

ZMĚNA Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU VYŽLOVKA

**PŘÍLOHA ODŮVODNĚNÍ, TEXT S
VYZNAČENÍM ZMĚN**

březen 2026

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

druh dokumentace:	Změna č. 1 územního plánu
etapa:	návrh změny
pořizovatel:	obec Vyžlovka
sídlo:	Na návsi 57, 281 63 Vyžlovka
oprávněná úřední osoba pořizovatele:	Ing. Jan Pelikán Ph.D. starosta obce
zpracovatel:	ATELIÉR BOČEK, s.r.o.
IČO:	073 28 222
zodpovědný projektant:	Ing. arch. Radek Boček
číslo autorizace:	03 094
sídlo firmy:	Na Rozmezí 209, 397 01 Písek

OBSAH DOKUMENTACE

textová část dokumentace:

textová část – VÝROKOVÁ ČÁST územního plánu Vyžlovka

textová část – ODŮVODNĚNÍ územního plánu Vyžlovka

textová část – ÚPLNÉ ZNĚNÍ územního plánu Vyžlovka

grafická část dokumentace:

výroková část:

VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ 1: 5 000,

HLAVNÍ VÝKRES 1: 5 000,

VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ 1: 5000,

odůvodnění územního plánu:

KOORDINAČNÍ VÝKRES V MĚŘÍTKU 1: 5 000,

VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V MĚŘÍTKU 1: 25 000,

VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU V MĚŘÍTKU 1: 5 000,

VÝKRES DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY V MĚŘÍTKU 1: 5 000.

VÝKRES S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU V MĚŘÍTKU 1: 500.

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1. Zastavěné území je závazně vymezeno ve Výkresu základního členění území silnou černou modrou čarou aktualizované k 4.6.2017 10.2.2026. Během zpracování návrhu pro veřejné řízení byla hranice jen velmi mírně upřesněna oproti hranici ve výkresech pro společné jednání. Hranice zastavěného území pro opakované veřejné projednání se oproti hranici pro veřejné projednání neměnila.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

B.A: KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

2. Koncepce rozvoje celého správního území obce Vyžlovka, vč. ochrany a rozvoje jeho hodnot, je graficky znázorněna v hlavním výkrese (a odůvodněna v koordinačním výkrese) prostřednictvím vymezeného zastavěného území a zastavitelných ploch s rozdílným způsobem využití.
3. **ÚP územní plán** závazně stanovená koncepce rozvoje území Vyžlovka sleduje tyto základní premisy:
 - **ÚP územní plán** chápe celé správní území Vyžlovka jako prostředí vesnického charakteru v příměstském prostředí se zachovalým geniem loci s nepřipustným využitím pro těžký průmysl, výrobu a skladování nadmístního či republikového významu,
 - územní plán hodlá ponechat částečně odděleny enklávy sídla Vyžlovka a lokality V Březinkách, připouští sice postupné srůstání, ale jen severně od ul. Na Staré cestě,
 - vzhledem k příměstskému charakteru sídla definuje převažující zástavby i nově navržené plochy pro bydlení jako „PLOCHY bydlení“ dle ust. ~~§ 4 vyhl. 501/2006 Sb.~~ **§ 15 vyhl. 157/2024 Sb.**,
 - ~~ÚP Vyžlovka podporuje především rozvoj sídla v jeho jihovýchodní části, navrhuje dostavbu východně od ul. Na Staré cestě, která propojí vlastní Vyžlovku a část sídla V Březinkách (lokalita č. 1), dále se navrhuje dostavba v centrální části Vyžlovky v klínu mezi ul. Pražskou a Na Vyhlídce (lokalita č. 2) a konečně se navrhuje dostavba jedné stavební parcely v protluce západně od ul. Štítnická, v lokalitě K hájovně.~~
 - jednou se základních premis bylo zachování kontinuity se stávajícím územním plánem sídelního útvaru Vyžlovka, ~~prakticky všechny vymezené zastavitelné plochy byly převzaty i do návrhu nového ÚP,~~ došlo většinou jen k redefinici funkčního využití ve vazbě na nový stavební zákon a jeho prováděcí vyhlášku ~~501/2006 Sb.~~ **157/2024 Sb.** a k aktualizaci a upřesnění podmínek přípustného, podmíněného a nepřipustného využití.

B.b: KONCEPCE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT ÚZEMÍ OBCE

4. Koncepce ochrany a rozvoje historických, kulturních, architektonických a urbanistických hodnot je založena
 - na ochraně a rozvoji urbanisticky cenných prostranství a uličního prostoru sídla, které má znaky sídla příměstského charakteru, vč. některých cenných domů,
 - na respektování limitů využití území v oblasti památkové péče, které vyplývají z legislativních předpisů, zejména respektování architektonicky cenných staveb, urbanisticky hodnotných prostor a archeologických hodnot,
 - respektování cílů ochrany uvedených hodnot, tj. zachování a smysluplné rozvíjení historického odkazu, využití hodnot pro zlepšení obrazu sídla a kvality jeho prostor, zatraktivnění obce jak pro stávající bydlící obyvatelstvo, tak i pro nové obyvatele a pro návštěvníky,
 - celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy, případě jakýchkoliv zemních prací či zásahů do terénu je nutné záměr ohlásit archeologickému ústavu ÚA PPČ a postupovat podle nařízení vlády ~~č. 20/1997 Sb.~~ **č. 358/2000 Sb.** zákona č. 242/1992 Sb., jakékoliv terénní úpravy, změny využití území, stavby, inženýrské sítě a komunikace musí být odsouhlaseny příslušným pracovištěm ÚAP, v případě změn funkčního využití v území v bezprostřední blízkosti kulturní památky, je nutné postupovat podle zákona ~~č. 20/1997 Sb.~~ **169/2024 Sb.** o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů,
 - správní území obce Vyžlovka se nachází v zájmovém území AČR (jev 103) ~~a je nutno dodržet ustanovení § 175 stavebního zákona, viz příloha Vyjmenované druhy staveb.~~
5. Koncepce ochrany a rozvoje přírodních hodnot je založena:

- na respektování mimořádně přírodně cenného prostoru NPR Voděradské bučiny a jejího ochranného pásma, která se nachází v jižní části k.ú. Vyžlovka
 - na vymezení a ochraně ploch ÚSES v rozsahu jeho jednotlivých skladebných částí (prvků) všech 3 úrovní vč. ~~upřesnění hranice NRBC Voděradské bučiny, NRBC Voděradské bučiny-Vidnolec, a RBK Dolánka-Voděradské bučiny, vč. vymezení velmi rozsáhlých nových ploch přírodních v severozápadní a severní části správního území obce,~~
 - na stanovení koncepce uspořádání krajiny prostřednictvím zařazení jednotlivých ploch řešeného území do jednotlivých typů ploch s rozdílným způsobem využití, které závazně určují režim využití území,
 - na akceptaci prvků ochrany obecné i speciální ochrany přírody a limitů z této ochrany vyplývajících,
 - na zákazu vymezení nových ploch zastavitelného území ve volné krajině,
 - na výrazném zpřesnění (a zpřísnění) výstavby v nezastavěném území oproti ust. ~~§ 18 odst. 5~~ **§ 122** stavebního zákona,
 - na ochraně lesa, kdy v případě přístaveb stávajících rekreačních objektů nebo stávajících rodinných domů nacházejících se ve vzdálenosti do ~~50~~ **30** metrů od okraje lesních pozemků, souhlasíme s jejím umístěním směrem vždy od lesa a nesouhlasíme s umístěním přístaveb směrem k lesu
 - je zapovězeno rozšiřování rekreačních objektů a objektů k trvalému bydlení nacházejících se na lesních pozemcích (pokud ÚP nestanovuje jejich konverzi na jiné způsob využití – lokalita **SV.03**), je možné odejmout plnění funkcí lesa pozemku pouze pod stávajícím objektem.
6. Koncepce ochrany a rozvoje civilizačních hodnot je založena:
- na respektování státní silnice I/2 a krajských silnic III/33316 (ul. Na Staré cestě) a III/33317 (ul. Jevanská a Pražská),
 - modernizaci a navrhovaném rozvoji technické infrastruktury pro zajištění potřeb obyvatel dle nároků nových zastavitelných ploch, vč. návrhu plynofikace od Louňovic a navržení nových vodovodních a kanalizačních páteřních řadů pro nové lokality.
7. Z hlediska požární ochrany se stanovuje v rámci celého ÚP:
- konkrétní řešení dopravního napojení jednotlivých zastavitelných ploch musí být řešeno způsobem umožňujícím průjezdnost a sjízdnost pro potřeby jednotek požární ochrany (vyřešení, vybudování, posouzení, popř. zachování příjezdových a přístupových komunikací coby zpevněných a nejméně 3 m širokých),
 - pro nové zastavitelné plochy bude řešeno dostatečné zásobování jednotlivých řešených lokalit požární vodou zejména prostřednictvím vybudování podzemních nebo nadzemních hydrantů, požárních nádrží nebo přírodních zdrojů, upravených a svou kapacitou a tlakovými poměry odpovídajícím potřebám požární ochrany.
8. Z hlediska ochrany obyvatelstva se stanovuje:
- ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní – v rámci řešeného území ÚP není nutné vymezovat žádné plochy, nebude ale zastavován pás pod hrází Vyžlovského rybníka v nivě Jevanského potoka
 - zóny havarijního plánování – návrhem ÚP plně respektován krizový plán Středočeského kraje,
 - ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události – návrhem ÚP je plně respektován krizový plán Středočeského kraje, místa pro ukrytí obyvatelstva se nemění, u nových lokalit se předpokládá ukrytí obyvatelstva ve sklepních prostorech,

- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování – bude řešeno v souladu s krizovým plánem obce a krizovým plánem Středočeského kraje,
- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci – je nezměněno oproti stávajícímu stavu, je řešeno v prostorách obecního úřadu,
- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce – je nezměněno oproti stávajícímu stavu, v případě využití nebezpečných látek v soukromém sektoru je nutno zajistit odpovídající ochranu při jejich skladování a využití v rámci daného areálu v souladu se všemi souvisejícími předpisy,
- záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklé při mimořádné události – místo pro dekontaminaci se stanovuje v prostoru vedle objektu č.p. 1,
- ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území – ve správním území Vyžlovka nejsou skladovány žádné nebezpečné látky,
- nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií – je nezměněno oproti dnešnímu stavu, v případě mimořádné situace bude postupováno podle krizového plánu Středočeského kraje.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

C.a. URBANISTICKÁ KONCEPCE STANOVENÉ ZÁSADY URBANISTICKÉ KONCEPCE

9. V rámci stanovené urbanistické koncepce jsou obecně stanoveny tyto zásady:
- stávající zástavba může být měněna (dostavby, přístavby, rekonstrukce) jen takovým způsobem, aby nebyl narušen celkový charakter sídla, tj. nebudou použity konstrukce a materiály, které jsou atypické, výrazné, dominující a výrazně zastiňující charakter okolní zástavby,
 - stavby nebudou vyšší než 2 nadzemní podlaží (bez využití podkroví), nebo 1 NP s využitím podkroví,
 - pouze v přímé návaznosti na sousední stavbu vyšší (např. dnešní objekt Obecního úřadu Vyžlovka, po vydání územního plánu ZŠ Vyžlovka, Hotel a restaurace Praha) může být výšková hladina 2 NP + podkroví, nikdy ale nesmí přesáhnout výškovou hladinu sousedních staveb,
 - v celém správním území se zapovídá výstavba bytových domů a řadovek,
 - tvary střech – nestanovuje se, mohou být i rovné nebo pultové střechy,
 - parcely nebudou v rámci nově vymezených enkláv zastavitelného území vytyčovány menší než 800 m², tam, kde se jedná o dostavbu proluk, se tato podmínka nepoužije, případně se nepoužije tam, kde parcely již byly do doby vydání územního plánu geometricky vytyčeny nebo tam, kde je v tabulce u bodu (11) uvedeno jinak pro konkrétní lokalitu,
 - výstavba mimo zastavěné území a zastavitelné plochy je upřesněna (a zpřísněna) nad rámec ust. § 18 odst. 5 v kap. E,
 - bude zachována parková zeleň v historickém centru obce Vyžlovka (zejména p.p.č. 456/4, 456/1, příp. další).

C.b. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

10. Návrh ÚP vymezuje zastavitelné plochy v dosud nezastavěném území a plochy přestaveb (resp. plochy přestaveb, dostaveb proluk či změn funkcí) v zastavěném území v celkem 5 samostatných lokalitách a to takto:

– lokalita č. 1 „Na Splachu“ severozápadně od centra Vyžlovky určena pro smíšené bydlení v zeleni s odcloněním od lesa pásem zahrad;

– lokalita č. 2 „Na Vyhliďce a V Lomu“, v centrální části sídla určena pro bydlení (v části blíže centru sídla „Na Vyhliďce“ a pro smíšené bydlení, sídelní zeleň (zahrady) a uprostřed veřejné prostranství (sad nebo park) na rekultivovaných plochách dále od centra sídla (lokalita V Lomu);

– lokalita č. 3 „Štíhlická“ pro bydlení, doplnění jen 1 stavební parcely;

– lokalita č. 4 „D1“ je vymezena pro severní obchvat silnice I/2 a je v souladu s ust. § 18 odst. 5 stavebního zákona ponechána v nezastavěném území;

– lokalita č. 5 „Za Koupalištěm“ je na jihozápadním okraji sídla, dnes chaty, které obklopují dle KN lesní pozemky, návrh přestavby na plochy smíšené obytné s možností trvalého bydlení.

Návrh změny č. 1 územního plánu navrhuje pouze jednu novou zastavitelnou plochu v dosud nezastavěném území (resp. plochy přestaveb, dostaveb proluk či změn funkcí) a to plochu Z. 14 pro bydlení smíšené venkovské. V zastavěném území dvě plochy pro občanské vybavení všeobecné Z. 16 a Z. 17.

11. ÚP změna č. 1 územního plánu stanovuje v následující tabulce dále uvedené zastavitelné plochy a plochy přestaveb transformační, kdy pro potřeby této změny územního plánu se stanovují konkrétní tyto pojmy uvedené v záhlaví tabulky a z nich vyplývající požadavky (výměry jsou jen a pouze orientační):

- Výměra (m²) = údaj označující výměru vymezené plochy, může se v navazujících postupech upřesnit dle skutečného stavu a geodetického zaměření konkrétních dále vymezovaných stavebních pozemků, jedná se pouze o informativní údaj.
- Max. počet parcel = mezní počet budoucích stavebních pozemků dle ~~ust. § 2 odst. 1 písm. b)~~ **§ 12 písm. b)** stavebního zákona, kdy tento počet může být při budoucím dělení i menší, ale nikoliv vyšší, než je uvedeno.
- ZPP = Zastavěná plocha pozemku dle ~~ust. § 2 odst. 7~~ **§ 13 písm. p)** stavebního zákona, tj. takto:
 „Zastavěná plocha pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů polooodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. „**zastavěnou plochou pozemku součet všech zastavěných ploch jednotlivých staveb, zastavěnou plochou stavby plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů polooodkrytých (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 pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny**“.
- V případě následného rozdělení pozemku na 2 nebo více parcel musí být tato podmínka splněna na všech nových parcelách, ale i na stávající parcele, tj. nesmí být od již zastavěného pozemku oddělena taková část, aby zbytek po oddělení obsahující původní a existující stavbu nesplňoval tuto podmínku (např. oddělím zahradu od rodinného domu a pozemek s RD bude mít místo 25 % ZPP najednou 75% zastavěné plochy, toto je zapovězeno). Pojem stavba je vnímám v souladu s ~~ust. § 2 odst. 3~~ **§ 5 odst. 1** stavebního zákona, tj. takto: „**Stavbou se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.**“ **Stavbou se v tomto zákoně rozumí stavební dílo, které vzniká stavební nebo montážní činností ze stavebních výrobků, materiálů nebo konstrukcí za účelem užívání na určitém místě. Za stavbu se považuje také výrobek plnící funkci stavby.** Do ZPP se tedy počítají veškeré stavby a výrobky plnící funkci stavby, vč. zpevněných komunikací (vjezdy ke garážím, pevné terasy, zámkové dlažby, okapové chodníky, pevné bazény, pergoly, přístřešky, zahradní domky, pevné domácí udírný apod.).
- V/K = stanovuje se tímto povinnost napojení na centrální vodovod („V“) a kanalizaci („K“), pokud je uvedeno „ne“, lze řešit napojení individuálně, např. vrtem, studnou, jámkou na vyvážení, pokud „ano“, musí být v rámci navazující územního nebo stavebního řízení být řešeno napojením na centrální vodovod nebo kanalizační stoku, pokud je vybudována, pokud ne, lze dočasně řešit individuálně.
- Z/P/N = stanovuje se rozdělení, zda jde o plochu v zastavěném území nebo o plochu zastavitelnou dle ~~ust. § 2 odst. 1 písm. j)~~ **§ 12 písm. i)** stavebního zákona (kód „Z“) nebo o plochu ~~přestavby~~ **transformační** dle ~~ust. § 43 odst. 1~~ **§ 12 písm. k)** stavebního zákona (kód „P“), popřípadě zda je v nezastavitelném území dle ~~ust. § 2 odst. 1 písm. f)~~ **§ 12 písm. j)** stavebního zákona (kód „N“), poté ji nelze oplocovat a není předmětem vynětí ze ZPF, typicky sadové úpravy (aleje ovocných stromů) nebo aleje a větrolamy v krajině (lípy, duby, buky, kaštiny, topoly a další autochtonní dřeviny), případně doplnění nefunkčních prvků ÚSES na orné půdě nebo na intenzivně obhospodařovaných plochách.

Kód	Lokalita	výměra (m ²)	Max. počet parcel	ZPP	V/K	Z/P T/N

B1	V Březinkách	523	1	70 %	ano, ano	Z
B2 Z.11/SU. 02	Na Vyhlídce	16 355 12 172	16 12	33 %	ano, ano	Z
B3 Z.07/SU. 03	Štíhlická	2 418	1	20 %	ano, ano	Z
Z.14/SV. 05	K Hájovně, vymezení zastavitelné plochy pro bydlení, ve které bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.	25 710	25	33 %	ano, ano	Z
Z.16/OU. 02	U Pískovny, plocha pro občanskou vybavenost, stavba zázemí jednotky dobrovolných hasičů (hasičárna s klubovnou)	916	1	50 %	ano, ano	Z
Z.17/OU. 03	K Hájovně, plocha pro občanskou vybavenost, např. služby, obchody, občerstvení apod.	3 502	1	50 %	ano, ano	Z
T.05	Za Koupalištěm, přestavba stávajících chat na objekty pro trvalé bydlení vyššího standardu, stavby zůstanou obklopeny lesem	614	1	25 %	ano, ano	T
T.04	Za Koupalištěm, přestavba stávajících chat na objekty pro trvalé bydlení vyššího standardu, stavby zůstanou obklopeny lesem	834	1	25 %	ano, ano	T
R1 T.09/RU. 01	Za Koupalištěm, plocha pro soustavu dětských hřišť přírodního charakteru, lanový park apod., s možností umístění drobných objektů (sociální zařízení, kasa, malé bistro), max. do 60 m2 zastavěné plochy celkem za všechny objekty	2 566	-	max. 60 m2	ano, ano	P-T
Θ1 T.10/OU. 01	U Návsi, plocha pro občanskou vybavenost, např. pro rozšíření budoucího obecního úřadu, zařízení související s obecním úřadem, školstvím a tělovýchovou, bez možnosti komerční občanské vybavenosti a bydlení	2 041	1	50 %	ano, ano	P-T
S1 Z.13/SV. 01	Na Splachu	23 145 1 280	23 1	33 %	ano, ano	Z

S2 Z.09/SV.02	V Lomu, zastavitelná plocha, jedná se o stavební parcely na bývalé skládce, v rámci navazujících řízení musí být zajištěna bezpečnost staveb jak z hlediska zakládání, stability podlaží, tak i z hlediska zdravotní nezávadnosti pro trvalé bydlení s ohledem na předchozí využití pozemků - podmínka biologického hodnocení v navazujících správních řízeních	4399	4	33 %	ano, ano	Z
S3 T.03/SV.03	Za Koupalištěm, přestavba stávajících chat na objekty pro trvalé bydlení vyššího standardu, stavby zůstanou obklopeny lesem, max. možný počet stávajících vzrostlých stromů musí zůstat zachován - podmínka biologického hodnocení v navazujících správních řízeních - výstavbou oplocení pozemku nesmí být dotčena funkčnost VKP – doprovodný břehový porost rybníka Vyžlovský - vybudování retenční plochy v lokalitě o výměře min. 200 m ² - minimální výměra nově oddělených stavebních pozemků bude 2500 m ² - přístavba stávajících objektů jen za splnění podmínky ZPP 25 %	34 728	22	25 %	ano, ano	P T
S4 T.07/SV.04	Možnost výstavby 3-4 vil v lokalitě Za Koupalištěm - podmínka biologického hodnocení v navazujících správních řízeních - podmínka rozšíření komunikace na východním okraji na min. 6 m	6 310	4	33 %	ano, ano	P T

6.6. VYMEZENÍ SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ (VČ. PLOCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ)

12. V územním plánu vymezeny tyto plochy veřejných prostranství (výměry jsou jen a pouze orientační):

Kód	Lokalita	výměra (m ²)	Z/P T/N
-----	----------	--------------------------	---------

P1 Z.15/PU. 01	Veřejné prostranství pro lokalitu Na Splachu a V Březinkách	5 400	Z
P2 Z.10/PU. 02	Veřejné prostranství pro lokalitu V Lomu, platí dále totéž, co pro lokalitu S2 SV.02, také zde byla navážka	16 309	Z
P3	Veřejné prostranství pro přestavbové území na trvalé bydlení v lokalitě Za Koupalištěm – výslovně se připouští vybudování retenční nádrže do 200 m2	9 154	P

13. Územním plánem jsou vymezeny tyto plochy sídelní zeleně (zahrad):

Kód	Lokalita	výměra (m2)	Z/P T/N
Z1 Z.12/ZZ. 01	Zahrady pro lokalitu Na Splachu	9 839 2 813	Z
Z2 Z.08/ZZ. 02	Zahrady pro lokalitu V Lomu	3 288	Z
Z3	Zahrady pro lokality V Březinkách	507	Z

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

D.a. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

14. Konceptce dopravní infrastruktury je graficky znázorněna v Hlavním výkrese. V rámci konceptce dopravní infrastruktury jsou vymezeny tyto konkrétní dopravní záměry (výměry jsou jen a pouze orientační):

Kód	Lokalita	výměra (m2)	Z/P T/N
D2 VD.02	MK v lokalitě Na Vyhlídce	1 050	Z
D3 VD.03	Obnova cesty z Vyžlovky do Louňovic, povrch stezky bude proveden v konstrukčním řešení mlatový povrch	6 168	Z
D4	MK v lokalitě V Březinkách	518	Z
D5	Rozšíření MK v lokalitě Na Sptachu	284	Z
D6 VD.06	MK v lokalitě Na Bělidle	1 475	P T
D7 VD.07	MK v lokalitě U koupaliště	1 419	P T

15. Odstavná a parkovací stání řešit na vlastních pozemcích stavebníků. Veškeré nové komunikace na zastavitelných plochách a na plochách přestaveb musí splňovat zákonné i podzákonné podmínky stanovené českým právním řádem vč. požadavků příslušných ČSN týkajících se navrhování a provozu na místních a obslužných komunikacích vč. prostorových požadavků pro průjezd a otáčení vozidel IZS.

D.b. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

D.B.1. VODOHOSPODÁŘSKÁ INFRASTRUKTURA

16. Z hlediska zásobování pitnou vodou se kromě stávajícího napojení do budoucna uvažuje i s napojením na skupinový vodovod REGION JIH směrem od Mukařova. Trasa vodovodního přivaděče bude navržena podél tělesa silnice I/2 od hranice se správním územím obce Mukařov až do stávající vodojemu, přesné trasování je ponecháno na navazujících správních řízeních, ÚP výslovně umožňuje a podporuje vedení této stavby technické infrastruktury. ~~Návrh ÚP dále navrhuje tyto nové~~ **Změna č. 1 vymezuje** plochy vodní a vodohospodářské lokálního významu (výměry jsou jen a pouze orientační):

Kód	Lokalita	výměra (m2)	Z/N1
W1 VZ.01	Rybník č. 1 v nivě potoka	2 483	N

W2 VZ.02	Rybník č. 2 v nivě potoka	2 216	N
W3 VZ.03	Rybník č. 3 v nivě potoka	3 947	N
W4 VZ.04	Retenční nádrž nebo suchý polder, protipovodňové opatření	6 870	N

17. ~~Návrh ÚP~~ **územní plán** Vyžlovka dále stanovuje v rámci koncepce zásobování pitnou vodou tyto podmínky:
- sídlo Vyžlovka vč. lokality V Březinkách bude napojeno na centrální zásobování pitnou vodou prostřednictvím stávajících dálkových vodovodních řadů vedoucích do vodojemu Vyžlovka, hlavních vodovodních řadů stávajících a ostatních vodovodních řadů viz Výkres technické a dopravní infrastruktury,
 - všechny nově navržené lokality budou napojeny na centrální zdroj pitné vody prostřednictvím výše uvedené soustavy, nově potřebná nepáteční vedení vodovodu tento územní plán výslovně připouští s tím, že budou vedeny v nově navržených komunikacích,
 - vedení všech vodovodů, vč. přípojek může být navrhováno na základě ~~ust. § 18 odst. 5~~ **§ 122** stavebního zákona v navazujících řízeních a na základě podrobnějších dokumentací dle skutečných potřeb v daném území nebo lokalitě, ÚP zde podmínky nestanovuje.
18. ~~Návrh ÚP~~ **územní plán** Vyžlovka stanovuje v rámci koncepce vodohospodářské infrastruktury tyto konkrétní záměry pro likvidaci odpadních vod (výměry a délky jsou pouze orientační):

Kód větve	Popis plochy	Plocha (m2) délka (mb)
T1 VT.01	Rozšíření ČOV, její intenzifikace a doplnění o záchytnou nádrž, - musí být respektována ochrana VKP údolní nivy a vodního toku - pozemek nebude stavebně optocen s výjimkou optocení sběrného místa - v rámci vymezené plochy T1 může být umístěno sběrné místo v severní části vymezeného polygonu	3 081 3 372
K1 VT.01	Hlavní kanalizační řad v části sídla V Březinkách	2 243
K2 VT.02	Hlavní kanalizační řad v části sídla Pod Obcí a Za Plovárnou	1 152
K3 VT.03	Hlavní kanalizační řad v části sídla Na Vyhliďce	151
K4	Hlavní kanalizační řad podél silnice na Jevany	311

19. ~~Návrh ÚP~~ **územní plán** Vyžlovka stanovuje pro výše uvedené záměry pro likvidaci odpadních vod tyto podmínky:
- sídlo Vyžlovka vč. lokality V Březinkách bude napojeno na stávající centrální ČOV, která bude rozšířena, viz plocha ~~T1~~ **TW.01** dle Hlavního výkresu, ~~intenzifikována a doplněna o záchytnou nádrž na vymezené ploše T1,~~

- případné dobudování ČOV je možné na pozemku vyznačeném jako plocha technické infrastruktury, ČOV,
- hlavní kanalizační řady v podobě, v jaké jsou vyznačeny v ~~Hlavním~~ **koordinčním** výkresu, musí být umístěny v daných komunikacích s tolerancí 10 m od vyznačené osy dle konkrétních podmínek v území, průměr potrubí, materiál a další technické parametry budou stanoveny až v navazujících dokumentacích,
- stávající kanalizační stoky budou primárně využity v novém kanalizačním systému, pokud to jejich stavebně-fyzický stav neumožní (průsaky, otvory, netěsnosti apod.) nebo jejich dimenze nebude dostatečná, budou nahrazeny novým sběračem,
- ostatní kanalizační sběrače nižšího významu mohou být umísťovány do území v souladu s ust. ~~§ 18 odst. 5~~ **§ 122** stavebního zákona v nezastavitelném území, v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch pak v souladu s podmínkami přípustného a podmíněně přípustného využití území jako stavby a zařízení TI, ÚP toto výslovně umožňuje,
- srážkové vody budou likvidovány v souladu s §5 vodního zákona a ~~§20 vyhlášky č. 501/2006 Sb. (resp. č. 431/2012 Sb.) o obecných požadavcích na využívání území~~, srážkové vody ze střech rodinných domů budou vsakovány nebo akumulovány na přilehlých pozemcích, srážkové vody z nových komunikací budou přednostně zasakovány v podélných zasakovacích zatravněných pásích či zasakovacích zařízeních, do dešťové kanalizace budou napojeny pouze přepady z těchto zařízení.

D.6.2: ENERGETIKA

20. ~~Návrh ÚP~~ **územní plán** Vyřlovka stanovuje tyto rámcové podmínky v oblasti koncepce energetiky – zásobování teplem:
- napojení na zemní plyn bude realizováno novým VTL plynovodem vedeným podél silnice I/2 od obce Louňovice a dále prostřednictvím STL/NTL plynovodů rozvedených po obci, do doby vybudování systému zásobování plynem je přípustné zajišťovat i u nové zástavby vytápění jiným způsobem (pasivní domy, dřevo, pelety, tepelná čerpadla apod., možné je též využití i elektrické energie zejména v případě kvalitně zateplených domů),
 - u stávajících staveb se také doporučuje přechod na zemní plyn, ale je možné zachovat stávající systémy vytápění (uhlí, topné oleje apod.),
 - výkresová část **ÚP územního plánu** konkrétně nestanovuje závazné vedení nových STL/NTL plynovodů, územní plán výslovně připouští vedení STL/NTL plynovodů v nezastavěném území v souladu s ust. ~~§ 18 odst. 5~~ **§ 122** stavebního zákona, v zastavěném území a zastavitelných plochách je poté vedení STL/NTL plynovodů přípustné v plochách dopravní infrastruktury a veřejných prostranství a podmíněně přípustné v ostatních typech funkčních ploch (viz kap. F).
21. ~~Návrh ÚP~~ **územní plánu** Vyřlovka stanovuje tyto rámcové podmínky v oblasti koncepce energetiky – zásobování elektrickou energií:
- zásobování elektrickou energií bude i nadále zajištěno z 22kV rozvodného systému kabelovým vedením z kmenové linky 22kV z nadřazeného systému, jsou plně respektovány stávající vedení VVN a VN vč. jejich ochranných pásem,
 - nárůst spotřeby elektrické energie bude kryt rekonstrukcí stávajících transformačních stanic na kabelových 22 kV přípojkách v místech soustředěné spotřeby,
 - v případě potřeby je možné v koridorech stávajících vedení VN budovat nové trafostanice, ~~návrh ÚP~~ **územní plán** to výslovně umožňuje, stávající venkovní vedení VN v rozvojových lokalitách bude přeloženo do podzemního kabelového vedení ve stávajících trasách,
 - **ÚP územní plán** výslovně umožňuje budování nových vedení VN v nezastavěném území v souladu s ust. ~~§ 18 odst. 5~~ **§ 122** stavebního zákona, v rámci zastavěného území a zastavitelných ploch je výslovně umožněno vedení podzemních kabelů VN.

Đ.b.3: KONCEPCE ODPADOVÉ HOSPODÁŘSTVÍ

22. **Návrh ÚP územní plán** Vyžlovka stanovuje tyto rámcové podmínky v oblasti odpadového hospodářství:
- ~~– sběrné místo komunálního odpadu bude umístěno v ploše T1 v návaznosti na stávající objekt ČOV v severní části vymezeného polygonu;~~
 - umístění sběrného dvora se tímto ÚP přímo nestanovuje,
 - ~~– na území obce je sběrné místo a to na p.p.č. 49/1 a do budoucna se v souladu s tímto územním plánem rozšíří i na sousední p.p.č. 433/1;~~
 - **sběrné místo komunálního odpadu je umístěno v ulici Skalská pod vodojemem na p. č. 403/68**
 - tuhý komunální odpad bude i nadále shromažďován v odpadových nádobách (popelnicích) a odvážen ke zneškodnění,
 - odkládání nebezpečných složek komunálního odpadu a velkoobjemového odpadu bude minimálně 2x ročně zajištěno svozem oprávněnou osobou do doby, než bude vybudován sběrný dvůr.

Đ.b.4: TELEKOMUNIKACE

23. **Návrh ÚP územní plán** Vyžlovka stanovuje tyto rámcové podmínky v oblasti telekomunikací:
- koncepce technické infrastruktury se nedoplňuje v oblasti zajištění telekomunikačních služeb,
 - systémy zajišťující telekomunikační služby budou rádiové sítě televizního signálu a mobilních operátorů,
 - **ÚP územní plán** nenavrhuje další pozemní stanice pro telekomunikační služby,
 - ve vazbě na ustanovení ~~§ 18 odst. (5)~~ **§ 122** stavebního zákona se připouští v nezastavěném území možnost budování nových bodových i liniových, podzemních i nadzemních, telekomunikačních objektů a vedení.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANU PŘED POVOĐNĚMI, REKREACI, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

E.a: KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH V **KRAJINĚ** A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

24. Pro nezastavěné území jsou v územním plánu vymezeny následující plochy, jejichž podrobné podmínky využití jsou specifikovány v kapitole F. Ve správním území Vyžlovka jsou vymezeny tyto základní krajinné plochy, které jsou nositeli, respektive jejich uspořádání a vzájemné vazby, koncepce uspořádání krajiny:

- plochy zemědělské (§14) – orná půda „A“;
- plochy smíšené nezastavěného území (§17) „H“;
- plochy sídelní zeleně „Z“;
- plochy dopravní infrastruktury (§9) – silniční „D“;
- plochy lesní (§15) „L“;
- plochy vodní a vodohospodářské (§13) „W“;
- plochy přírodní (§16) „N“.

Pro nezastavěné území jsou v územním plánu vymezeny následující plochy, jejichž podrobné podmínky využití jsou specifikovány v kapitole F, které svojí vzájemnou skladbou vytvářejí podmínky pro pozitivní a udržitelný vývoj krajiny a zachování její stávající charakteristiky.

25. Koncepci krajiny dotváří návrh nových ploch přírodních v tomto rozsahu:

Kód	Název	Rozloha (m2)
N1 K.01/NU.01	Doplnění nefunkčních částí NRBK Voděradské bučiny-Vidrholec	38 939
N2 K.02/NU.02	Doplnění nefunkčních částí RBK Dolánka-Voděradské bučiny	61 575

26. Koncepci krajiny dotváří návrh nových ploch smíšené nezastavěného území v tomto rozsahu:

Kód	Název	Rozloha (m2)
H1 K.03/MU.01	Pás zeleně u rybníka Nohavička	12 118
H2 K.07/MU.02	Pás zeleně u nových rybníků	21 707
H3 K.08/MU.03	Lanový park, přírodní hřiště u rozhledny	2 585

27. ~~Koncepce krajiny je dále dotvářena návrhem alejí v rámci celého správního území, vyznačeno v Hlavním výkrese.~~

28. Možnosti výstavby v nezastavěném území ve vazbě na ~~ust. § 18 odst. 5~~ **§ 122** stavebního zákona se tímto územním plánem stanovují takto:

- stavby pro zemědělskou prvovýrobu do 50 m2 a 6 m výšky, vč. dřevěných ohradníků kolem pastvin pro dobytek,
- stavby pro vodní hospodářství: vodní nádrže do 500 m2, jiné nadzemní stavby do 25 m2 a 6 m výšky,
- stavby pro těžbu nerostů jsou zapovězeny tímto ÚP,
- stavby pro ochranu přírody a krajiny do 25 m2 a 6 m výšky,

- stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu – jen v rozsahu účelových komunikací vč. polních a lesních cest a stavby s nimi přímo související (např. svahování, mostky, příkopy apod.), jiné dopravní stavby jsou zapovězeny,
- stavby pro veřejnou technickou infrastrukturu – podzemní stavby technické infrastruktury bez omezení, pokud nejsou nadmístního významu (vodovody, kanalizace, plynovody, sdělovací kabely, podzemní vedení elektrické energie apod.), nadzemní stavby jen do 25 m² a 6 m výšky, pokud nejsou nadmístního významu,
- stavby pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof – do 1 000 m² a 2 m výšky, jsou tím míněny zejména suché poldry, úpravy vodních toků, revitalizace apod.,
- stavby pro odstraňování důsledků ekologických a přírodních katastrof – bez omezení,
- opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu – jen cyklistické stezky, hipostezky, trasy pro singltrek, hygienická zařízení, informační zařízení bodového charakteru do 1 m² (obvykle dřevěné sloupky), odpočinková zařízení od 6 m² (obvykle dřevěné lavice pevně spojené se zemí a stolem),
- v polygonu H3 **MU.03** pro lanový park a přírodní hřiště je možné umisťovat konstrukce staveb odpovídající tomuto využití, jako jsou dřevěné konstrukce lanového parku, prolézaček apod., s možností umístění informačního kiosku, pokladny, malého bistra a sociálního zařízení max. do 40 m² dohromady pro všechny stavební objekty, tyto podmínky platí i pro sousední pozemky p.č. 266/1 a 266/2 (pozemky nacházející se mezi polygonem H3 **MU.03** a komunikací Štíhlická),
- ekologická a informační centra, stejně jako další stavby a zařízení pro účely rekreace a cestovního ruchu výše neuvedené jsou tímto ÚP v nezastavěném území zapovězeny.

E.b: ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

29. ÚP Vyžlovka vymezuje v řešeném území tyto biocentra a biokoridory nadregionálního a regionálního významu, lokální ÚSES se zde nevymezuje:

Kód	Název	Charakter
NC NRBC	Voděradské bučiny	nadregionální biocentrum
NK NRBK	Voděradské bučiny-Vidrholec	nadregionální biokoridor
RK RBK	Dolánka-Voděradské bučiny	regionální biokoridor

30. ÚP pro výše uvedené skladebné prvky ÚSES stanovuje následující podmínky využití území – zákaz umisťovat do předmětné plochy jakékoliv stavby, které by snižovaly funkčnost daného prvku ÚSES, s výjimkou liniových staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury.

E.c: PROSTUPNOST KRAJINY

31. Navržené řešení vytváří předpoklady pro zachování a zlepšení prostupnosti krajiny prostřednictvím silničních komunikací, účelových komunikací a po stávajících turistických trasách a cyklotrasách. Prostupnost krajiny je posílena vytvořením předpokladů pro vedení pěších, cykloturistických a dalších tras. Vymezením nadregionálního a regionálního ÚSES se zajišťuje prostupnost krajiny pro migrující živočichy.

E.d: REKREACE

32. ÚP Vyžlovka vytváří předpoklady pro další posílení rekreační funkce krajiny potvrzením existence stávajících rekreačních objektů, zejména koupaliště Vyžlovka.

E.e: PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ A OCHRANA PŘED POVODŇMI

33. Nejsou navrhovány žádné změny ve využití území, které by znamenaly zvýšení rizika vodní či větrné eroze půdy. ÚP navrhuje 2 plochy smíšené ~~nezastavěného území~~ **krajinné H1 MU.01** a **H2 MU.02** v nivě potoka a 3 nové rybníků ~~W1, W2, W3~~ **WU.01, WU.02, WU.03**. Dále navrhuje suchý nebo vodní poldr ~~W4~~ **WU.04** na západním okraji správního území.

E.f. DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN

34. Nejsou navrhovány žádné změny ve využití území, které by se dotýkaly prvků surovinové základny a jejich ochrany.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODST. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ) **PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ**

35. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je pro jednotlivé typy ploch tímto ÚP závazně nastaveno takto:

Definované pojmy: Minimální podíl zeleně na stavebním pozemku: nejnižší povolené procento zeleně v rámci pozemku stavby. Započítává se výhradně zeleň na rostlém terénu v plochách nad 1 m². Do minimálního procenta zastoupení zeleně je možné započítat zatravnovací dlaždice v rozsahu 50 %. Zápočty jiných forem zeleně (např. popínané fasády, zeleň na střeších a pergolách) nejsou možné.

R – PLOCHY REKREACE – STAV RU – REKREACE VŠEOBECNÁ	
Hlavní využití	
○ plochy pro zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí	
Přípustné využití	Doplňující regulativy: ○ Nestanovují se.
○ stávající chatové lokality a s nimi přímo související stavby a zařízení ○ dětská hřiště, prolézačky, lanový park, a další drobné konstrukce obdobného charakteru	
Podmíněně přípustné využití	Podmínky prostorové regulace: ○ platí obecná ustanovení dle kap. Urbanistická koncepce
○ pozemky dalších staveb a zařízení, které souvisejí a jsou slučitelné s rekreací, například veřejných prostranství, občanského vybavení, veřejných tábořišť, přírodních koupališť, rekreačních luk ○ další pozemky související dopravní a technické infrastruktury, které nesnižují kvalitu prostředí ve vymezené ploše a jsou slučitelné s rekreačními aktivitami ○ rozšíření stávajících chatových objektů	
Nepřípustné využití	
○ vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití vč. výstavby nových chatových objektů	

	○ minimální podíl zeleně na stavebním pozemku činí 60 %
--	---

O – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – STAV		OU – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ	
Hlavní využití			
○ plochy pro umístění staveb a zařízení místní i nadřazené občanské vybavenosti			
Přípustné využití		Doplňující regulativy:	
○ pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva ○ pozemky staveb a zařízení pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství ○ pozemky související dopravní a technické infrastruktury ○ pozemky souvisejících veřejných prostranství		○ pro dostavbu stávajících lokalit se požaduje zachování min. 10 % ploch zeleně ze zbylé části daného stavebního pozemku	
Podmíněně přípustné využití			
○ Nestanovují se.			
Nepřípustné využití		Podmínky prostorové regulace:	
○ vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití		○ platí obecná ustanovení dle kap. Urbanistická koncepce ○ minimální podíl zeleně na stavebním pozemku činí 40 %	

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ	
Hlavní využití	
○ stavby a zařízení, které slouží potřebě služeb v sociální oblasti	
Přípustné využití	Doplňující regulativy:
○ domovy pro seniory, dětské domovy ○ byty, obytná funkce ○ dopravní a technická infrastruktura ○ protipovodňová opatření ○ parkoviště	○ Nestanovují se.

○ plochy veřejných prostranství (parkové úpravy, mobiliář – lavičky, odpadkové koše) ○ zeleň a malé vodní plochy	
Podmíněně přípustné využití ○ Nestanovují se.	
Nepřípustné využití ○ výroba, sklady ○ velkoprodejny a supermarkety ○ veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím	Podmínky prostorové regulace: ○ maximální zastavěnost pozemku je 60 % velikosti pozemku (započítávají se veškeré zastřešené objekty a plochy (domy, garáže, přístřešky, pergoly apod.). Nezapočítávají se nezastřešené zpevněné plochy – chodníky, zatravnovací tvárnice apod. ○ maximální výška zástavby se stanovuje na 10 m nad okolním terénem

OS – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – SPORTOVIŠTĚ – STAV OS – OBČANSKÉ VYBAVENÍ SPORT	
Hlavní využití ○ plochy pro sportovišť všeho druhu ○ koupaliště	
Přípustné využití ○ sportovní areály ○ hřiště všech druhů ○ nezbytné zázemí sportovišť (šatny, klubovny, malé občerstvení, objekty pro uskladnění sekačky apod.) ○ pozemky souvisejících veřejných prostranství vč. drobných staveb (lavičky, posezení, venkovní gril apod.) ○ související dopravní a technická infrastruktura vč. parkovacích ploch	Doplňující regulativy: ○ Nestanovují se.
Podmíněně přípustné využití ○ Nestanovují se.	
Nepřípustné využití ○ vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití	Podmínky prostorové regulace: ○ platí obecná ustanovení dle kap. Urbanistická koncepce

OH – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – HŘBITOV – STAV OH – OBČANSKÉ VYBAVENÍ HŘBITOVY
--

Hlavní využití ○ plochy pro umístění hřbitova	
Přípustné využití ○ pozemky hřbitova, vč. staveb a zařízení s provozem hřbitova přímo související ○ pozemky související dopravní a technické infrastruktury ○ pozemky souvisejících veřejných prostranství	Doplňující regulativy: ○ Nestanovují se.
Podmíněně přípustné využití ○ Nestanovují se.	
Nepřípustné využití ○ vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití	Podmínky prostorové regulace: ○ platí obecná ustanovení dle kap. Urbanistická koncepce

P – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – STAV/PŘESTAVBA PU – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ	
Hlavní využití ○ plochy veřejných prostranství	
Přípustné využití ○ náměstí, ulice, tržiště, chodníky ○ veřejná zeleň, parky ○ další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, např. zelené pásy předzahrádek před jednotlivými domy na návších ○ pozemky související dopravní a technické infrastruktury ○ objekty občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství (např. infocentrum, malé bistro, půjčovna kol apod.) ○ drobné sakrální stavby (kapličky, boží muka), pomníky, pomníčky ○ malé vodní plochy návesních rybníčků, retenční nádrže do 200 m² ○ dětská hřiště, prolézačky, lanový park, a další drobné konstrukce obdobného charakteru ○ plochy dopravní a technické infrastruktury	Doplňující regulativy: ○ Nestanovují se.

○ nezbytná sociální zařízení	
Podmíněně přípustné využití ○ Nestanovují se.	
Nepřípustné využití ○ vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití	Podmínky prostorové regulace: ○ platí obecná ustanovení dle kap. Urbanistická koncepce

Z – PLOCHY SÍDELNÍ ZELEŇ – STAV / NÁVRH / PŘESTAVBA ZZ – ZELENĚ ZAHRADNÍ A SADOVÁ

Hlavní využití ○ soukromé zahrady u rodinných domů ○ plochy pro zahradnické a sadovnické využití	
Přípustné využití ○ neoplocený ovocný sad, libosad ○ komponované aleje, stromořadí, při využití autochtonních listnatých dřevin ○ shluky a skupiny náletů a dřevin, pozemky zeleně a prvků ÚSES ○ malé vodní plochy přírodního charakteru do 400 m² a hloubky max. 3 m u hráze (rybníky, vodní nádrže)	Doplňující regulativy: ○ Nestanovují se.
Podmíněně přípustné využití ○ zahrady u rodinných domů s možností oplocení, oplocené sady, s možností drobných staveb (zahradní domky, sklady na nářadí, sklady na pěstované plodiny atd.) za podmínky, že je zahrnuto do zastavěného území nebo zastavitelných ploch ○ malé vodní plochy umělého charakteru do 200 m² a hloubky max. 3 m, za podmínky, že je zahrnuto do zastavěného území nebo zastavitelných ploch ○ pozemky související dopravní a technické infrastruktury, podmínkou pro výše uvedené je souhlas příslušných orgánů ochrany ZPF a ochrany ŽP, pokud je dle zvláštního předpisu vyžadován, v případě staveb též splnění všech požadavků stavebního zákona a ostatních	

právních předpisů v rámci navazujících správních řízení	
Nepřípustné využití ○ vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití	Podmínky prostorové regulace: ○ zástavba bude vždy řešena jako přízemní, vysoké stavby a konstrukce vytvářející negativní dominanty v krajině, stejně jako stavby sloužící primárně nebo druhotně pro ubytování (rekreační objekty, chaty, penziony apod.) či bydlení, jsou tímto ÚP územním plánem ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) § 122 stavebního zákona výslovně zakázány.

ZS – ZELENĚ SÍDELNÍ OSTATNÍ

Hlavní využití

- veřejně přístupné plochy v zastavěném území, na zastavitelných plochách a plochách přestavby s veřejnou zelení

Přípustné využití

- souvislé plochy mimolesní autochtonní zeleně (stromy s keřovým podrostem)
- udržovaná doprovodná zeleň podél komunikací
- udržovaná doprovodná zeleň charakteru trávníků
- součástí veřejných prostranství je: a) mimolesní zeleň, b) vodní toky a plochy, c) odvodňovací otevřené strouhy, d) pěší chodníky, cyklostezky
- travnatá víceúčelová hřiště bez vybavení
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- občanské vybavení slučitelné s účelem plochy - např. kaple, kříže, památníky, zvoničky

Podmíněně přípustné využití

- ostatní trvalé stavby pouze pro technickou a dopravní infrastrukturu
- parkoviště pouze podél komunikací
- vybavená a zpevněná hřiště pouze dětská

Doplňující regulativy:

- Nestanovují se

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Podmínky prostorové regulace:

- Nestanovují se

S – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – STAV / NÁVRH / PŘESTAVBA SU – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ

Hlavní využití ○ plochy smíšené obytné agregující plochy bydlení a občanského vybavení a s vyloučením umístování staveb a zařízení snižujících kvalitu prostředí v této ploše, například pro těžbu, hutnictví, chemii, těžké strojírenství, asanační služby	
Přípustné využití ○ pozemky staveb pro individuální bydlení rodinné domy s max. 2 bytovými jednotkami ○ pozemky staveb a zařízení občanského vybavení do 500 m² ○ plochy veřejných prostranství vč. retenčních nádrží ○ pozemky související dopravní a technické infrastruktury ○ pozemky staveb pro ubytování (penziony, malé hotely)	Doplňující regulativy: ○ Nestanovují se.
Podmíněně přípustné využití ○ pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území	
Nepřípustné využití ○ vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití vč. bytových domů a řadovek	Podmínky prostorové regulace: ○ minimální podíl zeleně na stavebním pozemku činí 60 %

B – PLOCHY BYDLENÍ – STAV / NÁVRH SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ	
Hlavní využití ○ plochy pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení	
Přípustné využití ○ pozemky rodinných domů s max. 2 bytovými jednotkami ○ pozemky související dopravní a technické infrastruktury ○ pozemky veřejných prostranství (závazně bude umístěno na p.p.č. 403/38)	Doplňující regulativy: ○ Nestanovují se.

Podmíněně přípustné využití - o pozemky staveb pro občanské vybavení s výjimkou pozemků pro stavby pro obchod o výměře větší než 1 000 m², které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše - o pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše	
Nepřípustné využití o vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití vč. bytových domů a vč. řadovek	Podmínky prostorové regulace: o minimální podíl zeleně na stavebním pozemku činí 60 %

D – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – STAV / NÁVRH D1 – KORIDORY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – NÁVRH DS – DOPRAVA SILNIČNÍ	
Hlavní využití o silnice I., II. a III. třídy vč. všech přímo souvisejících staveb	
Přípustné využití - o silniční pozemky silnic I., II. a III. třídy, pozemky, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně - o místní a účelové komunikace vč. pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně	Doplňující regulativy: o Nestanovují se.
Podmíněně přípustné využití o pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusové zastávky a malé terminály do 25 m², za podmínky, že neztíží, neomezí ani neohrozí provoz na dané silnici, a za dodržení a prokázání hygienických a bezpečnostních podmínek v návazné projektové dokumentaci	
Nepřípustné využití	Podmínky prostorové regulace:

○ vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití	○ přízemní budovy s plochou střechou či pultovou s mírným sklonem výškově omezeny na 3,5 m
---	--

TI – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – STAV / NÁVRH TW – VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	
Hlavní využití ○ stavby a zařízení technické infrastruktury, zde ČOV a vodojem	
Přípustné využití ○ pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení vodovodů a vodojemů ○ pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení kanalizací a čistíren odpadních vod ○ stavby a zařízení pro nakládání s odpady, sběrné dvory ○ stavby a zařízení trafostanic a energetických vedení ○ stavby a zařízení komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě ○ produktovody vč. souvisejících staveb ○ pozemky související dopravní infrastruktury,	Doplňující regulativy: ○ Nestanovují se.
Podmíněně přípustné využití ○ Nestanovují se.	
Nepřípustné využití ○ vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití	Podmínky prostorové regulace: ○ stavby budou výškově omezeny pouze na přízemní budovy s plochou střechou či pultovou s mírným sklonem výškově omezeny na 5 m

VS – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – STAV VV – VÝROBA A SKLADOVÁNÍ JINÉ	
Hlavní využití ○ samostatně vymezené plochy staveb pro výrobu, skladování a zemědělských staveb	
Přípustné využití ○ stavby a pozemky pro průmyslovou výrobu, obvykle s negativními projevy vůči svému okolí	Doplňující regulativy: ○ Nestanovují se.

○ skladové areály malého i velkého rozsahu, obvykle s velkými nároky na dopravní dostupnost ○ stavby pozemky zemědělských staveb, obvykle s negativními projevy vůči svému okolí ○ pozemky související dopravní a technické infrastruktury ○ pozemky staveb a zařízení občanského vybavení souvisejícího s výrobou, kromě využití specifikovaného dále jako nepřipustné či podmíněně přípustné	
Podmíněně přípustné využití ○ pozemky staveb a zařízení občanského vybavení souvisejícího s výrobou ○ pozemky veřejných prostranství (vč. veřejné zeleně) ○ pozemky čerpacích stanic PHM ○ s podmínkou prokázání hygienických a bezpečnostních podmínek v návazné projektové dokumentaci u všech výše uvedených staveb	
Nepřipustné využití ○ vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití	Podmínky prostorové regulace: ○ nová zástavba bude vždy řešena do max. výšky 10 m od rostlého terénu, výjimkou mohou, ve zvlášť odůvodněných případech, tvořit stavby charakteru věží, tj. vysoké stavby s malým půdorysem do 16 m² (např. násypky, odvětrání, zařízení technologie apod.) ○ pro dostavbu stávajících lokalit se požaduje zachování min. 10 % ploch zeleně ze zbylé části daného stavebního pozemku

N – PLOCHY PŘÍRODNÍ – STAV / NÁVRH (§16 VYHL. 501/2006 SB.) NU – PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ	
Hlavní využití ○ plochy pro zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny	
Přípustné využití ○ biocentra, obvykle tam kde jde o nefunkční část prvků ÚSES, ○ výjimečné též biokoridory, obvykle tam kde jde o nefunkční část prvků ÚSES,	Doplňující regulativy: ○

○ pozemky určené k plnění funkcí lesa ○ pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků a vegetačního doprovodu vodního toku bez rozlišení převažujícího způsobu využití, bez intenzivního zemědělského obhospodařování, typicky extenzivně využívané louky ○ pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů ○ remízky, aleje, skupiny náletových dřevin, ○ přírodní solitéry v krajině (kamenné vyvěřeliny apod.) ○ mokřady	
Podmíněně přípustné využití ○ stavby pro ochranu přírody a krajiny, stavby pro myslivost (zvěřní políčka, okusové plochy apod.), ○ pozemky související dopravní infrastruktury, a to pouze polní cesty, svážnice, účelové místní komunikace ○ stavby technické infrastruktury, a to pouze podzemní vedení ○ výstavba malých vodních nádrží s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití), max. plocha do 400 m² a hloubka max. 6 m u hráze ○ podmínky pro výše uvedené: minimalizace rozsahu staveb na nezbytnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb, souhlas orgánů ochrany ŽP	
Nepřípustné využití ○ vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití, vč. oplocení pozemků (vyjma dočasného oplocení z důvodu ochrany proti okusu zvěře)	Podmínky prostorové regulace: ○ nejsou stanoveny, veškeré stavby s výjimkou staveb pro ochranu přírody a krajiny jsou na těchto plochách tímto ÚP ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) stavebního zákona výslovně zakázány s výjimkou výše uvedených staveb dopravních a technické infrastruktury, které mohou být umísťovány jen za splnění všech zákonných podmínek vč. souhlasných stanovisek příslušných orgánů ochrany přírody.

W – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – STAV / NÁVRH (§13 VYHL. 501/2006 SB.)**WU – VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ****Hlavní využití**

- o pozemky vodních ploch, koryt vodních toků, příbřežní pásmo a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

Přípustné využití

- o pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- o pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- o pozemky zeleně a prvků ÚSES

Podmíněně přípustné využití

- o plochy pro sportovně rekreační využití související s vodní plochou a pobytovou rekreací (pláže, sportovní hřiště apod.), mimo prvky ÚSES

Nepřípustné využití

- o vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití

Doplňující regulativy:

- o Nestanovují se.

Podmínky prostorové regulace:

- o případná výstavba na březích vodních ploch bude vždy řešena jako přízemní,
- o změny stavby či nová výstavba musí být citlivě zasazena do okolní krajiny a nesmí rušit své okolí,
- o vysoké konstrukce (nad 6 m) vytvářející negativní dominanty v krajině (stožáry, zásobníky krmiva ryb apod.) jsou tímto ÚP územním plánem ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) § 122 stavebního zákona zakázány
- o bude ponechán volný prostor ve vzdálenosti nejméně 8 m od břehové hrany koryta u Jevanského potoka, u ostatních drobných vodních toků v šířce do 6 m od břehové čáry pro výkon správy vodního toku, toto se týká i oplocení

A – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ AP – ORNÁ PŮDA**Hlavní využití**

- o plochy pro převažující zemědělské využití, orná půda, TTP

Přípustné využití**Doplňující regulativy:**

○ vinice, chmelnice, sady ○ méně intenzivně obhospodařovaná a neoraná zemědělská půda ○ pozemky zeleně a prvků ÚSES ○ sady	○ Nestanovují se.
Podmíněně přípustné využití ○ pozemky související dopravní a technické infrastruktury ○ výstavba malých vodních nádrží s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití), max. plocha do 400 m² a hloubka max. 6 m u hráze ○ úpravy silnic, souladné s koncepcí dopravní infrastruktury ○ pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělskou prvovýrobu do 50 m² ○ podmínkou pro výše uvedené je souhlas příslušných orgánů ochrany ZPF a ochrany ŽP, pokud je dle zvláštního předpisu vyžadován, v případě staveb též splnění všech požadavků stavebního zákona a ostatních právních předpisů v rámci navazujících správních řízení	
Nepřípustné využití ○ vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití, vč. pevného oplocení ○ stavby sloužící primárně nebo druhotně pro ubytování (rekreační objekty, chaty, penziony apod.) či bydlení	Podmínky prostorové regulace: ○ zástavba bude vždy řešena jako přizemní do 50 m² půdorysné plochy, vysoké stavby a konstrukce vytvářející negativní dominanty v krajině (sila, velké seníky apod.) jsou tímto ÚP ve vazbě na ustanovení § 18 odst. (5) § 122 stavebního zákona výslovně zakázány ○ polní a pěší cesty, cyklotrasy budou konstrukčně řešeny mlatovým povrchem.

AL – TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY	
Hlavní využití	
○ louky, pastviny	
Přípustné využití	Doplňující regulativy:
○ izolační a doprovodná zeleň	○ Nestanovují se.

○ účelové komunikace nezbytné pro obsluhu tohoto území ○ vedení sítí technické infrastruktury ○ dopravní infrastruktura nezbytná pro zajištění obsluhy území obce, popřípadě stavební úpravy stávající ○ protipovodňová opatření	
Podmíněně přípustné využití ○ jednotlivé jednoduché stavby zemědělské výroby (např. seníky, včelíny, bažantnice, polní hnojiště) za předpokladu, že stavby nebudou svým vzhledem narušovat okolní krajinu ○ změna kultury na ornou půdu za předpokladu splnění všech zákonných podmínek ○ změna na plochy na sady, zahrady, lesní, plochy vodní a vodohospodářské za předpokladu splnění všech zákonných podmínek	
Nepřípustné využití ○ vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití, vč. pevného oplocení ○ stavby sloužící primárně nebo druhotně pro ubytování (rekreační objekty, chaty, penziony apod.) či bydlení	Podmínky prostorové regulace: ○ nestanovují se

L – PLOCHY LESNÍ – STAV / NÁVRH LU – LESNÍ VŠEOBECNÉ	
Hlavní využití ○ pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	
Přípustné využití ○ liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (cyklostezky a cyklotrasy za podmínky využití stávajících lesních cest, bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesa)	Doplňující regulativy: ○ nestanovují se.
Podmíněně přípustné využití ○ nestanovují se	
Nepřípustné využití ○ všechny stavby kromě staveb uvedených v hlavním a přípustném využití	Podmínky prostorové regulace: ○ nestanovují se

H – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ – STAV / NÁVRH MU – SMÍŠENÉ KRAJINNÉ VŠEOBECNÉ

Hlavní využití

- smíšené plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské a lesní

Přípustné využití

- pozemky určené k plnění funkcí lesa
- pozemky zemědělského půdního fondu, případně pozemky vodních ploch a koryt vodních toků bez rozlišení převažujícího způsobu využití
- pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů
- pozemky zeleně a prvků ÚSES
- stavby pro ochranu přírody a krajiny
- vodní plochy v rámci PUPFL do 50 m² a hloubka max. 3 m u hráze

Podmíněně přípustné využití

- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro lesní hospodářství
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- vše výše uvedené s podmínkou minimalizace rozsahu na nezbytnou míru pro zajištění provozních a hospodářských potřeb
- výstavba malých vodních nádrží s podmínkou, že jejich využití bude extenzivní (nebudou určeny primárně pro chov ryb nebo rekreační využití), max. plocha do 400 m² a hloubka max. 6 m u hráze,

Doplňující regulativy:

- Nestanovují se.

Nepřípustné využití

- vše co není uvedeno jako přípustné nebo podmíněně přípustné využití, vč. oplocení pozemků

Podmínky prostorové regulace:

- technická opatření a stavby pro účely rekreace a cestovní ruchu jsou omezeny ve vazbě na zmíněné ~~ust. § 18 odst. (5)~~ **§ 122** stavebního zákona pouze na informační tabule, odpočinková místa (např. s lavicemi a stoly příp. s drobným přístřeškem), drobná hygienická zařízení (např. mobilní WC), vše do 25 m² zastavěné plochy a 5 m výšky,

	○ výše uvedené stavby lze povolovat pouze za splnění všech zákonných podmínek vč. souhlasných stanovisek příslušných orgánů ochrany přírody
--	---

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

36. V rámci změny územního plánu byly vymezeny plochy pro následující veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Kód	Lokalita a důvod pro vymezení jako VPS
D1 / D164 CNZ.164	Koridor pro severní obchvat Vyžlovky na silnici I/2 (záměr z nadřazené ÚPD)
D2 Z.03/DS.02	MK v lokalitě Na Vyhliďce
D3 Z.02/DS.03	Obnova cesty z Vyžlovky do Louňovic
D4	MK v lokalitě V Březinkách
D5	MK v lokalitě Na Splachu – rozšíření
D6 T.12/DS.06	Rozšíření a zlepšení parametrů na MK v ulici Na Bělidle
D7 T.06/DS.07	Rozšíření a zlepšení parametrů na MK v ulici Ke Koupališti
W1 K.04/WU.01	Rybník č. 1 v nivě potoka, retenční a protipovodňové opatření v krajině
W2 K.05/WU.02	Rybník č. 2 v nivě potoka, retenční a protipovodňové opatření v krajině
W3 K.06/WU.03	Rybník č. 3 v nivě potoka, retenční a protipovodňové opatření v krajině
W4 K.09/WU.04	Retenční nádrž nebo suchý polder, protipovodňové opatření
T1 T.08/TW.01	Rozšíření ČOV, její intenzifikace a doplnění o zachytanou nádrž, včetně plochy pro sběrné místo komunálního odpadu v severní části vymezené plochy
K.01	Hlavní kanalizační řad v části sídla V Březinkách
K.02	Hlavní kanalizační řad v části sídla Pod Obcí a Za Plovárnou
K.03	Hlavní kanalizační řad v části sídla Na Vyhliďce
K4	Hlavní kanalizační řad podél silnice na Jevany

H. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODST. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

37. ~~V rámci územního plánu nejsou vymezovány plochy, pro které lze uplatnit předkupní právo.~~

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

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

38. Kompenzační opatření nejsou navrhována.

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

39. ~~Návrh územního plánu Vyžlovka nejsou vymezovány územní rezervy.~~ **Územní plán nevymezuje územní rezervy.**

K. VYMEZENÍ PLOCH **A KORIDORŮ**, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ
PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI **PLÁNOVACÍ SMLOUVOU**

40. ~~Není stanoveno~~ Územní plán nevymezuje plochy ani koridory, ve kterých je rozhodování o
změnách v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.

L. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ
PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ
POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE
ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

41. Nejsou vymezovány.

M. VYMEZENÍ PLOCHY A KORIDORY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘÍMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

42. Pro lokalitu S4 „Za Koupalištěm“ se stanovuje podmínka pořízení regulačního plánu s tímto zadáním:

a. vymezení řešeného území;

Je dáno polygonem plochy S4 dle Hlavního výkresu územního plánu Vyžlovka:

b. požadavky na vymezení pozemků a jejich využití;

RP vymeze max. 4 stavební pozemky. Funkční využití bude stanoveno v souladu s územním plánem na plochy individuálního bydlení jako upřesnění ploch smíšených obytných dle územního plánu (§ 8 vyhl. 501/2006 Sb.). Na severu bude vymezen pruh plochy dopravní infrastruktury (§ 98 vyhl. 501/2006 Sb.) pro rozšíření místní komunikace (ul. Na Bělidle). Na východě lokality bude v rámci plochy S4 vymezena pro rozšíření přímo související místní komunikace tak, aby celková šířka prostoru pro tuto jednosměrnou místní komunikaci byla min. 6 m.

c. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb;

RP navrhne max. 4 stavební pozemky pro vily vyššího standardu průčelím orientované směrem východním a stanoví pro ně nepřekročitelné stavební čáry. Návrh RP zvaží stanovení pevné stavební čáry (uliční čáry) na východní straně. Výšková hladina bude stanovena v souladu s územním plánem na 2 NP (bez podkrovní).

d. požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území;

Respektovat blízkost cenného prostoru koupaliště. Respektovat genius loci dané lokality. S ohledem na to bude závazně stanovena forma a max. výška oplocení jednotlivých stavebních pozemků a umístění vjezdů a vstupů na pozemky. Respektovat blízké přírodní hodnoty.

e. požadavky na řešení veřejné infrastruktury;

V souladu s územním plánem budou všechny vily napojeny na centrální vodovod a kanalizaci. Napojení na elektrickou energii a způsob vytápění nemusí být regulačním plánem závazně stanovován, nicméně může. Budou pevně stanoveny vjezdy a vstupy na jednotlivé stavební pozemky a umístění přípojných bodů (voda, kanalizace, elektro).

f. požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření;

Severní okraj plochy S4 řešené regulačním plánem bude v souladu s územním plánem vymezen jako plocha veřejně prospěšné dopravní infrastruktury s kódem „D6“.

g. požadavky na asanace;

Nejsou a nebudou stanovovány.

h. 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);

Součástí regulačního plánu bude kapitola řešení požadavků civilní ochrany řešená v souladu s ust. § 21 vyhl. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění, tj. řešení

regulačního plánu bude textová část RP obsahovat tyto odstavce: a) opatření vyplývající z určení záplavových území a zón havarijního plánování, b) umístění stálých a improvizovaných úkrytů, c) ubytování evakuovaného obyvatelstva, d) skladování materiálu civilní ochrany, e) zdravotnické zabezpečení obyvatelstva, f) ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území, g) umístění nově navrhovaných objektů zvláštního významu, h) nouzové zásobování obyvatelstva vodou, i) záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události, j) zřízení humanitární základny, k) požární nádrže a místa odběru vody k hašení požárů. Požadavky týkající se ochrany veřejného zdraví budou řešeny dle požadavků KHS, požadavky z hlediska požární ochrany budou řešeny dle požadavků HZS, které si projektant RP v obou případech vyžádá. Z hlediska ostatních výše uvedených složek je území neproblematické.

i. výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí;

Regulační plán může, ale nemusí, nahrazovat územní rozhodnutí na jednotlivé vila-domy. Regulační plán nebude nahrazovat územní rozhodnutí na rozšíření ul. Na Bělidle na severním okraji řešeného území, to bude předmětem svébytné dokumentace pro územní řízení.

j. případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci;

Není vyžadována dohoda o parcelaci, v souladu s ust. § 69 stavebního zákona bude vyžadována plánovací smlouva.

k. 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:

Textová i grafická část regulačního plánu budou přesně odpovídat ust. přílohy č. 11 vyhl. 500/2006 Sb., v platném znění. Minimální skladba výkresů je a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb v M 1: 500, b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v M 1: 500, c) koordinační výkres v M 1: 500, d) výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území v M 1: 5000, e) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v M 1: 500.

Územní plán Vyžlovka stanovuje podmínku vydání regulačního plánu pro plochu SV.05 v lokalitě K hájovně a stanovuje pro tento regulační plán jeho zadání takto:

Obsah Textové části regulačního plánu – výrok:

- vymezení řešeného území – musí být respektována hranice řešeného území po obvodu plochy SV.05 v lokalitě K hájovně dle Výkresu základního členění území platného územního plánu Vyžlovka,
- podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků – regulační plán v řešené ploše SV.05 bude stanovovat podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí, regulační plán stanoví podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb – prostorové uspořádání bude respektovat navržené regulativy zpracované v tabulkové části v kapitole F) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ tohoto územního plánu,
- podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury – řešená území jsou napojena na stávající technickou infrastrukturu
- podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu – budou respektovány veškeré hodnoty v území, limity a další omezení z hlediska ochrany a respektování přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v řešeném území uvnitř plochy

- i v přímém sousedství řešeného území regulačního plánu dle nadřazeného územního plánu Vyžlovka, dle územně analytických podkladů pro tuto plochu a dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v aktuálním znění.

Obsah Grafické části regulačního plánu – výroková část:

- hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb, včetně podmínek umístění a prostorového uspořádání staveb v měřítku 1: 1000,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, zpracovaný v měřítku katastrální mapy,

Obsah Textové části regulačního plánu – Odůvodnění regulačního plánu:

- stručný popis postupu pořízení regulačního plánu,
- vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona,
- vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,
- vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
- vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny,
- komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty,
- odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu,
- kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory a
- vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění.
- posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem.

Obsah grafické části regulačního plánu – Odůvodnění regulačního plánu:

- koordinační výkres v měřítku 1: 1 000,
- výkres širších vztahů v měřítku 1: 10 000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 1 000.

Územní plán Vyžlovka je pořízen s prvky regulačního plánu. Plochy, ve kterých jsou prvky regulačního plánu uplatněny, jsou vymezeny ve výkrese základního členění a hlavním a výkrese.

Regulace pro plochu s prvky regulačního plánu U.2:

- Z výkresové části jsou zřejmé podmínky pro rozhodování v území:- schéma uličního prostoru i veřejného prostranství- určení uliční čáry, tj. rozhraní veřejného a soukromého prostoru (ve výkrese je reprezentována regulací oplocení)- -- určení stavebních čar nepřekročitelných (tj. v daném směru maximální rozsah rozhraní domu a zahrady) pro jednoznačné určení směru stavebních čar jsou ve výkrese vyznačeny části pozemku stavebními čarami vymezené pro zástavbu stavební čáry nepřekročitelné se uplatňují i pro zahradní domky, garáže, přístřešky, atd. (viz. také dále)

- V pásu předzahradek i zahrad (tj. mimo část pozemku stavebními čarami vymezenou pro zástavbu) je nepřípustné umisťovat stavby i přístřešky (zahradní domky, garáže, zastřešená garážová stání apod.)
- V pásu předzahradek i zahrad (tj. mimo část pozemku stavebními čarami vymezenou pro zástavbu) je nepřípustné umisťovat stavby i přístřešky (zahradní domky, garáže, zastřešená garážová stání apod.).
- Z tohoto důvodu regulační plán ve vybraných případech reguluje tvary střech (různé typy střech jsou v území zastoupeny, tvarem střech není charakter území určen, ale může jím být určeno objemové řešení stavby, viz. dále). V případě jednopodlažního domu (tj. dům má jen 1 NP nebo 1 NP s neobytným podkrovím), jsou:
 - vyloučeny ploché či pultové střechy
 - vyloučeny valbové či stanové střechy.

Uvedená podmínka (vyloučení plochých či pultových, valbových či stanových střech) se neuplatní, pokud je dům jednopodlažní pouze v části půdorysu (tzn. např. na části půdorysu je jednopodlažní, na části je dvoupodlažní nebo má obytné podkroví). V takovém případě je požadavek na objemové řešení naplněn již zvýšenou částí (tj. požadavek na objemové řešení je splněn dvoupodlažní částí nebo obytným podkrovím).

- Objemová regulace je dostatečně určena systémem stavebních čar. Maximální zastavěnost pozemků tak není stanovena.
- Individuální regulace se týká jednoho vyznačeného pozemku (viz. číslovka (1) v hlavním výkrese – podmínky pro vymezení a využití pozemků). Jedná se o možné vybudování zahradního domku, garáže, zastřešeného garážového stání apod. v místě stávajícího objektu na pozemku – maximální zastavěná plocha 45 m². Jedná se o jedinou výjimku ohledně těchto typů staveb v území. Důvodem je existence stávajícího objektu.

N. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

43. V rámci řešení změny územního plánu se nestanovuje pořadí změn v území.

O. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

44. Územní plán Vyžlovka obsahuje vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt, a to pro stavby dále v tabulce uvedené a ve výkresu základního členění plošně vymezené:

Kód studie	Hlavní stavba	Rozsah a důvody	Vymezení na jednotlivé pozemky (p.č.)
Aa1	Základní škola a Hotel Praha	Návesní prostor tvořící přirozené centrum sídla a vytvářející jeho genius loci, vč. objektu č.p. 1 a č.p. 2	-46, -47, -48, 376, -49/1, 456/1, 433/1, 433/7, -89, 456/3, 456/2, -36, -35, -34, -33, 456/5, 355, -49/2, 377, 456/8, -100, 433/8, 433/5, 380/4, -231

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

45. Počet listů textové části územního plánu (A4):

- počet listů textové části výroku územního plánu: 34 stran,
- počet listů textové části odůvodnění: 79 stran.

46. Grafická část dokumentace obsahuje:

- výkres základního členění v měřítku 1:5000;
- hlavní výkres v měřítku 1:5000;
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací v měřítku 1:5000;
- koordinační výkres v měřítku 1:5000;
- výkres širších vztahů v měřítku 1:50000;
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1:5000;
- výkres dopravní a technické infrastruktury v měřítku 1:5000.

Použité zkratky:

- stavební zákon – zákon č. ~~183/2006 Sb.~~ **283/2021 Sb.**, o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů,
- správní řád – zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon 114/1992 Sb. – zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon 100/2001 Sb. – zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 13/1997 Sb. – zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů,
- zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
- vyhláška ~~500/2006 Sb.~~ **157/2024 Sb.** – vyhláška č. ~~500/2006 Sb.~~ **157/2024 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů,
- ~~vyhláška 501/2006 Sb. – vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů,~~
- vyhláška 380/2002 Sb. – vyhláška č. 380/2002 Sb. Ministerstva vnitra k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, ve znění pozdějších předpisů,
- PÚR ČR – Politika územního rozvoje České republiky ve znění platných aktualizací,
- ZÚR – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění poslední platné aktualizace,
- ÚP – územní plán,
- ÚPO – územní plán obce,
- ÚPnSÚ – územní plán sídelního útvaru,
- RP – regulační plán,
- ÚÚP – úřad územního plánování, není-li uvedeno jinak, je míně zde příslušný úřad,
- ÚAP – územně analytické podklady,
- ÚPD – územně plánovací dokumentace,
- SEA – posouzení vlivů ZÚR nebo územního plánu na životní prostředí podle přílohy stavebního zákona,
- PRVKÚK – Plán rozvoje vodovodů a kanalizací území kraje, není-li uvedeno jinak, míní se Jihočeského kraje v aktuálním znění,
- P+R – průzkumy a rozbor, myslí se doplňující průzkumy a rozbor dle § 47 odst. 1 stavebního zákona,
- PR – přírodní rezervace, viz § 33 zákona 114/1992 Sb.,
- NATURA – je celistvá evropská soustava území se stanoveným stupněm ochrany, která umožňuje zachovat typy evropských stanovišť a stanoviště evropsky významných druhů v jejich přirozeném areálu rozšíření ve stavu příznivém z hlediska ochrany nebo popřípadě umožní tento stav obnovit, viz § 3 odst. 1 písm. r) zákona 114/1992 Sb.,
- p. p. č. – pozemek / parcela parcelní číslo,
- p. č. – parcelní číslo, údaje dle katastru nemovitostí.