



ÚZEMNÍ PLÁN VYŠEHOŘOVIC



A-textová část

03/2023

č.paré



OBJEDNATEL A POŘIZOVATEL ÚP

OBEC VYŠEHOŘOVICE/OBECNÍ ÚŘAD VYŠEHOŘOVICE
VYŠEHOŘOVICE 23, 250 87 VYŠEHOŘOVICE
STAROSTA OBCE: KAREL STEHLÍK
TEL.: 326 992 453, www.vysehovovice.com
email vysehovovice@centrum.cz

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL ÚP

Ladislav
PRISVICH

PRISVICH, s.r.o.

NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČ 27101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053
e-mail prisvich@prisvich.cz

PROJEKTANT ÚZEMNÍHO PLÁNU



FOGLAR ARCHITECTS

KUBÍŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2
VED. PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN
TEL., FAX 224 919 889
e-mail foglar@foglar-architects.cz

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU
ODD. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, VED. ING. JAROSLAV SMÍŠEK
TEL. 257 280 289

ÚZEMNÍ PLÁN VYŠEHOŘOVIC

A – textová část obsah:

A) Vymezení zastavěného území včetně stanovení data, k němuž je vymezeno	1
B) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	1
B.1) Koncepce rozvoje řešeného území	1
B.2) Hodnoty území	2
C) Urbanistická koncepce	2
C.1) Urbanistická koncepce	2
C.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	2
C.3) Systém sídelní zeleně	3
D) Koncepce veřejné infrastruktury.....	3
D.1) Koncepce veřejná infrastruktury – veřejná prostranství a občanské vybavení	3
D.1.1) Veřejná prostranství	3
D.1.2) Občanské vybavení	4
D.2) Koncepce dopravní infrastruktury	4
D.2.1) Silniční doprava	4
D.2.2) Železniční doprava	4
D.2.3) Doprava cyklistická	4
D.2.4) Pěší doprava	Chyba! Záložka není definována.
D.3) Koncepce technické infrastruktury	4
D.3.1) Zásobování elektrickou energií	4
D.3.2) Zásobování plynem	4
D.3.3) Vodní hospodářství	5
D.3.4) Nakládání s odpady	5
E) Koncepce uspořádání krajiny.....	5
E.1) Koncepce uspořádání krajiny	5
E.2) Vymezení ploch změn v krajině	5
E.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES)	6
E.4) Koncepce ochrany krajinného rázu	6
E.5) Prostupnost krajiny a protierozní ochrana	6
E.6) Vodní toky, plochy, zdroje a ochrana před povodněmi	6
E.7) Rekreace	6
E.8) Koncepce dobývání ložisek nerostných surovin	7
F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	7
F.1) PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ	11
F.2) PLOCHY REKREACE	12
F.2) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	13
F.3) PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	15
F.4) PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	17
F.5) PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	17
F.6) PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	19
F.8) PLOCHY ZELENĚ	18
F.7) PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	20
F.8) PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	20
F.9) PLOCHY LESNÍ	21
F.10) PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	21
F.11) PLOCHY PŘÍRODNÍ	22

G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	23
G.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	23
G.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	24
G.3) Stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu	24
G.4) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit	24
H) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	24
I) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	24
J) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	25
K) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu	25
L) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci	28
M) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb	27
N) Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech	28
O) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	28
P) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	29

B – grafická část obsah:

Grafickou část územního plánu Vyšehořovic tvoří 4 výkresy:

B1	Výkres základního členění území	1:5000
B2	Hlavní výkres	1:5000
B3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000
B4	Výkres pořadí změn v území (etapizace)	1:5000

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ, VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENO

- (1) Zastavěné území obce Vyšehořovice se vymezuje ke dni 23. 11. 2022.
- (2) Hranice zastavěného území je vymezena v grafické části ÚP, a to především ve Výkresu základního členění území (výkres č.B1).

B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.1) Koncepte rozvoje řešeného území

- (3) Koncepte, stanovená územním plánem, spočívá ve stabilizaci stávajících zastavěných ploch a v regulovaném rozvoji obytné výstavby v zastavitelných plochách způsobu využití SV – smíšené obytné venkovské, do kterých jsou zahrnuty veškeré plochy pro bydlení, se stanovenou etapizací.
- (4) Územní plán stanovuje pouze intenzivní rozvoj ploch pro zemědělskou výrobu (VZ) v rámci stabilizovaných ploch. Polyfunkční rozvoj včetně občanské vybavenosti, drobné výroby a dalších komerčních činností je umožněn ve stabilizovaných plochách komerční občanské vybavenosti (OK). ÚP vylučuje extenzivní rozvoj výroby a komerce v území vyjma činností slučitelných s bydlením v rámci zastavitelných ploch SV.
- (5) Koncepte rozvoje je do řešeného území promítnuta vymezením zastavěného území a zastavitelných ploch, rozčleněním na území stabilizované a na plochy změn a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití. Podmínky využití těchto ploch jsou stanoveny v kapitole F. Vymezení ploch je znázorněno zejména ve Výkresu základního členění území (v.č.B1), a v Hlavním výkresu (v.č.B2). V konkrétních bodech rozvoj řešeného území představuje:
 - (a) Výstavbu rodinných domů v rozvojových plochách SV
 - (b) Konceptní řešení a revitalizace centra obce (náves), ploch veřejných prostranství a veřejné zeleně, posilování charakteristické identity obou sídel v návaznosti na jejich stávající podobu a dosavadní uspořádání
 - (c) Rozvoj občanské vybavenosti v rámci stabilizovaných ploch smíšených obytných venkovských (SV), ploch občanského vybavení veřejného (OV), plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH), stabilizovaných ploch občanského vybavení – sport (OS) a ploch občanského vybavení – komerční (OK).
 - (d) Rozvoj komerční vybavenosti, služeb, výroby a řemeslné výroby v malém měřítku v rámci stabilizovaných ploch smíšených obytných venkovských (SV) a v plochách komerčního občanského vybavení (OK).
 - (e) Zlepšení ekologické stability a retenčních schopností krajiny navržením rybníku na říčce Výmola (K.8).
 - (f) Založení chybějících prvků územního systému ekologické stability a ploch krajinné zeleně.
 - (g) Kultivace prostředí území obce, jako je péče o vymezená veřejná prostranství (PU), budování nových chodníků, rekonstrukce komunikací, úprava veřejných prostranství a dalších hodnotných prvků obce.
 - (h) Vymezení koridoru pro vysokorychlostní trať Praha – Brno, úsek Praha Poříčany.
 - (i) Vymezení stávajících i návrhových cyklotras.

B.2) Hodnoty území

- (6) Územní plán stanovuje koncepci ochrany hodnot území (nemovitých kulturních památek, architektonických, historických a urbanistických hodnot území) vymezením historického jádra sídel (zobrazeno ve výkrese č.B2) a stanovením podmínek prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu pro části územního plánu (zobrazeno ve výkrese č.B1).
- (7) ÚP vymezuje funkční i návrhové prvky ÚSES jako plochy přírodní všeobecné (NU), resp. LU.
- (8) Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy a nachází se ve 3. kategorii archeologických nálezů.

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.1) Urbanistická koncepce

- (9) Urbanistická koncepce se zabývá zastavěným a zastavitelným územím s cílem zachování stávající urbanistické struktury sídel Vyšehořovice a Kozovazy a je zobrazena ve výkrese Základního členění území (č. B1), v němž jsou vymezeny zastavitelné plochy, a dále v Hlavním výkrese (č.B2), v němž jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití území, k nimž se vztahují podmínky jejich využití specifikované v kapitole F.
- (10) ÚP vymezuje pro v zastavěném území obce a zastavitelné plochy základní způsob využití plochy smíšené obytné venkovské – SV pro smíšené obytné území. V plochách SV je vedle staveb pro bydlení možné umístit i s bydlením související občanskou vybavenost, služby a drobnou výrobu (regulativy plochy viz kapitola F). V zastavěném území sídla Vyšehořovice vymezuje ÚP plochu přestavby P.1 v dosud nevyužitém území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny zejména v návaznosti na zastavěné území Vyšehořovic (Z.1 – Z.8) a Kozovaz (Z.9 – Z.12).
- (11) Kromě ploch SV vymezuje ÚP v zastavěném území samostatné plochy občanské vybavenosti OV (zahrnující hasičskou zbrojnicí, budovu obecního úřadu, školu, restauraci, obchod, tvrz a kostel), sportovní plochy OS (fotbalové hřiště), plochy technické infrastruktury TW, plochy výroby zemědělské a lesnické (VZ) a plochy komerčního občanského vybavení (OK).

C.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

(12) ÚP vymezuje celkem 12 zastavitelných ploch:

Označení plochy	Způsob využití	Výměra celkem [ha]	Předpokládaný počet bytů min.	Předpokládaný počet obyvatel	Doplňující informace
Z.1	SV	1,64	14	36	2.etapa
Z.2	SV	2,62	23	57	2.etapa
Z.3	SV	1,39	12	30	2.etapa
Z.4	SV	0,86	8	19	1.etapa
Z.5	SV	1,20	10	25	1.etapa Dohoda o parcelaci DO.1
Z.6	SV	0,20	2	4	1.etapa
Z.7	SV	0,99	9	22	2.etapa
Z.8	SV	0,85	7	19	2.etapa
Z.9	SV	1,04	9	23	1.etapa, Regulační plán RP.1
Z.10	SV	1,15	10	25	1.etapa

Z.11	SV	0,99	9	22	2.etapa
Z.12	SV	0,96	8	21	2.etapa
	PU	0,02	0	0	

(13) ÚP vymezuje 1 plochu přestavby.

Označení plochy	Způsob využití	Výměra celkem [ha]	Předpokládaný počet bytů min.	Předpokládaný počet obyvatel	Doplňující informace
P.1	SV	0,72	6	16	1.etapa

C.3) Systém sídelní zeleně

- (14) Systém sídelní zeleně navazuje na koncepci uspořádání krajiny, týká se vymezených ploch zeleně a přírodních ploch v sídle (tj. v zastavěném a zastavitelném území) a je znázorněn v Hlavním výkresu (v.č.B2).
- (15) Sídelní zeleň soukromá a nepřístupná je samostatně vymezena v Župavě jako plochy zeleně – zahrady a sady (ZZ-stav). Zeleň jako součást veřejných prostranství v prostoru komunikací je zahrnuta v plochách PU a v podmínkách jejich využití je stanoveno doplnění nově budovaných komunikací o doprovodné pásy nebo skupiny keřové a stromové zeleně. Veřejná prostranství s převahou zeleně jsou zařazena do funkce ZP. Do funkce ZP je zahrnuto zatravněné prostranství s dětským hřištěm v Kozovazech.

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- (16) Veřejná infrastruktura, která zahrnuje infrastrukturu dopravní (plochy pro dopravu), infrastrukturu technickou (inženýrské sítě), občanské vybavení (stavby a aktivity sloužící obyvatelstvu), a veřejná prostranství, je vyznačena v Hlavním výkresu (v.č.B2). ÚP vymezuje stabilizované plochy veřejné infrastruktury: plochy občanského vybavení veřejného (OV), plochy občanského vybavení – sport (OS), plochy občanského vybavení – komerční (OK), plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH) a plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství TW-stav. Menší plochy stávající občanské vybavenosti byly zahrnuty to ploch smíšených obytných SV, které umožňují umístování nové občanské vybavenosti.
- (17) Plochy dálnic a silnic II. a III. třídy v nezastavěném území jsou v ÚP zaneseny jako plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS-stav). Místní komunikace, účelové komunikace a pěší stezky vymezuje ÚP jako plochy veřejných prostranství PU. ÚP vymezuje koridor pro vysokorychlostní trať Praha – Brno.

D.1) Koncepce veřejná infrastruktury – veřejná prostranství a občanské vybavení

D.1.1) Veřejná prostranství

- (18) Rozložení ploch veřejných prostranství je zobrazeno v Hlavním výkresu (výkres č. B2). Předmětné plochy jsou označeny jako veřejná prostranství všeobecná (PU). Jejich součástí je dopravní infrastruktura a převažují zde zpevněné plochy. Územní plán vymezuje jako veřejná prostranství (PU) všechny plochy, které jsou přístupné komukoli bez omezení a které zároveň představují základní komunikační systém obce. Jejich součástí jsou jak silnice, cesty a chodníky, zajišťující dopravní obsluhu území, tak plochy se společenským významem a plochy veřejné zeleně, které jsou důležité pro identitu obce

a vytvářejí její neopakovatelný charakter. Veřejná zeleň na veřejných prostranstvích nepřevažující nad zpevněnými plochami je zahrnuta do ploch veřejných prostranství (PU). Veřejná prostranství s převahou zeleně je zařazena do funkce zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP).

- (19) ÚP stanovuje doplnit nové komunikace nejméně jednou řadou liniové zeleně.

D.1.2) Občanské vybavení

- (20) Územní plán ÚP vymezuje v zastavěném území samostatné stabilizované plochy občanské vybavení veřejné OV (hasičská zbrojnice, budova obecního úřadu, škola, obchod, kostel a tvrz), občanské vybavení – sport OS (multifunkční hřiště se zázemím a komerční tenisové kurty), občanské vybavení komerční OK a občanské vybavení – hřbitovy (OH). Další občanská vybavenost obce je zahrnuta v plochách smíšených obytných SV.

D.2) Koncepce dopravní infrastruktury

D.2.1) Silniční doprava

- (21) ÚP vymezuje dvě nové komunikace.

Označení plochy	Způsob využití	Výměra celkem [ha]	Popis
VD.2	PU	0,06	Rozšíření ulice na jihozápadním okraji Vyšehořovic
VD.3	PU	0,02	Rozšíření ulice obsluhující zastavitelnou plochu Z12

- (22) Místní obslužné komunikace jsou součástí vymezených ploch veřejných prostranství (PU), v zastavitelných plochách budou trasy nových komunikací navrženy v rámci projektové přípravy těchto ploch.

- (23) Potřeba odstavných stání pro dopravu v klidu bude zajištěna v rámci stavebního pozemku rodinného domu (parkování na terénu, garáže). Parkovací stání budou zajištěna přednostně na parkovacích plochách budovaných jako součást nové zástavby, tak aby bylo omezeno parkování u uliční hrany.

D.2.2) Železniční doprava

- (24) ÚP vymezuje z nadřazené dokumentace koridor vysokorychlostní trati Praha – Brno, úsek Praha – Poříčany (VPS D202 dle ZÚR Středočeského kraje).

D.2.3) Doprava cyklistická

- (25) ÚP vymezuje cyklotrasu podél silnice III/2455 Vykáň – Záluží a cyklotrasu od Župavy do Kozovaz účelovou cestou k ČOV a dále podél silnice III/2458 do Mochova.

D.3) Koncepce technické infrastruktury

D.3.1) Zásobování elektrickou energií

- (26) Územní plán vymezuje současný stav elektrických vedení a nenavrhuje nová vedení či trafostanice 22kV. Případné přeložky vedení a nové trafostanice v rozvojových plochách budou řešeny v rámci projektové přípravy těchto území.

- (27) Územní plán stanovuje místo pro základnovou stanici veřejné telekomunikační sítě.

D.3.2) Zásobování plynem

- (28) Územní plán vymezuje stávající stav a nenavrhuje zásobování obce plynem.

D.3.3) Vodní hospodářství

(29) Zásobování pitnou vodou:

Všechny nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou. Výstavba bude koordinována tak, aby byla předřazena výstavba veřejného vodovodu před výstavbou obytné zástavby a občanského vybavení.

(30) Zásobování požární vodou:

Požární voda bude čerpána z vodovodní sítě, kterou je třeba dimenzovat na tuto potřebu. Zdroji požární vody jsou požární nádrže na návsi ve Vyšehořovicích a v zemědělském areálu na pozemku parc. č. st.196. Vnější odběrná místa sloužící jako hlavní zdroj požární vody musí být zajištěna v souladu s požadavky ČSN 730873.

(31) Kanalizace splašková:

Všechny nové stavby musí mít zajištěnou nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů. Výstavba bude koordinována tak, aby byla předřazena výstavba veřejné kanalizace před výstavbou obytné zástavby a občanského vybavení. Podmínkou výstavby v rozvojových plochách je napojení na dostatečně kapacitní obecní splaškovou kanalizaci a ČOV Vyšehořovice, v odůvodněných případech (technická nemožnost jiného řešení) je přípustný individuální způsob likvidace splaškových vod (např. pomocí domovních mikročistiřen či kořenových ČOV).

(32) Srážkové vody:

U nové zástavby budou srážkové vody likvidovány na vlastním pozemku (přednostně pomocí zasakování). Při větším rozsahu výstavby, při projektové přípravě je předepsáno přijmout opatření, aby se nezměnily odtokové poměry území. Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky a jakost vodních toků. V případě nutnosti realizovat retenční nádrže a regulovanými odtoky a kontaminované vody čistit na odlučovačích ropných látek.

D.3.4) Nakládání s odpady

(33) Územní plán nevymezuje žádné plochy, které by byly producentem nebezpečných odpadů. Plochy skládek se v řešeném území nevyskytují a ani nejsou přípustné.

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1) Koncepce uspořádání krajiny

(34) Koncepce uspořádání krajiny stanovená územním plánem je vymezena v Hlavním výkresu (v.č.B2) a směřuje k obnovení a posílení funkce takových opatření v krajině, které zajistí její prostupnost, biologické funkce včetně obnovy a udržení rostlinných i živočišných druhů a vzájemné rovnováhy krajiny a osídlení. ÚP vymezuje v místech prvků ÚSES plochy přírodní – NU.

E.2) Vymezení ploch změn v krajině

(35) Územní plán vymezuje celkem 8 ploch změn v krajině o celkové výměře 21,32 ha:

Označení plochy	Navržené využití	Celková výměra [ha]	Popis
K.1	NU	3,1	ÚSES - založení okálního biocentra LBC 16.
K.2	NU	3,43	ÚSES - založení okálního biokoridoru LBK 35.
K.3	NU	3	ÚSES – založení části lokálního biocentra LBC 17

K.4	NU	1,77	ÚSES – založení části lokálního biokoridoru LBK 34
K.5	NU	0,8	ÚSES - založení okálního biokoridoru LBK 6.
K.6	NU	1,44	ÚSES – založení části regionálního biocentra RBC 539040
K.7	NU	6,35	ÚSES – založení části regionálního biocentra RBC 1023
K8	WT	1,43	Založení rybníku na říčce Výmola.

Pozn.: význam zkratk navrženého využití viz. kapitola F.

E.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES)

(36) ÚP navrhuje založení dosud nefunkčních prvků ÚSES (územního systému ekologické stability). V řešeném území se nacházejí prvky lokálního, regionálního i nadregionálního ÚSES: ÚP vymezuje návrhové plochy přírodní všeobecné – NU na orné půdě v místech prvků ÚSES a založení chybějících prvků územního systému ekologické stability nebo jejich částí.

(37) Územním plánem jsou vymezené tyto prvky územního systému ekologické stability:

- (a) lokální biocentra: **LBC 6, LBC 16 (návrh), LBC 17 (návrh)**
- (b) lokální biokoridory: **LBK 6 (návrh), LBK 34 (částečně návrh), LBK 35 (návrh)**
- (c) regionální biocentra: **RBC 1023 U Skal, RBC 539040 Skřivánek**
- (d) nadregionální biokoridor: **NRBK 67 Vidrholec – K68**

E.4) Koncepce ochrany krajinného rázu

(38) Územní plán stanovuje tyto zásady ochrany krajinného rázu:

- (a) ochrana a doplnění vegetačních prvků liniové zeleně podél silnic a polních cest jakožto důležitých prvků prostorové struktury a znaků přírodních hodnot
- (b) orientování rozvoje sídla do proluk v současně zastavěném území nebo do kontaktu se zastavěným územím
- (c) z hlediska krajinného rázu zachování siluety obce, zejména hladiny střech stávajícího sídla v pohledech z okolní krajiny

E.5) Prostupnost krajiny a protierozní ochrana

(39) Územní podmínky pro prostupnost území obce zajišťují v územním plánu plochy, koncepční prvky a trasy zeleně, koncepce veřejných prostranství, koncepce cyklistické dopravy a koncepce pěší dopravy.

(40) Protierozní ochranu tvoří zejména prvky ÚSES, lesní porosty, plochy sídelní zeleně, trvalé travní porosty, meze a doprovodná zeleň. ÚP navrhuje protierozní opatření v podobě založení dosud nefunkčních prvků ÚSES a návrhu prvků liniové zeleně.

E.6) Vodní toky, plochy, zdroje a ochrana před povodněmi

(41) Územní plán vymezuje stávající vodní plochy a toky nacházející se na území Vyšehořovic. Na říčce Výmole u silnice III/2455 navrhuje ÚP plochu pro rybník (K8).

(42) Výmola má vymezeno záplavové území zasahující do zastavěného území. ÚP přispívá snížení rizika ohrožení povodněmi napomáhá zvýšení retenčních schopností krajiny návrhem rybníka.

E.7) Rekreace

(43) Řešení ÚP podporuje rozvoj nepobytové rekreace v krajině, a to zachováním pěších tras, cyklistických tras a ochranou atraktivní krajiny.

E.8) Koncepce dobývání ložisek nerostných surovin

- (44) ÚP stanovuje podmínky v plochách, které jsou dotčeny CHLÚ (kapitola F.1).
- (45) V řešeném území se nacházejí tyto ložiska a chráněná ložisková území:
- chráněné ložiskové území 15390100 Vyšehořovice
 - výhradní ložiska:
 - č. 3154000 Vyšehořovice-východ – sever katastru; jíly žáruvzdorné na ostřivo, jílovce-kaolinit; dřívější hlubinná i povrchová těžba; Keramost, a.s.,
 - č. 3153902 Vyšehořovice-Svědčí Hůrka – jih katastru; jíly jako výše a jíly pórovinové, České lupkové závody, a.s.,
 - č. 3153901 Vyšehořovice-Kamenná Panna – kousek za katastrem na k.ú. Horoušany, jíly jako výše a jíly pórovinové a jíly keramické nežáruvzdorné, jílovec; KERACLAY, a.s.,
 - dobývací prostor č. 29140277 Vyšehořovice – Kamenná Panna

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- (46) Vymezení některých pojmů:

koeficient zastavění pozemku je podíl maximální přípustné zastavěné plochy pozemku a rozlohy stavebního pozemku, vyjádřený v procentech.

zastavěná plocha pozemku je součtem zastavěných ploch jednotlivých staveb, přičemž zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravouhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Do zastavěné plochy pozemku se nezapočítávají zpevněné plochy (komunikace, chodníčky a nádvoří na stavebním pozemku), prvky drobné architektury (pergoly, altány, apod.) a bazény, pokud nekolidují s koeficientem zeleně

koeficient zeleně určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně nebo veřejných prostranství), vyjádřený v procentech celkové rozlohy stavebního pozemku

Pro obytné stavby (rodinné domy, bytové domy) platí pro výklad pojmu „nadzemní podlaží“ (NP) a „podzemní podlaží“ (PP) definice z normy ČSN 734301 Obytné budovy:

nadzemní podlaží je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu;

podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu

podkroví (P) je definováno normou ČSN 73 4301 jako přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi určený k účelovému využití, pro účely tohoto územního plánu je stanovena maximální výška půdní nadezdívky 1 m.

- (47) Pro účely tohoto územního plánu se vymezují další pojmy, viz kapitola N.

(48) ÚP stanovuje tyto **podmínky pro celé území obce:**

- 1) Veškerá výstavba v prostoru historického jádra sídla Vyšehořovice (včetně změn dokončených staveb) se musí řídit zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.
- 2) V plochách, které zasahují do výhradního ložiska Vyšehořovice – východ a do CHLÚ Vyšehořovice (jedná se o části ploch těchto způsobů využití: SV-smíšené obytné venkovské, CNZ-koridor vysokorychlostní trati dle ZÚR Stč.Kraje), budou tyto významné limity využití území respektovány:
 - Při realizaci staveb a zařízení netěžebního charakteru uvnitř CHLÚ musí být postupováno podle §18 a §19 zákona č.44/1988 Sb.(horní zákon).
 - V případě realizace staveb na poddolovaných územích musí být zhotoven báňský posudek a bude postupováno podle ČSN 73 00 39 „Navrhování staveb na poddolovaných územích“.
- 3) Při umísťování staveb v PHO vodního zdroje II. stupně, vyznačeném v grafické části územního plánu, musí být v rámci projektové přípravy území hydrogeologem odborně posouzen možný vliv na množství a kvalitu podzemní vody a vyloučeno ohrožení vydatnosti a kvality vody těchto vodních zdrojů.
- 4) Při využití území v blízkosti tras stávajících produktovodů budou chráněny koridory a součásti produktovodů takto: podzemní anody jako součásti stanic katodové ochrany potrubí, které se budují v blízkosti tras produktovodů, budou chráněny podzemní dálkové kabely které se budují v blízkosti tras produktovodů. Ochranné pásmo produktovodu je stanoveno na 300 m na obě strany od tělesa potrubí, pro veškeré činnosti v ochranném pásmu produktovodu ČEPRO platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v aktuálním znění o nouzových zásobách ropy a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin)- stavební činnost v ochranném pásmu je omezena, v bezpečnostním pásmu pak je povolována zcela výjimečně; bezpečnostní vzdálenost je 150 m na obě strany od tělesa produktovodu.
- 5) Pro umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení (VVTL plynovodu NET4GAS) platí omezení dle § 69 zákona č. 458/2000 Sb., Energetický zákon, v platném znění.

Bezpečnostní pásmo plynovodu tvoří plochy vzdálené do 150 m od kolmé vzdálenosti od plynovodu na obě strany. Dále se ve vzdálenosti do 4 m od kolmé vzdálenosti od plynovodu na obě strany nachází jeho ochranné pásmo. V ochranném pásmu VTL plynovodu není dovolena výstavba nových stavebních objektů, zřizování skládek, vodních nádrží, stok, deponií zemin, zřizování studen apod.
- 6) Podél vodního toku vodoteče významného vodního toku Výmoly bude respektován nezastavitelný pruh na obou stranách, v šíři 8 m od břehové čáry.
- 7) V celém řešeném území je vyloučeno umísťování slunečních kolektorů v krajině. Umístění slunečních kolektorů je možné pouze na střeších objektů jiného účelu tzn. jako doprovodná funkce zástavby.
- 8) Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.
- 9) **V zastavěném území i v zastavitelných plochách** je možno umísťovat pouze stavby, které svým hmotovým řešením nenaruší venkovský charakter obce a hladinu střech stávajících sídel Vyšehořovice a Kozovazy
- 10) Jakékoli nové stavby, změny dokončených staveb a terénní úpravy **v zastavěném území i v zastavitelných plochách** musí respektovat krajinný ráz, urbanistické a architektonické hodnoty území, zejména historicky utvářenou urbanistickou strukturu.

Při projektové přípravě umístování staveb bude prokázáno, že nebudou narušeny panoramatické pohledy na tvrz

11) V celém řešeném území je vyloučeno umístování srubových staveb.

(49) ÚP stanovuje **podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu,**

kteřé musí být splněny při navrhování a umístování nových staveb, náhradě stávajících staveb novou stavbou i změnách dokončených staveb v historických jádrech sídel a v plochách na ně přímo nebo pohledově navazujících (zastavěných i zastavitelných), **v území označeném U1 vymezeném ve výkresu č. B1:**

1) **prostorové uspořádání:**

- stavba musí hmotově zachovat charakter okolní venkovské zástavby, musí být dodržen venkovský charakter staveb, tj. zejména tvar a členění domů i parcel, tvarové a hmotové uspořádání budov na pozemku (zachován obdélný půdorys staveb a jeho orientace k uliční čáře), dodrženo měřítko zástavby, tvar střech a výška oplocení.

- nad hlavní stavbou jsou v rozsahu min. 60% její zastavěné plochy přípustné pouze jednoduché tvary střech: sedlové, a polovalbové symetrické střechy se sklonem 40-45°, nežádoucí je osazování velkého množství vikýřů.

- u změn dokončených staveb v historickém jádru sídel bude dodržena historická stavební čára, která je většinou totožná s čarou uliční.

2) **barevnost a materiálové provedení staveb:**

-povrchy fasád budou omítané, popřípadě obkládané. Kamenný obklad je možný do rozsahu 50% celkové plochy fasád (bez oken). Dřevěný obklad je možný do rozsahu 100 % plochy fasád (přípustné jsou též dřevostavby s výjimkou srubových staveb). Obklad lícovými cihlami je možný do rozsahu 100 % celkové plochy fasád. Je možný též obklad kompaktními deskami nebo cetrisovými deskami v dané povolené barevnosti.

-barevnost fasád je doporučena ve škále: bílá, světle šedá, dále světlé odstíny barev a barva povrchu materiálu obkladu (dřevo, kámen apod.), nevhodný je odstín modrý, červený, fialový, růžový a zelený

-barevnost rámců oken bude volena z neagresivních barev.

-doplňkové stavby musí svým charakterem, materiálem i barevností korespondovat se stavbou hlavní.

3) Žádná z výše uvedených podmínek si neklade za cíl omezit umístění současných architektonicky hodnotných domů, včetně staveb s užitím vegetační střechy.

(50) Výčet ploch s rozdílným způsobem využití

Celé území Vyšehořovic je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky 501/2006 Sb., které jsou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny takto:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV smíšené obytné venkovské

PLOCHY REKREACE

RI rekreace individuální

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OK občanské vybavení komerční

OV občanské vybavení veřejné

OS občanské vybavení – sport

OH občanské vybavení – hřbitovy

PLOCHY VÝROBY

VZ výroba zemědělská a lesnická

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TW vodní hospodářství

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PU veřejná prostranství všeobecná

PLOCHY ZELENĚ

ZP zeleň – parky a parkově upravené plochy

ZZ zeleň – zahrady a sady

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS doprava silniční

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

WT vodní a vodních toků

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

AP pole a trvalé travní porosty

PLOCHY LESNÍ

LU lesní všeobecné

PLOCHY PŘÍRODNÍ

NU přírodní všeobecné

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

MU smíšené nezastavěného území všeobecné

ÚSES Plochy systému ÚSES (NRBK, RBC, LBK, LBC) – překryvná funkce

F.1) PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

(51) SV smíšené obytné venkovské

1 Hlavní využití

- a) pozemky staveb pro bydlení v izolovaných rodinných domech
- b) pozemky oplocených zahrad
- c) samostatné pozemky a stavby občanského vybavení – veřejné infrastruktury (veřejné stravování, ubytovací zařízení do kategorie penzion do 75 lůžek, kulturní, zdravotní, vzdělávací – MŠ, ZŠ, správní a sportovní zařízení)
- d) obchod, služby a občanské vybavení v parteru staveb pro bydlení

2 Přípustné využití

- a) stavby a zařízení pro služby a maloobchod lokálního významu
- b) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře
- c) drobné vodní plochy
- d) drobné stavby bezprostředně související s bydlením, např. přístřešky, zimní zahrady, skleníky, kůlny, bazény apod.,
- e) stávající bytové domy
- f) stávající stavby pro individuální rekreaci
- g) stavby a zařízení technické infrastruktury

3 Podmíněně přípustné využití

- a) výrobní a podnikatelská činnost, slučitelná s bydlením, za splnění podmínky, že nemá negativní vlivy za hranici pozemků,
- b) zemědělská výroba slučitelná s bydlením, za splnění podmínky, že nemá negativní vlivy za hranici pozemků
- c) garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku
- d) nezbytná související technická vybavenost
- e) řadové RD (včetně dvojdomů) jsou přípustné max. na 10% každé zastavitelné plochy a to pouze za podmínky prokázání vhodnosti záměru v územním řízení a prokázání splnění podmínek prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu v plochách, kde jsou tyto podmínky předepsány
- f) změna stávajících dokončených staveb pro individuální rekreaci na stavby pro bydlení při splnění podmínek prostorového uspořádání, stanovených pro rodinné domy

4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména samostatné stavby pro dopravu (hromadné či řadové garáže)
- b) výrobní a podnikatelská jako převládající využití pozemku
- c) zemědělská výroba jako převládající využití pozemku
- d) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (hluk, prach, exhalace, nadměrná dopravní zátěž) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (např. sklady, autoklempírny, autolakovny, zámečnické a truhlářské dílny)
- e) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů
- f) vyloučeny jsou srubové stavby
- g) likvidace srážkových vod na vlastním pozemku

- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
- a) minimální velikost stavebních pozemků pro stavbu rodinného domu v zastavitelných plochách i zastavěném území: 800 m²,
(v případě dělení pozemku stávajícího RD za účelem výstavby dalšího RD, platí min. velikost jak pro nový pozemek vzniklý tímto dělením, tak pro oddělovanou část pozemku, tvořící 1 funkční celek se stávajícím rodinným domem, tj. v součtu musí min. výměra odděleného pozemku ke stávajícímu RD a stavby RD činit také min. 800 m²)
 - b) maximální výšková hladina nové zástavby: pro izolované RD: max. 2NP + P, max. 12 m
v prostoru historických jader sídel Vyšehořovice a Kozovazy: max. 1NP + P, max. 10 m
 - c) koeficient zastavění pozemku v zastavitelných plochách: max. 40 %
 - d) koeficient zeleně v zastavitelných plochách: min. 40 %
 - e) maximální počet bytů v rodinném domě: 1
 - f) stavby doplňující funkce (podnikatelská nebo výrobní činnost) nepřesáhnou hmotově hlavní stavbu pro bydlení
 - g) parkování vozidel bude zajištěno v rámci stavebního pozemku RD v počtu 2 stání/ 1 byt
 - h) Při navrhování a provádění novostaveb a změn dokončených staveb musí být respektován charakter staveb a nesmí dojít k výškovému narušení hladiny střech stávajícího sídla

F.2) PLOCHY REKREACE

(52) RI rekreace individuální

- 1 **Hlavní využití**
 - a) stávající stavby pro rodinnou rekreaci
 - b) pozemky zahrad
- 2 **Přípustné využití**
 - a) změny dokončených staveb pro rodinnou rekreaci (např. přístavby, úpravy stávajících staveb pro rodinnou rekreaci, zlepšujících ekologické parametry objektu – domovní ČOV, elektrické vytápění apod.)
 - b) původní funkce před výstavbou stavby pro rodinnou rekreaci (zalesnění apod.)
 - c) stavby a zařízení technické infrastruktury
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
 - a) rekreační bydlení bez nároků na zajištění dopravní obsluhy a bez povinnosti obce zajišťovat obsluhu území
- 4 **Nepřípustné využití**
 - c) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
 - d) výrobní a chovatelská činnost
 - e) nové stavby pro bydlení
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) maximální výšková hladina nové zástavby: max. 1NP + P, max. 6 m
 - b) likvidace srážkových vod přednostně na vlastním pozemku

F.2) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

(53) OK občanské vybavení komerční

1 Hlavní využití

- a) pozemky staveb a zařízení pro obchod a služby
- b) občanské vybavení – veřejná infrastruktura
- c) nerušící výroba, výrobní služby a skladování
- d) stavby ubytovacích zařízení v kategorii motel a penzion
- e) pozemky oplocených zahrad
- f) stávající objekty bydlení

2 Přípustné využití

- a) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře
- b) doprovodná zařízení občanského vybavení (stravovací, sociální, zdravotní)
- c) stravovací zařízení
- d) plochy zeleně, vodní plochy
- e) pozemky, stavby a zařízení dopravní infrastruktury
- f) stavby a zařízení technické infrastruktury
- g) stavby pro administrativu
- h) opravny a půjčovny průmyslového zboží
- i) sportovní zařízení
- j) stávající objekty zemědělské výroby

3 Podmíněně přípustné využití

- a) skladování za podmínky prokázání vyloučení zvýšení dopravní zátěže v obytných zónách obce
- b) výstavba je podmíněna prokázáním dostatečné kapacity ČOV, resp. napojením na dostatečně kapacitní veřejnou kanalizaci a ČOV případně individuální likvidací splaškových vod dle platných předpisů (př. individuální ČOV)
- c) bydlení ve služebních bytech pouze jako doplňková funkce v souvislosti s hlavním využitím (max. 2 byty v objektu) pouze jako stavební součást staveb hlavního využití
- d) pro výrobní a skladové provozy bude stanoveno ochranné pásmo a rozsah a charakter činností a provozů a velikost pozemku budou takové, aby ochranné pásmo nepřesahovalo hranici vlastního stavebního pozemku.
- e) umístování staveb a zařízení technického vybavení za předpokladu, že tyto nelze umístit v rámci jejich vlastní funkční plochy, nebo sloužících přímo pro provozování hlavní činnosti na pozemku

4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- b) skládky a odstavné plochy

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) maximální výška staveb: 2NP + P a současně max. 12 m,
v historickém jádru 1NP + P a současně max. 10 m
- b) koeficient zeleně: min. 20 %
- c) koeficient zastavění pozemku: max. 40 %
- d) likvidace srážkových vod bude zajištěna na vlastním pozemku

- e) stání vozidel bude zajištěno v rámci stavebního pozemku
- f) v plochách OK, přímo sousedících s plochami bydlení, bude při novostavbách zachována, resp. doplněna vzrostlá zeleň na vzájemném rozhraní ploch v pásu o šířce min 5 m.

(54) **OV občanské vybavení veřejné**

1 **Hlavní využití**

- a) pozemky staveb pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva
- b) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře
- c) církevní stavby

2 **Přípustné využití**

- a) související tělovýchovná a sportovní zařízení
- b) doplňková komerční občanská vybavenost
- c) nezbytná související dopravní a technická vybavenost
- d) stavby a zařízení technické infrastruktury

3 **Podmíněně přípustné využití**

- a) stavby ubytovacích zařízení v kategorii hotel, motel, penzion za předpokladu posouzení vhodnosti zatížení okolního území vyvolaného nároky dopravní obsluhy
- b) bydlení ve služebních bytech pouze jako doplňková funkce v souvislosti s hlavním využitím (max. 2 byty v objektu) pouze jako stavební součást staveb hlavního využití
- c) stavby pro školství, zdravotnictví a předškolní zařízení za předpokladu posouzení vhodnosti lokality pro umístění takového zařízení (hluk, intenzita stávající dopravy, atd.)

4 **Nepřípustné využití**

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- b) chov hospodářských zvířat (nejedná se o domácí zvířectvo)
- c) výstavba výrobních, skladovacích s dopravních zařízení jako hlavních staveb

5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- a) Při navrhování a provádění novostaveb, stavebních úprav, přístaveb a nástaveb ke stávajícím objektům musí být respektován venkovský charakter staveb a nesmí dojít k narušení hladiny střech stávajícího sídla
- b) koeficient zastavění pozemku a zeleně není v zastavěném území stanoven
- c) maximální výšková hladina nové zástavby: max. 2NP + P, max. 12 m;
v historickém jádru 1NP + P a současně max. 10 m

(55) **OS občanské vybavení – sport**

1 **Hlavní využití**

- a) pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště
- b) sportovní zázemí (šatny, WC, klubovny)

2 **Přípustné využití**

- a) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře
- b) doplňková komerční občanská vybavenost
- c) související technická vybavenost (zařízení pro provoz a údržbu)

- d) nezbytná související dopravní vybavenost (zásobování, parkování)
- e) terénní úpravy a odvodnění
- f) stavby a zařízení technické infrastruktury

3 **Podmíněně přípustné využití**

- a) pohotovostní byt v objektech doprovodného zařízení

4 **Nepřípustné využití**

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- a) maximální výšková hladina nové zástavby: max. 1NP + P
- b) likvidace srážkových vod bude zajištěna na vlastním pozemku
- c) odstavná stání vozidel pro návštěvníky bude zajištěno v rámci stavebního pozemku

(56) **OH občanské vybavení – hřbitovy**

1 **Hlavní využití**

- a) plochy pohřbišť

2 **Přípustné využití**

- a) pěší cesty a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, kříže) a mobiliářem (lavičky, odpadkové koše)
- b) nezbytná zařízení a stavby související s hlavním využitím
- c) zeleň

3 **Podmíněně přípustné využití**

- a) není stanoveno

4 **Nepřípustné využití**

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**

- a) nejsou stanoveny

F.3) PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

(57) **VZ výroba zemědělská a lesnická**

1 **Hlavní využití**

- a) stavby a pozemky pro výrobu a skladování, včetně zemědělské výroby

2 **Přípustné využití**

- a) stavby pro obchod
- b) zařízení a objekty občanského vybavení
- c) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře
- d) nezbytná související dopravní a technická vybavenost
- e) stavby a zařízení technické infrastruktury
- f) pozemky staveb a zařízení pro drobnou výrobu
- g) služby (vč. řemeslných dílen a opraven)
- h) stavby pro administrativu

- i) opravny a půjčovny průmyslového zboží
- j) komerční sportovní zařízení
- k) ubytovací zařízení
- l) stravovací zařízení
- m) kompostárna
- n) garáže, parkoviště
- a) v ploše VZ.1 lze umísťovat pouze stavby oplocení, stavby pro pastevectví a obhospodařování (např. přístřešky pro dobytek), stavby související nezbytné dopravní a technické infrastruktury (např. polní cesty, retenční opatření apod.)

3 Podmíněně přípustné využití

- a) bydlení ve služebních bytech pouze jako doplňková funkce v souvislosti s hlavním využitím (max. 2 byty v objektu) pouze jako stavební součást staveb hlavního využití
- b) základnová stanice veřejné telekomunikační sítě (telekomunikační věž) na pozemku 600/18 za podmínek prokázání, že:
 - stavba nebude mít negativní vliv na okolní stavby a pozemky
 - budou splněny požadavků stanovených zákonem č. 258/2000 Sb. a nařízení vlády č. 1/2008 Sb., o ochraně zdraví před neionizujícím zářením
 - nebudou narušeny panoramatické pohledy na tvrz

4 Nepřípustné využití

- a) plochy, stavby a zařízení, které by byly zdrojem nebezpečných odpadů
- b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech zasahují za hranice areálu
- c) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména výrobní těžkého průmyslu
- d) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů
- e) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nesplní podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací
- f) stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- g) stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie s výjimkou solárních článků na objektech s jiným využitím
- h) samostatné objekty pro bydlení
- b) v ploše VZ.1 jakékoliv stavby s výjimkou oplocení, staveb pro pastevectví (např. přístřešky pro dobytek), související nezbytná dopravní a technická infrastruktura a opatření (např. polní cesty, retenční opatření apod.)

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) maximální výšková hladina nové zástavby: max. 2NP + P, max. 12 m,
- b) maximální výška telekomunikační věže na poz. 600/18: max 40m
- c) koeficient zastavění pozemku: max. 25%
- d) koeficient zeleně: min. 30%
- e) likvidace srážkových vod bude zajištěna na vlastním pozemku
- f) parkování vozidel bude zajištěno v rámci stavebního pozemku
- g) v území lze postavit pouze stavby, které svou hmotou a výškou nebudou nevhodně narušovat krajinný ráz a charakter sídla

- h) v plochách VZ, přímo sousedících s plochami bydlení, bude při novostavbách zachována, resp. doplněna vzrostlá zeleň na vzájemném rozhraní ploch v pásu o šířce min. 5 m.
- i) pro nově umísťované výrobní provozy včetně zemědělské živočišné výroby bude stanoveno ochranné pásmo které nepřesáhne hranice stavebního pozemku

F.4) PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

(58) TW vodní hospodářství

- 1 **Hlavní využití**
 - a) areály a stavby a zařízení technické infrastruktury pro vodní hospodářství (ČOV, čerpací stanice)
 - b) specifická zařízení na sítích technické infrastruktury
 - c) plochy související dopravní infrastruktury
- 2 **Přípustné využití**
 - a) plochy zeleně
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
 - a) umísťování provozů sloužících pro monitoring a provoz zařízení
- 4 **Nepřípustné využití**
 - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) stavební a technické řešení staveb bude respektovat okolní zastavěná území a zasazení do krajiny

F.5) PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

(59) PU veřejná prostranství všeobecná

- 1 **Hlavní využití**
 - a) veřejně přístupné prostory se společenským významem (náves, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení)
 - b) plochy veřejně přístupné zeleně v sídle
 - c) pozemky komunikací, pěší a cyklistické cesty, cyklostezky
- 2 **Přípustné využití**
 - a) stavby a zařízení dopravní infrastruktury
 - b) stavby a zařízení technické infrastruktury
 - c) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliáře (lavičky, odpadkové koše)
 - d) prvky dalšího městského uličního mobiliáře: telefonní budky, prodejní stánky, informační kiosky
 - e) drobná dětská hřiště
 - f) místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
 - g) prvky místních informačních systémů
 - h) stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (úpravy pro odvodnění)
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
 - a) není stanoveno
- 4 **Nepřípustné využití**
 - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
a) nové komunikace budou obsahovat doprovodnou liniovou zeleň ve formě alejí nebo podobné intenzivní zeleně (keře apod.)

F.6) PLOCHY ZELENĚ

(60) ZP zeleň – parky a parkově upravené plochy

- 1 **Hlavní využití**
 - a) významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídle, obvykle parkově upravené
- 2 **Přípustné využití**
 - a) pěší a cyklistické stezky, hipostezky
 - b) dětská hřiště
 - c) drobné vodní plochy
 - d) stavby a zařízení technické infrastruktury
 - e) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
 - f) mobiliář pro rekreaci a relaxaci
 - g) stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (drobné retenční nádrže)
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
 - a) protihluková opatření
- 4 **Nepřípustné využití**
 - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) realizace zpevněných ploch pouze po prověření, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení
 - b) při realizaci dopravní infrastruktury podél takové stavby realizovat liniovou výsadbu zeleně

(61) ZZ zeleň – zahrady a sady

- 1 **Hlavní využití**
 - a) Plochy soukromé zeleně, zpravidla oplocené (zahrady, sady, zahradnictví, neveřejný park)
- 2 **Přípustné využití**
 - a) parky a zahrady
 - b) stavby oplocení
 - c) dětská hřiště, sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy
 - d) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
 - e) stavby a zařízení technické infrastruktury
 - a) drobné vodní plochy
 - b) účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky
 - c) stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (úpravy pro odvodnění)
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
 - a) nespecifikováno
- 4 **Nepřípustné využití**
 - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) max. plocha zastavění jednoho objektu 100 m²

- b) minimalizace zastavěných ploch

F.7) PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

(62) DS doprava silniční

1 Hlavní využití

- a) pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací včetně jejich součástí (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)

2 Přípustné využití

- d) pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy)
- e) odstavné a parkovací plochy
- f) chodníky, cyklostezky
- g) stavby a zařízení technické infrastruktury
- h) krajinná zeleň liniová a doprovodná
- i) protihluková opatření
- j) čerpací stanice pohonných hmot

3 Podmíněně přípustné využití

- a) servisní služby pro motoristy jako součást areálů čerpacích stanic pohonných hmot, včetně drobného prodeje
- b) zařízení a prvky městského mobiliáře a další drobné stavby městského mobiliáře (lavičky, altány, pomníky apod.)

4 Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) nejsou stanoveny

(63) CNZ Koridor vymezený nad plochami RZV z nadřazené dokumentace – železniční (překryvná funkce)

před hlavním a přípustným využitím ploch v koridoru CNZ má přednost:

- a) stavba D202 – vysokorychlostní trať Praha – Brno, úsek Praha - Poříčany
- b) doprovodná, ochranná a izolační zeleň
- c) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury včetně jejich přeložek

v koridoru není možno provádět:

- a) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím
- b) umístování trvalých staveb do doby realizace stavby D202
- c) umístování samostatně stojících reklamních billboardů

F.8) PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

(64) WT vodní a vodních toků

- 1 **Hlavní využití**
 - a) pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- 2 **Přípustné využití**
 - a) plochy a koridory ÚSES
 - b) doprovodná zeleň – břehové porosty
 - c) nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
 - a) zřízení víceúčelové vodní plochy K8 za podmínky projednání s orgánem ochrany přírody a krajiny
- 4 **Nepřípustné využití**
 - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) nejsou stanoveny

F.9) PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

(65) AP pole a trvalé travní porosty

- 1 **Hlavní využití**
 - a) zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, zejména na orné půdě
- 2 **Přípustné využití**
 - c) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. přístřešky pro dobytek)
 - d) související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)
 - e) stavby a zařízení technické infrastruktury
 - f) pěší a cyklistické stezky, hipostezky
 - g) doprovodná zeleň podél cest
 - h) protihluková opatření dopravních staveb
 - i) prvky a plochy krajinné zeleně (meze, aleje), zpomalující odtok vody z krajiny
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
 - a) pozemní komunikace
- 4 **Nepřípustné využití**
 - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
 - b) areály zemědělské výroby
 - c) oplocování pozemků s výjimkou vymezení I. ochranného pásma vodních zdrojů a staveb ohradníků
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny,

- b) zastavěná plocha staveb pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví (např. uskladnění sena a slámy): max. 150 m²
- c) výška staveb pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví: max. 6 m

F.10) PLOCHY LESNÍ

(66) LU lesní všeobecné

- 1 **Hlavní využití**
 - a) pozemky určené k plnění funkce lesa
- 2 **Přípustné využití**
 - a) plochy a koridory ÚSES
 - b) stavby a zařízení pro lesní hospodářství
 - c) související dopravní a technická infrastruktura
 - d) pěší a cyklistické stezky, hipostezky
 - e) drobné vodní plochy
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
 - a) realizace zpevněných ploch pouze po prověření, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení
- 4 **Nepřípustné využití**
 - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
 - a) nejsou stanoveny

F.11) PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(67) MU smíšené nezastavěného území všeobecné

- 1 **Hlavní využití**
 - a) zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, zejména trvalé travní porosty
 - b) prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky
 - c) plochy, v nichž lze obecně těžko oddělit lesní, vodní a jiné typy přírodních ploch
- 2 **Přípustné využití**
 - a) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. silážní žlaby, přístřešky pro dobytek)
 - b) vodní plochy, zamokřené plochy
 - c) ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je proto ponechat přirozenému vývoji
 - d) účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
 - e) protihluková opatření
 - f) související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění--nezbytné liniové stavby technické infrastruktury)
 - g) oplocení pastevních areálů a výběhů formou ohradníků
 - h) změny kultury

- i) v ploše MU.1: oplocené zahrady
 - j) v ploše MU.1 oplocení a drobné stavby nezbytné pro obhospodařování zahrad a sadů
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
- a) stavby a zařízení technické infrastruktury (pouze v nezbytném, minimalizovaném rozsahu)
- 4 **Nepřípustné využití**
- a) veškeré další stavby
 - b) činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny
 - c) oplocování pozemků s výjimkou vymezení I. ochranného pásma vodních zdrojů a s výjimkou plochy MU.1
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu**
- a) případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny,
 - b) zastavěná plocha staveb pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví (např. uskladnění sena a slámy): max. 150 m²
 - c) výška staveb pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví: max. 6 m

F.11) PLOCHY PŘÍRODNÍ

(68) NU přírodní všeobecné

- 1 **Hlavní využití**
- a) plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny
 - b) plochy a koridory ÚSES a související přírodně cenné pozemky (meze, aleje), významné krajinné prvky
- 2 **Přípustné využití**
- a) využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
 - b) jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; u vodních toků např. revitalizace a obnova břehových porostů, drobné vodní plochy, na mokřích nivách např. přirozená sukcese (zarůstání olšemi a vrbami); změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
 - c) ohradníky a stavby pro letní pastvu dobytka za splnění podmínky, že je zachována průchodnost krajinou
 - d) pěší stezky ve formě nezpevněných, mlatových či šterkových cest
- 3 **Podmíněně přípustné využití**
- a) liniové stavby dopravní a technické infrastruktury pouze v nutných případech, kdy neexistuje alternativní řešení a na základě prokázání, že umístěním nedochází k nevhodnému zásahu a je vyloučena možnost narušení funkčnosti prvků a koridorů územního systému ekologické stability a průchodnosti krajiny
 - b) lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy s přirozenou skladbou dřevin
- 4 **Nepřípustné využití**
- a) veškeré stavby (včetně oplocení)
 - b) činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny
- 5 **Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu**
- a) nejsou stanoveny

(69) **ÚSES Plochy systému ÚSES (NRBK, RBC, LBK, LBC) – překryvná funkce**

1 **Hlavní využití**

- a) plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny, zajištění biodiverzity (rozmanitosti forem života) a podpora ekologické stability

2 **Přípustné využití**

- a) ochrana přírody a krajiny
b) podmíněně přípustné využití: lesní pozemky a plochy pouze v případě že se jedná o lesní biocentra nebo biokoridory a lesy s přirozenou skladbou dřevin
c) podmíněně přípustné využití: dopravní a technická infrastruktura, pouze v případě že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

3 **Podmínky**

- a) v plochách ÚSES platí podmínky využití (přípustné a nepřípustné využití, podmínky prostorového uspořádání) pro plochy NP – plochy přírodní

4 **Nepřípustné využití**

- a) veškeré další stavby a další způsoby využití
b) ve veřejném zájmu je vyloučeno použití § 18 odst. 5 stavebního zákona a umístění technických opatření a staveb, které zlepšují podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejména jsou vyloučena hygienická zařízení a ekologická a informační centra ve smyslu § 18 odst. 5 stavebního zákona.

5 **Podmínky prostorového uspořádání**

- a) minimalizace zpevněných ploch

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

G.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

- (70) Územním plánem Vyšehořovic jsou vymezeny tyto plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění (dle §170 stavebního zákona):

Označení	Popis VPS
Dopravní infrastruktura	
VD.1	Koridor vysokorychlostní tratě Praha – Brno; úsek Praha – Poříčany; VPS D202 dle ZÚR Středočeského kraje.
VD.2	Rozšíření ulice na jihozápadním okraji Vyšehořovic
VD.3	Rozšíření ulice obsluhující zastavitelnou plochu Z10
Technická infrastruktura	
VT.1	Přeložka elektrického vedení 22 kV v zastavitelné ploše Z5 pod zem.
VT.2	Základnová stanice veřejné telekomunikační sítě

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

(71) Územním plánem Vyšehořovic jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění:

Označení	Popis VPO
Územní systém ekologické stability	
VU.1	Prvky nadregionálního a regionálního vedení ÚSES. - Nadregionální biokoridor NRBK 67 Vidrholec – K68 - Regionální biocentrum RBC 539040 Skřivánek - Regionální biocentrum RBC 1023 U skal
VU.2	ÚSES - založení lokálního biocentra LBC 16.
VU.3	ÚSES - založení lokálního biokoridoru LBK 35.
VU.4	ÚSES – založení části lokálního biocentra LBC 17
VU.5	ÚSES – založení části lokálního biokoridoru LBK 34
VU.6	ÚSES - založení lokálního biokoridoru LBK 6.
Zvyšování retenčních schopností území	
VR1	Založení rybníku na říčce Výmola.

G.3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

(72) Územním plánem Vyšehořovic nejsou vymezeny žádné plochy pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

G.4) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit

(73) Územním plánem Vyšehořovic nejsou vymezeny žádné plochy asanace.

H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

(74) ÚP nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo (dle §101 stavebního zákona).

I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPAŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

(75) Orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona konstatoval, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 zákona lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

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

- (76) Územní plán Vyšehořovic nevymezuje žádné plochy s podmínkou pořízení územní studie.

K) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

- (77) **K.1)** Územní plán Vyšehořovic vymezuje jednu plochu s podmínkou pořízení a vydání regulačního plánu. Řešené území je vymezeno ve výkresu č.B1.

Označení plochy	Název	Výměra [ha]	Umístění způsob využití	Status regulačního plánu
RP.1	Nad Kozovazy	1,20	<u>Zastavitelná plocha Z.9</u> SV – smíšené obytné venkovské	Na žádost

K.2) Obsah zadání regulačního plánu

- (78) Zadání regulačních plánů mají následující strukturu:

1. vymezení řešeného území
2. požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
3. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
4. požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
5. požadavky na řešení veřejné infrastruktury
6. požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
7. požadavky na asanace
8. další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
9. výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
10. požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
11. případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
12. požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
13. požadavky vyplývající z územního plánu

K.3) ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP.1 – NAD KOZOVAZY

- (79) Územní plán stanovuje zadání Regulačního plánu RP.1 – Nad Kozovazy:

- K.3.1. Území leží na západním okraji sídla Kozovazy. Je zařazeno do zastavitelné plochy Z9 pro plochy smíšené obytné (SV) a zahrnuje i okolní stabilizované plochy dopravní infrastruktury - silniční (DS).
Řešené území má rozlohu 1,20 ha a je graficky vyznačeno ve výkresu č.B1 - Výkresu základního členění území (ZČU).
- K.3.2. RP bude řešit území ploch smíšených obytných (SV). RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí přístupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků. Podle ustanovení § 7 vyhlášky 269/2009 sb. bude na

každé 2 hektary zastavitelných ploch vymezena plocha veřejných prostranství o výměře min. 1000 m² (mimo výměry pozemních komunikací)

Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími. RP bude řešit navazující plochy veřejných prostranství silnice III/2458.

- K.3.3. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedící historické a specifické urbanistické struktury Kozovaz a bude respektovat charakter přilehlého zastavěného území, zejména typu a orientace historické zástavby.
RP stanoví parcelaci pro zástavbu rodinnými domy.
RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů nebo záměrů ochrany přírody.
RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžádá.
RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.
RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případně nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).
Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.
Uspořádání staveb v ploše SV bude respektovat regulativy, stanovené územním plánem pro plochy smíšené (SV).
- K.3.4. Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:
V řešeném území se nenachází ani s ním nesousedí žádné prvky ÚSES ani přírodně hodnotné plochy. V řešeném území se nacházejí hodnotné alej podél silnice III/2458. RP zachová stávající zeleň v maximální možné míře.
Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).
Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.
Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.
- K.3.5. Požadavky na řešení dopravní infrastruktury:
Součástí RP bude řešení dopravy a dopravní napojení území: RP vymezi kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro odstavná stání vozidel a návštěvnická stání.
Plocha bude obsloužena ze silnice III/2458.
Podmínkou při návrhu RP a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality a její návaznost na stávající zástavbu.

Požadavky na řešení technické infrastruktury:
RP bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem.
Řešení RP se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, řešení likvidace splaškových vod a zásobování elektrickou energií.
Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.
Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.
- K.3.6. Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:
Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů
Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického VN vedení, včetně vyvolaných přeložek;
Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případné nová významná veřejná prostranství a komunikace;
Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.
- K.3.7. Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.
- K.3.8. Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.
Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).
- K.3.9. Vydaný regulační plán nahradí v řešené lokalitě tato územní rozhodnutí: územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území (podle potřeby)
- K.3.10. Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.
Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí
- K.3.11. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci budou specifikovány v době přípravy nebo platnosti regulačního plánu.
- K.3.12. Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb.ve znění platných předpisů.

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordinální výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (pdf) na CD.

K.3.13. Jedná se o regulační plán na žádost.

L) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH ÚZEMÍ PODMÍNĚNO UZAVŘENÍM DOHODY O PARCELACI

(80) Územní plán Vyšehořovic vymezuje 1 plochu s podmínkou uzavření dohody o parcelaci.

Označení plochy	Název	Výměra [ha]	Pozemky dle KN	Umístění způsob využití
DO.1	U hřiště	1,16	491/1, 491/27, 491/28	Zastavitelná plocha Z.5 SV – smíšené obytné venkovské

M) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

(81) Územní plán Vyšehořovic 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):

(a) Architektonicky a urbanisticky významné stavby - nemovitě kulturní památky:

- **tvrz, zřícenina;** rejst. č. ÚSKP 19537/2-2198; katalog. č. 1000130307
- **kostel sv. Martina s farou,** rejst. č. ÚSKP 42183/2-2195; katalog. č. 1000154337
- památkou je celý areál s torzem gotického kostela z let 1301 – 1343, barokní kostel sv. Martina z druhé pol. 18. stol., pozemek hřbitova s ohrazením, torzo renesanční zvonice z počátku 16. stol. a barokní fara s hospodářským zázemím.
- **socha sv. Jana Nepomuckého;** rejst. č. ÚSKP 33329/2-4156; katalog č. 1000144970

(b) Další architektonicky a urbanisticky významné stavby:

- **pozdně secesní budova školy č.p. 88** (parc. č. st. 101, k.ú. Vyšehořovice),
- **usedlost č.p. 13** (parc. č. st. 1)
- **hospodářský dvůr u tvrze, č.p. 10** (parc. č. st. 5, k.ú. Vyšehořovice), součástí areálu dvo-
ra jsou objekty na parcelách st. 161, st. 201 a st. 202 (vše k.ú. Vyšehořovice).
- **Dům č.p. 29** v Kozovazech ve stylu venkovské secese (parc. č. st. 137, k.ú. Kozovazy)

N) DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

(82) Pro účely tohoto územního plánu se dále vymezují tyto pojmy:

prvky drobné architektury a mobiliáře představují doplňkové drobné objekty, (altánky, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení

nezbytná související technická vybavenost představuje přípojky technické infrastruktury, domovní ČOV, apod.

venkovský charakter staveb utvářejí stavby, které svým hmotovým řešením nenaruší venkovský charakter území, vyznačují se zejména jednoduchými stavebními formami a jsou zastřešeny jednoduchou stavební formou tvarovaných střech v rozsahu min. 60% zastavěné plochy hlavní stavbou.

jednoduchá stavební forma představuje stavbu s obdélníkovým půdorysem nebo půdorysem složeným jejich kombinací (např. sestavených do L, T nebo U),

jednoduchá stavební forma tvarovaných střech zahrnuje střechy sedlové a polovalbové. Střechy mají jednoduchou stavební formu v podobě střech sedlových nebo polovalbových a současně je zachována hladina střech stávajícího sídla.

srubové stavby zahrnuje stavby z kulatinového masivu, známé také pod pojmem „kanadské sruby“ a dále rustikální srubové stavby „ruského typu“

O) STANOVENÍ POŘEDÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

(83) Územní plán stanovuje pořadí změn v území, které je zobrazeno ve výkrese č. B4. Výkres pořadí změn v území (etapizace). Zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou rozděleny do dvou etap výstavby takto:

1. etapa zahrnuje zastavitelné plochy Z.4, Z.5, Z.6, Z.9 a Z.10 a plochu přestavby P.1
2. etapa zahrnuje zastavitelné plochy Z.1, Z.2, Z.3, Z.7, Z.8, Z.11 a Z.12. Zahájení výstavby v plochách 2.etapy je možné nejdříve v r. 2040 a současně je podmíněna zajištěním likvidace odpadních vod napojením na obecní kanalizaci zakončené dostatečně kapacitní ČOV.

P) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

(84) Textová část územního plánu Vyšehořovic obsahuje 29 číslovaných stran. Další listy obsahují titulní stranu, předsádku s údaji o pořizovateli, zhotoviteli a projektantovi.

Grafickou část územního plánu Vyšehořovic tvoří 3 výkresy:

B1	Výkres základního členění území	1:5000
B2	Hlavní výkres	1:5000
B3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000
B4	Výkres pořadí změn v území- etapizace	1:5000