ÚZEMNÍ PLÁN ČERNOLIC

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚN č.1 a 2

ZPRACOVATEL ÚPLNÉHO ZNĚNÍ:

FOGLAR ARCHITECTS
KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1, PRAHA 2
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

A Textová část
Červen 2020

ÚZEMNÍ PLÁN ČERNOLIC

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚN č.1 a 2

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
označení správního orgánu, který poslední změnu Územního plánu Černolic vydal	Zastupitelstvo obce Černolice
název	ÚZEMNÍ PLÁN ČERNOLIC -ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚN Č.1 A 2
pořadové číslo poslední změny	2
datum nabytí účinnosti poslední změny	
pořizovatel	Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Helena Ušiaková
funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	vedoucí odboru územního plánování
Podpis (oprávněná úřední osoba pořizovatele)	otisk úředního razítka

OBSAH ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČERNOLIC PO VYDÁNÍ ZMĚN Č.1 A 2

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Aa) Vymezení zastavěného území ……3

Ab) Základní Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot ……3

Ab1) Rozvoj území obce ……3

Ab2) Ochrana a rozvoj hodnot ……3

Ac) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně…… 3

Ac1) Urbanistická koncepce ……3

Ac2) Vymezení zastavitelných ploch ……4

Ac3) Vymezení ploch přestavby ……5

Ac4) Systém sídelní zeleně ……6

Ac5) Vymezení ploch změn v krajině ……6

Ad) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití ……6

Ad1) Doprava – silniční doprava, komunikační síť, dopravní plochy a vybavenost, železniční doprava, hromadná doprava osob, vodní cesta, pěší a cykloturistická doprava ……6

Ad2) Vodní hospodářství – zásobování vodou, odvádění a likvidace odpadních vod, vodní toky a plochy, meliorace a závlahy ……7

Ad3) Energetika – zásobování elektrickou energií, zásobování teplem, zásobování plynem, spoje ……7

Ae) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití , ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin apod.……8

Ae1) Uspořádání krajiny vč. vymezení ploch a podmínky pro změny ve využití ploch ……8

Ae2) Ochrana přírody a krajiny ……8

Ae3) ÚSES ……8

Ae4) Prostupnost krajiny ……9

Ae5) Protierozní opatření ……9

Ae6) Ochrana před povodněmi ……9

Ae7) Rekreace ……9

Ae8) Dobývání nerostů ……9

Af) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití *s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch* a stanovení podmínek prostorového uspořádání, *včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)* ……10

Af1) Vymezení některých pojmů ……10

Af2) Obecné podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání včetně prvků regulačního plánu……11

Af3) Podmínky pro využití ploch vč. základních podmínek prostorového uspořádání ……13

Ag) Vymezení veřejně prospěšných staveb a 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……28

Ag1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit……28

Ag2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit……28

Ag3) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit……29

Ag4) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu……29

Ah) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, 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 § 8 katastrálního zákona ……29

Ai) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ……29

B. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

B1. Výkres základního členění území 1:5 000

B2. Hlavní výkres 1: 5 000

B3. Výkres koncepce veřejné infrastruktury 1:5 000

B4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5 000

D1. Koordinační výkres 1: 5 000

A Textová část územního plánu

Aa) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno samostatně dle § 59 zák. č. 183/2006 Sb. (stavebního zákona). Po uskutečnění místního šetření bylo vydáno formou opatření obecné povahy č. 1/2008 (OOP nabylo účinnosti dne 30. ledna 2008). Pro územní plán bylo zastavěné území projektantem v několika případech upraveno (rozšířeno) podle stavu. Zastavěné území je přehledně znázorněno ve výkresu č. B1 – Výkres základního členění území, č. D3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu a rovněž v dalších výkresech.
Hranice zastavěného území je zakreslena ve výkresu základního členění území a hlavním výkresu a zachycuje stav k 28.9.2018.

Ab) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Ab1) Rozvoj území obce

Pro zachování stávajícího charakteru menšího sídla byla stanovena úměrná velikost dalšího rozvoje – nové plochy pro bydlení v rozsahu max. do ~~*100 RD*~~ *50 RD.*

Podmínkou rozvoje bytové zástavby je odpovídající technická infrastruktura - především zajištění nových vodních zdrojů (v případě neřešení by nedostatek vody mohl být brzdou rozvoje obce) a limitní kapacita kanalizačních přípojek.

K rozvoji území obce by mělo výrazně přispět rozšiřování a rozvoj služeb ve vazbě na potenciál rekreace a cestovního ruchu, jako je cykloturistika a turistika. Územní plán vytváří předpoklady pro vznik odpovídající veřejné infrastruktury (služby CR, penziony, stravování apod. – zároveň i pro vytvoření pracovních příležitostí v místě). Dále se předpokládá i rozšiřování a zkvalitňování turistické vybavenosti (síť pěších a cyklostezek), budování dalších naučných a tématických stezek, revitalizace veřejných prostranství.

Ab2) Ochrana a rozvoj hodnot

Ochranu a rozvoj hodnot zajišťuje územní plán především v případě zachování a ochrany přírodě blízkých území, která tvoří páteřní systém ÚSES včetně jejich ochranných pásem, dále vyhlášené maloplošné ZCHÚ (přírodní památka Černolické skály) a jiné přírodní hodnoty (Přírodní park Hřebeny). Dále je snaha ochránit potenciální kulturní památky včetně archeologických. Největší pozitivní kulturní hodnotou obce je zapojení struktury obce do přírodního prostředí a soulad její siluety s panoramatem krajiny. Jako urbanisticky hodnotné území je vymezena zástavba kolem nepravidelné návsi s rybníčkem a kapličkou. K zásadám ochrany architektonicky a urbanisticky hodnotných staveb a souborů patří také hledisko urbanistických souvislostí, tzn. snaha o příznivé začlenění jejich okolí. Rovněž je nutné chránit hodnotné objekty lokálního významu přispívající k identitě území (kaplička na návsi, hřbitovní kaple, křížek při rozcestí silnic pod obcí), lokality s hodnotnými stromy, významné krajinné prvky a další, ve smyslu zásad ochrany krajiny a přírody. Podrobněji viz příslušná kapitola Cf6) části Odůvodnění územního plánu.

Ac) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Ac1) Urbanistická koncepce

Je založena na prvořadém využití zastavěného území – existujících proluk a dalších pro zástavbu vhodných, dosud nevyužitých ploch. Kromě toho jsou navrženy další zastavitelné plochy zčásti vycházející z přijatelných požadavků vlastníků pozemků, zčásti to jsou plochy doplňující stávající urbanistickou koncepci sídla. Celkový rozsah nových zastavitelných ploch je oproti některým jiným sídlům v okolí a vzhledem k velikosti sídla přiměřený, tzn. že zůstane

zachován charakter menší obce rozprostřené lineárně v mírném svahu pod zalesněným hřbetem pohoří Hřebeny. Obecně dojde u nových zastavitelných ploch k jejich optimálnímu využití v souladu s přijatelnými záměry konkrétních vlastníků.

Rozvoj dalších rekreačních chat je v území nevhodný, chaty se navrhují jen velmi omezeně (několik ploch – většinou jen jako dostavby volných pozemků v rámci existujících chatových lokalit).

Chatové lokality v kompaktním zastavěném území obce jsou vymezeny jako plochy smíšené obytné – rekreační – SR (stav i návrh), kde je kromě rekreačních chat přípustná výstavba rodinných domů a rekolaudace stávajících chat na stavby pro bydlení za podmínek, stanovených v regulativech ploch SR.

V zastavěném území obce se klade důraz na zkvalitnění prostředí ve smyslu vytvoření předpokladů pro optimální využívání ze strany obyvatel, rekreantů a návštěvníků (návrh nových, resp. usměrnění provozu na šířkově nestandardních místních komunikacích, rehabilitace veřejných prostorů, doplnění občanské vybavenosti, apod.). Kromě jedné plochy pro komerční aktivity malé a střední - OM (občanské vybavení- komerční zařízení malá a střední)–se žádné výrobní a skladové plochy nenavrhují. Koncepce uspořádání krajiny respektuje stávající členění. Při návrhu rozvoje obytných a jiných ploch je dbáno na zachování ucelených a logicky provázaných krajinných celků s hierarchickým členěním (vč. ÚSES).

Ac2) Vymezení zastavitelných ploch

Nové zastavitelné plochy (Z) jsou uvedeny v následující tabulce.

Seznam zastavitelných ploch (Z)

Poř. čís. dle ÚP	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet RD	Popis záměru, upřesnění
Z2a	BV	0,36	3	rodinné domy jižně od lokality „Ve Slatinách“, rovněž v omezeném rozsahu pro max. 3RD
Z2b	PV	0,06		přístupová komunikace pro plochu Z2a -část vypuštěna ze zastavitelných ploch lokalita změny: Z2-5
Z4a	SR	0,59	(chata)/ 1RD	dostavba lokality rekreačních chat za západním okrajem zastavěného území, malá část (P4b) leží v zast. úz.
Z7	OM	1,03		Plocha pro komerční zařízení malá a střední Lokalita změny: Z2-4
Z9a	BV	0,44	4	rozvojová plocha severně od Všenorské ul. v omezeném rozsahu pro max. 4RD
Z14a	OV	0,04		plocha pro sběrný dvůr s omezeným využitím (místo pro soustředění kontejnerů na tříděný odpad) – u kříž. pod N. Dvorem
Z23a	BV,PV	0,81	4	plocha pro výstavbu max. 4 RD za Novým Dvorem (severně)
Z26a	RI	0,88		plocha pro individuální rekr. Ve Stokách – návaznost na zahradu RD
Z27	TI	0,02		požární věž využitelná také jako rozhledna v lese nad obcí
Z28	SR	0,28	3 chaty/ RD	dostavba proluky lokality U Obrázku chatami nebo rodinnými domy Lokalita změny: Z2-11
			15	

Územní plán nevymezuje žádné plochy územních rezerv.

Ac3) Vymezení ploch přestavby

Jako přestavbové plochy (P) jsou vymezeny lokality nacházející se v zastavěném území. Jako skutečně přestavbovou plochu (v užším významovém smyslu) lze označit část plochy P16 – území bývalého teletníku (navrženo rovněž využití pro bydlení, služby apod.).

Územní plán navrhuje následující plochy přestavby (tj. plochy změn v zastavěném území):

Seznam ploch přestaveb (= změn funkce v zastavěném území) (P)

Poř. čís. dle ÚP	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet RD	Popis záměru, upřesnění
P1a	BV	0,41	3	rodinné domy v lokalitě "Ve Slatinách", severně od ul. Za parkem (poblíž vrtu HV1), omezený rozsah pouze na části původně navržených ploch -celkem max. 5RD
P1d	BV	0,21	2	
P4b	SR	0,12	1 chata/ RD	dostavba lokality rekreačních chat za západním okrajem zastavěného území
P11a	SR	0,63	8 chat/RD	dostavba chatové lokality v severní části území
P12g	BV	0,20	1	zástavba 1 poz. u penzionu mezi ul. Pod Hůrkou a Všenorskou (1 RD)
P12h	BV	0,16	1	zástavba pozemku ve Všenorské ul. pro 1 RD
P13	OV	0,33		plocha obč.vybavení pro školku, domov pro seniory Lokalita změny: Z2-10
P15b	BV	0,53	5	rozvojová plocha ve vazbě na areál Nového Dvora
P16	BV,PV	0,82	7	rozvojová plocha (brownfield - býv. teletník) jižně od Nového Dvora pro max. 7 RD
P20	DS	0,02		námět úpravy veř. prostranství u obecního úřadu, vč. parkoviště
P23b	PV	0,05		obslužná komunikace pro plochu Z23a
P24	OV	0,06		obecní vybavenost v centru, součást revitalizace parku – např. volnočasové centrum plnící funkci infocentra, kulturního stánku, občerstvení, altán a dětský koutek apod.
P25	SR	0,83	6	dostavba chatové lokality Nad Rybníkem chatami nebo rodinnými domy Lokalita změny: Z2-1
P26	BV,ZS	0,79	5	rozvojová plocha pro bydlení v lokalitě u hořejšího rybníku Lokalita změny: Z2-2
P27	BV	0,67	4	přestavba stávajících zahrad na plochy bydlení v lokalitě Na škrobách Lokalita změny: Z2-3
P28	BV	0,17	1	přestavba stávající zahrady u ulice Hlavní na plochu bydlení Lokalita změny: Z2-9
			40	

Ac4) Systém sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně v obci je již založen a je funkční.

Důraz je přitom kladen na propojení jednotlivých ploch (např. stabilizací uličních alejí, příp. vyčleněním pásů zeleně). Podél navrhovaných místních obslužných komunikací bude navržen jednostranný 1 m široký pás doprovodné zeleně. Dále je třeba zkvalitnit stávající plochy. V centrální části obce je vymezena plocha ZV-zeleň veřejná s cílem zachovat a stabilizovat s rozšířením na nezastavitelnou plochu veřejné území severozápadně od centra - kolem rybníčku.

Ac5) Vymezení ploch změn v krajině

Územní plán navrhuje následující plochy změn v krajině (tzn. plochy pro zeleň vesměs v nezastavěném území):

Seznam ploch změn v krajině (K)

Poř. čís. dle ÚP	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Popis záměru, upřesnění
K22	NP	0,16	doplnění přírodních ploch v části nadregionálního biokoridoru NRBK 56
K23	NP	0,18	doplnění přírodních ploch v části nadregionálního biokoridoru NRBK 56

Ad) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování

Ad1) Doprava

Koncepce dopravy zůstává bez podstatných změn. Na vyšší komunikační síť je obec napojena silnicí III/11510, procházející východně mimo zástavbu. Zastavěné území obce je napojeno krátkým zaslepeným úsekem silnice III/11514 na III/11510 dvěma křižovatkami. Silniční síť je stabilizovaná.

Návrh nové komunikační sítě obsahuje vesměs obslužné komunikace v rozvojových plochách. V převažující míře ulic obytného charakteru bude uplatněno též uspořádání bez výškového rozlišení vozovky, tj. s preferencí pěšího provozu (obytné ulice). Podél navrhovaných místních obslužných komunikací bude navržen jednostranný 1 m široký pás doprovodné zeleně.

Výstavba v zastavitelné ploše Z26a je podmíněna úpravou a rozšířením stávající komunikace s napojením na silnici III/11510.

Parkování a odstavování vozidel bude řešeno v rámci nových lokalit povinností zajistit pro každý byt min. jedno parkovací stání nebo garáž na vlastním pozemku. Ve stávající zástavbě se navrhují parkovací stání v centru u obecního úřadu (P20).

Současný systém obsluhy hromadnou dopravou osob se nijak výrazně nezmění. Pro obsluhu nové plochy Pod Dvorem je navrženo zřízení nové autobusové zastávky linky PID 448 na silnici III/11510.

Pro cykloturistiku je navrženo doplnění, resp. změna stávající cyklotrasy 8129 (nebezpečný úsek vedený po silnici do Všenor je nahrazen úsekem cyklostezky v lese, podmíněno pokračováním na k. ú. Všenory). Lesní zpevněná cesta je navržena jako hřebenová cyklostezka s in-line dráhou (Černolice – Řevnice).

Dále je navržena obnova „Zlatokopecké stezky“ údolím Všenorského potoka a další historické (především lesní) cesty.

Ad2) Vodní hospodářství

Zásobování vodou

Obec je napojena na Mníšecký skupinový vodovod, který je dostatečným zdrojem vody pro stávající zástavbu i plánovaný rozvoj obce. Na základě bilance potřeby vody a vzhledem ke stavu

konstrukce jímacího vrtu lze konstatovat, že stávající vrt HV1 je schopen zajistit částečnou rezervu v případě poruchy skupinového vodovodu.

Nezbytným předpokladem pro rozvoj rodinného bydlení v zóně SR (plochy smíšené) je zavedení veřejného vodovodu a splaškové kanalizace do těchto lokalit.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Z hlediska splaškové kanalizace je nutné zajistit posílení kanalizačního systému, tj. přečerpávacích ČS splaškové kanalizace, a zajištění možnosti likvidace dalšího množství odpadních vod na ČOV Dobřichovice, protože je v současné době stanoven limit množství odpadních vod od 500EO.

Ad3) Energetika

Elektroenergetika:

Návrh

V současné době je v řešeném území zpracována projektová dokumentace pro stavební povolení a realizaci stavby u tří trafostanic – označ. v situaci TS-P1, - P2, -P3 vč. přívodních kabelů 22kV. Tyto TS jsou zahrnuty do celkového řešení zásobování obce elektřinou.

Výstavba trafostanic bude v dílčích etapách dle potřeby.

Nové a nahrazené trafostanice

Mimo uvedené trafostanice označené TS-P1, -P2, -P3 jsou v území navrženy další nové trafostanice označené TS-N1 až TS-N5 a dále je navržena výměna stávajících stožárových trafostanic za trafostanice kabelové. Navrhovaná TS-P2 je navržena jako venkovní průběžná ve stávajícím venkovním vedení.

Stávající trafostanice (PZ_3457, PZ_4275), které budou nahrazeny stanicemi kabelovými umístěnými poblíž stávajícího stanoviště se zruší včetně stávajících venkovních přípojek.

Velikost osazených traf v jednotlivých trafostanicích bude určena dle potřeby.

Nový kabelový rozvod VN 22 kV

Nové a vyměněné trafostanice budou napájeny novým kabelovým vedením 22kV v okruzích. Trafostanice budou napojeny smyčkově. Kabely okruhů se napojí nově zřízenými svody z venkovního vedení.

Plyn:

Řešené území není plynofikováno, nejbližší potrubí rozvodu plynu VTL je u obce Řitka. Eventuální plynofikace obce je možná napojením přes RS-VTL ze stávajícího VTL plynovodu u Řitky.

Ae) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

Ae1) Uspořádání krajiny vč. vymezení ploch a podmínky pro změny ve využití ploch

Územní plán pouze zařazuje nezastavitelné území do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití pro:

- zajištění územní ochrany prvků ÚSES (= plochy přírodní),
- hospodářské a rekreační funkce (= plochy lesní),
- zajištění pozvolné přechodové zóny mezi sídlem a krajinou,
- celkové začlenění sídla do obrazu krajiny,
- posílení retenční funkce území a další funkce (= plochy smíšené nezastavěného území),
- hospodaření na zemědělských pozemcích, výsadba ovocných stromů podél cest, opatření zvyšující retenci území, krajinářská a protierozní opatření a další (= plochy zemědělské).

Konkrétní změny jsou menšího rozsahu a jsou patrné z grafické části a z popisu jednotlivých záměrů.

Ae2) Ochrana přírody a krajiny

V řešeném území se nachází maloplošné zvláště chráněné území - **přírodní památka Černolické skály** (kód: 2248, rozloha: 2,2178 ha, vyhlášeno nařízením býv. Okresního úřadu Praha – západ ze dne 19. 12. 2002). Řešením územního plánu nedojde k ovlivnění této přírodní památky.

Velká část řešeného území leží v **Přírodním parku Hřebeny** (vyhlášen 11. 11. 2009 na základě schválení Radou Středočeského kraje). Z podmínek ochrany přírodního parku lze dovodit skutečnost, že z nich nevyplývá zákaz vymezování zastavitelných ploch, pokud pro ně stanovené podmínky nebudou v rozporu s:

- důvodem vyhlášení přírodního parku
- podmínkami ochrany přírodního parku, které jsou relevantní na úrovni územního plánu.

Na území obce nejsou vyhlášeny památné stromy ani zde nejsou evidovány lokality s výskytem zvláště chráněných druhů nebo nerostů.

Ae3) ÚSES

Regionální i lokální územní systémy ekologické stability v řešeném území jsou již většinou vymezeny, a to jako závazné (prvky ÚSES vymezené v územních plánech sousedních obcí – pro zajištění návazností prvků na sousedních katastrech), zbývající prvky jsou převzaty z okresního generelu ÚSES k upřesnění jejich vymezení.

Na zpracovávaném území se nacházejí tyto prvky ekologické stability nebo jejich části:

- Nadregionální biokoridor NRBK 56 (Karlštejn, Koda – K59). Celé řešené území leží v jeho ochranném pásmu,
- Lokální biocentra vložená do nadregionálního biokoridoru: LBC 115.1 a LBC 115.2 (náhrada biocentra označeného v generelu LBC 115),
- Lokální biocentrum LBC 116a (oproti generelu zpřesněno, zmenšeno a přizpůsobeno parcelaci pozemků)
- Lokální biokoridory 100a, 102a, 103a.
- Pro zajištění funkčnosti je navrženo rozšíření LBC 118 v souladu s okresním generelem, tato úprava vyžaduje koordinaci rovněž na k. ú. Řitka (podrobněji viz odůvodnění ÚP).

Ae4) Prostupnost krajiny

Návrh územního plánu respektuje síť stávajících cest, které nebudou narušeny. Stávající úsek cyklotrasy je navržen převést ze silnice III/11510 (s nebezpečnou zatáčkou) na lesní úsek cyklostezky do Všenor.

Ae5) Protierozní opatření

Protierozní opatření spočívají v zachování, resp. obnovení mezí, zejména v území východně od silnice Řitka – Všenory, kde krajina s intenzivní zemědělskou výrobou má malou retenční schopnost. Dochází tak k nežádoucím vlivům na vodní režim – rychlý odtok, vodní eroze půdy, zanášení vodních toků a svodnic.

Ae6) Ochrana před povodněmi

Povodňové nebezpečí v řešeném území nepředstavuje významnou hrozbu. Potenciální omezení pro využitelnost území vyplývá pouze pro většinou chatovou zástavbu v údolí Všenorského potoka, kde hrozí lokální záplavy (záplavové území nebylo vyhlášeno.).

Náprava spočívá v realizaci opatření a zásad eliminujících případné vlivy povodní – v daném případě zejména snížením rychlého odtoku (obnova mezí a vybudování retencí v krajině), a to na území odvodňovaném Všenorským potokem i mimo řešené území.

Ae7) Rekreace

Pobytová rekreace ve formě individuálních rekreačních chat je stabilizovaná hlavně v údolí Všenorského potoka a severozápadně od sídla. S ohledem k přetíženosti území a většinou nevhodným nebo obtížným podmínkám umožňujícím zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury pro další zástavbu, je další rozvoj staveb pro individuální rekreaci nežádoucí. Výjimkou jsou drobnější doplnění ploch Pod lesem (Z4a, P4b), U Hořejšáku (P11a, P11b) a Potoky – Ve stokách (Z26a) – návaznost na zahradu rodinného domu. Odůvodněné jednotlivé dostavby v rámci proluk stávajících chatových lokalit je nutno posoudit samostatně případ od případu v rámci územního řízení (za předpokladu polohy v ploše RI stav a splňujících tzv. regulativy). Chatové lokality v kompaktním zastavěném území obce jsou vymezeny jako plochy smíšené obytné – rekreační – SR (stav i návrh), kde je kromě rekreačních chat přípustná výstavba rodinných domů a rekolaudace stávajících chat na stavby pro bydlení za podmínek, stanovených v regulativech ploch SR.

Stabilizovaný (bez nároků na plošný rozvoj) je fotbalový areál SK Černolice. Existují možnosti v intenzivnějším využití krajiny pro rekreaci (pěší turistika, cykloturistika, horolezectví). Pro krátkodobou každodenní rekreaci je navrženo několik ploch v návaznosti na rozvojové lokality - dětská hřiště (v části prostoru parku – vazba na plochu Ve Slatinách, Pod dvorem). Pro rozšiřování služeb cestovního ruchu v obci se v rámci regulativů umožňuje využít většinu stávajících i návrhových ploch.

Ae8) Dobývání nerostů

Z hlediska ochrany nerostného bohatství nejsou v řešeném území evidována žádná chráněná ložisková území, dobývací prostory ani poddolovaná území.

Af) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

Af1) Vymezení některých pojmů

Nerušící funkcí se rozumí takové činnosti, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru. Míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřením před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

Negativními účinky a vlivy staveb a zařízení se rozumí zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření.

Zastavěným územím se rozumí ta část řešeného území, která je vymezená hranicí současně zastavěného území, jejíž průběh je znázorněn na výkresu B1 – Základní členění území a B2 - hlavním výkresu.

Zastavěnou plochou se rozumí plocha zastavěná stavbou (budovou) a jinými objekty vč. přístavků, které jsou konstrukčně spojeny s těmito objekty a dosahují výšky alespoň úrovně podlahy v přízemí, tzn. nezahrnuje zpevněné plochy.

Zpevněnou plochou se rozumí zpravidla nepropustná nebo polopropustná plocha (chodníky, parkoviště, přístupové komunikace na pozemku, apod.), u níž není možné přímo zasáknout dopadlou srážkovou vodu. Voda je sváděna z těchto ploch, akumulována nebo vhodně zasáknuta mimo tyto plochy (nebo pod nimi pomocí zasakovacích zařízení), nebo odváděna do kanalizace.

Izolační (ochrannou) zelení se rozumí vegetace a pro ni vymezená plocha, která má hlavní funkci ve vytvoření izolační bariéry mezi zdrojem negativních účinků a vlivů a objekty hygienické ochrany. Vegetace svými vlastnostmi má být schopna snížit, omezit nebo úplně eliminovat negativní vlivy a účinky staveb a zařízení na okolní území. Výsledný efekt izolační zeleně závisí na plošném rozsahu a odpovídající skladbě. Sortiment dřevin a způsob jejich výsadby musí odpovídat hlavní funkci plochy.

Doprovodnou zelení se rozumí liniová vysoká zeleň (alej) podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, která má estetickou, krajinotvornou, případně protierozní funkci.

Rozvojovými plochami se souhrnně označují zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině. Jsou to plochy, kde se zejména odehrává nový rozvoj obce, tj. kde dochází ke změnám využití území.

Objektem se rozumí budova, dům, stavba, jejich soubor apod.

Omezujícími prvky přírodního charakteru jsou plochy přírodní zeleně, zejména prvky územního systému ekologické stability, dále vodní toky a plochy včetně ochranných pásem, plochy zamokřené a plochy chráněné podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Omezujícími prvky technického charakteru jsou všechna vyznačená ochranná a bezpečnostní pásma stávajících i navrhovaných staveb dopravní a ostatní technické infrastruktury. Stavební činnost v těchto ochranných pásmech podléhá vyjádření správce chráněné infrastrukturní stavby a je většinou upravena oborovými předpisy.

Pod pojem **srubové stavby** jsou zahrnuty stavby z kulatinového masivu, známé také pod pojmem „kanadské sruby“ a dále rustikální srubové stavby „ruského typu“

Af2) Obecné podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání s prvky regulačního plánu

Limity využití území vyplývají z omezujících faktorů **přírodních** a **technických** prvků v území. Další limity jsou vyjádřeny v **závazných regulativech**, která vymezují pravidla pro umísťování staveb při konkrétním územním a stavebním řízení na konkrétních pozemcích. Tato pravidla se týkají **funkčního využití** (rozhodnutí o přípustnosti určitého druhu stavby vzhledem k jejímu účelu a vlivům na okolí) a **prostorové regulace**, která z hlediska ochrany estetických (prostorově – kompozičních), kulturních a ekologických hodnot stanovuje pravidla pro prostorové utváření staveb a souborů.

Regulace funkčního využití

Navrhované využití posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů a prováděcích předpisů a vyhlášek.

Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 139, § 128 - 131 (údržba stavby, odstranění stavby) a opatření stavebního zákona týkající se činností, které nad přípustnou míru poškozují životní prostředí.

Řešené území se člení na území a plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití. Tyto podmínky jsou určeny v následujících regulativech funkčního využití území a jsou vymezeny ve výkresu B2 - hlavním výkresu.

Kromě konkrétních podmínek využití jednotlivých ploch (viz dále) jsou pro celé řešené území nepřípustné tyto funkce a jevy:

- skladování toxického odpadu
- výroby a technologie znečišťující povrchové a spodní vody

Pro zastavěné a zastavitelné území jsou dále nepřípustné:

- výroby a technologie, u nichž škodlivé účinky (hluk, exhalace, prašnost) přesahují hranice areálu

Pro stávající a navrhované zóny s obytnou funkcí jsou dále nepřípustné:

- zdroje hluku přesahující hygienickou normu pro obytné území
- výroby a technologie obtěžující zápachem a exhalacemi obytnou funkci na okolních pozemcích
- aktivity s předpokladem velkého obratu zboží a potřebou časté dopravní obsluhy

Pro obytná území jsou nepřípustné:

- jakékoliv obtěžující zdroje hluku
- jakékoliv stacionární zdroje zápachu a exhalací s výjimkou stávajících malých kotelen na pevná a kapalná paliva
- jakékoliv komerční aktivity, které předpokládanou hranicí svého atrakčního obvodu přesahují hranice zóny
- jakékoliv aktivity, které přímo nesouvisejí s obsluhou a funkcí obytné zóny

Zvláštní požadavky na využití území

Výstavba v ochranných pásmech komunikací a liniových staveb technické infrastruktury podléhá stanoviskům správců komunikací a zařízení.

Kolem všech přírodních vodotečí je nutno zachovat volný a nezastavěný pruh ochranného pásma ve vzdálenosti min. 5 m od břehové čáry. Výjimky může v odůvodněných případech povolit vodohospodářský orgán.

Regulace prostorového uspořádání

Regulace hmotové struktury (prostorová regulace) slouží k zachování kvality obytného prostředí obce ve smyslu estetickém, kulturním a krajinářském. Vztahuje se na všechny funkční plochy zástavby pro celé řešené území tak, jak jsou uvedeny v grafické části územního plánu Černolic.

Pro stavební činnost podléhající stavebně správnímu řízení jsou předepsány na plochách s rozdílným způsobem využití určených k zastavění procentní podíly, určující míru využití území:

Maximální procento zastavění určuje největší možný podíl zastavitelnosti pozemku pro individuální výstavbu nebo v jednotlivém areálu. Nezahrnuje zpevněné plochy (parkoviště, chodníky, manipulační plochy).

Podíl nezpevněných ploch – určuje minimální podíl zeleně (bez zastavěných a zpevněných ploch).

V některých případech mohou být podmínky doplněny pro příslušnou plochu dalšími konkretizovanými ustanoveními.

Pro všechny plochy platí, že v případě etapového řešení musí být minimálních podílů zeleně dosaženo i v rámci jednotlivých etap.

Maximální výška zástavby je dána maximálním počtem nadzemních podlaží, event. výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty objektu (hřebene nebo vrcholu sklonité střechy, atp.) oproti původnímu terénu. Pokud se výška hřebene od původního terénu v různých částech budovy liší, uvažuje se pro účely regulace vždy aritmetický průměr minimální a maximální dosažené výšky hřebene oproti původnímu terénu.

Nedojde k umísťování nadzemních vedení sítí, rozvody budou řešeny ukládáním do země (kabelizací).

Hlavní architektonické zásady pro novou výstavbu a přestavbu objektů

Při návrhu nové soustředěné obytné zástavby (rodinné domy) bude respektována historická hodnota středu obce. Nové průmyslové a komerční zóny se v obci nenavrhují. Pokud by se přesto některé stavby ve vymezených kategoriích ploch s rozdílným způsobem využití těmto typům zón blížily, musí být (spolu s návrhem izolační zeleně) navrženy tak, aby opticky nerušily původní historicky cenné prostředí – tzn. přizpůsobení se velikostí hmot, měřítkem, výškou, užitými materiály apod.

Základní podmínky prostorového uspořádání jsou uvedeny pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, v rámci následující kapitoly *Af3) Podmínky pro využití ploch vč. základních podmínek prostorového uspořádání.*

Pro všechny stavby dále platí při jejich umisťování tyto podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce:

podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu:

v území je možno umisťovat stavby, které svým hmotovým řešením nenaruší venkovský charakter obce

jakékoli stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy musí respektovat krajinný ráz, urbanistické a architektonické hodnoty území, zejména historicky utvářenou urbanistickou strukturu, (tj. zejména tvar a členění domů i parcel, tvarové a hmotové uspořádání budov na pozemku a měřítko zástavby, tvar střech a výšku oplocení

tvary střech:
nad hlavní stavbou jsou v rozsahu min. 60% zastavěné plochy přípustné pouze sedlové, pultové a valbové střechy s minimálním sklonem 20^{o}, rovné střechy nad hlavní stavbou jsou přípustné, avšak pouze s vegetačním pokryvem, vegetační kryt je doporučen i u střech pultových, přičemž žádná z těchto podmínek si neklade za cíl omezit umístění současných moderních architektonicky hodnotných domů

nežádoucí je osazování velkého množství vikýřů.

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 doporučená ve škále: bílá, světle šedá, dále světlé odstíny barev a barva povrchu materiálu obkladu (dřevo, kámen apod.)
barevnost rámů oken bude volena z neagresivních barev.

nepřípustná je forma srubových staveb

oplocení pozemků:
max. výška oplocení pozemků na rozhraní s veřejným prostranstvím: 1,8 m,
výška podezdívky: max. 35% celkové výšky oplocení
maximální úsek plného oplocení (pevné zdi): 50% délky uličního oplocení

Ochrana krajinného rázu

K základním podmínkám ochrany krajinného rázu patří dodržení měřítka staveb, charakteru venkovské zástavby, výšková regulace, intenzita využití pozemků v plochách a ochrana nezastavěných ploch.

Mimo zástavbu obce budou respektovány historické cesty, tvořící páteř dochované kulturní krajiny. Novou výstavbu je nutno uvádět do souladu s dochovaným krajinným rázem, přičemž za nejhodnotnější krajinný prvek lze považovat přírodní památku Černolické skály, dále údolí Všenorského potoka.

Af3) Podmínky pro využití ploch vč. základních podmínek prostorového uspořádání

Územní plán stanovuje několik kategorií ploch s rozdílným způsobem využití. Kategorie ploch odpovídají metodice "MINIS" (zastoupeny jsou pouze vybrané kategorie, vyskytující se v řešeném území):

Základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití dle §4 - §19 vyhlášky č.501/2006Sb. byly rozšířeny o další druh plochy, což umožňuje §3, odst. 4 vyhl. č.501/2006 Sb. Tímto druhem plochy jsou „plochy systému sídelní zeleně“. Naproti tomu např. „plochy smíšené výrobní“, „plochy těžby nerostů“ a „plochy specifické“ nejsou v územním plánu uplatněny.

BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské
SR – plochy smíšené obytné – rekreační
RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
v grafice je ještě odlišeno (pouze šrafováním plochy):
RI – rekreace – pl. staveb pro rodinnou rekreaci na lesních pozemcích
OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední
OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
OH – občanské vybavení – hřbitovy
PV – veřejná prostranství
SK – plochy smíšené obytné – komerční
DS – dopravní infrastruktura – silniční
TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě
ZV – zeleň – na veřejných prostranstvích
ZS - plochy systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená
VV - plochy vodní a vodohospodářské
NZ – plochy zemědělské – orná půda
NL - plochy lesní
NP – plochy přírodní
NSr – plochy smíšené nezastavěného území – zeleň s rekreační nepobytovou funkcí
NSp – plochy smíšené nezastavěného území - ostatní plochy zeleně s přírodní funkcí

Pro jednotlivé kategorie ploch (stávajících i navržených) jsou stanoveny následující **podmínky pro funkční využití** s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, popřípadě nepřípustného využití nebo podmíněně přípustného využití těchto ploch (= závazné regulativy funkčního využití území).

BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské

CHARAKTERISTIKA

Plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu (s možností umísťování funkcí pro obsluhu obyvatel nad rámec území vymezeného danou funkcí a nerušících obytný charakter, včetně základního občanského vybavení). V tomto typu území je doplňkově k bydlení rovněž možné chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení (s hospodářskou částí a částečně hospodářsky využívanými zahradami s možností chovu hospodářských zvířat a drobné nerušící výroby).
Jedná se o stávající zástavbu obce, zastavitelné plochy a plochy přestaveb.

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- bydlení v rodinných domech

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- rodinné domy s možností ubytování v soukromí,
- dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území
- veřejná zeleň, dětská hřiště
- služby a provozovny nesmí narušit trvalé bydlení na sousedních pozemcích nad normativy stanovené zvláštními předpisy
- chovatelská činnost bez negativního vlivu (hluk, zápach) za hranice vlastního pozemku

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- všechny nové stavby musí být napojeny na kanalizaci vedoucí do centrální ČOV a na veřejný vodovod

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:
- bytové domy
- větší zařízení pro ubytování, stravování, obchod a ostatní služby, u nichž lze předpokládat rušivý vliv na základní obytnou funkci (hlučnost, prašnost, exhalace, nutnost časté dopravní obsluhy, nutnost obsluhy těžkou dopravou)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- zařízení pro výrobu, skladování a velkoobchod
- jakákoliv zařízení technické a dopravní vybavenosti, jejichž atrakční okruh a význam přesahuje hranice vymezeného území
- zahrádkářské a pěstební plochy a zařízení s provozem hlučné mechanizace nebo vyžadující obsluhu těžkou dopravou
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ *VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU*

- min.velikost pozemku pro výstavbu RD v návrhových plochách(BV-návrh):800 m^2
- min. velikost pozemku pro výstavbu RD ve stávající zástavbě (zastavěném území (BV-stav): 400 m2
- podíl nezpevněných ploch na pozemku RD v návrhových plochách min. 60%,
- max. procento zastavění v návrhových plochách: 30%,
- zastavěná plocha hlavní stavbou maximálně 200 m^2,
- v případě zastavěného území a dostavby proluk řešit max. procento zastavění rodinnými domy individuálně s ohledem na velikost stavebního pozemku,
- výška zástavby: 1 nadz. podlaží + obytné podkroví, max. výška 8,5 m,
- přípustné jsou rodinné domy pouze s maximálně dvěma samostatnými byty, ke každému bytu musí být zajištěno parkovací stání nebo garáž alespoň pro jeden automobil na pozemku rodinného domu
- u zástavby proluk v zastavěném území se požaduje v rámci projektové přípravy stavby (pro vydání stavebního nebo společného povolení) doložit uliční pohled se zákresy sousedních (stávajících) objektů
- nedojde k umísťování nadzemních vedení sítí, kabelové rozvody budou ukládány do země
- Likvidace dešťových vod bude v co největší míře vsakem, při nemožnosti zásaku dešťovou kanalizací
- **Pro všechny stavby platí při jejich umisťování podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce**.

- plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (PUPFL) nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících staveb směrem od ploch lesa a vyjma oplocení a nezbytně nutné technické infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona

SR – plochy smíšené obytné - rekreační

CHARAKTERISTIKA
Plochy smíšené obytné pro bydlení a pobytovou rekreaci
HLAVNÍ VYUŽITÍ
- stavby pro individuální rekreaci
- rodinné domy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- nerušící technická, dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou
- veřejná zeleň
- dětská hřiště, sportovní plochy určené potřebám zóny (drobná hřiště apod.)
- drobné zahradní stavby (přístřešky, malé skleníky, apod.)
- příslušné komunikace
- chovatelská činnost bez negativního vlivu za hranice pozemku
- parkovací plochy a objekty pro potřeby zóny

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- změna užívání stavby (rekolaudace) ze stavby pro rekreaci na stavbu pro bydlení v RD, resp. výstavba nového RD v zastavěném území (SR-stav) je možná při splnění těchto podmínek:
  všechny nové stavby RD a změny staveb na bydlení musí být napojeny na kanalizaci vedoucí do centrální ČOV a na veřejný vodovod
  přístupové komunikace k pozemku musí splňovat parametry pro příjezd požárních vozidel a vozidel IZS a zásah požárních jednotek (minimální šířka 3,5 m)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:
- lůžková zdravotnická zařízení
- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod s nutností časté dopravní obsluhy nebo obsluhy těžkou dopravou
- všechny ostatní činnosti nesouvisející s funkcí zóny
- bytové domy
- větší zařízení pro ubytování, stravování, obchod a ostatní služby, u nichž lze předpokládat rušivý vliv na základní obytnou funkci (hlučnost, prašnost, exhalace, nutnost časté dopravní obsluhy, nutnost obsluhy těžkou dopravou)
- zahrádkářské a pěstební plochy a zařízení s provozem hlučné mechanizace nebo vyžadující obsluhu těžkou dopravou
- jakákoliv zařízení technické a dopravní vybavenosti, jejichž atrakční okruh a význam přesahuje hranice vymezeného území

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU
- min. velikost pozemku pro výstavbu RD, resp. změna užívání stavby (rekolaudace) ze stavby pro rekreaci na stavbu pro bydlení v zastavěném území (SR-stav): 400 m2
- min.velikost pozemku pro výstavbu RD nebo stavby pro rekreaci v návrhových plochách (SR-návrh): 800 m^2
- Pro výstavbu / přestavbu na RD:
  podíl nezpevněných ploch v návrhových plochách min. 60%,
  max. procento zastavění v návrhových plochách: 30%,
  zastavěná plocha hlavní stavbou maximálně 200 m^2,
  výška zástavby: 1 nadz. podlaží + obytné podkroví, max. výška 8,5 m,
  přípustné jsou rodinné domy pouze s maximálně dvěma samostatnými byty, ke každému bytu musí být zajištěno parkovací stání nebo garáž alespoň pro jeden automobil na pozemku rodinného domu.
  Likvidace dešťových vod bude v co největší míře vsakem

- Pro výstavbu /přestavbu staveb pro rekreaci:
  min. podíl nezpevněných ploch 70%,
  max. procento zastavění 20%, maximálně však 150 m^2,
  výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 6,5 m

- **Pro všechny stavby platí při jejich umisťování podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce**.
- plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (PUPFL) nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících staveb směrem od ploch lesa a vyjma oplocení a nezbytně nutné technické infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona

RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

CHARAKTERISTIKA

Plochy staveb pro rodinnou rekreaci (chat či rekreačních domků), pro které jsou stanoveny specifické zejména prostorové regulativy

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- rekreační chaty a domky
- zahradní chaty
- drobné zahradní stavby (přístřešky, malé skleníky, apod.)
- okrasné a užitkové zahradní kultury

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení (výjimečně přípustné)
- nezbytné technické vybavení
- parkovací plochy a objekty pro potřeby zóny
- příslušné komunikace
- sportovní plochy určené potřebám zóny (drobná hřiště apod.)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:
- výrobní a chovatelská činnost
- všechny ostatní činnosti nesouvisející s funkcí zóny

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- Pro plochu Potoky - Ve stokách (Z26a): min. velikost pozemku 800 m^2 (platí pro nově vyměřované pozemky)
- Pro ostatní plochy: min. velikost pozemku se nepředepisuje (další nové pozemky tohoto určení se v obci nenavrhují),
- Pro všechny plochy: min. podíl nezpevněných ploch na pozemku 70%, max. procento zastavění 20%, maximálně však 150 m^2, výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 6,5 m
- **Pro všechny stavby platí při jejich umisťování podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce**.
- plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (PUPFL) nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících staveb směrem od ploch lesa a vyjma oplocení a nezbytně nutné technické infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona

PODMÍNKY OŠETŘUJÍCÍ STAVBY PRO RODINNOU REKREACI NA LESNÍCH POZEMCÍCH A MIMO LES

- Na lesních pozemcích je základním předpokladem jakéhokoliv jiného využití (odporujícího ust. § 13 odst. 1 zákona č. 289/1995) předchozí změna druhu pozemku, tzn. trvalé odnětí plnění funkcí lesa.
- U chat samostatně stojících na lesních pozemcích (pozemky parc. č. 305/44 až 305/50) je přípustná pouze nezbytná nutná údržba.
  -u objektů pro rodinnou rekreaci, nacházejících se v plochách lesních pozemků NL, jsou zakázány jakékoli změny dokončených staveb vyjma nezbytné stavební údržby

OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura

CHARAKTERISTIKA

Plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti – sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva *(tyto plochy vyhovují dikci §2 odst. 1, písm. k, 3. stavebního zákona č. 183/2006 Sb.)*

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- veřejná, technická a dopravní vybavenost komunálního charakteru (obecní úřad, obecní a státní policie, hasičská zbrojnice, zařízení CO, ambulantní zdravotnická zařízení, školy, školky a jesle, zařízení sociální péče, sběrné dvory, technické služby obce)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemní komunikace, odstavné plochy, garáže, doprovodná zeleň
- technická infrastruktura
- zařízení komerční vybavenosti (jen doplňkově - obchodní zařízení, veřejné stravování, ubytování do 20 lůžek, kanceláře, služby a drobné provozovny)
- ostatní veřejná vybavenost komerčního charakteru, jejíž umístění je v zájmu obce
- kaple a kostely, pomníky

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:
- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- min. podíl nezpevněných ploch 30%, výška zástavby: 2 nadzemní podlaží + podkroví
- **Pro všechny stavby platí při jejich umisťování podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce**.
- plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (PUPFL) nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících staveb směrem od ploch lesa a vyjma oplocení a nezbytně nutné technické infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona

OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

CHARAKTERISTIKA

Plochy převážně komerční občanské vybavenosti – sloužící například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby. Vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nenarušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- plochy a zařízení pro nerušící výrobu, sklady, velko- a maloobchod, stravování a další služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a na hranicích areálu nemají negativní hygienické vlivy na

okolí PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- související technická a dopravní vybavenost (parkoviště)
- ochranná zeleň

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- min. podíl nezpevněných ploch 30%, max. procento zastavění 45%, výška zástavby: 2 nadzemní podlaží, max. výška 8,5 m, případné technologické nároky na vyšší objekty budou řešeny individuálně

- **Pro všechny stavby platí při jejich umisťování podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce,** a dále pro plochu Z7 ještě tyto podmínky:
- v ploše Z7 je možno umisťovat pouze stavby, které svým hmotovým řešením nenaruší charakter obce a zejména krajinný ráz, což bude podrobně doloženo v rámci projektové přípravy na umístění staveb v území
- v ploše Z7 budou preferovány rovné vegetační střechy,
- v ploše Z7 je nepřípustné plné oplocení pozemku

OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

CHARAKTERISTIKA

Plochy pro tělovýchovu a sport, pro činnosti související se sportovním využitím veřejností

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- plochy pro zařízení a stavby sloužící k tělovýchově, sportu a rekreačnímu využití

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- doprovodné stavby (šatny, sociální zařízení, správa areálu)
- doprovodné služby (veřejné stravování, obchod, turistická ubytovna do 20 lůžek)
- doprovodná zeleň, pozemní komunikace, odstavné plochy,garáže

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci
- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- min. podíl nezpevněných ploch 30%, max. procento zastavění 40%, výška zástavby: u krytých sportovišť - řešit individuálně, u otevřených sportovišť - 2 nadzemní podlaží, max. výška 8,5m s výjimkou tribun, osvětlení apod.

PODMÍNKY OŠETŘUJÍCÍ STAVBY NA LESNÍCH POZEMCÍCH VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- na lesních pozemcích je základním předpokladem jakéhokoliv jiného využití (odporujícího ust. § 13 odst. 1 zákona č. 289/1995) předchozí změna druhu pozemku, tzn. trvalé odnětí plnění funkcí lesa.
- u staveb na lesních pozemcích je přípustná pouze nezbytná nutná údržba
- **Pro všechny stavby platí při jejich umisťování podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce**.
- plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (PUPFL) nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma nástaveb a přístaveb stávajících staveb směrem od ploch lesa a vyjma oplocení a nezbytně nutné technické infrastruktury; toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona

OH – občanské vybavení – hřbitovy

CHARAKTERISTIKA

Plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť se specifickou funkcí doplněnou o funkce sadovnických úprav (estetickou a krajinně ekologickou).

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- hřbitovy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- ostatní veřejná zeleň vč. ochranné a izolační
- aleje a stromořadí v zastavěném území
- drobné stavby zahradní architektury
- zahradní prvky
- malé zpevněné plochy s lavičkami
- pěší cesty
- parkoviště
- související technická vybavenost

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

-nejsou stanoveny

PV – veřejná prostranství

CHARAKTERISTIKA

Plochy, které mají obvykle významnou prostorotvornou a komunikační funkci a je třeba samostatně je vymezit. Mohou zahrnovat i plochy veřejné zeleně, přičemž významné plochy zeleně (např. parky) se začleňují do „ploch sídelní zeleně na veřejných prostranstvích"

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- zpevněné a nezpevněné plochy mimo veřejné komunikace vytvářející prostor pro shromažďování, každodenní rekreaci apod., obvykle s plochami veřejné a doprovodné zeleně

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pomníky, kašny, kapličky, kříže, boží muka
- dětská hřiště (odpovídajícího rozsahu)
- jiné prvky městského mobiliáře (autobusové přístřešky, lavičky, telefonní budky, informační stojany, odpadkové koše a kontejnery, apod.)
- stavby pro dopravní vybavenost
- plochy pro odstavování vozidel
- technická infrastruktura

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- nestanovuje se

SK – plochy smíšené obytné - komerční

CHARAKTERISTIKA

Plochy smíšené obytné pro komerční obslužnou sféru (maloobchod, služby, administrativa) a nerušící výrobní činnosti s možnou příměsí bydlení, včetně přechodného ubytování

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- obytné území uvnitř zástavby obce se smíšenou funkcí pro umístění veřejné vybavenosti a dalších podnikatelských aktivit v libovolném poměru k bydlení, pokud ostatní využití není v hygienickém rozporu s funkcí bydlení (tzv. nerušící činnosti)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- nerušící technická, dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území
- veřejná zeleň
- dětská hřiště

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména:
- průmyslová výroba, samostatné sklady, velkoobchod s nutností časté dopravní
- obsluhy nebo obsluhy těžkou dopravou (rušící činnosti)
- lůžková zdravotnická zařízení
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

min. podíl nezpevněných ploch 30%, max. procento zastavění 30%, výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 8,5 m

- **Pro všechny stavby platí při jejich umisťování podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které jsou stanoveny pro celé území obce**.

DS – dopravní infrastruktura – silniční

CHARAKTERISTIKA

Plochy silniční dopravy zahrnují zpravidla silniční pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, výjimečně též místních komunikací III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot (viz § 9, odst. 2 písm. a, stavebního zákona č. 183/2006 Sb.)

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- plochy pozemních komunikací všech kategorií,
- plochy veřejných parkovišť, příp. parkovacích garáží (včetně nadzemních a podzemních),
- plochy pronajímatelných parkovišť a garáží,
- zastávky autobusů hromadné dopravy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby technické vybavenosti
- plochy pro doprovodnou a ochrannou zeleň
- stavby pro dopravní vybavenost

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- všechny činnosti nesouvisející s přímým zabezpečením dopravy

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- nestanovuje se - bude řešeno samostatně při umísťování staveb, výška zástavby: 1 nadzemní podlaží, max. výška 6m

PODMÍNKY OŠETŘUJÍCÍ STAVBY NA LESNÍCH POZEMCÍCH

- na lesních pozemcích je základním předpokladem jakéhokoliv jiného využití (odporujícího ust. § 13 odst. 1 zákona č. 289/1995) předchozí změna druhu pozemku, tzn. trvalé odnětí plnění funkcí lesa.
- u staveb na lesních pozemcích je přípustná pouze nezbytná nutná údržba

TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě

CHARAKTERISTIKA

Plochy areálů technické infrastruktury, zařízení na vodovodech a kanalizacích (např. úpravny vody, vodojemy, ČOV), na energetických sítích (např. regulační stanice, rozvodny vysokého napětí, malé vodní elektrárny, plochy větrných elektráren), telekomunikační zařízení a další plochy technické infrastruktury, které nelze zahrnout do jiných ploch s rozdílným způsobem využití

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- stavby pro odkanalizování území (stoky a povrchové sběrače dešťových vod, stoky pro odvádění splaškových odpadních vod, přečerpávací stanice odpadních vod, čistírny odpadních vod)
- vodárenské zdroje, ochranná pásma a vodovodní řady (na vymezené ploše ochranných pásem lze umístit pouze účelové vodárenské stavby, místní komunikace, tyto pozemky lze zemědělsky obhospodařovávat za podmínky nenarušování vodárenské funkce)
- stavby pro zásobování elektrickou energií - trafostanice včetně vedení VN a NN
- stavby pro telekomunikace (věže, kabelová vedení, síťové a účastnické rozvaděče)
- stavby pro středotlaké plynovody

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemní komunikace
- technická infrastruktura
- rozhledna v ploše Z27
- zeleň a travní porosty
- v koridorech ochranných pásem elektrického vedení VN 22 kV jsou přípustné pozemní stavby (kůlny, přístavby a nástavby stávajících objektů v souladu s výjimkou, která bude udělena příslušným orgánem státní správy)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- nestanovuje se - bude řešeno samostatně při umísťování staveb

ZV – zeleň – na veřejných prostranstvích

CHARAKTERISTIKA

Významné plochy zeleně v sídlech, většinou parkově upravené a veřejně přístupné, jedná se o plochy parků apod., které nemohou být součástí jiných typů ploch, nebo je účelné je vyčlenit z ploch veřejných prostranství

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídle
- parkové porosty okrasné a přírodě blízké

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veřejná zeleň ochranná a izolační
- stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (drobné retenční nádrže)
- drobné prvky městského parteru (lavičky, altány, vybavení dětských hřišť)
- komunikace pěší, účelové stávající drobné stavby (kapličky, přístřešky, trafostanice apod.)
- stavby a zařízení technického vybavení
- pozemní komunikace, odstavné plochy

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- nestanovuje se

ZS - plochy systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená

CHARAKTERISTIKA

Plochy většinou soukromé zeleně v sídlech, obvykle oplocené, zejména zahrad, které v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch, např. bydlení.

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- samostatné pozemky zahrad u rodinných domů (s možností využití pro drobnou zemědělskou výrobu, pro umístění přístřešků na nářadí, kůlny, skleníky, apod., na plochách lze umísťovat stavby sloužící k řádnému užívání pozemků)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- souvislé plochy zeleně s charakterem poloveřejného využití

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- nestanovuje se

VV - plochy vodní a vodohospodářské

CHARAKTERISTIKA

Plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (viz vyhl. č. 501/2006 Sb.).

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- plochy vod tekoucích a stojatých se zřetelnou hladinou, které plní hydrologické, ekologicko – stabilizační, estetické funkce

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- úpravy koryt vodních toků
- vodohospodářské stavby (jezy, hráze apod.)

- umělé vodní nádrže (plochy)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby nesouvisející s vodohospodářskou funkcí
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- nestanovuje se

NZ – plochy zemědělské – orná půda

CHARAKTERISTIKA

Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury (viz vyhl. č. 501/2006 Sb.). Pozn.: Zemědělská účelová výstavba – areály živočišné a rostlinné výroby se do tohoto typu nezahrnují, jsou v typu ploch „výroba a skladování – zemědělská výroba". Naopak stavby nezbytné pro obhospodařování zem. půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (silážní žlaby, přístřešky pro dobytek) mohou být do tohoto typu zahrnuty (viz § 18, odst. 5 stavebního zákona).

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- zemědělská prvovýroba na ZPF - pěstební plochy na orné půdě

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby, zařízení, a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví:
- stavby přístřešků pro uskladnění rostlinných produktů
- stavby přístřešků pro hospodářské zvířectvo (pastevní hospodářství)
- údržba a obnova krajinných prvků (meze, protierozní stavby a terénní úpravy)
- soliterní a liniová zeleň
- stavby a činnost sloužící ke zvýšení produkce (meliorace apod.)
- údržba a ochrana chráněných prvků vymezených v pozemkových úpravách
- liniové stavby za podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody a ZPF:
- liniové stavby pozemních (účelových) komunikací, pěší cesty, cyklostezky, hipostezky, pokud nejsou v rozporu se zásadami ochrany ZPF
- liniové stavby technické infrastruktury
- investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti (meliorace),
- izolační a ochranná zeleň,

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- oplocení pastevních areálů a výběhů pouze formou ohradníků pro pastvu hospodářských zvířat, kdy je zachována průchodnost krajinou jak pro volně žijící zvířata tak pro rekreačně nepobytové využití krajiny (např. turistika, cyklostezky)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- areály zemědělské výroby
- technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejména jsou vyloučena hygienická zařízení a ekologická a informační centra
- stavby a zařízení pro vodní hospodářství a pro těžbu nerostů
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu s výjimkou staveb vyjmenovaných v přípustném využití
- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou 1. ochranného pásma vodních zdrojů a území těžby

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU

- maximální zastavená plocha přípustných staveb pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví (např. uskladnění sena a slámy): 100 m2
- max. výška přípustných staveb: 6 m
- případné stavby, zařízení a opatření musí být umisťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny

NL - plochy lesní

CHARAKTERISTIKA

Plochy s převažujícím využitím pro lesní produkci. Pokud podmínky využití ploch umožňují umísťování staveb, pak tyto stavby musí vyhovovat § 18, odst. 5 stavebního zákona).

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- lesnické hospodaření a plnění funkce lesa
- PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- prvky ÚSES
- stavby sloužící pro obhospodařování lesa
- stavby sloužící pro myslivost
- liniové stavby pozemních komunikací a technické infrastruktury
- zalesnění pozemků, které nejsou součástí lesa, je možno připustit v souladu se stanoviskem příslušných orgánů státní správy

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejména jsou vyloučena hygienická zařízení a ekologická a informační centra
- stavby a zařízení pro vodní hospodářství a pro těžbu nerostů
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu s výjimkou staveb vyjmenovaných v přípustném využití

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se

NP – plochy přírodní

CHARAKTERISTIKA

Plochy luk, pastvin a ostatních travních porostů, které neslouží k hospodaření na zemědělském půdním fondu (ZPF), dále v krajině plní zejména funkci ekologicko- stabilizační a protierozní. Všechny tyto plochy plní buď funkci VKP nebo jsou prvky ÚSES

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- pozemky a koridory ÚSES (LBK, LBC) a související přírodně cenné pozemky (meze, aleje), významné krajinné prvky
- plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny
- údržba a obnova krajinných prvků (meze, protierozní stavby a terénní úpravy)
- soliterní a liniová zeleň
- údržba a ochrana chráněných prvků vymezených v pozemkových úpravách

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; u vodních toků např. revitalizace a obnova břehových porostů, drobné vodní plochy, na mokrých nivách např. přirozená sukcese (zarůstání olšemi a vrbami); změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- účelové komunikace, dopravní a technická infrastruktura pouze v nutných případech, kdy neexistuje alternativní řešení
- liniové stavby za podmínek stanovených příslušným orgánem ochr. přírody a ZPF

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby (včetně oplocení), tj. jakékoliv nadzemní a podzemní stavby
- veškeré činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny

- technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejména jsou vyloučena hygienická zařízení a ekologická a informační centra
- stavby a zařízení pro vodní hospodářství a pro těžbu nerostů
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu s výjimkou staveb vyjmenovaných v přípustném využití

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
-nejsou stanoveny

NSr – plochy smíšené nezastavěného území - zeleň s rekreační nepobytovou funkcí

CHARAKTERISTIKA
Zahrnují plochy zeleně v krajině, v přímé návaznosti na chatovou zástavbu (zejména tam, kde pozemky chat nejsou součástí zastavěného území), dále proluky mezi chatami, zbytkové plochy apod.
HLAVNÍ VYUŽITÍ
- plochy různých forem zeleně v přírodě blízkém stavu, využitelné jako nepobytové zázemí blízkých rekreačních chat (pro běžné hry dětí, piknikové louky, apod.)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- liniové a plošné keřové, nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště aj.)
- travní porosty (extenzivní)
- ochrana ploch proti vodní a větrné erozi
- pozitivní estetické ovlivňování krajiny
- přístupové cesty a cesty pro pěší a cyklisty
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury
- drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely)
- drobné vodní toky (přirozené, upravené i umělé)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejména jsou vyloučena hygienická zařízení a ekologická a informační centra
- stavby a zařízení pro vodní hospodářství a pro těžbu nerostů
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu s výjimkou staveb vyjmenovaných v přípustném využití
- plochy a zařízení pro pobytovou rekreaci
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- maximální zastavená plocha přípustných staveb: 100 m2
- max. výška přípustných staveb: 4m

NSp – plochy smíšené nezastavěného území - ostatní plochy zeleně s přírodní funkcí

CHARAKTERISTIKA
Zahrnují ostatní plochy ve volné krajině, louky, remízky, úvozy, pěšiny apod.
HLAVNÍ VYUŽITÍ
- liniové a plošné keřové nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště aj.)
- břehové porosty vodních toků
- ochrana ploch proti vodní a větrné erozi
- podpora ekologické stability území (je částí ekologické kostry na nelesní půdě, která již není zahrnuta do ÚSES)
- ochrana přírody
- pozitivní estetické ovlivňování krajiny

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- cesty pro pěší a cyklisty
- travní porosty (extenzivní), louky, pastviny
- drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely)
- drobné vodní toky (přirozené, upravené i umělé)
- nezbytné liniové stavby technické infrastruktury
- stavby dopravní infrastruktury
- stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (drobné retenční nádrže)
- stavby, zařízení a jiná opatření pro pastevectví

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- veškeré činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny
- technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejména jsou vyloučena hygienická zařízení a ekologická a informační centra
- stavby a zařízení pro vodní hospodářství a pro těžbu nerostů
- stavby a zařízení pro dopravní a technickou infrastrukturu s výjimkou staveb vyjmenovaných v přípustném využití

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- -případné stavby, zařízení a opatření musí být umisťovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny,
- - maximální zastavená plocha přípustných staveb: 100 m2
- max. výška přípustných staveb: 4m

Ag) Vymezení veřejně prospěšných staveb a 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

Ag.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit

Územní plán vymezuje tyto plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění:

dopravní infrastruktura:

WD1 - místní komunikace zpřístupňující nové plochy
WD1b – Ve Slatinách jih,
WD1c – Před skalami,
WD1d – Nový Dvůr
WD1i – Nový Dvůr jih

WD3 - parkoviště U Parku–před OÚ

technická infrastruktura:

WT1 - trafostanice pro návrhové plochy vč. obnovy, resp. náhrady stávajících (cca 12 ks TS)
WT2 - navržená přeložka úseku vzdušného vedení VN 22 kV
WT3 - navržené trasy kabelového vedení VN 22 kV
WT4 - navržené vodovodní řady pro návrhové plochy, vč. přivaděče (skupinový vodovod Mníšek), nový vodojem
WT5 - navržené kanalizační řady pro odvádění splaškových vod z návrhových ploch

Ag.2) Veřejně prospěšná opatření, pro které lze vyvlastnit

Územní plán vymezuje plochy a koridory veřejně prospěšných opatření s možností vyvlastnění (dle §170 stavebního zákona) takto:

prvky ÚSES –VPO dle ZÚR Stč.kraje:
WU1 - NRBK 56
WU2 - NRBK 56

Ag.3) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit

Územním plánem nejsou vymezeny žádné plochy asanace.

Ag.4) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Územním plánem nejsou vymezeny žádné stavby ani opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Ah) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Předkupní právo ve prospěch obce Černolice se vymezuje pro tyto stavby v katastrálním území Černolice:

„P“ - Plochy a koridory s možností uplatnění předkupního práva (dle §101 SZ)

ozn. - popis / parcelní číslo

veřejná infrastruktura:

PO2 - Obecní vybavenost v centru, součást revitalizace parku – např. volnočasové centrum plnící funkci infocentra, kulturního stánku, občerstvení, altán a dětský koutek apod./ / poz.č.56/1, st.17 dle KN

veřejné prostranství:

PP1 - zeleň na veřejném prostranství na Dolní návsi / poz.č.313/5, st.30 dle KN

Ai) Údaje o počtu listů úplného znění územního plánu Černolic po vydání změn č. 1 a 2 a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Jednotlivé části obsahují tyto počty stran / výkresů:

A - Textová část územního plánu obsahuje 27 stran
B - Grafická část územního plánu obsahuje 4 výkresy.
D - Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje 1 výkres.