÍ ÚŘAD JÍLOVIŠTĚ  
PRAŽSKÁ 81, 252 02 JÍLOVIŠTĚ  
STAROSTA: ING. VLADIMÍR DLOUHÝ  
TEL. 257 730 274  
e-mail [obec@jiloviste.cz](mailto:obec@jiloviste.cz)

## ZÁSTUPCE POŘIZOVATELE

ZDEŇKA KLENOROVÁ  
ČERNIV 41, 410 00 LOVOSICE  
TEL. 604 183 111  
e-mail [klenorova.uplan@seznam.cz](mailto:klenorova.uplan@seznam.cz)

## ZHOTOVOTEL A PROJEKTANT ZMĚNY



**FOGLAR ARCHITECTS**  
KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021  
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2  
VED. PROJEKTANT ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR  
ZPRACOVATELÉ  
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR  
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ  
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN  
e-mail [foglar@foglar-architects.cz](mailto:foglar@foglar-architects.cz)

## PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A KRAJSKÝ STAVEBNÍ ÚŘAD  
TEL. 257 280 289

ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY:

## **1. ZMĚNA č. 2 ÚP JÍLOVIŠTĚ (KONVERZE)**

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST (SAMOSTATNÉ VÝKRESY):

1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - JZ	1: 5 000
1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - SV	1: 5 000
2	HLAVNÍ VÝKRES - JZ	1: 5 000
2	HLAVNÍ VÝKRES - SV	1: 5 000
3	KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY- JZ	1: 5 000
3	KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY- SV	1: 5 000
4	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ - JZ	1: 5 000
4	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ - SV	1: 5 000
5	KOORDINAČNÍ VÝKRES - JZ	1: 5 000
5	KOORDINAČNÍ VÝKRES - SV	1: 5 000

## **2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚP JÍLOVIŠTĚ**

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST:

OD 1	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 50 000
------	-----------------------	-----------



# 1. ZMĚNA Č. 2 ÚP JÍLOVIŠTĚ

Zastupitelstvo obce Jíloviště, příslušné podle § 27 odst. 1 písm. d), a § 104 odst. 2, ve spojení s § 111 odst. 5 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a dále s § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění,

vydává  
Změnu č. 2 Územního plánu Jíloviště  
formou opatření obecné povahy.

**1) Změnou č. 2 (konverzí) se nahrazuje textová část platného ÚP Jíloviště v celém rozsahu takto:**

**KONVERZE ÚP Jíloviště**  
technická změna - textová část

# OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU JÍLOVIŠTĚ

<b>A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.</b>	<b>4</b>
<b>B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE</b>	<b>4</b>
B. 1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE.	4
B. 2. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY	7
B. 3. CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT.	9
<b>C. URBANISTICKÁ KONCEPCE</b>	<b>10</b>
C. 1. URBANISTICKÁ KONCEPCE	10
C. 2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, KORIDORŮ A TRANSFORMAČNÍCH PLOCH	10
C. 3. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ.	11
<b>D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY</b>	<b>12</b>
D. 1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA	12
D. 2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA.	15
D. 3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ.	15
D. 4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	15
<b>E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.</b>	<b>19</b>
E. 1. USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY A VYUŽITÍ PLOCH.	19
E. 2. VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY JEJICH VYUŽITÍ.	19
E. 3. VYMEZENÍ PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ	20
E. 4. ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY A PROSTUPNOST KRAJINY.	20
E. 5. OCHRANA PŘED POVODNĚMI.	21
E. 6. LOŽISKA NEROSTNÝCH SUROVIN A JEJICH VYUŽITÍ.	21
E. 7. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ.	22
E. 7. HYGIENA ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	22
<b>F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ</b>	<b>22</b>
F. 1. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO CELÉ ÚZEMÍ	22
F. 2. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	25
F. 2. 1. Plochy bydlení	26
F. 2. 2. Plochy rekreace	32
F. 2. 3. Plochy občanského vybavení	34
F. 2. 4. Veřejná prostranství	39
F. 2. 5. Plochy smíšené obytné	39
F. 2. 6. Dopravní infrastruktura	42
F. 2. 7. Technická infrastruktura	43
F. 2. 8. Plochy smíšené výrobní	44
F. 2. 9. Plochy zeleně	45
F. 2. 10. Plochy vodní a vodohospodářské	49
F. 2. 11. Plochy zemědělské	49
F. 2. 12. Plochy lesní	51
F. 2. 13. Plochy přírodní	54
F. 2. 14. Plochy těžby nerostů	50
F. 2. 15. Koridory nad plochami RZV z nadřazené dokumentace pro umístění dopravní infrastruktury (překryvná funkce)	55
<b>G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI</b>	<b>57</b>
G. 1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY	57
G. 2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ	58
G. 3. STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠTĚNÍ BEZPEČNOSTI STÁTU	58
G. 4. PLOCHY PRO ASANACI ÚZEMÍ	58

<b>H. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY</b>	<b>59</b>
<b>I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV</b>	<b>54</b>
<b>J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU</b>	<b>55</b>
<b>K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE</b>	<b>59</b>
<b>L. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB A URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ</b>	<b>60</b>
<b>M. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH</b>	
<b>N. ÚDAJE O POČTU LISTŮ A VÝKRESŮ NÁVRHU ÚP JÍLOVIŠTĚ.</b>	<b>56</b>

## OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU JÍLOVIŠTĚ:

1.	Základní členění území	jihozápad	1:5000
1.	Základní členění území	severovýchod	1:5000
2.	Hlavní výkres	jihozápad	1:5000
2.	Hlavní výkres	severovýchod	1:5000
3.	Koncepce dopravní a technické infrastruktury	jihozápad	1:5000
3.	Koncepce dopravní a technické infrastruktury	severovýchod	1:5000
4.	Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací	jihozápad	1:5000
4.	Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací	severovýchod	1:5000
5.	Koordinační výkres	jihozápad	1:5000
5.	Koordinační výkres	severovýchod	1:5000

## A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- (1) Zastavěné území je vymezeno k 14. 3. 2025.
- (2) Hranice zastavěného území je vymezena v grafické části ÚP, především ve výkresu základního členění území č. 1.

## B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

### B. 1. Koncepce rozvoje území obce.

(3) Rozvoj území obce je koncipován na těchto zásadách:

- kulturní a architektonické dědictví obce a její dochované urbanistické hodnoty jsou chráněny
- stávající urbanistická a architektonická struktura a kompozice obce a jejích místních částí je zachována. Nové zastavitelné plochy tuto strukturu zohledňují
- regulační zásady výstavby funkční i prostorové jsou stanoveny s ohledem na zachování krajinného rázu a estetické úrovně obrazu obce a s ohledem na celkové uspořádání krajiny
- Kontinuita rozvoje území obce je respektována návrhem zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití zejména v jednotlivých územích k tomu určených v dosud zpracované územně plánovací dokumentaci obce
- Vymezením ploch Z.5b, Z.6, Z.7, Z.12, T.7, T.8a,b,c a T.4 pro výstavbu polyfunkční budovy obecního úřadu a mateřské školy, pro sport a rekreaci a pro malá zařízení služeb se vytváří předpoklad pro postupné odstranění deficitu občanské vybavenosti v obci
- ÚP Jíloviště dále obsahuje opatření k omezení tranzitní automobilové dopravy zastavěným územím obce zřízením autobusové zastávky a obratiště v prostoru Klínecké ulice.
- ÚP vymezuje transformační plochu bývalých výrobních zemědělských objektů s přilehlými pozemky (brownfield) pro nízkopodlažní bydlení v rodinných domech
- Plochy pro bydlení a občanskou vybavenost se přednostně vymezují jako transformační plochy T.1 – T.8c uvnitř zastavěného území obce, s dobrou návazností na její stávající dopravní skelet a technickou infrastrukturu.
- Nové zastavitelné plochy Z.2 – Z.12 jsou vymezeny v kontaktní poloze k současně zastavěnému území, čímž se dlouhodobě posiluje kompaktní charakter zástavby.
- Zastavitelné plochy pro občanskou vybavenost Z.5b, Z.6 a v zóně Z.7 jsou vymezeny ve vazbě na veřejná prostranství obce a stávající stabilizované plochy s tímto určením.
- ÚP vymezuje prostor u polyfunkční budovy obecního úřadu jako veřejné prostranství s veřejnou zelení a městským mobiliářem. Tento prostor postupně převezme funkci dosud chybějícího náměstí, resp. návsi. Rovněž centrální Pražská ulice se po svém dopravním zklidnění vymezuje jako veřejné prostranství s pruhy veřejné zeleně.
- Rekreační potenciál obce i okolní krajiny se posiluje rozšířením ploch sportovního areálu na jižním okraji obce, vymezením nové hipostezky na Kazín a nové cyklotrasy,

propojující povltavské cyklotrasy se systémem cyklotras v dolním úseku údolí Berounky.

- ÚP Jíloviště nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy pro rekreaci (rekreační chaty) a pro stávající, stabilizované plochy se stanovují podmínky jejich využití.
- V regulativech funkčního využití u zastavitelných ploch a transformačních ploch, které zasahují do vzdálenosti 30 m od pozemků určených k plnění funkcí lesa se stanovuje podmínka, že při umísťování nové stavby bude respektována vzdálenost od okraje lesa

## **B.2 Koncepce uspořádání krajiny**

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

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

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

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

- (1) na kvalitu životního prostředí a přírodních zdrojů,
- (2) na prostupnost krajiny,
- (3) na zajištění ekologické stability a diverzity v území,
- (4) na ochranu krajinného rázu,
- (5) na stabilizaci chráněných prvků přírody,
- (6) na uvážení územní rozvoj sídla,
- (7) na vytvoření podmínek pro rekreační využití území,
- (8) na nezávadné životní prostředí.

Jejím cílem je dosáhnout harmonie mezi těmito požadavky.

(6) Mimo zastavitelné území obce se stanovuje podmínka, že na pozemcích určených k plnění funkce lesa, pozemcích ploch zemědělských, ploch přírodních a ploch těžby nerostů se umožňuje vybudování účelových komunikací zajišťujících přístup na ně a jejich dopravní obsluhu, pokud jsou nezbytnou podmínkou jejich stanoveného způsobu využití.

## **B. 3. Cíle ochrany a rozvoje hodnot.**

(7) ÚP Jíloviště stanovuje požadavky a podmínky pro koordinovaný a harmonický rozvoj obce



především v oblasti bydlení, rekreace, občanské vybavenosti, výroby a skladování, dopravy a veřejných prostranství.

- (8) Na území obce Jíloviště se vyskytují kulturně civilizačních hodnoty, které ÚP stanovuje chránit. Kulturně historicky nejceněnějšími objekty jsou dům č. p. 1 a usedlost č. p. 3 s hospodářskými budovami. Charakter krajiny a její jedinečnost dotváří i řada dalších historicky a architektonicky cenných staveb či souborů s urbanistickou hodnotou, jako např. bývalý hotel Hubertus, či hotel Palace.
- (9) Kulturně historický potenciál řešeného území Jíloviště je třeba účinně chránit a vhodně využívat nejen z hledisek kulturně etických, ale i ekonomických.
- (10) Správní území Jíloviště má charakter území s archeologickými nálezy ve smyslu zákona o ochraně kulturních památek (cenné archeologické lokality I. kategorie, zapsané do státního archeologického seznamu ČR pod pořadovými čísly). Tato území se nacházejí v severozápadním cípu území obce a jsou vyznačena ve výkresu č. 5 Koordinační výkres. Řada významných, historicky založených zahrad a parků se dochovala i u soukromých vil a obytných domů a představují rovněž kulturně civilizační hodnoty, které je třeba chránit zachováním jejich původní kompozice a obnovou dřevin původními druhy. Jde třeba o zahradu bývalého hotelu Hubertus a další.
- (11) Rozvoj obce a celého řešeného území sleduje splnění následujících základních cílů a požadavků ochrany a rozvoje jeho hodnot

### **Kulturní hodnoty území**

(12) ÚP stanovuje:

- respektovat zapsané nemovité kulturní památky a objekty v památkovém zájmu vymezením ploch změn využití území a zastavitelných ploch s vhodným, nerušícím funkčním určením
- rozmístěním ploch změn využití území a zastavitelných ploch a jejich regulací jsou respektovány urbanistické hodnoty území: centrum obce a dominanty, hladina zástavby, výška nové zástavby nenarušuje pohledové osy na dominanty,
- vymezením ploch veřejné a ostatní sídelní zeleně a veřejných prostranství je respektován záměr na obnovu Pražské ulice a dalších veřejných prostranství s veřejnou zelení

### **Přírodní hodnoty území**

(13) ÚP stanovuje:

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

- respektováním záplavového území
- respektovat sesuvná území a předcházet škodám na životním prostředí vyplývajícím z aktivity sesuvů
- klást důraz na kvalitní a zdravé životní prostředí, omezovat záměry v území tvořící zdroje znečištění

## Civilizační hodnoty území

(14) ÚP stanovuje:

Dopravní infrastruktura:

- (1) formou stabilizovaných a zastavitelných ploch jsou vymezeny koridory dopravní infrastruktury a zabezpečena jejich ochrana
- (2) návrhem dopravní koncepce se zlepšuje využití a navrhuje rozvoj stávající dopravní infrastruktury,
- (3) nově vymezené zastavitelné plochy jsou dopravně navázány na stávající a prodloužené místní komunikace,
- (4) problematika bezmotorové dopravy je řešena návrhem hlavních pěších a cyklistických tras, včetně požadavku na nutné minimální šířky těchto komunikací a koridorů,
- (5) návrh koncepce dopravy zahrnuje stávající plochy silniční dopravy a podél dálnice D4 vymezuje koridory pro umístění aktivních protihlukových opatření
- (6) návrhem odstavňových ploch a jejich regulací je řešena potřeba veřejných parkovacích ploch.

Technická infrastruktura:

- (1) Stanovením urbanistické koncepce je respektováno využití a účelný rozvoj stávající technické infrastruktury, její ochranná a bezpečnostní pásma
- (2) Koncepce nových zastavitelných ploch předpokládá rozvoj vodovodní sítě v okrajových částech území a v místech nově navrhovaných rozvojových lokalit
- (3) Vymezení soustředěné zástavby v jižní a východní části zastavitelného území obce předpokládá připojení na stávající čistírnu odpadních vod po její intenzifikaci, rovněž u ostatních ploch změn využití území a zastavitelných ploch je řešeno napojení na stávající čistírnu odpadních vod,
- (4) Návrhem koncepce odkanalizování dešťových vod (dešťová kanalizace), především v obytných částech obce s velkým podílem zpevněných ploch a podmínkou výstavby retenční nádrže při využití plochy P 9 jsou vytvořeny základní předpoklady pro zvýšení retenčních schopností území
- (5) Provedením bilančních výpočtů je stanoven výhledový elektrický příkon navrhovaných lokalit pro výstavbu, navrženy možnosti jejich napojení na elektrické rozvody a potřebná zařízení pro zásobování elektrickou energií,
- (6) Podporuje se intenzivní využití stávající energetické infrastruktury (zemní plyn a elektřina v kombinaci s OZE),
- (7) Koncepce odpadového hospodářství obce respektuje Plán odpadového hospodářství obce. Navrženou koncepcí nakládání s odpady nejsou navrhovány plochy pro nové skládky komunálního odpadu, je respektovat stávající systém, tj. svoz mimo řešené území.
- (8) Pro nové zastavitelné plochy, které budou vyžadovat vybudování dopravní nebo technické infrastruktury, jsou v grafické části dokumentace návrhu vyznačeny koridory dopravní a technické infrastruktury od bodů napojení. Inženýrské sítě jsou graficky znázorněny včetně uličních sítí. Zastavitelná plocha není graficky podrobněji řešena, pokud není tímto řešením

zapotřebí vyjádřit urbanistický záměr nebo vymežit veřejně prospěšnou stavbu. Pro možnost posouzení kapacity technické infrastruktury je u zastavitelných ploch uvažováno s kalkulační velikostí pozemku 1000 m<sup>2</sup> na 1 rodinný dům, včetně podílu na ploše veřejných komunikací.

## C. URBANISTICKÁ KONCEPCE

### C. 1. Urbanistická koncepce

(15) Urbanistická koncepce je zobrazena ve výkrese Základního členění území (č. 1) a v Hlavním výkrese (č. 2), v němž jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití území, k nimž se vztahují podmínky jejich využití specifikované v kapitole F.

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

### C.2 Vymezení zastavitelných ploch, koridorů a transformačních ploch

(17) ÚP Jíloviště vymezuje v celém správním území obce plochy s rozdílným způsobem využití, v souladu buďto s jejich stávajícím způsobem využití (plochy stabilizované) nebo podle požadovaného způsobu využití (plochy zastavitelné vně zastavěného území obce a transformační plochy uvnitř zastavěného území obce). Každá ze zastavitelných ploch a ploch změn využití území má vymezen svůj způsob využití a podmínky využití formou regulativů.

(18) ÚP Jíloviště vymezuje následující zastavitelné a transformační plochy:

**TAB. 1: ZASTAVITELNÉ PLOCHY**

Kód plochy	Způsob využití plochy	Výměra (m <sup>2</sup> )
Z.2a	BI – bydlení individuální	7847
Z.3a	BI – bydlení individuální	3797
Z.3b	BI – bydlení individuální	4666
Z.4	BI – bydlení individuální	4117
Z.5a	SV – smíšené obytné venkovské	1058
Z.5b	OK – občanské vybavení komerční DS – doprava silniční	6936 310
Z.6	OK – občanské vybavení komerční	2415
Z.7	OS – občanské vybavení sport ZO – zeleň ochranná a izolační	4450 876
Z.11	BI – bydlení individuální DS – doprava silniční	6418 790
Z.13	TU – technická infrastruktura všeobecná	348

**CELKEM**

**44028 m<sup>2</sup> = 4,03 ha**

**TAB. 2: TRANSFORMAČNÍ PLOCHY**

Kód plochy	Způsob využití	Výměra (m <sup>2</sup> )
T.2a	BI – bydlení individuální	8560
T.2b	BI – bydlení individuální	11779
T.5	BI – bydlení individuální	1246
T.6	BV – bydlení venkovské	2597
T.7	OV – občanské vybavení veřejné PU – veřejná prostranství všeobecná	3340 274
T.8a	OV – občanské vybavení veřejné	7472
T.9	HU – smíšené výrobní všeobecné	4227
<b>CELKEM</b>		<b>35438 m<sup>2</sup> = 3,54 ha</b>

**C. 3. Vymezení systému sídelní zeleně.**

(19) ÚP Jíloviště vymezuje významné, souvislé plochy zeleně různého charakteru a způsobu využití:

- ZP – zeleň parková a parkově upravená
- ZZ – zeleň zahradní a sadová
- ZO – zeleň ochranná a izolační
- ZK – zeleň krajinná.

**D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY****D. 1. Dopravní infrastruktura**

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

(21) Řešení dopravní infrastruktury je zobrazeno ve výkresu č. 3: Koncepce dopravní a technické infrastruktury

**D. 1. 1. Silniční doprava**

(22) Pro dopravní obsluhu transformačních ploch a zastavitelných ploch jsou vymezeny plochy pro umístění místních komunikací. Minimální šířky dopravního prostoru místních komunikací podle jejich funkce jsou uvedeny v kapitole F. 2. 6.

(23) Vzhledem k tomu, že koridor D4 (CNZ.D303) je ve správním území Jíloviště stabilizován Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje tak, že prochází současně zastavěným územím obce, vymezuje ÚP Jíloviště vybudování dalších protihlukových opatření v zastavěném území obce v místech, vyznačených ve výkresu č. 3: Koncepce dopravní a

technické infrastruktury.

- (24) U zastavitelných ploch a ploch změn využití území pro bydlení při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi vchráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví v platném znění.
- (25) Případná protihluková opatření budou realizována na náklady investorů
- (26) ÚP vymezuje koridor CNZ.D303 pro modernizaci dálnice D4 jako překryvnou funkci Koridor dopravní infrastruktury – silniční.

#### **D. 1. 2. Veřejná doprava**

- (27) Doporučuje se zvážit přemístění autobusového terminálu na plochu při silnici III. třídyč. 1025 do Klínce, což by umožnilo dále dopravně zklidnit centrum obce.

#### **D. 1. 3. Pěší a cyklistická doprava**

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

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

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

### **D. 2. Technická infrastruktura.**

#### **D. 2. 1. Zásobování vodou**

- (32) Všechny transformační plochy uvnitř zastavěného území a zastavitelné plochy budou připojeny k veřejnému vodovodu novými úseky vodovodních řadů. Pro zásobování vodou bude využit nový vodovodní přivaděč Zbraslav, Baně – Mníšek p. Brdy a stávající vodní zdroje, které po provedené rekonstrukci mají dostatečnou vydatnost. Pro posílení plynulosti zásobování vodou a zlepšení tlakových poměrů bude případně rekonstruován vodojem Cukrák a rozšířena jeho kapacita (veřejně prospěšná stavba VT.2). Navrhované vodovodní řady budou vedeny ve veřejných prostranstvích.

#### **D. 2. 2. Kanalizace**

- (33) Všechny transformační plochy uvnitř zastavěného území a zastavitelné plochy budou připojeny k veřejné kanalizaci novými úseky kanalizačních stok. Veškeré splaškové odpadní vody ze zastavitelných ploch a ploch změn využití území budou svedeny do centrální ČOV za podmínky její intenzifikace
- (34) Srážkové vody ze střech a zpevněných ploch soukromých pozemků budou likvidovány přímo na těchto pozemcích. Konkrétní způsob likvidace bude určen na základě hydrogeologického průzkumu
- (35) Srážkové vody ze zpevněných ploch veřejných prostranství budou odváděny

vsakovacími úseky dešťové kanalizace, které se určují veřejně prospěšným opatřením, posilujícím retenční schopnost území

- (36) Do nových úseků veřejné dešťové kanalizace nebudou odváděny odpadní vody ze soukromých pozemků

#### **D. 2. 3. Zásobování elektrickou energií**

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

#### **D. 2. 4. Zásobování plynem**

- (39) Zastavitelné plochy a plochy přestavby uvnitř zastavěného území obce budou napojeny na stávající STL plynovody s NTL regulací u každého objektu.
- (40) Zemní plyn bude i nadále považován za hlavní topné médium.

#### **D. 2. 5. Vytápění**

- (41) Energetická koncepce zastavitelných ploch a transformačních ploch bude založena zásadně na dvojcestném zásobování energiemi a to:
- elektrická energie + zemní plyn
  - elektrická energie + ostatní zdroje, nezávislé na sítích

#### **D. 2. 6. Telekomunikace a radiokomunikace**

- (42) Zastavitelné plochy budou v případě zájmu koncových účastníků připojeny k místní telefonní síti novými kabelovými rozvody, vedenými veřejnými prostory
- (43) ÚP stanovuje posoudit u nových staveb, které se nacházejí v ochranných pásmech radioreléových spojů, zda nedochází k elektromagnetickému stínění nebo odrazům vln.

#### **D. 2. 7. Odpadové hospodářství**

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

### **D. 3. Občanské vybavení.**

- (43) ÚP Jíloviště vymezuje následující nové plochy občanského vybavení:

**D. 3. 1. Občanské vybavení komerční (OK):** na plochách Z.6 a Z.5b.

**D. 3. 2. Občanské vybavení sport (OS):** na ploše Z.7.

**D. 3. 3. Občanské vybavení veřejné (OV):** Stavby, zařízení a pozemky pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva na ploše T.4 a T.7.

### **D. 4. Veřejná prostranství**

- (44) ÚP Jíloviště vymezuje následující plochy veřejných prostranství (PU):
- koridor Pražské ulice,
  - prostranství u západního okraje plochy T.7.



## E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

### E. 1. Uspořádání krajiny a využití ploch.

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

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

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

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

- ZP – zeleň parková a parkově upravená
- ZZ – zeleň zahradní a sadová
- ZO – zeleň ochranná a izolační
- ZK – zeleň krajinná
- WT – vodní a vodních toků
- plochy zemědělské:
  - AP – orná půda
  - AU – zemědělské všeobecné
- LU – lesní všeobecné
- NU – přírodní všeobecné
- GU – těžba všeobecná

(47) Krajinný ráz a funkci neurbanizovaných území dále dotvářejí některé plochy s primární odlišnou dominantní funkcí, jako např. plochy občanského vybavení – hřbitov.

(48) Plochy nezastavěného území obce s rozdílným způsobem využití jsou zakresleny ve výkresu č. 2: Hlavní výkres.

### E. 3. Vymezení ploch změn v krajině.

(49) ÚP vymezuje 4 změny v krajině.

#### TAB. 3: PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ:

Kód plochy	Způsob využití	Výměra (m <sup>2</sup> )
K.1	NU – přírodní všeobecné	3125
K.2	NU – přírodní všeobecné	2530
K.3	NU – přírodní všeobecné	2662
K.4	NU – přírodní všeobecné	1576

**CELKEM**

**9893 m<sup>2</sup> = 0,99 ha**

#### **E. 4. Územní systém ekologické stability a prostupnost krajiny.**

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

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

- Nadregionálními biokoridory NRBK 59 K56 – Štěchovice; NRBK.56 Karlštejn, Koda – K59, Karlštejn, Koda – Údolí Vltavy. Celé správní území obce leží v ochranné zóně o šířce 2 km od osy NRBK, v níž je chráněn každý interakční prvek ÚSES, zeleň v krajině a je navržena jejich revitalizace a obnova
- Do nadregionálního biokoridoru jsou vložena lokální biocentra LBC.K56MH/05 Jeptiška, LBC.K56MH/04 Vodní zdroj, LBC.K56MH/03 Pod ČOV, LBC.K56MH/02 Močidla, LBC.K56MH/01 Nazaret. Na doteku nadregionálních biokoridorů NRBK.56 a NRBK.59 je vymezeno lokální biocentrum LBC.K59T/03 Na skalách u Nazaretu.
- Regionálním biocentrem RBC.1400 Jílovištěské skály
- Lokálními biokoridory LBK.023/01-02, LBK.023/PRO024-01, LBK.023/02-03, LBK.023/03-RC1400, LBK.069/01-K59T, LBK.K59T/01-02, LBK.K59T/02-03, LBK.12/02-K56, LBK.016/02-K56, LBK.016/01-02.
- Lokálními biocentry LBC.023/02 U Kazína, LBC.023/01 Kopaninská vrchovina, LBC.023/03 Montana, LBC.12/02 Potoky, LBC.016/02 Míchov.
- Interakčními prvky navrženými:
  - IP.1 – pás ekotonových společenstev lesních okrajů
  - IP.2 – stromořadí podél polní cesty (přidružená funkce protierozní - větrolam)
  - IP.3 – remíz v bloku ekologicky labilní orné půdy
  - IP.4 – stromořadí podél cesty (přidružená funkce protierozní – větrolam)

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

#### **E. 5. Ochrana před povodněmi.**

(51) Ochrana před přívalovými dešti a retence území se posilují návrhem polyfunkčních interakčních prvků ÚSES a návrhem nových úseků veřejné vsakovací dešťové kanalizace, jež jsou součástí sdružených koridorů komunikací a inženýrských sítí v zastavitelných plochách a v plochách přestavby.

#### **E. 6. Ložiska nerostných surovin a jejich využití.**

(52) Ve správním území obce Jíloviště se nachází chráněné ložiskové území s vymezeným

dobývacím prostorem Zbraslav a bilancované výhradní ložisko nerostů. Tato ložisková území se nacházejí v okrajové části, do zastavitelného území obce Jíloviště nezasahují a jsou od něj v dostatečné vzdálenosti.

### **E. 7. Protierozní opatření.**

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

### **E. 8. Hygiena životního prostředí**

(54) Územní plán podmiňuje nově vymezené plochy výroby návrhem a realizací opatření pro omezení negativního dopadu na životní prostředí v rámci podmínek pro využití ploch rozdílným způsobem využití.

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

## **F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

### **F. 1. Stanovení podmínek pro celé území**

#### **F.1.1. Zajištění podmínek pro plánování v nezastavěném území obce:**

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

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

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

Opatření z hlediska vlivů na půdu

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

Opatření z hlediska dopravní zátěže území

- Pro konkretizaci vedení ploch a koridorů pro dopravu aktualizovat dopravní model obce se zohledněním nových návrhových ploch. Na základě výsledků tohoto modelu a případného hlukového posouzení kritických míst zpracovat konečné vyhodnocení potřeby a přínosu dopravního řešení obce.

Opatření z hlediska hlukové a imisní zátěže

- Při umísťování podnikatelských aktivit a obslužných ploch (zejména parkovišť) ve fázi územního řízení konkretizovat vliv hlukové a imisní zátěže a navrhnout potřebná

protihluková opatření.

- Z hlediska imisní zátěže podporovat podle možností vytápění ušlechtilými palivy (zemní plyn, el. energie, obnovitelné zdroje) nebo výstavbu energeticky úsporných staveb a úpravu staveb stávajících (zateplených, případně energeticky pasivních).

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

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

Opatření z hlediska změn odtokových poměrů

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

Opatření z hlediska vlivů na veřejné zdraví

- Pro nově navržené plochy změn v blízkosti dálnice D4 je obytná funkce ploch podmíněně přípustná pro bydlení prokázáním nepřekročení hlukových limitů z dopravy vůči zástavbě.
- Smíšené plochy výroby v blízkosti bytové zástavby musí být určeny pro neobtěžující aktivity tak, aby byly v obytné zástavbě dodrženy limity hluku, včetně zahrnutí hluků z přidružené dopravy.
- V případě kontaktu ploch bydlení s plochami dopravní infrastruktury a s plochami výroby bude zajištěno nejpozději při rozhodování o umístění staveb prověření plnění hlukových limitů a řešení protihlukové ochrany

### **F. 1. 3. Základní podmínky pro celé území pro ochranu krajinného rázu**

(58) Pro ochranu krajinného rázu se stanovují následující základní podmínky:

1. Nová zástavba ploch přestavby, zastavitelných a stabilizovaných ploch bude povolována tak, aby byla v souladu s osobitým charakterem jednotlivých částí obce, do nichž je umísťována
2. Dochovaná urbanistická struktura, měřítko, základní hmotové členění zástavby jsou hodnotami, které návrh nové zástavby bude respektovat. Při umísťování novostaveb a povolování přestaveb stávajících objektů nepřekročí jejich výška hladinu zástavby na sousedních plochách.
3. Stávající veřejná prostranství obce jsou územně chráněna. Přípustné je v nich povolovat stavby veřejné infrastruktury pro zlepšení funkčního využití parteru a jejich kultivaci (např. plochy zeleně, vodní plochy, městský mobiliář)
4. Při povolování nových stavebních objektů, změn dokončených staveb (přestaveb,

přístaveb a nástaveb) budou zejména

respektovány pro obec typické a místně charakteristické urbanistické hodnoty:

- harmonické sepětí kompozice rezidenční obytné zástavby a areálu hotelu Palace a bývalého hotelu Hubertus s kompozicí okolní krajiny
  - měřítko, základní hmotové členění a střešní krajina dochované zástavby sídla Jíloviště
5. Při povolování úprav stávajících staveb ve stabilizovaných plochách a plochách přestavby budou respektovány specifické podmínky využití platné pro plochu, v níž se upravovaná stavba nebo novostavba nachází.
6. V celém území obce se vylučuje umístění větrných a samostatných fotovoltaických elektráren.

## F. 2. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

(59) Výčet ploch s rozdílným způsobem využití

<b>BI</b>	<b>Bydlení individuální</b>
<b>BV</b>	Bydlení venkovské
<b>RI</b>	Rekreace individuální
<b>RZ</b>	Rekreace v zahrádkářských osadách
<b>OV</b>	Občanské vybavení veřejné
<b>OK</b>	Občanské vybavení komerční
<b>OS</b>	Občanské vybavení sport
<b>OH</b>	Občanské vybavení hřbitovy
<b>PU</b>	Veřejná prostranství všeobecná
<b>SV</b>	Smíšené obytné venkovské
<b>SX</b>	Smíšené obytné jiné - rekreační
<b>DS</b>	Doprava silniční
<b>TU</b>	Technická infrastruktura všeobecná
<b>HU</b>	Smíšené výrobní všeobecné
<b>ZK</b>	Zeleň krajinná
<b>ZP</b>	Zeleň parková a parkově upravená
<b>ZZ</b>	Zeleň zahradní a sadová
<b>ZO</b>	Zeleň ochranná a izolační
<b>WT</b>	Vodní a vodních toků
<b>AP</b>	Orná půda
<b>AU</b>	Zemědělské všeobecné
<b>LU</b>	Lesní všeobecné
<b>NU</b>	Přírodní všeobecné
<b>RX</b>	Rekreace jiná - na lesních pozemcích
<b>GU</b>	těžba všeobecná

- (60) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití se stanovují takto:

## **F. 2. 1. Plochy bydlení**

### **(61) BI - BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ**

#### **1 Hlavní využití:**

- a) bydlení v různých typologických formách rodinných domů

#### **2 Přípustné využití:**

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

#### **3 Podmíněně přípustné využití:**

- a) služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům dané plochy,
- b) zařízení lokálního významu: maloobchodní a stravovací služby, ubytovací a sociální služby (pensiony, domy s pečovatelskou službou a domovy důchodců), zařízení péče o děti, školská zařízení, zdravotnická zařízení, dětská hřiště, sportovní a relaxační zařízení, stavby a zařízení pro kulturu a církevní účely, zařízení pro administrativu, nezbytná technická vybavenost, pokud jejich provoz nenarušuje podmínky zdravého bydlení
- c) liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití
- d) u zastavitelné plochy Z.11 a transformační plochy T.5 pro bydlení při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví v platném znění
- e) Novostavby RD v plochách Z.2a, T.2a, T.2b, Z.3a, Z.3b, Z.4, Z.11, T.5 budou připojeny ke kanalizaci a vodovodu pro veřejnou potřebu. Pokud v územním řízení nebude prokázána dostatečná kapacita veřejného vodovodu, je podmínkou připojení na veřejný vodovod hl. m. Prahy či rozšíření kapacity vodojemu Cukrák

#### **4 Nepřípustné využití:**

- a) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru



- b) veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, rozsáhlá obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu (supermarkety, hypermarkety), dopravní terminály a centra dopravních služeb, parkování automobilů nad 1,5 t s výjimkou dopravní obsluhy.
- c) Není přípustná výstavba nových rodinných domů v zahradách stávajících rodinných domů

## 5 Podmínky prostorového uspořádání:

- a) koeficient zastavění pozemku: max. 0,3
- b) koeficient zeleně: minimálně 0,5
- c) Maximální výška staveb: 2NP + P, max. 10 m
- d) Srážkové vody ze zpevněných ploch budou zadržovány či vsakovány na vlastním pozemku. Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit nejméně 0,4.
- e) Zahrady domů nemohou být používány jako trvalé skladištní a skládkové plochy, autobazary, skladiště šrotu apod., či pro stánkový prodej.
- f) Pozemky musí být navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem. Hlavní přístupová komunikace do území bude navržena tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasící techniky, včetně jejich otočení
- g) Všechny nové RD budou vybaveny garážemi jako součástí stavby hlavní nebo odstavným stáním na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1:1,5 (tj. 2 stání na 3 obyvatele nebo na 1 bytovou jednotku)
- h) Při umístování stavby hlavní pro bydlení bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa
- i) připojení na kanalizaci je možné až po intenzifikaci ČOV a rekonstrukci kanalizační sítě. Stavby akumulčních jímek odpadních vod a domovních ČOV nejsou přípustné ani jako dočasné řešení.
- j) pro konkrétní řešení likvidace dešťových vod provést hydrogeologický průzkum, jehož součástí bude doporučení způsobu řešení
- k) maximální počet rodinných domů v plochách: Z.2a – 4 RD, T.2a – 4 RD, T.2b – 5 RD, Z.3a – 2 RD, Z.3b – 2 RD, Z.4 – 2 RD, Z.11 a T.5 dohromady – 7 RD
- l) minimální výměra pozemků pro výstavbu RD v plochách: Z.2a, T.2a a Z.3a – 2000 m<sup>2</sup>; T.2b a Z.3b – 1870 m<sup>2</sup>; Z.11 a T.5 – 1950 m<sup>2</sup>
- m) Stavby v ploše Z.11 nebudou umístovány ve vzdálenosti menší než 20 m od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa

## **(62) BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ**

### **1 Hlavní využití:**

- a) bydlení v rodinných domech venkovského typu.

### **2 Přípustné využití:**

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

### **3 Podmíněně přípustné využití:**

- a) stavby a zařízení veřejného občanského vybavení, pokud nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- b) služby a provozovny slučitelné s bydlením, které svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména hygienickými limity a dopravní zátěží)
- c) stavby pro chov drobného hospodářského zvířectva do kapacity 3 velkých dobytčích jednotek pro nepodnikatelské využití
- d) liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití
- e) u zastavitelných ploch pro bydlení při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění.
- f) u plochy přestavby T.6 pro bydlení při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví v platném znění

### **4 Nepřípustné využití území:**

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

### **5 Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) koeficient zastavění pozemku: max. 0,30
- ~~b)~~ koeficient zeleně: minimálně 0,5
- e) maximální výška novostaveb RD je 1NP + P
- d) Minimální výměra parcel rodinného domu se stanovuje 800 m<sup>2</sup>.
- e) všechny nové RD budou vybaveny garážemi jako součástí stavby hlavní nebo odstavným stáním na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1 : 1,5 (2 stání na 3 obyvatele nebo na 1 bytovou jednotku)
- f) Při umísťování stavby hlavní pro bydlení bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa
- g) Srážkové vody ze zpevněných ploch budou zadržovány či vsakovány na vlastním pozemku. Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit nejméně 0,4.
- h) Pozemky musí být navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem. Hlavní přístupová komunikace do území bude navržena tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasící techniky, včetně jejich otočení
- i) Hlavní stavby po stavebních úpravách, nástavbách a přístavbách budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu
- j) Připojení na kanalizaci je možné až po intenzifikaci ČOV a rekonstrukci kanalizační sítě. Stavby akumulčních jímek odpadních vod a domovních ČOV nejsou přípustné ani jako dočasné řešení
- k) V zastavitelných plochách a plochách přestavby, navržených návrhem ÚP bude respektován kontext s charakterem okolních ploch současně zastavěného území obce. Bude respektováno dané měřítko zástavby, její výšková hladina, základní členění hmoty stavebních objektů. Dále bude respektován dochovaný příměstský charakter zástavby a venkovský charakter osídlení v okrajových částech obce. Hmoty a umístění stavebních objektů zachovávají charakteristické hodnoty krajinného rázu a celkové měřítko krajiny. Na zahrady rodinných domů je vhodná výsadba stanovištně původních dřevin
- l) Všechny nové RD musí být připojeny do kanalizace pro veřejnou potřebu

## F. 2. 2. Plochy rekreace

### (63) RI – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ

#### 1 Hlavní využití:

- a) rekreace ve stavbách pro rodinnou rekreaci

#### 2 Přípustné využití:

- a) stavby pro rodinnou rekreaci
- b) stavby a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací a mohou být dle ustanovení stavebního zákona umístěny na pozemku stavby pro rodinnou rekreaci
- c) rekreační louky a zeleň

- d) veřejná tábořiště
- e) další stavby a zařízení související a slučitelná s rekreací (např. sanitární zařízení, bufet apod.)
- f) stavby související technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a stavby technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky, apod.)
- g) veřejná prostranství
- h) založení prvků územního systému ekologické stability.

### **3 Podmíněně přípustné funkční využití:**

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

### **4 Nepřípustné funkční využití:**

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

### **5 Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) koeficient zeleně: minimálně 0,85
- b) výškový limit novostaveb a staveb pro rodinnou rekreaci po stavebních úpravách (změnách dokončených staveb) je maximálně 1NP+P
- c) změny objemu stávajících staveb jsou nepřípustné
- d) novostavby a stavby pro rodinnou rekreaci po stavebních úpravách budou připojeny na zařízení pro likvidaci odpadních vod ekologicky nezávadným způsobem
- e) při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability
- f) dělení pozemků za účelem výstavby dalších staveb pro rodinnou rekreaci je nepřípustné.

## **(64) RZ – REKREACE V ZAHRÁDKÁŘSKÝCH OSADÁCH**

### **1 Hlavní využití:**

- a) zahrádkaření v užitkových a okrasných zahradách

### **2 Přípustné využití:**

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

zahr.techniky)

**3 Podmíněně přípustné funkční využití:**

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

**4 Nepřípustné funkční využití:**

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

**5 Podmínky prostorového uspořádání:**

- c) stavby sloužící aktivitám zahrádkaření – zastavěná plocha max. 25 m<sup>2</sup>, maximální výška zahradních objektů – do 5 m výšky nad rostlý terén

## **F. 2. 3. Plochy občanského vybavení**

### **(65) OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÉ**

**1 Hlavní využití:**

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

**2 Přípustné využití:**

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

**3 Podmíněně přípustné využití:**

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

**4 Nepřípustné využití:**

- a) Komerční maloobchodní či velkoobchodní prodejní, výrobní, logistická či servisní zařízení nad 500 m<sup>2</sup> provozní plochy
- b) Bydlení s výjimkou bytu správce
- c) Komerční služby živnostenského charakteru s provozní plochou větší než 200m<sup>2</sup>

## **5 Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) koeficient zastavění pozemku: max. 0,8
- b) koeficient zeleně: min. 0,15
- c) výšková hladina zástavby – max. 10,5 m nad rostlý terén
- d) parcelace a velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a umožňovat splnění všech podmínek stanovených příslušnými právními předpisy a technickými normami
- e) Novostavby, stavby pro hlavní využití po stavebních úpravách, přístavbách či nástavbách budou připojeny na kanalizaci a vodovod pro veřejnou potřebu
- f) Připojení na kanalizaci je možné až po intenzifikaci ČOV a rekonstrukci kanalizační sítě. Stavby akumulčních jímek odpadních vod a domovních ČOV nejsou přípustné ani jako dočasné řešení

## **(66) OK – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ**

### **1 Hlavní využití:**

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

### **2 Přípustné využití:**

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

### **3 Podmíněně přípustné využití:**

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

### **4 Nepřípustné využití:**

- a) Komerční maloobchodní či velkoobchodní prodejní, výrobní, logistická či servisní zařízení nad 500 m<sup>2</sup> provozní plochy
- b) Bydlení s výjimkou bytu správce
- c) Komerční a servisní opravárenská zařízení a zařízení pro sport, rekreaci a zábavu s negativním vlivem na hygienu prostředí formou hlukové zátěže, emisemi, zvýšenou



prašností, dopravní zátěží, apod.

#### **5 Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) koeficient zastavění pozemku: max. 0,6
- b) max. výška novostaveb: 3NP nebo max. 10 m nad rostlým terénem
- c) koeficient zeleně“ minimálně 0,05
- d) parcelace a velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a umožňovat splnění všech podmínek provozu
- e) parkování vozidel bude řešeno přednostně v rámci hlavní stavby
- f) novostavby, stavby pro hlavní využití po stavebních úpravách, přístavbách a nástavbách budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu
- g) připojení na kanalizaci je možné až po intenzifikaci ČOV a rekonstrukci kanalizační sítě. Stavba akumulčních jímek odpadních vod a domovních ČOV není přípustná ani jako dočasné řešení.
- h) pro konkrétní řešení likvidace dešťových vod provést hydrogeologický průzkum, jehož součástí bude doporučení způsobu řešení

### **(67) OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT**

#### **1 Hlavní využití:**

- a) objekty, stavby a zařízení pro tělovýchovu a sport

#### **2 Přípustné využití území:**

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

#### **3 Podmíněně přípustné využití:**

- a) stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, u kterých musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení
- b) výstavba parkovacích ploch v souvislosti se stavbami hlavního využití
- c) stavby a zařízení ubytování, stravování a obchodní prodej pouze v rámci staveb hlavního využití
- d) stavby a zařízení pro půjčovny a údržby sportovních potřeb pokud souvisejí s hlavním a přípustným využitím
- e) liniové stavby veřejné technické infrastruktury, přímo nesouvisející s hlavním využitím, pokud bude zachována funkce hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití
- f) Podmínky pro plochu Z.7:

- Podmínkou připojení na veřejný vodovod je připojení na vodovod hl.m.Prahy. Plocha bude připojena na veřejnou splaškovou kanalizaci
- Přípustná je pouze výstavba outdoorových hřišť a sportovišť s nezbytnou vybaveností šatnami, s výjimkou hřišť a sportovišť, jejichž provoz by překračoval hladiny přípustné hlukové zátěže v blízkých plochách bydlení
- Podél západní hranice plochy bude vysazen pás ochranné a izolační zeleně
- Využití plochy se podmiňuje zpracováním biologického průzkumu

#### **4 Nepřípustné využití území:**

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

#### **5 Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) koeficient zastavění pozemku: max. 0,5
- b) max. výška novostaveb: 10,5 m nad rostlým terénem
- c) koeficient zeleně: minimálně 0,4
- d) velikost pozemku musí odpovídat příslušnému druhu vybavenosti a příslušným technickým normám
- e) při umísťování staveb a zařízení bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa

### **(68) OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – HŘBITOVY**

#### **1 Hlavní využití:**

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

#### **2 Přípustné druhy funkčního využití:**

- a) hrobová místa
- b) kolumbárium
- c) rozptylové louky
- d) stavby pro pohřebnictví
- e) stavby církevní
- f) parková a izolační zeleň
- g) další objekty, stavby a zařízení související s činností veřejného pohřebiště
- h) stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním a přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,

#### **3 Podmíněně přípustné využití:**

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

#### **4 Nepřípustné využití území:**

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

## **5 Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) Nestanovují se

## **F. 2. 4. Veřejná prostranství**

### **(69) PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ**

#### **1 Hlavní využití:**

- a) Veřejně přístupné plochy náměstí, návsi, veřejné parkové zeleně, komunikací s významnou prostorotvornou funkcí

#### **2 Přípustné využití:**

- a) Prvky městského mobiliáře a zařízení veřejné infrastruktury
- b) Dětská hřiště
- c) Autobusové zastávky a ostatní zařízení veřejné dopravy

#### **3 Nepřípustné využití:**

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

#### **4 Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) Nestanovují se

## **F. 2. 5. Plochy smíšené obytné**

### **(70) SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ**

#### **1 Hlavní využití:**

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

#### **2 Přípustné využití:**

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

#### **3 Podmíněně přípustné využití:**

- a) u zastavitelné plochy Z.5a a ostatních ploch SV pro bydlení při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů

na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění.

#### **4 Nepřípustné využití:**

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

#### **5 Podmínky prostorového uspořádání:**

- b) koeficient zastavění pozemku: max. 0,30
- c) koeficient zeleně: minimálně 0,5
- d) max. výška novostaveb: 1NP+P
- e) Minimální výměra parcel pro výstavbu se stanovuje 800 m<sup>2</sup>
- f) všechny nové stavby hlavní budou vybaveny garážemi jako součástí stavby hlavní nebo odstavným stáním na vlastním pozemku
- g) při umísťování staveb a zařízení bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa
- h) Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit nejméně 0,4
- i) Pozemky musí být navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem. Hlavní přístupová komunikace do území bude navržena tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasící techniky, včetně jejich otočení
- j) V zastavitelných plochách a plochách přestavby, navržených návrhem ÚP, bude respektován kontext s charakterem okolních ploch současně zastavěného území obce. Bude respektováno dané měřítko zástavby, její výšková hladina, základní členění hmoty stavebních objektů. Dále bude respektován dochovaný příměstský charakter zástavby a venkovský charakter osídlení v okrajových částech obce. Hmota a umístění stavebních objektů zachovají charakteristické hodnoty krajinného rázu a celkové měřítko krajiny. Na zahrady rodinných domů je vhodná výsadba stanovištně původních dřevin
- k) Novostavby, stavby pro hlavní a přípustné využití po stavebních úpravách, nástavbách a přístavbách budou připojeny na kanalizaci a vodovod pro veřejnou potřebu
- l) připojení na kanalizaci je možné až po intenzifikaci ČOV a rekonstrukci kanalizační sítě. Stavby akumulčních jímek odpadních vod a domovních ČOV nejsou přípustná ani jako dočasné řešení.
- m) pro konkrétní řešení likvidace dešťových vod provést hydrogeologický průzkum, jehož součástí bude doporučení způsobu řešení

### **(71) SX –SMÍŠENÉ OBYTNÉ JINÉ – REKREAČNÍ**

#### **1 Hlavní využití:**

- a) Bydlení v rodinných domech či rekreace ve stavbách pro rekreaci

#### **2 Přípustné využití:**

- a) Užívání venkovských usedlostí k rodinné pobytové rekreaci

#### **3 Podmíněně přípustné využití:**

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

#### **4 Nepřípustné využití:**

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

#### **5 Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) koeficient zastavění pozemku: max. 0,30
- b) koeficient zeleně: minimálně 0,5
- c) max. výška novostaveb: 1NP+P
- d) Minimální výměra parcel pro výstavbu se stanovuje 800 m<sup>2</sup>
- e) dělení pozemků za účelem výstavby dalších staveb je nepřípustné
- f) u zastavitelných ploch pro bydlení při silnicích s blízkým zdrojem hluku a vibrací, musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem a vibracemi v chráněných prostorech definovaných v zákoně o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění
- g) přestavba rekreačních chat na rodinné domy se podmiňuje dopravním zpřístupněním pozemku rodinného domu v souladu s platnými předpisy
- h) všechny nové RD budou vybaveny garážemi jako součástí stavby hlavní nebo odstavným stáním na vlastním pozemku pro stupeň automobilizace 1 : 1,5 (2 stání na 3 obyvatele nebo na 1 bytovou jednotku)
- i) při umísťování staveb a zařízení bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa
- j) Poměr výměry části pozemku schopné vsakování dešťové vody k celkové výměře pozemku bude činit nejméně 0,4
- k) novostavby, stavby pro trvalé bydlení po stavebních úpravách, přístavbách a nástavbách budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu
- l) Připojení na kanalizaci je možné až po intenzifikaci ČOV a rekonstrukci kanalizační sítě. Stavby akumulčních jímek odpadních vod a domovních ČOV nejsou přípustné ani jako dočasné řešení
- m) pozemky musí být navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem. Hlavní přístupová komunikace do území bude navržena tak, aby umožňovala příjezd nákladních vozů a hasící techniky
- n) V rozvojových zastavitelných plochách a plochách přestavby, navržených návrhem ÚP bude respektován kontext s charakterem okolních ploch současně zastavěného území obce. Bude respektováno dané měřítko zástavby, její výšková hladina, základní členění hmoty stavebních objektů. Dále bude respektován dochovaný příměstský charakter zástavby a venkovský charakter osídlení v okrajových částech obce. Hmota a umístění stavebních objektů zachovají charakteristické hodnoty krajinného rázu a celkové měřítko krajiny. Na zahrady rodinných domů je vhodná výsadba stanovištně původních dřevin

## F. 2. 6. Dopravní infrastruktura

### (72) DS – DOPRAVA SILNIČNÍ

#### 1 Hlavní využití:

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

#### 2 Přípustné využití:

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

#### 3 Nepřípustné využití:

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

#### 4 Podmínky prostorového uspořádání:

- a) při umísťování staveb a zařízení bude respektována vzdálenost od hranice pozemků určených pro plnění funkce lesa
- b) Parametry dálnice D4, silnic I., II a III. třídy budou odpovídat ustanovením zákona o pozemních komunikacích a platným normám
- c) Minimální šířka veřejných prostranství pro umístění nových úseků místních obslužných komunikací, zpřístupňujících pozemek rodinného domu v zastavitelných plochách a plochách přestavby se stanovuje 8m. Při jednosměrném provozu je možno tuto minimální šířku snížit na 6,5 m

## F. 2. 7. Technická infrastruktura

### (73) TU – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ

#### 1 Hlavní využití:

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

#### 2 Přípustné využití:

- a) stavby a zařízení veřejné technické infrastruktury



- b) plochy energetických zařízení
- c) plochy vodohospodářských zařízení
- d) plochy telekomunikačních zařízení
- e) pozemky, stavby a zařízení sběrných dvorů
- f) pozemky, stavby a zařízení areálů pro tříděný odpad
- g) pozemky, stavby a zařízení areálů pro biologický odpad
- h) stavby technické a dopravní infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím a liniové stavby veřejné technické infrastruktury,
- i) stavby pro civilní ochranu

### **3 Podmíněně přípustné využití:**

- a) stavby pro trvalé bydlení správce nebo majitele staveb, u kterých musí být před povolením umístění staveb prokázán soulad s požadavky právních předpisů na ochranu zdraví před hlukem, a musí zůstat zachovány požadavky na pohodu bydlení
- b) stavby a zařízení pro administrativu, provoz a skladování v souvislosti a pro potřeby hlavního využití
- c) parkovací plochy pro potřebu daného území
- d) nové areály žádným způsobem nebudou poškozovat kvalitu životního prostředí ve stávajících i navržených obytných zónách
- e) stavby a zařízení hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití svým provozováním a technickým zařízením nenaruší užívání pozemků, staveb a zařízení za hranicí pozemku a nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území (zejména překročenými hygienickými limity a dopravní zátěží)
- f) budou realizována opatření pro omezení zátěže okolí zápachem z čistírny odpadních vod

### **4 Nepřípustné využití území:**

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

### **5 Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) koeficient zastavění pozemku: max. 0,7
- b) max. výška novostaveb: 10 m nad upravený terén, s výjimkou telekomunikačních zařízení

## **F. 2. 8. Plochy smíšené výrobní**

### **(74) HU –SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ**

#### **1 Hlavní využití:**

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

## **2 Přípustné využití:**

- a) Logistické provozy, distribuce a zásobování, pokud dopravní zátěž generovaná těmito provozy negativně neovlivní životní prostředí obce a nepřekročí kapacitu a parametry obslužných komunikací
- b) Bydlení správce
- c) Pohotovostní příležitostné ubytování zaměstnanců

## **3 Nepřípustné využití:**

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

## **4 Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) Maximální výška objektů: 10 m od rostlého terénu
- b) Minimálně 20% výměry ploch VS bude tvořit vzrostlá zeleň s doprovodnou a izolační funkcí
- c) Objemové a architektonické řešení objektů bude řešeno tak, aby nepoškozovalo hodnoty krajinného rázu a bylo v kontextu s urbanistickou strukturou a měřítkem současně zastavěného území obce
- d) připojení na kanalizaci je možné až po intenzifikaci ČOV a rekonstrukci kanalizační sítě. Stavba akumulčních jímek odpadních vod a domovních ČOV není přípustná ani jako dočasné řešení.
- e) pro konkrétní řešení likvidace dešťových vod provést hydrogeologický průzkum, jehož součástí bude doporučení způsobu řešení
- f) Stavby hlavní v ploše T.9 budou připojeny na kanalizaci pro veřejnou potřebu; v rámci plochy vybudovat retenční nádrž pro zachycování dešťových vod

## **F. 2. 9. Plochy zeleně**

### **(75) ZP – ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ**

#### **1 Hlavní využití:**

- a) veřejně přístupné plochy zeleně s rekreačním využitím

#### **2 Přípustné využití:**

- a) záměrně komponovaná zeleň
- b) odpočinkové plochy
- c) dětská hřiště související s hlavním využitím
- d) drobný mobiliář
- e) vodní prvky
- f) stanice sloužící k monitorování životního prostředí

#### **3 Podmíněně přípustné využití:**

- a) drobné stavby pokud doplňují funkci hlavního využití (v rozsahu odpovídajícím

například pódíím, přenosným konstrukcím apod.)

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

#### **4 Nepřípustné využití:**

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

#### **5 Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) koeficient zeleně: minimálně 0,8

### **(76) ZZ – ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ**

#### **1 Hlavní využití:**

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

#### **2 Přípustné využití:**

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

#### **3 Podmíněně přípustné využití:**

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

#### **4 Nepřípustné využití území:**

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

#### **5 Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) koeficient zeleně: minimálně 0,8

#### **6 Další podmínky využití:**

- a) stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení,

- stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.)
- b) stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a objekty technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
  - c) stanice sloužící k monitorování životního prostředí
  - d) Plochy zeleně na pozemcích p.p.č. 236/11, 241/4, 241/1, 266/3, 266/27, 266/64, 266/26 budou vytvářet přechodovou zónu mezi zastavitelnými plochami Z.7 – OS , T.2b – BI a volnou krajinou. Přechodová zóna je nezastavitelná, včetně oplocování, o šířce min. 10 m

## **(77) ZO – ZELEŇ OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ**

### **1 Hlavní využití:**

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

### **2 Přípustné využití:**

- a) udržovaná trvalá vegetace
- b) pěší komunikace
- c) pomníky, sochy, kříže, prvky informačního systému
- d) liniové stavby veřejné technické infrastruktury, pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití
- e) drobný mobiliář
- f) protierozní a protipovodňová opatření
- g) stavby pro drobné služby doplňující funkci hlavního využití (např. hygienická zařízení, stánkový prodej, informační a reklamní zařízení apod.)
- h) stanice sloužící k monitorování životního prostředí

### **3 Podmíněně přípustné využití:**

- a) odpočinkové a relaxační plochy (areály zdraví s cvičebními prvky, hřiště), pokud souvisejí s hlavním využitím plochy
- b) plochy a zařízení pro údržbu a obnovu zeleně v rozsahu odpovídajícím hlavnímu využití plochy
- c) stavby veřejné technické a dopravní infrastruktury (např. vedení a objekty technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití

### **4 Nepřípustné využití území:**

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

### **5 Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) koeficient zeleně: minimálně 0,9

## **(78) ZK – ZELEŇ KRAJINNÁ**

### **1 Hlavní využití:**

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

### **2 Přípustné využití území:**

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

### **3 Podmíněně přípustné využití:**

- a) odpočinkové a relaxační plochy (areály zdraví s cvičebními prvky, hřiště související s hlavním využitím)
- b) plochy a zařízení pro údržbu a obnovu zeleně v rozsahu odpovídajícím velikosti plochy
- c) nadzemní stavby veřejné infrastruktury (např. vedení a objekty technické infrastruktury, místní komunikace pro stavby hlavního a přípustného využití, chodníky apod.), pokud bude zachována funkce hlavního a přípustného využití

### **4 Nepřípustné využití území:**

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

### **5 Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) koeficient zeleně: minimálně 0,9
- b) výšková hladina zástavby – max. 1 NP
- c) zastavěná plocha max. 30 m<sup>2</sup>

## **F. 2. 10. Plochy vodní a vodohospodářské**

## **(79) WT –VODNÍ A VODNÍCH TOKŮ**

### **1 Hlavní využití:**

- a) vodohospodářská funkce

## **2 Přípustné využití:**

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

## **3 Podmíněně přípustné využití:**

- a) rekreační využití, pokud nenarušuje funkci hlavní
- b) chov ryb, pokud nenarušuje funkci hlavní

## **4 Nepřípustné využití:**

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

## **5 Podmínky prostorového uspořádání:**

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

## **F. 2. 11. Plochy zemědělské**

### **(80) AP – ORNÁ PŮDA**

#### **1 Hlavní využití:**

- a) pozemky v nezastavěném území sloužící k hospodaření na zemědělské půdě

#### **2 Přípustné využití:**

- a) hospodaření na zemědělské půdě (produkce polních plodin a píce)
- b) pastva hospodářských zvířat (včetně budování mobilního ohrazení)
- c) pěstební plochy, školky ovocných a okrasných dřevin, lesní školky
- d) zařízení a opatření pro zemědělství
- e) stromořadí, remízy, meze pro ekologickou stabilizaci krajiny
- f) protierozní opatření, travní porosty se solitárními stromy, eventuálně s drobnými remízami, porosty podél mezí
- g) účelové komunikace - zemědělské cesty
- h) pěší stezky
- i) změny druhu pozemků v rámci zemědělského půdního fondu
- j) založení prvků územního systému ekologické stability

#### **3 Podmíněně přípustné využití:**

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

#### **4 Nepřípustné využití:**

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

#### **5 Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) bude respektován územní systém ekologické stability

### **(81) AU – ZEMĚDĚLSKÉ VŠEOBECNÉ**

#### **1 Hlavní využití:**

- a) pozemky v nezastavěném území sloužící k hospodaření na zemědělské půdě

#### **2 Přípustné využití:**

- a) hospodaření na zemědělské půdě (produkce polních plodin a píce)
- b) pastva hospodářských zvířat (včetně budování mobilního ohrazení)
- c) pěstební plochy, školky ovocných a okrasných dřevin, lesní školky
- d) zařízení a opatření pro zemědělství
- e) stromořadí, remízy, meze pro ekologickou stabilizaci krajiny
- f) protierozní opatření, travní porosty se soliterními stromy, eventuálně s drobnými remízami, porosty podél mezí
- g) stavby k vodohospodářským melioracím pozemků,
- h) účelové komunikace - zemědělské cesty
- i) vodohospodářská protierozní opatření, poldry, retenční nádrže
- j) pěší a cyklistické stezky
- k) změny druhu pozemků v rámci zemědělského půdního fondu
- l) stavby dopravní a technické infrastruktury související s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným využitím
- m) liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- n) založení prvků územního systému ekologické stability

#### **3 Podmíněně přípustné využití:**

- a) stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu sloužící veřejnému užívání - turistické a cyklistické stezky, informační systémy a odpočívadla, pokud nenarušují

hlavní a přípustné využití

- b) zalesnění pozemků do výměry 1 ha, bezprostředně navazující na plochy lesní vymezené územním plánem, přičemž nebude ve vzdálenosti menší než 50 m od hranice zastavěného území a hranice zastavitelných ploch, a které musí být projednáno dle platných právních předpisů
- c) doprovodné zemědělské stavby do plochy 70 m<sup>2</sup> (obdobného rozsahu jako např. polní krmiště, salaše, přístřešky, stavby pro chov včelstev, oplocení pro chov apod.), pokud odpovídají plnění hlavního a přípustného využití
- d) zajištěná (zpevněná a odkanalizovaná) hnojiště, pokud odpovídají plnění hlavního a přípustného využití

#### **4 Nepřípustné využití:**

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

#### **5 Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) výšková hladina zástavby – max. 6,5 m nad upravený terén
- b) při umísťování nových zemědělských staveb bude respektována vzdálenost od hranice lesních pozemků
- c) při povolování staveb musí být respektován územní systém ekologické stability
- d) u zemědělských staveb musí být prokázáno, že nenarušují krajinný ráz

## **F. 2. 12. Plochy lesní**

### **(82) LU –LESNÍ VŠEOBECNÉ**

#### **1 Hlavní využití:**

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

#### **2 Přípustné využití:**

- a) plnění funkcí lesa (lesy hospodářské, lesy zvláštního určení, lesy ochranné)
- b) stavby a zařízení pro plnění funkcí lesa
- c) výstavba mysliveckých účelových zařízení (seníků, krmelců aj.)
- d) stavby a opatření pro umožnění migrace organismů
- e) liniové stavby dopravní infrastruktury – účelové komunikace, související s hlavním a přípustným využitím
- f) nezbytně nutné liniové stavby veřejné technické infrastruktury
- g) založení prvků územního systému ekologické stability
- h) změny dřevinné skladby lesních porostů ve prospěch geograficky původních dřevin; do doby realizace jednotlivých prvků územního systému ekologické stability stávající využití, příp. jiné využití, které nenaruší nevratně přirozené podmínky stanoviště a nesníží aktuální ekologickou stabilitu území



- i) stanice sloužící k monitorování životního prostředí, zařízení k ochraně lesa před biologickými škůdci

### **3 Podmíněně přípustné využití:**

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

### **4 Nepřípustné využití:**

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

### **5 Podmínky prostorového uspořádání:**

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

## **(83) RX – REKREACE JINÁ – NA LESNÍCH POZEMCÍCH**

### **1 Hlavní využití:**

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

### **2 Podmíněně přípustné využití:**

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

### **3 Nepřípustné funkční využití:**

- a) objekty, stavby a činnosti neuvedené a nesouvisející s hlavním, a podmíněně přípustným využitím
- b) bydlení a modernizace staveb na trvalé bydlení
- c) podnikatelská činnost s vlastními stavbami a prostory
- d) dlouhodobé odstavování vozidel a mobilní techniky
- e) vynětí pozemků určených pro funkci lesa pod rekreačními chatami z lesního půdního fondu je nepřípustné
- f) dělení pozemků za účelem výstavby dalších staveb pro rodinnou rekreaci je

nepřípustné

- g) změny druhu pozemků oproti stavu katastru nemovitostí ke dni vydání územního plánu Jíloviště jsou nepřípustné
- h) stavební úpravy, přístavby a nástavby staveb měnící jejich objem jsou nepřípustné

#### **4 Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) podmínky prostorového uspořádání se nestanovují s ohledem na nepřípustnost změn objemu stávajících staveb
- b) U stávajících staveb pro rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50m od lesních pozemků, popř. na lesních pozemcích, platí, že jejich další existence je umožněna ve stávajících půdorysech a objemech
- c) musí být respektován územní systém ekologické stability

## **F. 2. 13. Plochy přírodní**

### **(84) NU – PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ**

#### **1 Hlavní využití:**

- a) Ekostabilizační a krajinářské využití

#### **2 Přípustné využití:**

- a) stavby a opatření pro umožnění migrace organismů
- b) založení a posílení funkceschopnosti prvků územního systému ekologické stability
- c) trvalá vegetace bez hospodářského významu
- d) plochy krajinné zeleně
- e) lesní půdní fond
- f) vodní toky a plochy
- g) plochy pro realizaci protipovodňových opatření
- h) zeleň, jejíž rozvoj je řízen především přírodními procesy
- i) opatření proti sesuvům
- j) izolační zeleň
- k) turistické a cyklistické stezky, informační systémy a odpočívadla
- l) komunikace pro účelovou dopravu

#### **3 Podmíněně přípustné využití:**

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

přípustného využití

**4 Nepřípustné využití:**

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

**5 Podmínky prostorového uspořádání:**

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

## **F. 2. 14. Plochy těžby nerostů**

### **(85) GU – TĚŽBA VŠEOBECNÁ**

**1 Hlavní využití:**

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

**2 Přípustné využití:**

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

**3 Podmíněně přípustné využití:**

- a) Dočasné ukládání nevyužívaných nerostů a odpadu – výsypky, odvaly v rozsahu odpovídajícím hlavnímu využití plochy
- b) Rekultivace vytěžených prostorů podle schváleného plánu rekultivace
- c) Plochy související dopravní, manipulační a technické infrastruktury v rozsahu odpovídajícím hlavnímu využití plochy
- d) Plochy pro administrativu a ostrahu, odpovídající hlavnímu a přípustnému využití

**4 Nepřípustné využití:**

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

**5 Podmínky prostorového uspořádání:**

- a) nestanovují se

**F. 2. 15. Koridory nad plochami RZV z nadřazené dokumentace pro umístění dopravní infrastruktury**

**(86) CNZ.D303 KORIDOR DÁLNIČE D4 A SILNICE I/4-ÚSEK MÚK JÍLOVIŠTĚ, SEVER (HRANICE HL.M.PRAHY) - MÚK DUBNO (D4 x I/18 – SILNIČNÍ), REKONSTRUKCE (PŘEKRYVNÁ FUNKCE)**

**1 před hlavním a přípustným využitím ploch v koridoru má přednost:**

- a) modernizace dálnice D4
- b) místní a účelové komunikace včetně souvisejících ploch dané komunikace (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, manipulační plochy apod.)
- c) mimoúrovňové křižovatky (MÚK)
- d) komunikace mezi MÚK Jíloviště a silnicí směr Všenory
- e) doprovodná, ochranná a izolační zeleň
- f) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury

**2 v koridoru není možno provádět:**

- a) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím
- b) umísťování trvalých staveb do doby realizace modernizaci dálnice D4 včetně autobusových zastávek
- c) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

**3 podmínky:**

- a) v koridoru je možné umístit stavby dopravní a technické infrastruktury, přístavby a nástavby stávajících staveb, které bezprostředně souvisí s hlavním a přípustným využitím konkrétní plochy za podmínky, že jejich realizace neomezí realizaci modernizace D4
- b) podmínkou realizace modernizace D4 je zpracování hlukové studie pro celé zastavěné území Jíloviště a návrh protihlukových opatření (např.oboustranných protihlukových stěn)
- c) podmínkou realizace modernizace D4 je vybudování ekoduktu v místě křížení dálnice D4 s nadregionálním biokoridorem ÚSES BK 56, včetně podpůrných opatření (zalesnění nadchodu pro zvěř, oplocení dálnice D4)

**(87) CNZ.VD2 KORIDOR VODNÍ CESTY VLTAVA, MĚLNÍK (SOUTOK S LABEM)-TŘEBENICE, Ř.KM 92,0 (PŘEKRYVNÁ FUNKCE)**

**1 před hlavním a přípustným využitím ploch v koridoru má přednost:**

- a) Vytvoření územních podmínek pro zabezpečení parametrů sledované dopravně významné vodní cesty využívané jako součást vnitrozemské vodní dopravy a součást TEN-T

**2 podmínky:**

- a) Minimalizace vlivů na hydrologické poměry dotčeného území, zejména na odtokové poměry na soutoku s Berounkou;
- b) Minimalizace vlivů na funkčnost dotčených segmentů ÚSES (NK59 K56 – Štěchovice)
- c) Minimalizace vlivů na přírodní a krajinné hodnoty přírodních parků Dolní Povltaví a Střed Čech

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

### **G. 1. Veřejně prospěšné stavby**

**(88) Tab. 4: Veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury**

Index	Stavba	K.ú.
VD.1	Modernizace dálnice D4 včetně všech součástí, příslušenství a souvisejících staveb.	Jíloviště
VD.2	Propojovací komunikace Pražská – Souběžná	Jíloviště
VD.3	Koridor vodní cesty Vltava, Mělník (soutok s Labem) – Třebenice, ř. km 92,0	Jíloviště

**(89) Tab. 5: Veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury:**

Index	Stavba	K.ú.
VT.1	Výstavba vodovodního přivaděče Zbraslav Baně – Mníšek p. Brdy	Jíloviště
VT.2	Rozšíření vodojemu	Jíloviště

### **G. 2. Veřejně prospěšná opatření**

**(90) Tab.6: Veřejně prospěšná opatření**

Index	Opatření	K.ú.
VN.1	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – dešťová vsakovací kanalizace	Jíloviště
VN.2	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území– dešťová vsakovací kanalizace	Jíloviště
VN.3	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území– dešťová vsakovací kanalizace	Jíloviště
VN.5	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území– dešťová vsakovací kanalizace	Jíloviště
VN.6	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území– dešťová vsakovací kanalizace	Jíloviště
VN.7	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území– dešťová vsakovací kanalizace	Jíloviště

VN.8	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – pás přechodové zeleně	Jíloviště
VN.9	Opatření ke zvyšování retenčních schopností území – pás přechodové zeleně	Jíloviště
VH.1	Opatření k ochraně archeologického dědictví – hradiště Kazín	Jíloviště
VH.2	Opatření k ochraně archeologického dědictví – hradiště Kazín	Jíloviště
VU.1	Opatření k založení prvku IP 1 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí	Jíloviště
VU.2	Opatření k založení prvku IP 2 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí	Jíloviště
VU.3	Opatření k založení prvku IP 3 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí	Jíloviště
VU.4	Opatření k založení prvku IP 4 územního systému ekologické stability s retenční a protierozní funkcí	Jíloviště

### **G.3. Stavby a opatření k zajištění obrany státu**

(51) Stavby a opatření k zajištění obrany státu se nevymezují.

### **G.4. Plochy pro asanaci území**

(52) Veřejně prospěšná opatření a plochy pro asanaci se nevymezují.

## **H. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY**

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

## **I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV**

(54) ÚP Jíloviště nevymezuje plochy územní rezervy.

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

(55) ÚP Jíloviště nevymezuje plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich možného budoucího využití.

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

(56) ÚP Jíloviště nevymezuje plochy, ve kterých je prověření změn využití územní studií podmínkou pro rozhodování v území.

## L. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

(57) Územní plán vymezuje tyto architektonicky a urbanisticky významné stavby (zpracování projektové dokumentace podléhá zákonu 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, dle § 17 písm. d) a § 18 písm. a) a b):

(58) Architektonicky významné stavby:

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

-nemovitě kulturní památky:

Hradiště Kazín (rejst. č. ÚSKP 36355/2-2359)

Hradiště Pod Humenskou (rejst. č. ÚSKP 26852/2-2360)

(59) Urbanisticky významný celek tvoří:

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

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

## M. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY VE STAVEBNÍM ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

(60) ÚP vymezuje pro účely tohoto územního plánu tyto pojmy:

- **Výškou staveb** rodinných domů v plochách BI se rozumí výška po uliční římsu.
- **Nadzemní podlaží** se označuje jako NP. Obytné podkroví se označuje jako P.
- **Koeficient zastavení pozemku** je určen desetinným číslem v rozsahu 0 až 1. Například koeficient 0,3 znamená, že nejvýše 30% výměry pozemku smí být zastavěno.
- **Koeficient zeleně** je určen desetinným číslem v rozsahu 0 až 1. Například koeficient 0,5 znamená, že minimálně 50 % pozemku musí být vyčleněno pro zeleň.
- **stavbou hlavní** je stavba, která slouží realizaci stanoveného funkčního využití (hlavní,

přípustné či podmíněně přípustné využití) plochy, jejíž součástí je pozemek, na kterém stavba hlavní stojí

- **rekreační chata** je stavba pro rodinnou rekreaci se zastavěnou plochou obvykle do 25 m<sup>2</sup>, jedním nadzemním podlažím a (případně) podkrovím a podsklepením a výšce hřebene max. 5 m od rostlého terénu.

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

### N. 1. Počet listů textové části.

(61) Textová část územního plánu Jíloviště po změně č.2 (po konverzi) obsahuje 45 stran.

### N. 2. Seznam výkresů grafické části:

(62) Grafická část územního plánu Jíloviště po změně č.2 (po konverzi) obsahuje 5 výkresů.

**Tab. 7: seznam výkresů grafické části**

Výkres číslo	Obsah	Měřítko	Poznámka*)
1.	Základní členění území	1:5000	2 listy A0+
2.	Hlavní výkres	1:5000	2 listy A0+
3.	Koncepce dopravní a technické infrastruktury	1:5000	2 listy A0+
4.	Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací	1:5000	2 listy A0+
5.	Koordinační výkres	1:5000	2 listy A0+

\*) Každý výkres se skládá ze 2 samostatných listů A0 pro části území jihozápad a severovýchod.

## **2) Technickou změnou č. 2 (konverzí) se nahrazuje grafická část platného ÚP Jíloviště v celém rozsahu.**

### **3) Údaje o počtu listů změny č. 2 a počtu výkresů připojené grafické části**

Změna:

45 listů textové části,

5 samostatných výkresů grafické části (každý výkres se skládá ze 2 samostatných listů)

Odůvodnění změny:

75 listů textové části (z toho 62 listů kapitoly 2.16), 1 výkres grafické části