



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

Územní plán Ondřejov byl spolufinancován
z prostředků Ministerstva pro místní rozvoj.



ONDŘEJOV

ÚZEMNÍ PLÁN TEXT

ZPRACOVATEL:



U-24, s.r.o.
Perucká 11a
120 00 Praha 2
www.u-24.cz

PROJEKTANT:

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

Oprávněný projektant ÚSES:
Ing. Alena Šimčíková,
Senovážné nám. 11000 Praha 1
autorizace ČKA 01845

POŘIZOVATEL:

MěÚ Říčany

DATUM:

červen 2022

Záznam o účinnosti: Územní plán Ondřejov

Správní orgán, který ÚP vydal:

Zastupitelstvo obce Ondřejov

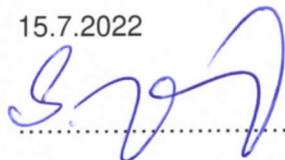
Datum vydání:

29.6.2022

Datum nabytí účinnosti:

15.7.2022

Podpis (oprávněné úřední osoby obce):



Otisk úředního razítka

Pořizovatel:

Městský úřad v Říčanech
Odbor územního plánování
a regionálního rozvoje
Komenského náměstí 1619/2

Jméno a příjmení:

Ing. Čestmíra Šťastná

Funkce:

Vedoucí úřadu územního plánování

Podpis (oprávněné úřední osoby pořizovatele):

.....

Otisk úředního razítka



OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

a.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	3
b.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT	3
c.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ,.....	5
c 1.	urbanistická koncepce a kompozice	5
c 2.	vymezení zastavitelných ploch.....	7
c 3.	plochy přestavby	8
c 4.	systém sídelní zeleně.....	9
d.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ.....	9
d 1.	veřejná technická infrastruktura	9
d 2.	veřejná dopravní infrastruktura	10
d 3.	veřejná občanská vybavenost.....	11
e.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ,.....	12
e 1.	koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	12
e 2.	plochy změn v krajině.....	13
e 3.	ochrana přírody a krajiny.....	13
e 4.	prostupnost krajinou	14
e 5.	ochrana před povodněmi, protierození opatření	14
e 6.	ÚSES.....	15
e 7.	rekreace	16
e 8.	staré ekologické zátěže.....	16
e 9.	dobývání nerostných surovin	16
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 UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 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),	18
f 1.	Členění ploch s rozdílným způsobem využití	18
f 2.	Obecné podmínky	18
f 3.	Obecné podmínky pro konkrétní plochy.....	19
f 4.	podmínky pro stavby v nezastavěném území podle §18, odst. 5	22
f 5.	Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání.....	24
g.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	39
h.	VYMEZENÍ 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	40
i.	STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA	40

j.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ	40
k.	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	40
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 VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI	40
m.	VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, 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 PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ,.....	41
n.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	41
o.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	41
p.	41	
q.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČET VÝKRESŮ PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI POČET	41
r.	VYMEZENÍ POUŽITÝCH POJMŮ – NENÍ SOUČÁSTÍ VÝROKU ÚP	42

Obec Ondřejov

V Ondřejově dne 29.6.2022

ÚZEMNÍ PLÁN ONDŘEJOV

Zastupitelstvo obce Ondřejov, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm c) zákona č. 183/2006Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

ÚZEMNÍ PLÁN ONDŘEJOV

a. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

1. Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování územního plánu a je zakresleno ve Výkrese základního členění území, číslo 1 i v ostatních výkresech. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s právním předpisem a zachycuje stav k 31.10.2021.

b. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

b.1) Základní koncepce rozvoje území

1. Územní plán navrhuje rozvoj obce Ondřejov jako obce s výbornými podmínkami pro bydlení a se zajímavým rekreačním potenciálem.
2. Řešené území má velký potenciál zejména pro cykloturistiku a pěší turistiku.
3. Rozvojové předpoklady jsou dány zejména kvalitou obytného prostředí s hodnotným přírodním zázemím, dalším kladným předpokladem je výborná dopravní dostupnost do pracovištních center, zejména Prahy a Říčan, případně i Benešova.
4. Územní plán vytváří podmínky pro rozvoj podnikatelských aktivit v obci, ale primárně určuje plochy pro bydlení, které jsou v území prioritou.
5. V sídle Ondřejov i ostatních sídlech v řešeném území bude rozvoj navazovat výhradně na stávající zastavěné území, které lze dále zahušťovat, pokud to místní podmínky a charakter zástavby umožní, rozvojové plochy navazující na zastavěné území jsou vymezeny v minimálním potřebném rozsahu.
6. Nová rozptýlená chatová zástavba je vyloučena.
7. Veškerý rozvoj je podmíněn ochranou přírodních a kulturních hodnot území. Při změnách v území je nutné zachování všech hodnot, případně jejich transfer a obnova nebo rozšíření.

b.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

1. Návrh územního plánu zachovává a chrání všechny hodnoty území, především kulturní, historické a přírodní. Územní plán vymezuje zejména:

b.2.1) Kulturní a architektonické hodnoty

1. Historické náměstí Ondřejova, včetně veřejných prostranství, drobné architektury a dalších typických znaků historické zástavby včetně historické parcelace
2. městská památková zóna – , rejst. č. ÚSKP 2414, podmínky jsou určeny jiným právním předpisem
3. Ondřejov - základní škola č.p. 68, dům č.p. 4
4. další objekty, zejména: Ondřejov – západní a centrální kopule hvězdárny, bazén v areálu AÚ AV, domek s pracovnou J.J. Friče, pozorovací domky, nová observatoř (1959-1966), sluneční laboratoře, kompaktnost a celistvost areálu AÚ AV, domek zahradníka, budovy dílen
5. dům č.p. 17 v Turkovicích
6. další objekty – Třemblat: čp.22, 24, 27, 28, 56,57,58 a 59, zvonička
7. Vila Leonora
8. sochy, pomníky a památníky, smírčí kámen (zejména pomník J.J.Friče, pomník Marie Fričové a pomník padlým v I. světové válce)
9. celistvost návsi
10. hasičské zbrojnice
11. hřbitov

b.2.2) Kulturní a architektonické hodnoty, zapsané v seznamu nemovitých kulturních památek

Ondřejov:

1. Socha sv. Ondřeje - kulturní památka rejst. č. ÚSKP 24521/2-4141
2. pomník dobrovolné studentské legie - kulturní památka rejst. č. ÚSKP 17163/2-2128
3. Venkovská usedlost č.p. 26 - kulturní památka rejst. č. ÚSKP 14775/2-2125
4. Fara č.p. 7 - kulturní památka rejst. č. ÚSKP 25116/2-2122
5. Venkovská usedlost č.p. 16 - kulturní památka rejst. č. ÚSKP 21420/2-2124
6. Venkovský dům č.p. 38 - kulturní památka rejst. č. ÚSKP 25642/2-2121
7. Kostel sv. Šimona a Judy - kulturní památka rejst. č. ÚSKP 25642/2-2121
8. Venkovská usedlost č.p. 15 - kulturní památka rejst. č. ÚSKP 25963/2-2123

Turkovice:

1. Sýpka (špýchar) u č.p. 10 - kulturní památka rejst. č. ÚSKP 26667/2-4142

b.2.3) Přírodní hodnoty

1. územní systém ekologické stability (ÚSES)
2. významné krajinné prvky
3. velký podíl lesů v území
4. kvalitní zemědělská půda (třída ochrany 2)
5. vodní plochy
6. historické a památné stromy na návších i v krajině
7. přírodně hodnotné plochy v krajině
8. hodnotná krajinná zeleň, nivní půdy
9. charakteristická kulturní krajina
10. park v areálu AÚ AV
11. rozvaliny zaniklé osady Kubětín

V řešeném území se nachází **hodnoty přírodní** (VKP ze zákona, prvky ÚSES, krajinné prvky a rozptýlená zeleň a další přírodně cenné lokality). Příroda a krajina je v řešeném území chráněna pouze obecně, ochrana a rozvoj hodnot přírody a krajiny jsou realizovány koncepcí uspořádání krajiny podrobněji popsané v kapitole e.

c. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ,

c 1. urbanistická koncepce a kompozice

c.1.1) Zásady urbanistické koncepce

1. Hlavním východiskem pro návrh územního plánu je citlivý rozvoj území, vycházející z jeho hodnot, historické tradice a rozmanité krajiny
2. Typickým charakteristickým znakem stávající zástavby jsou šikmé střechy a výrazně obdélné tvary budov, které jsou nízkopodlažní nebo jen přízemní, zejména ve venkovském prostředí
3. V sídle Ondřejov je naopak charakter zástavby příměstský, objekty jsou vícepatrové, jejich tvarování je podmíněno výraznou fasádou do veřejných prostranství; samostatné stavby rodinných domů v zahradách (bez návaznosti fasády na veřejné prostranství) jsou pak velmi různorodé a nemají společný činitel výrazu
4. Maximální ohled je brán na ochranu krajiny a její nezastavitelnost (s výjimkou přípustných staveb v plochách s rozdílným způsobem využití v nezastavitelném území), při současném umožnění rozvoje turistiky a cestovního ruchu.
5. Plochy s rozdílným způsobem využití jsou navrženy tak, aby na vhodných místech umožňovaly prolínání vzájemně slučitelných funkcí a zbytečně neomezovaly kvalitativní rozvoj sídla, ale zároveň aby nedocházelo ke vzájemným střetům jednotlivých funkcí v území.
6. Hlavní rozvíjející se funkcí bude bydlení a venkovské podnikání; dále jsou vymezeny plochy pro návrh technické infrastruktury a občanské vybavenosti
7. Územní plán navrhuje zlepšení kvality obytného prostředí, zejména pomocí podmínek využití a prostorového uspořádání území. Mimo to navrhuje plochy veřejné a krajinné zeleně, které přispějí ke zkvalitnění obytného prostředí.
8. Územní plán vymezuje sportovní plochy
9. Územní plán vymezuje pouze jednu malou plochu pro výrobu, v návaznosti na stávající výrobní plochu.
10. Rozvoj zástavby pro rodinnou rekreaci ve volné krajině územní plán neumožňuje; stávající zástavba je stabilizována. Jedinou rozvojovou plochou pro stavby individuální rekreace je plocha US 9 (Brožkovna), stabilizována územní studií.
11. Pro rekreační využití i pro místní pěší a cyklistickou dopravu stabilizuje územní plán stávající rozsáhlou síť cest v krajině a na vhodných místech ji doplňuje; zejména vytváří nová propojení v rámci jednotlivých sídel.
12. V rámci sídel je vymezena soukromá zezeň, umožňující doplňkovou funkci zástavby ke stavbě hlavní; principiálně tak omezuje celkovou zastavitelnost a zvyšuje významně procento zeleně v území.

c.1.2) Zásady urbanistické kompozice

1. Bude zachována stávající urbanistická struktura sídel a jejich celkový obraz.
2. Jednotlivé části všech sídel se budou i nadále rozvíjet jako samostatné celky, územní plán nepředpokládá jejich srůstání.
3. Územní plán chrání významné dominanty a pohledové horizonty před nevhodnou zástavbou.
4. Nové zastavitelné plochy jsou navrženy výhradně v návaznosti na zastavěné území, nejsou zakládána nová jádra zástavby v krajině.

c.1.3) Rozvoj jednotlivých místních částí a sídel

Ondřejov, Třemblat

1. Nové rozvojové plochy pro zástavbu jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, v první řadě jsou využívány volné enklávy v zastavěném území, případně plochy již definované územními studiemi. Rozsah zastavitelných ploch je navržen tak, aby umožňoval zástavbu přednostně podél stávajících komunikací
2. V celistvých plochách řešených územními studiemi je navržena hlavní komunikační síť

3. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby nová zástavba co nejméně narušila panorama obce při dálkových pohledech.
4. Část ploch je vymezena pro smíšené využití, občanskou vybavenost, sport a technickou infrastrukturu, případně pro jiné specifické využití.
5. V sídle nejsou navrženy plochy rezerv pro bydlení.
6. V sídle jsou dále vymezeny významné plochy, kde dochází k návrhu na změnu využití ploch, ale jsou součástí zastavěného území (doplňkové parcely v zástavbě, změna funkce stávajících ploch)

Turkovice

1. Nové rozvojové plochy pro zástavbu jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, v první řadě jsou využívány volné enklávy v zastavěném území. Rozsah zastavitelných ploch je navržen tak, aby umožňoval zástavbu přednostně podél stávajících komunikací
2. Podmínky prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby nová zástavba co nejméně narušila panorama obce při dálkových pohledech.
3. Část ploch je vymezena pro smíšené využití, občanskou vybavenost, sport a technickou infrastrukturu, případně pro jiné specifické využití.
4. V sídle nejsou navrženy plochy rezerv pro bydlení.
5. V sídle jsou dále vymezeny významné plochy, kde dochází k návrhu na změnu využití ploch, ale jsou součástí zastavěného území (doplňkové parcely v zástavbě, změna funkce stávajících ploch)
6. Část ploch původně určených k zástavbě je zpětně převedena do rezerv
7. V odloučených částech – rozptýlené zástavbě mimo jádro sídla – je nová zástavba navržena výhradně v prolukách, které doplňují urbanistickou celistvost zastavěného území (zahušťují zástavbu)

c.1.4) Rozvoj jednotlivých funkcí

Bydlení

1. Bydlení je hlavní rozvíjející se funkcí a je s ohledem na umístění plochy rozčleněno do ploch bydlení městského (jádro Ondřejova) a dále na plochy bydlení obecného a smíšeného.
2. V ploše je navržena jedna plocha pro rozvoj rodinné rekreace US 9.
3. Vzhledem k dopravnímu zatížení území i jiným negativním vlivům je území dále členěno na plochy smíšeného bydlení s omezením pro pobytovou funkci.
4. Všechny rozvojové lokality pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, případně jsou využity volné plochy uvnitř zastavěného území.
5. Podmínky prostorové regulace jsou stanoveny tak, aby byl v maximální míře respektován charakter stávající zástavby a zástavba byla co nejlépe začleněná do krajiny, aby nedošlo k narušení krajinného rázu a aby byly dány podmínky pro rozvoj kvalitního obytného prostředí.

Občanské vybavení

1. Zařízení občanského vybavení, zejména veřejné infrastruktury, jsou územním plánem stabilizována.
2. ÚP vymezuje konkrétní návrhové plochy pro občanskou vybavenost, konkrétně pro školské zařízení ON P2.
3. Další vybavenost může být při dodržení podmínek uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití umísťována do ploch bydlení i smíšeného bydlení.
4. Nově jsou navrhovány sportovní plochy.
5. Plocha veřejného pohřebiště je stabilizována.

Rekreace - cestovní ruch, nepobytová rekreace

1. Územní plán podporuje zejména turistický cestovní ruch a nepobytovou rekreaci.
2. Územní plán podporuje rozvoj zařízení cestovního ruchu – stravovací a ubytovací zařízení, jejich umístění je možné v plochách bydlení a podmíněně i v jiných plochách.
3. Územní plán stabilizuje cestní síť pro vymezení turistických tras i cyklotras.

Individuální rekreace – stavby pro rodinnou rekreaci

1. V území jsou stabilizovány plochy staveb pro rodinnou rekreaci, některé již byly začleněny do ploch s jinou funkcí při srůstání se sídly (tam, kde to umožňuje veřejná dopravní a technická vybavenost).
2. Nová výstavba staveb pro rodinnou rekreaci je omezena na stabilizovaná území RI.

c 2. vymezení zastavitelných ploch

1. V zastavěném území je většina ploch vymezena jako smíšené nebo obytné území, pouze okrajové části jsou vymezeny jako zahrady, příslušné k daným stavebním pozemkům a stavbám na nich.
2. Zastavitelné plochy jsou vymezeny převážně jako plochy pro bydlení, s oddělenými plochami zahrad, které umožňují pouze omezený druh staveb; případně se jedná o specifické funkce jako technická infrastruktura, sport a rekreace apod.

Územní plán vymezuje tyto zastavitelné plochy, členěné podle sídel (tabulka č.1) :

	Sídlo	Ozn.	Popis	Plocha (ha)
	Ondřejov	ON 1	Stávající rozvojová plocha podél komunikace, část zástavby již provedena	0,20
		ON 2	Doplnění proluky na hraně zastavěného území	0,21
		ON 3	Doplnění proluky na hraně zastavěného území	0,22
		ON 5	Doplnění proluky na hraně zastavěného území	0,41
		ON 6	Stávající rozvojová plocha s přístupovou komunikací a infrastrukturou	0,93
		ON 7	Doplnění proluky na hraně zastavěného území	0,48
		ON 8	Doplnění zástavby mezi dříve vymezenými plochami k rozvoji a zastavěným územím	0,37
		ON 9	Doplnění zástavby mezi dříve vymezenými plochami k rozvoji a zastavěným územím	1,80
		ON 10	Plocha sportu a rekreace s indexem 1; sportovní zázemí pro rybáře	0,71
		ON 11	Rozšíření plochy stávající zástavby	0,08
		ON 13	Stávající hřiště, není zapsaná stavba – nelze zařadit do zastavěného území	0,62
		ON 14	Stávající plocha zemědělské malovýroby se zemědělskými stavbami, není zapsaná stavba – nelze zařadit do zastavěného území	0,21
		ON 15	Plocha v proluce mezi stávající zástavbou	0,32
		US 1	Plochy vymezené v předchozím ÚP, stabilizované územní studií (2015)	1,50
		US 2	Plochy vymezené v předchozím ÚP, stabilizované územní studií (2015)	5,73
		US 3	Plochy vymezené v předchozím ÚP, stabilizované územní studií (2015)	1,78
		US 4	Plochy vymezené v předchozím ÚP, stabilizované územní studií (2015)	2,99
		US 5	Plochy vymezené v předchozím ÚP, stabilizované územní studií (2015)	1,91
	Turkovice	TU 1	Plocha pro navrhovanou ČOV	0,13
		TU 2	Dostavba volné plochy navazující na zastavěné území (i sousední obce), přímo přístupná z komunikace	0,47
		TU 3	Stávající rozvojová plocha s přístupovou komunikací a infrastrukturou, plocha mezi zastavěným územím	0,47
		TU 4	Stávající rozvojová plocha s přístupovou komunikací a infrastrukturou, plocha mezi zastavěným územím	0,85
		TU 5	Stávající rozvojová plocha s přístupovou komunikací a infrastrukturou, plocha mezi zastavěným územím	1,03
		TU 6	Stávající rozvojová plocha s přístupovou komunikací a infrastrukturou, plocha mezi zastavěným územím	1,63

		TU 7	Stávající rozvojová plocha s přístupovou komunikací a infrastrukturou, plocha mezi zastavěným územím	0,94
		TU 8	Stávající rozvojová plocha s přístupovou komunikací a infrastrukturou, plocha mezi zastavěným územím	1,20
		TU 9	Doplnění proluky mezi zastavěným územím	0,41
		TU 11	Dostavba volné plochy navazující na zastavěné území (i sousední obce), přímo přístupná z komunikace	0,24
		TU 12	Dostavba volné plochy na okraji sídla. V ploše jsou již vydána stavební povolení, z důvodu definice zastavěného území nelze do něj zatím zařadit.	0,66
		TU 13	Plocha pro smíšené bydlení, převzatá z předchozího ÚP	0,32
		TU 14	Stávající rozvojová plocha s přístupovou komunikací a infrastrukturou, plocha mezi zastavěným územím	1,04
		TU 15	Plocha pro 1RD, stávající ÚR	0,19
	Třemblat	TM 1	Vymezení dopravní infrastruktury – zpřístupnění stávající zástavby	0,05
		TM 2	Vymezení dopravní infrastruktury – zpřístupnění stávající zástavby	0,17
		TM 3	Vymezení dopravní infrastruktury – zpřístupnění stávající zástavby	0,05
		TM 4	Stávající rozvojová plocha s přístupovou komunikací a infrastrukturou, plocha mezi zastavěným územím	0,48
		TM 5	Plocha soukromé zeleně navazující na zastavěné území	1,55
		TM 6	Stávající rozvojová plocha s přístupovou komunikací a infrastrukturou	1,48
		TM 7	Plocha pro dětské hřiště, stabilizace stávajícího nebezpečného hřiště	0,12
		US 6	Plochy vymezené v předchozím ÚP, stabilizované územní studií (2015)	1,56
		US 7	Plochy vymezené v předchozím ÚP, stabilizované územní studií (2015)	2,36
		US 9	Plochy vymezené v předchozím ÚP, stabilizované územní studií (2015)	1,71

c 3. plochy přestavby

1. ÚP nevymezuje plochy přestavby.
2. součástí návrhu ÚP jsou významné plochy změn v zastavěném území (tabulka č.2):

	Sídlo	Ozn.	Popis	Plocha (ha)
	Ondřejov	ON P1	Stávající ČOV AÚ, po přepojení do centrální ČOV lze změnit funkci na bydlení (odpovídá okolnímu využití)	0,20
		ON P2	Plocha pro novou školu, včetně dopravního vybavení	1,49
		ON P3	Plocha obklopená okolní zástavbou rodinných domů	0,36
		ON P4	Doplnění ochranné zeleně v rámci výrobních areálů	0,85
		ON P5	Doplnění ochranné zeleně a části plochy pro rozšíření soukromých zahrad	0,11
		ON P6	Plocha dřívější kotelny AÚ, dnes nevyužívaná plocha	1,06
		ON P7	Enkláva rekreačních objektů v širším sídle centra, vhodná pro změnu na bydlení	1,05
		ON P8	Menší enkláva rekreačních objektů navazující na ostatní plochy smíšené, vhodná pro změnu na smíšené bydlení	0,31
		ON P9	Plocha s většími pozemky a dobrou dostupností, navazuje na okolní plochy SV, vhodná změna z rekreačních objektů na smíšené bydlení	0,35
		ON P10	Plocha pro dostavbu v areálu AÚ AV	0,14
		ON P11	Plocha pro rozvoj rodinného bydlení s podmínkou RP, max 4 nové RD	1,70
	Turkovice	TU P1	Plocha rekreační zástavby s návrhem využití SV	1,06
		TU P2	Plocha rekreační zástavby s návrhem využití SV	0,47
		TU P3	Plocha rekreační zástavby s návrhem využití SV	0,78
		TU P4	Plocha v zastavěném území, pro 1RD	0,28
	Třemblat	TM P1	Významná proluka v zastavěném území	1,24
		TM P2	Plocha rekreační zástavby s návrhem využití SV	0,65
		TM P3	Plochy RD v zóně RI, vhodná změna na RI	0,51

c 4. systém sídelní zeleně

1. Systém sídelní zeleně tvoří především zeleň zahrad, plochy veřejné zeleně na veřejných prostranstvích a zeleně přírodního charakteru. Ojedinele jsou vymezeny plochy ochranné zeleně (stávající i nové).
2. Stávající plochy zeleně, zejména veřejně přístupné, jsou územním plánem stabilizovány v ploše veřejných prostranství, případně jako samostatná veřejná zeleň.
3. V maximální míře musí zůstat zachována i stávající zeleň, tvořící kulisu zástavby. Součástí systému sídelní zeleně jsou i drobné plochy veřejné zeleně a zahrady, které jsou navrženy jako součást nových zastavitelných ploch. ÚP stabilizuje plochy obecní zeleně, jedná se zejména o doprovodnou zeleň podél cest a o kvalitní plochu zeleně, která je součástí veřejného prostranství nebo ploch navazujících
4. Součástí návrhu je požadavek na zachování kvalitních soliterních stromů na náběhích a náměstích, veškeré činnosti v jejich okolí nesmí bránit jejich růstu a plnění funkce místní dominanty.
5. Návrh koncepce rozvoje zeleně je brán jako minimální rozsah, další její doplnění je v souladu s ÚP. Veškeré činnosti a stavby musí být prováděny s ohledem na požadavek zachování sídelní zeleně, včetně jejího doplnění. ÚP stanovuje minimální rozsah sídelní zeleně mimo plochy přírodní a lesní.

d. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ**d 1. veřejná technická infrastruktura****d.1.1) Zásobování elektrickou energií****Koncepce řešení**

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

d.1.2) Spoje**Koncepce řešení**

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

d.1.3) Zásobování plynem

1. Vzhledem ke vzdálenosti nejbližšího napojovacího bodu a vzhledem k předpokládané finanční náročnosti a nízké efektivnosti, není plynofikace území řešena.
2. Sousední obec Mnichovice je zcela plynofikována, případné propojení není v rozporu s požadavky ÚP.

d.1.4) Zásobování pitnou vodou

Koncepce řešení

1. Obec má vlastní zdroje pitné vody lokálního charakteru – studny, vrty.
2. Obec je připojena na dálkovou trasu vodovodu a má vybudovaný systém veřejného vodovodu, který je v koncepci zásobování akceptován jako primární zdroj
3. Pro rozvojové lokality bude provedeno prodloužení řadu, vzhledem k velikosti území a odloučenosti jednotlivých sídel lze akceptovat i jednotlivé zdroje pitné vody – vlastní studny.

d.1.5) Odkanalizování

Splaškové vody

Ondřejov a Turkovice:

1. Sídlo Ondřejov má COV, která je nevyhovující.
2. ÚP vymezuje plochu pro návrh nové ČOV, která odkanalizuje sídla Ondřejov a Turkovice.
3. Podle ekonomické výhodnosti budou do centrální splaškové kanalizace napojeny i ostatní samoty, zejména v sídle Turkovice.
4. Kanalizace bude řešena jako splašková – oddílná.

Třemblat:

1. Sídlo Třemblat má svoji vlastní COV.
2. ÚP předpokládá a vymezuje plochy pro její možné rozšíření.
3. Obytná zástavba bude přednostně napojena na centrální ČOV.

Srážkové vody

1. Srážkové vody budou likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti.
2. Čisté srážkové vody ze střech objektů budou přednostně likvidovány na vlastním pozemku.
3. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou zasakovány na pozemcích komunikací, nebo na veřejných přilehlých pozemcích, pouze bezpečnostní přepady budou odváděny do obecní dešťové kanalizace a dále do vodních toků; v navazujícím řízení bude způsob řešení řádně prověřen tak, aby byla zajištěna ochrana vodních toků.
4. Pro snížení odtoku vody z krajiny jsou v území navržena opatření – v plochách NZ s indexem 1 a 2 (viz výkres č. 2).

d 2. veřejná dopravní infrastruktura

Silniční doprava

1. Současná silniční síť II. a III. třídy je v území stabilizována. Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních objektů.

Místní komunikace

1. Současný systém místních komunikací je v území plně stabilizován.
2. Zastavitelné plochy jsou napojeny na systém místních komunikací.
3. Místní obslužné komunikace pro dopravní obsluhu nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné.
4. Šířku veřejných prostranství, jejichž součástí je komunikace, upravuje prováděcí vyhláška
5. V místech, kde se mění využití staveb z rekreačních chat na bydlení, je podmínkou úprava veřejného prostranství pro pozemní komunikaci ve shodném režimu, jako kdyby se budovala nová komunikace pro novostavbu pro bydlení

Účelové komunikace, cesty v krajině

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

Doprava v klidu

1. V rámci ploch veřejných prostranství lze umožnit parkovací stání u zařízení občanského vybavení.
2. Odstavná stání u stabilizované i nové zástavby musí být řešena v rámci vymezených ploch nebo vlastních objektů.
3. V případě návrhu nové obytné zóny budou její součástí i odstavná stání.

Pěší doprava

1. Chodníky ve stávající zástavbě, případně podél průtahů silnic budou doplňovány v rámci ploch stávajících veřejných prostranství a ploch silniční dopravy.
2. Územní plán umožňuje pěší propojení uvnitř zástavby pro zlepšení propojení jednotlivých částí obce a odstranění možných kolizí pěších s automobilovou dopravou.
3. V území jsou turistické trasy vedené po stávajících účelových komunikacích i lesních pěšinách.

Cyklistická doprava

1. Územní plán vymezil plochy a koridory pro cyklotrasy – formou koridorů prostupnosti i vymezením stabilizovaných ploch silniční dopravy
2. Součástí návrhu ÚP je i konkrétní koridor pro cyklotrasu, jeho vymezení je v rámci koridorů propojení.

Hipostezky a hipotrasy

1. Hipostezky a hipotrasy je možné zřizovat v rámci ploch v nezastavěném území, s ohledem na zájmy ochrany přírody.

d 3. veřejná občanská vybavenost

1. Obec vzhledem ke své rozloze má vyhovující základní veřejné občanské vybavení. V obci jsou stabilizované plochy občanské vybavenosti.
2. Nové samostatné plochy pro občanské vybavení nejsou navrženy, s výjimkou plochy pro předpokládanou novou základní školu v Ondřejově.
3. Nové stavby a zařízení pro občanskou vybavenost lze umísťovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

- e. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ,**
- e 1. koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Koncepci uspořádání krajiny vyjadřuje návrh územního plánu:

1. základním členěním území dle způsobu využití na část zastavěnou a zastavitelnou a část volné krajiny; základním členěním území na část přírodní, produkční a obytnou;
2. rozčleněním krajiny plochami s rozdílným způsobem využití (viz Hlavní výkres) a stanovením podmínek jejich využití (viz kapitola f).

Pomocí vymezení ploch s rozdílným způsobem využití jsou realizována následující opatření (mnohá se svou působností prolínají - snaha o sloučení funkcí):

1. Jsou zachovány, chráněny a obnovovány znaky krajiny vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití (znaky krajiny jsou zejména nivy, vodní toky a plochy, lesy, drobné prvky zeleně zemědělské krajiny, cesty atp.). Dále je zachováno harmonické měřítko krajiny rozmístěním a definováním podmínek plošného a prostorového uspořádání sídelních ploch s rozdílným způsobem využití.
2. Podpora retence a optimalizace vodního režimu krajiny je realizována vymezením a návrhem ploch přírodních (NP) v nivách vodních toků a zachováním dalších ekologicky stabilnějších prvků krajiny (NL, NS, NZ2). Pro podporu retence je možné budovat drobné vodní plochy přírodního charakteru v plochách NP, NZ, NL.
3. Zachování a rozvíjení přírodních hodnot, biodiverzity a ekologické stability, je realizováno mj. respektováním významných krajinných prvků a památných stromů, vymezením ÚSES (revize, zpřesnění), v neposlední řadě také vymezením ploch krajinných prvků (zejména NSz).
4. Protierozní opatření jsou navržena vymezením rozlišených ploch zemědělských s indexem (NZ1; NZ2); ochranou stávajících prvků zeleně v krajině (nivy, lesy, krajinné prvky), návrhem krajinného prvku v linii údolnice (NSz), návrhem obnovy historické nivy (NP) a návrhem plochy s trvalými travními porosty (NZ2).
5. Vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití je zachován charakteristický způsob využití krajiny a její historicky prověřené struktury a jsou vytvořeny podmínky pro užívání obnovitelných/neobnovitelných zdrojů a udržitelné hospodaření v krajině (zemědělství, lesnictví aj.).
6. Je zajištěna prostupnost krajiny zachováním základu cestní sítě v krajině a upřesněním podmínek pro oplocení v krajině (kapitola f). Jsou respektovány rekreační vazby a navržen rozvoj cest v plochách a pro bezmotorovou dopravu v liniích (koridory propojení). Je zachována doprovodná liniová zeleň cest (nejčastěji NSz).
7. Jsou vymezeny plochy veřejné sídelní zeleně, je počítáno s propojením krajinné a sídelní zeleně.
8. Je navržen vhodný přechod sídla do krajiny vymezením ploch sídelní zeleně (zejm. ZS).
9. Je navržen způsob odclonění stávajících i navrhovaných ploch s negativním vlivem vymezením zejména ploch zeleně izolační (ZO).
10. S ohledem na krajinný ráz území a obraz sídla jsou umístěny rozvojové plochy sídelní.
11. Vymezením odpovídajících ploch s rozdílným způsobem využití jsou vytvořeny podmínky pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, jako předpokladu obytnosti krajiny (např. ochranou významných výhledů a pohledových horizontů, podporou diverzity využití krajiny atp.).
12. Územní plán vymezuje plochy změn v krajině, které jsou vyjmenovány v kapitole c5.

e 2. plochy změn v krajině

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

Označení plochy	Využití	Popis	Rozloha (m ²)
K1	ZO	založení ochranné zeleně, ochrana zastavěného území před hlukem, změna kultury	5068
K2	LBC 14	doplnění biocentra, změna kultury	11858
K3	LBC 6	doplnění biocentra, změna kultury	14527
K4	ZO	založení ochranné zeleně, ochrana zastavěného území před hlukem, změna kultury	8700
K5	ZO	založení ochranné zeleně, rozhraní krajiny a zemědělského areálu, změna kultury	2076
K6	LBC 21	doplnění biocentra, změna kultury	1495
K7	LBK 19	lokální biokoridor, protierozní a retenční opatření, změna kultury	22834
K8	NP	údolnice, protierozní a retenční opatření, ekostabilizační opatření, změna kultury	6215
K9	NSz	údolnice, protierozní a retenční opatření, změna kultury	5471
K10	NS	změna kultury z lesního pozemku	323
K11	LBK 22	změna kultury – střed biokoridoru v nivní půdě	662
K12	NZ1	protierozní a retenční opatření	14803
K13	NS	obnovení trasy historické cesty s doprovodnou zelení	6081
K14	NS	Založení parku či ovocného sadu v širším centru sídla	41320
K15	W	Návrh vodní plochy na vodoteči	5341

Plochy změn v krajině jsou patrné z hlavního výkresu.

e 3. ochrana přírody a krajiny

1. Územní plán zvyšuje návrhem ploch krajinných (zejména ploch přírodních NP a smíšených nezastavěného území NS) zastoupení ekologicky stabilnějších ploch v krajině a zlepšuje tak jejich poměr vůči plochám ekologicky nestabilním (zástavba, zpevněné plochy aj).
2. Ochranu a rozvoj přírodních a krajinných hodnot zajišťuje územní plán především v případě:
 - 2.1. významných krajinných prvků ze zákona (zvláště plochy NL, NP a NS),
 - 2.2. hodnotnějších ploch, které tvoří systém ÚSES (zejména plochy NP a NL, NS, NZ2, okrajově další), dalších ekologicky stabilnějších segmentů krajiny (drobné krajinné prvky – NS a NSz),
 - 2.3. ochrany krajinného rázu v území (např. ochrana a rozvoj znaků krajinného rázu – lesů, niv, rozmístění a způsob využití typů ploch drobné krajinné zeleně, zachování charakteru přechodu sídla a krajiny aj.);
 - 2.4. ochrany památných stromů – konkrétně Lípy u křížku v Ondřejově; nachází se ve vymezené ploše NSz, okolo ní prochází polní cesta vymezená v režimu nezpevněné komunikace v krajině.
3. Důraz v ochraně přírody a krajiny je kladen na ochranu ploch údolních niv a linií soustředěného odtoku vody ze svahů:
 - 3.1. na maximální zachování přirozených ploch niv, zejména v plochách NP, dále W a okrajově v dalších krajinných plochách (NZ2 či NS);

- 3.2. na obnovu niv v rozvojových plochách přírodních;
- 3.3. na obnovu funkce ploch s vlhčími půdami a v liniích údolnic v plochách NSz
- 3.4. na zachování a návrhu ploch sídelní zeleně (zejména ZS, méně ZV) v plochách údolních niv v intravilánu
- 4. Ve všech plochách údolních niv v řešeném území jsou vymezovány zastavitelné plochy a umisťována do nich veřejná infrastruktura jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech.
- 5. V rámci koncepce uspořádání krajiny jsou prověřeny podmínky pro umisťování drobných vodních ploch přírodního charakteru (NP, NL, NZ; viz kapitola f, regulativy) a vodních ploch přírodního charakteru (NP).
- 6. S ohledem na ochranu krajinného rázu a obrazu sídel je v nových rozvojových plochách sídelních zachován charakteristický přechod sídla do volné krajiny.
- 7. S ohledem na ochranu krajinného rázu, přírodních a krajinných hodnot a charakter využití území upřesňuje územní plán podmínky pro umisťování staveb ve volné krajině dle § 18 odst.(5) stavebního zákona (viz regulativy).

Všechny rozvojové plochy krajinné se nachází v jižní, zemědělské části území, kde je krajinné zeleně nedostatek.

e 4. prostupnost krajinou

- 1. Koncepce prostupnosti krajiny zachovává stávající cestní síť (respektování historických cest) v plochách s rozdílným způsobem využití (DS, viz hlavní výkres územního plánu), v liniích cestní sítě a stávajících pěších propojení. Dále navrhuje nová pěší propojení v místech, kde chybí – viz koridory pro rozšíření prostupnosti v hlavním výkrese a kapitole d.3.
- 2. Územní plán vymezuje „základ cestní sítě“ v krajině (viz obecné regulativy; prostupnost), jsou to:
 - 2.1. komunikace (II. a III. tř., místní a účelové) vymezené v plochách s rozdílným způsobem využití a dále stávající pěší propojení;
 - 2.2. nově navrhované komunikace (zejména místní a účelové) v plochách s rozdílným způsobem využití (DS), navrhovaná pěší propojení formou koridorů (osa)
- 3. Obecně je ve všech plochách krajinných (viz obecná část regulativů) podmíněně možné budovat nové plochy (DS) a linie (pěší propojení) dopravní infrastruktury.
- 4. Územní plán zachovává podmínky pro existenci a obnovu doprovodné vegetace cest v rámci ploch DS a v ostatních plochách krajinných, explicitně NZ a NS, v neposlední řadě také v rámci pěších propojení. Samostatně jsou plochy doprovodné vegetace cest vymezeny zejména v rámci ploch NS.
- 5. Řešením urbanistické koncepce je zachována prostupnost sídel, na pomezí koncepce uspořádání krajiny a urbanistické je řešena pěší prostupnost - propojenost sídla s volnou krajinou
- 6. Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenými zvěří a dočasná oplocení pastvin). Jiný typ oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného území nebo zastavitelných ploch, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací a cest v krajině.
- 7. Podél stávajících cest je nutné zajistit ochranu, případně obnovu historických alejí. U nových cest bude návrh doprovodné zeleně komunikace součástí jejich návrhu.
- 8. Solitérní stromy v krajině je nutné chránit a obnovovat, případně doplnit novou výsadbou.

e 5. ochrana před povodněmi, protierozní opatření

- 1. Územní plán prověřil plochy erozně ohrožené a navrhuje protierozní opatření. Ochrana vůči nepříznivým účinkům eroze:
 - 1.1. spočívá ve vymezení, zachování ploch přírodních (NP) v nivách vodních toků;
 - 1.2. je realizována ochranou stávajících prvků krajinné zeleně a návrhem ploch NSz

- 1.3. spočívá v rozlišení typů ploch zemědělských s indexem (NZ1, 2); zejména pak v zachování a návrhu ploch s trvalými travními porosty (NZ2);
- 1.4. spočívá v návrhu plochy přírodní (NP) v historické nivě vodního toku
- 1.5. je realizována také zachováním ploch lesních (NL).
2. Prvky krajinné zeleně jsou vymezené zejména v plochách NS, ale v případě, že velikost jejich plochy je mimo měřítko územního plánu (většinou malá šířka u liniových prvků), jsou součástí dalších ploch (typicky DS, DN, NZ ad.), v rámci kterých je jejich existence, obnova i nové založení přípustné.
3. Ochranu před povodněmi v území zajišťují:
 - 3.1. funkční nivy vodních toků, které jsou v návrhu územního plánu upevněny nebo navrženy jako plochy přírodní (NP), případně vodní (W);
 - 3.2. možnosti přípustného využití (viz kapitola f), jako jsou zakládání drobných vodních ploch přírodního charakteru, revitalizace vodních toků a zakládání související charakteristické vegetace na plochách NP, NL a NZ;
 - 3.3. územní ochrana ploch potřebných k umístování opatření na ochranu před povodněmi a vymezení území určená k rozlivům povodní, zejména se obecně jedná o plochy NP a W, ale umístování protipovodňových opatření je také možné v plochách NZ a NL (viz kapitolu f);
 - 3.4. obecně dobrá retence krajiny a funkční protierozní opatření, zejména zachováním a návrhem ploch NZ2 a NSz aj.
4. Opatřeními na ochranu před povodněmi se rozumí v případě ploch vodních (W) opatření až do úrovně „technických a stavebních opatření“ - vodohospodářských staveb, jako jsou jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany (viz kapitolu regulativy). V případě ploch přírodních (NP) pak lze realizovat typově opatření: vodní plochy přírodního charakteru, revitalizace vodních ploch a toků, opatření pro retenci vody, protierozní a ekostabilizační opatření. V případě ploch NZ a NL jsou opatření ještě blíže specifikována (viz kapitolu f).
5. V řešeném území není vymezeno záplavové území ani aktivní zóna záplavového území. Území leží v pramenné oblasti, sídla leží v horní části povodí drobných vodních toků. Zastavěné a zastavitelné území řešeného území není povodněmi ohroženo (s výjimkou některých ploch v chatových koloniích v údolních nivách potoků Šmejka a Seradovský). Zastavěné a zastavitelné území řešeného území není ohroženo splachy z přívalových dešťů. Tam, kde by tato rizika hrozila, zachovává územní plán plochy prvků krajinné zeleně, trvalých travních porostů (NZ2) a lesní (NL).
6. Ochrana před povodněmi v řešeném území má významný účinek zejména na území položená níže na vodních tocích. Koncepce uspořádání krajiny podporuje zejména opatření pro retenci vody v celé krajině.

e 6. ÚSES

1. Návrh územního plánu Ondřejov upřesňuje vymezení regionálních a lokálních prvků územního systému ekologické stability. Všechny navrhované části ÚSES jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy.
2. Na území obce Ondřejov jsou vymezeny následující prvky ÚSES:
 - 2.1. RBC 963 Šejř;
 - 2.2. RBC 965 Ostrá skála;
 - 2.3. RBK 1286 Voděradské bučiny – Ostrá skála;
 - 2.4. RBK 1287 Hláska - Ostrá skála;
 - 2.5. RBK 6011 RK 1286 – NK65;
 - 2.6. LBC 1 Havírna;
 - 2.7. LBC 2 Pod Karkoškou;
 - 2.8. LBC 3 Rozcestí Pod Skalkou;
 - 2.9. LBC 4 Při Tlumoči;

- 2.10. LBC 5 Osada Šmejalka;
- 2.11. LBC 6 Na Práchovně;
- 2.12. LBC 7 Nad Hrušovem, u D1;
- 2.13. LBC 8 Čihadla, Třebelatský potok;
- 2.14. LBC 10 Prameny Myšlínského potoka;
- 2.15. LBC 12 Na Mlejнку;
- 2.16. LBC 14 Na Žlábku;
- 2.17. LBC 16 Humenec;
- 2.18. LBC 18 Daliště;
- 2.19. LBC 21 Seradovka;
- 2.20. LBC 23 Osada Důle;
- 2.21. LBK 9 Čihadla - Prameny Myšlínského potoka;
- 2.22. LBK 11 Prameny Myšlínského potoka - Na Mlejнку;
- 2.23. LBK 13 Na Práchovně - Na Žlábku;
- 2.24. LBK 15 Na Žlábku – Humenec;
- 2.25. LBK 17 Humenec – Daliště;
- 2.26. LBK 19 Daliště - Osada Důle;
- 2.27. LBK 20 Ostrá skála – Seradovka;
- 2.28. LBK 22 Seradovka - Osada Důle;
- 2.29. LBK 24 Osada Důle – Šejř;
- 2.30. LBK 25 Humenec - U ústí Vejborky.

3. Pro zajištění funkčnosti některých prvků nebo částí ÚSES byly vymezeny rozvojové plochy krajinné NP, NZ2 a NS (rozvoj. Plochy K02, K03, K06, K07, K11)

e 7. rekreace

1. Součástí návrhu jsou samostatně vymezené plochy pro vybavenost pro rodinnou a individuální pobytovou rekreaci, návrh řeší ale pouze jednu rozvojovou plochu pro individuální a rodinnou rekreaci US 9.
2. Územní plán nenavrhuje žádné redukce ploch s potenciálem pro rekreaci (lesy, přírodní a vodní plochy). Zázemí pro každodenní rekreaci obyvatel obce tak není narušeno.
3. Podmínky pro individuální rekreaci v rámci sídla zajišťují vymezené stávající i navrhované plochy veřejné zeleně (ZV), veřejných prostranství (VP), plochy sportu (OS) a vodní (W).
4. Pro zlepšení příležitostí pro rekreaci jsou vymezeny linie nových pěších propojení, obecné regulativy pro všechny plochy s rozdílným způsobem využití zajišťují prostupnost krajiny.
5. Podmínky pro rekreaci v krajinném zázemí sídla zajišťuje vytvoření podmínek pro ochranu a rozvíjení estetických kvalit, znaků krajiny a kvalitního přírodního zázemí sídel a jeho dostupnost. Dále zachování civilizačního a kulturního dědictví s potenciálem pro rekreaci, turistiku (např. ochrana architektonických a urbanistických hodnot). To je realizováno v rámci všech opatření urbanistické koncepce a koncepce uspořádání krajiny (důraz na významné krajinné prvky, drobnou krajinnou architekturu a zeleň aj.).
6. Podmínky pro individuální rekreaci a rozvoj turistiku pomáhají zajišťovat obecné regulativy, které umožňují umístění turistického mobiliáře a drobné krajinné architektury.

e 8. staré ekologické zátěže

1. V území je bývalá skládka v Ondřejově, návrh ÚP nepočítá s jejím dalším využitím pro odpadové hospodářství
2. V rámci odclonění negativních vlivů ploch zemědělské výroby byly vymezeny stávající i navrhované plochy ochranné zeleně (ZO) u daných funkcí v území

e 9. dobývání nerostných surovin

1. Na území obce je evidované ložisko stavebního kamene s ukončenou těžbou (pozn.: informace z ÚAP a ČGS). Těžba nerostů v řešeném území v současnosti neprobíhá ani není připravována.

- 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 UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 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),**

f 1. Členění ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán definuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

B	– bydlení obecné
BH	– bydlení v bytových domech
MJ	– plochy městského jádra
ZS	– zeleň soukromá a vyhrazená
RI	– rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
OV	– občanské vybavení
AV	– plochy Astronomického ústavu AV
OH	– občanské vybavení – hřbitovy
OS	– občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
VP	– veřejné prostranství
ZV	– veřejná prostranství – veřejná zeleň
SV	– plochy smíšené obytné
DS	– dopravní infrastruktura – silniční
TO	– technická infrastruktura
VS	– plochy smíšené výrobní
VZ	– výroba zemědělská
W	– plochy vodní a vodohospodářské
NZ	– plochy zemědělské
NL	– plochy lesní
NP	– plochy přírodní
NS	– plochy smíšené nezastavěného území
ZO	– zeleň – ochranná a izolační

Podmínky jsou členěny na:

- hlavní využití
- přípustné využití
- podmíněně přípustné využití
- nepřípustné využití
- pravidla pro prostorové uspořádání

f 2. Obecné podmínky

1. Při rozhodování ve všech plochách s rozdílným způsobem využití musí být splněny jak podmínky využití ploch, tak podmínky jejich prostorového uspořádání.

2. Pro podmínky využití ploch platí:
 - 2.1. **Hlavní využití** stanoví plošně převažující využití vymezené plochy a je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech jejího využití. Je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich.
 - 2.2. **Přípustné využití** zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím a slouží v jeho prospěch.
 - 2.3. **Podmíněně přípustné využití** nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
 - 2.4. **Nepřípustné využití** nelze v dané ploše povolit. Pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.
3. Pro podmínky prostorového uspořádání platí:
 - 3.1. **Novostavby** musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.
 - 3.2. **Změny dokončených staveb nebo změny stavby před jejím dokončením** lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání.
 - 3.3. **Stávající stavby**, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržívat. Případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu.

f 3. Obecné podmínky pro konkrétní plochy

1. Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení, které jsou nezbytné pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu tak, jak je uvedeno níže, případně v jednotlivých regulativech.
2. Dále lze připustit realizaci dopravní infrastruktury do úrovně místních a účelových komunikací včetně ve všech plochách s rozdílným způsobem využití, podmíněně u všech ploch krajinných obecně (viz níže), dále také podmíněně u ploch NS, NP a v plochách, kde je vymezený ÚSES.
3. V plochách krajinných (NL, NZ, NP, NS, W) je možné umístění nových staveb dopravní infrastruktury (včetně pěších propojení) s nezpevněným povrchem pouze v souladu s regulativy jednotlivých ploch; zpevněné povrchy jsou přípustné, pouze pokud budou komunikace propustné pro vodu nebo bude voda vsakována v blízkém okolí. Umístění nových staveb dopravní infrastruktury se zpevněným povrchem lze pouze v souladu s regulativy jednotlivých ploch.
4. Koridor pro propojení je definován jako směr propojení s ideálním trasováním, jeho jiné trasování je však při splnění spojení cílů v souladu s ÚP.
5. Ve všech plochách musí být zástavba provedena tak, aby její působení nezvyšovalo světelný smog.
6. V případě obnovy (i demolice a novostavby) lze stavbu provést i na menším pozemku, pokud je nebo byl evidován jako zastavěná plocha a nádvoří, ale pouze ve velikosti stávajících (nebo původních) staveb; u staveb pro bydlení lze akceptovat zvýšení zastavěnosti až o 20%, tzn. I mimo pozemek definovaný jako zastavěná plocha a nádvoří. Minimální velikost takto definovaného pozemku není územním plánem určena, koeficient zeleně se pro tento účel nepoužije.
7. Pro definici velikosti pozemku je nutno vycházet z vymezení zastavěného území ke dni nabytí účinnosti tohoto ÚP, nikoliv po dalších jeho změnách. Pro výpočet nelze využít sousední plochy zastavěného stavebního pozemku ani pozemku jiného vlastníka.
8. Při oddělování ve prospěch veřejných prostranství nebo ploch silniční dopravy může být minimální výměra stavebního pozemku snížena pod limit maximálně o oddělovanou hodnotu, platí pro všechny plochy.
9. V zastavěném území v ploše MJ není definována min. velikost pozemku územním plánem; podmínky zástavby řeší regulační plán.
10. Ve všech plochách lze akceptovat FVE elektrárny výhradně jako součást staveb (fasáda, střešní plášť), pouze v plochách VS a VZ je jejich umístění bez omezení při zachování ostatních regulativů území.
11. Ve všech plochách, kde budou umístovány výškové stavby nad 12m, je nutné posouzení stavby s ohledem na zásah do krajinného rázu; bez ohledu na to, zda se stavba nalézá v zastavěném území nebo zastavitelné ploše.

12. Při dělení pozemků např. z majetkoprávních důvodů musí být zachována minimální velikost i u pozemku oddělovaného se stavbou (myšleno pozemek pod stavbou a zahrada příslušná k dané stavbě); jinak se nově vzniklý pozemek stává nezastavitelným ve smyslu požadavků ÚP.
13. V rámci ÚP jsou dále navržena opatření pro zvýšení ochrany území před velkými vodami:
 - podél koryta vodních toků a vodních ploch je nutné zachovat volné nezastavěné a neoplocené území o šíři min. 6 m od břehové hrany na obě strany (tzv. potoční koridor) pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a údržby vodního toku.
 - v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní.
14. Obecnou podmínkou pro obytné části budov je prokázání ochrany stavby proti hluku v rámci umístění stavby v souladu s právními předpisy.
15. Hlavní využití stavby nebo souboru staveb musí být vždy min. 50% hrubé podlažní plochy stavby nebo souboru staveb.
16. Pokud se někde v textové části objevuje pojem stavba, rozumí se tím i soubor staveb v dané ploše s rozdílným způsobem využití.

f 4. Zpřesňující podmínky pro konkrétní rozvojové plochy

Třemblat:

1. rozvojová plocha TM4: B, SV - minimální velikost parcely je 900 m²
2. rozvojová plocha US7: SV - minimální velikost parcely je 900 m²
3. přestavbová plocha TM P1: B – minimální velikost parcely je 600 m²
4. rozvojová plocha US9: RI – pozemky pro stavby nelze dále dělit oproti stavu při nabytí účinnosti tohoto územního plánu, s výjimkou oddělení pro pozemní komunikaci v ploše DS; při nutném majetkoprávním dělení tak může dojít ke zrušení možnosti zástavby
5. plocha TM7 – přístup k ploše bude respektovat přírodní prvky - vodní tok, údolní nivu - VKPz
6. ostatní - v zastavěném území v ploše B, je minimální velikost stávajícího pozemku pro novostavbu 1000m²; pro nově oddělované nebo scelované pozemky platí velikost 1000m². Do plochy parcely lze započítat i zahradu (ZS), která je součástí shodného pozemku jednoho vlastníka.
7. ostatní - v zastavěném území v ploše SV , je minimální velikost stávajícího pozemku pro novostavbu 800m²; pro nově oddělované nebo scelované pozemky platí velikost 1000m², Do plochy parcely lze započítat i zahradu (ZS), která je součástí shodného pozemku jednoho vlastníka.
8. ostatní - v zastavěném území v ploše RI, je minimální velikost stávajícího pozemku pro novostavbu 700m²; pro nově oddělované nebo scelované pozemky platí velikost 1000m², Do plochy parcely lze započítat i zahradu (ZS), která je součástí shodného pozemku jednoho vlastníka.

Turkovice:

1. rozvojová plocha TU4: B, SV - minimální velikost parcely je 950m²
2. rozvojová plocha TU9: SV - minimální velikost parcely je 850 m²
3. přestavbová plocha TU P4, maximálně 1RD
4. rozvojová plocha TU14, max. 9RD, požadavek na propojení stávající pozemní komunikace na pozemku parc.č. 2049/15 a komunikace na jižní hranici katastru – průchod pro pěší a cyklisty min. 3m šíře
5. rozvojová plocha TU15, max.1RD
6. ostatní - v zastavěném území v ploše B, je minimální velikost stávajícího pozemku pro novostavbu 1000m²; pro nově oddělované nebo scelované pozemky platí velikost 1000m². Do plochy parcely lze započítat i zahradu (ZS), která je součástí shodného pozemku jednoho vlastníka.
7. ostatní - v zastavěném území v ploše SV , je minimální velikost stávajícího pozemku pro novostavbu 800m²; pro nově oddělované nebo scelované pozemky platí velikost 1000m², Do plochy parcely lze započítat i zahradu (ZS), která je součástí shodného pozemku jednoho vlastníka.
8. ostatní - v zastavěném území v ploše RI, je minimální velikost stávajícího pozemku pro novostavbu 700m²; pro nově oddělované nebo scelované pozemky platí velikost 1000m², Do plochy parcely lze započítat i zahradu (ZS), která je součástí shodného pozemku jednoho vlastníka.

Ondřejov:

1. rozvojová plocha ON9: B, SV - minimální velikost parcely je 900 m² u stávajících oddělených pozemků, pro další dělení platí min. velikost 1000m²
2. rozvojová plocha US1: B, SV - minimální velikost parcely je 850 m² u stávajících oddělených pozemků, pro další dělení platí min. velikost 1000m²
3. rozvojová plocha ON11: SV - plocha je dále nedělitelná, velikost pozemku odpovídá celé rozvojové ploše
4. přestavbová plocha ON P11, maximální počet novostaveb RD je 5, v každém navrhovaném objektu RD může být maximálně jeden byt
5. ostatní - V zastavěném území v ploše B a SV, je minimální velikost stávajícího pozemku pro novostavbu 700m²; pro nově oddělované nebo scelované pozemky platí velikost 1000m². Do plochy parcely lze započítat i zahradu (ZS), která je součástí shodného pozemku jednoho vlastníka.
6. ostatní - V zastavěném území v ploše RI, je minimální velikost stávajícího pozemku pro novostavbu 700m²; pro nově oddělované nebo scelované pozemky platí velikost 1000m², Do plochy parcely lze započítat i zahradu (ZS), která je součástí shodného pozemku jednoho vlastníka.
7. ostatní - V zastavěném území v ploše MJ, je minimální velikost stávajícího pozemku pro novostavbu 600m²; pro nově oddělované nebo scelované pozemky platí velikost 600m², Do plochy parcely lze započítat i zahradu (ZS), která je součástí shodného pozemku jednoho vlastníka.

f 5. podmínky pro stavby v nezastavěném území podle §18, odst. 5

1. V nezastavěném území se obecně vylučují veškeré stavby a činnosti s výjimkou:

V ploše NZ stavby pro zemědělství:

1. maximální velikost stavby nebo souboru staveb je 25m²; max. výška 4m nad niveletou přilehlého terénu
2. regulativ velikosti se vztahuje na jednotlivý pozemek a plochu 3ha; podmínky musí být splněny obě – na ploše 3ha tak může být maximálně jedna výše uvedená stavba, vzájemná vzdálenost těchto staveb je tak min. 150m
3. vzdálenost od zastavěného nebo zastavitelného území je min. 100m
4. stavba nesmí obsahovat žádné pobytové ani obytné místnosti, nesmí být vytápěna – jedná se výhradně o stavby pro ustájení hospodářských zvířat a uskladnění jejich krmiva

Ve všech plochách včetně NZ dále lze připustit:

1. mobiliář pro cyklo a pěší turistiku a jiné drobné prvky rekreace (prvky k sezení, odpadkové koše, orientační prvky - informační tabule, ukazatele, informační značky, stojany na kola, houpačky apod.) a drobnou krajinnou architekturu (sochy, drobné sakrální objekty aj.), pokud jejich velikost nepřesáhne 25m² a 3m výšky nad niveletou přilehlého terénu
2. realizaci staveb a zařízení technického vybavení, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu
3. křížení nutné dopravní a technické infrastruktury
4. oplocení typu ohradník nebo bradlo, max. 1,2m výšky pro potřeby pastvy
5. oplocení zřízené dočasně pro ochranu lesních porostů a pro plochy nově založených prvků ÚSES
6. výslovně se vylučuje jakékoliv jiné oplocení krom uvedených v bodu 4 a 5, tzn. např. oplocování ovocných školek, intenzivních sadů, zelinářských ploch apod.

V ÚP nebyly dohodnuty podmínky ochrany krajinného rázu. Proto pro všechny v ÚP přípustné stavby v nezastavěném území platí povinnost vyhodnocení stavby s ohledem na zásah do krajinného rázu.

f 6. Podmínky pro plochy ve vymezeném ÚSES (včetně rezerv pro ÚSES)

1. V ploše nelze povolit změny, které by mohly znamenat znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení funkčnosti nebo přírodní funkce současných a navrhovaných ploch ÚSES.
2. Pro všechny plochy ÚSES dle jejich určení a specifikace dále platí:

a) přípustné využití:

1. využití, zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
2. revitalizace vodních toků

b) nepřípustné využití:

1. změny využití, které snižují současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného v ÚSES (např. změnu druhu pozemku z trvalého travního porostu na ornou půdu)
2. rušivé činnosti jako je umístování staveb, oplocení (mimo uvedených v kapitole f.5), odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo nutné realizace staveb technické a dopravní infrastruktury podle kapitoly f.5

f 7. Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání

B – bydlení obecné

- a) hlavní využití
 - 1. bydlení v rodinných domech a venkovských usedlostech
- b) přípustné využití
 - 1. související plochy soukromé zeleně spojené s aktivitami, které svou činností nevyvolávají žádné negativní vlivy na funkci bydlení (např. podnikatelské, komerční, drobné výroby či řemesel)
 - 2. drobné podnikání, nekomerční aktivity či občanská vybavenost bez rušivých vlivů na okolí
 - 3. občanské vybavení vzdělávací, církevní, kulturní, zdravotnické, pro spolkovou činnost, sociální a veřejně správní
 - 4. ubytovací služby se zajištěným parkováním pro hosty na vlastním pozemku
 - 5. pozemní komunikace, parkovací stání
 - 6. související technická infrastruktura
 - 7. veřejná prostranství
 - 8. veřejná zeleň, dětská hřiště
 - 9. izolační zeleň
- c) podmíněně přípustné využití
 - 1. hospodářské zázemí pro samozásobitelskou činnost (užitkové zahrady, chov hospodářských zvířat) v přiměřeném rozsahu za podmínky, že toto využití nepříznivě neovlivní stanovené hlavní využití
 - 2. plochy a zařízení sloužící k tělovýchově a sportu za podmínky, že toto využití nepříznivě neovlivní stanovené hlavní využití
 - 3. skladování jako součást přípustného využití, max. do 30% daného využití stavby
- d) nepřipustné využití
 - 1. výroba, stavby individuální rekreace
 - 2. sklady jako samostatná funkce v území
 - 3. řadové rodinné domy (3 a více sekcí)

Prostorové uspořádání, další regulace:

- 1. regulativy pro samostatně stojící rodinné domy: u pozemku do 1000m² může být pouze jedna bytová jednotka, pro dvě bytové jednotky musí být min. velikost pozemku 1400m², pro tři bytové jednotky min. velikost pozemku 1800m²
- 2. zastavitelnost ploch max. 25%, pro dvojdům zastavitelnost ploch max. 30 %
- 3. minimální podíl zeleně 70 %, pro dvojdům minimálně 60%
- 4. maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží včetně podkroví nebo ustupujícího podlaží, maximální výška 9 m v hřebeni nebo max. výška 7m v atice, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem
- 5. minimálně jedno parkovací místo na byt, minimálně dvě parkovací místa pro jednotlivou stavbu RD

BH – bydlení v bytových domech

- a) hlavní využití
 - 1. samostatně stojící domy se 4 a více bytovými jednotkami.
- b) přípustné využití
 - 1. plochy veřejných prostranství, zeleně, parky, dětská hřiště
 - 2. nerušící technická, dopravní a občanská vybavenost související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území
 - 3. sportovní a relaxační zařízení v dané ploše
 - 4. pozemní komunikace, parkovací stání, garáže součástí stávajících staveb
- c) nepřípustné využití
 - 1. výroba, stavby individuální rekreace, rušící občanská vybavenost
 - 2. rodinné domy

Prostorové uspořádání, další regulace:

- 1. maximální výška zástavby u bytových domů je 2NP včetně podkroví, maximální výška 12m
- 2. zastavitelnost ploch max. 30 %
- 3. zpevněné plochy max. 20 %
- 4. minimální podíl zeleně 60 %
- 5. minimálně jedno parkovací místo na byt do 80m², minimálně dvě parkovací místa na byt nad 100m²
- 6. plocha je určena max. pro 7 bytových domů (není přípustná novostavba, pouze změny stavby do limitu ÚP)

MJ – plochy městského jádra

- a) hlavní využití
 - 1. bydlení spojené s komerčními aktivitami nebo službami bez nadměrných negativních vlivů na okolí (např. hluk, zápach, nadměrná doprava apod.)

- b) přípustné využití
 - 1. podnikatelské, komerční aktivity, drobná výroba či řemeslná výroba bez negativních vlivů na okolí
 - 2. stavby občanské vybavenosti
 - 3. samostatné stavby pro administrativu nebo služby
 - 4. samostatné stavby pro obchod, stravovací zařízení a ubytování
 - 5. pozemní komunikace, parkovací stání, parkoviště, garáže součástí stavby hlavní
 - 6. související technická infrastruktura
 - 7. veřejná prostranství
 - 8. veřejná zeleň, dětská hřiště

- c) podmíněně přípustné využití
 - 1. podmínkou pro obytné části budov je prokázání ochrany stavby proti hluku v rámci umístění stavby v souladu s právními předpisy
 - 2. samozásobitelská činnost bez nadměrných negativních vlivů na okolí (např. hluk, zápach)

- d) nepřípustné využití
 - 1. průmyslová výroba, stavby individuální rekreace
 - 2. zemědělská výroba
 - 3. služby spojené s hlukem (klempírna, autolakovna atd.)

Prostorové uspořádání, další regulace:

- 1. parkovací stání musí být zajištěno na vlastním pozemku
- 2. minimálně jedno parkovací místo na nově budovaný nebo rozšířený byt
- 3. ostatní požadavky určuje regulační plán

ZS – zeleň soukromá a vyhrazená

- a) hlavní využití
1. plochy soukromé zeleně (zejména zahrad a sadů), sloužící převážně soukromým uživatelům
- b) přípustné využití
1. drobné zahradní stavby (skleníky, bazény apod.)
 2. pěší cesty
 3. soukromé účelové cesty
 4. zpevněné plochy
- c) nepřípustné využití
1. bydlení, ubytování, stavby individuální rekreace včetně zahradních chat, občanská vybavenost, výroba, komerce a služby
 2. ostatní využití nesouvisející s hlavním využitím

Prostorové uspořádání, další regulace:

1. minimální podíl zeleně 80%

Regulace pro plochu s indexem „n“:

1. žádná stavba s výjimkou stavby oplocení nebo studny; omezení se nevztahuje na nutné trasy ing. sítí

RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

- a) hlavní využití
1. plochy staveb pro rodinnou rekreaci (chat či zahradních chat)
- b) přípustné využití
1. plochy pro související zahrádkářskou činnost (zahrnující zejména pěstování ovocných stromů, zeleniny a květin, zpracování plodů pro vlastní potřebu a pěstování okrasných dřevin a květin)
 2. komunikace, parkovací stání
 3. veřejná prostranství
 4. veřejná zeleň, dětská hřiště
 5. související technická infrastruktura
 6. sportovní plochy
- c) nepřípustné využití
1. bydlení, výroba, sklady, komerce a služby, občanská vybavenost

Prostorové uspořádání, další regulace:

1. zastavitelnost ploch max. 10%, neplatí pro pozemky již vymezené v KN jako zastavěná plocha a nádvoří
2. minimální podíl zeleně 80%
3. maximální výšková hladina zástavby je jedno nadzemní podlaží a podkroví, maximální výška 6 m; výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem

OV – občanské vybavení

a) hlavní využití

1. občanské vybavení vzdělávací, církevní, kulturní, zdravotnické, pro spolkovou činnost, sociální a veřejně správní, pro integrovaný záchranný systém (policie, hasičský záchranný sbor)

b) přípustné využití

1. jiné druhy nekomerčního občanského vybavení (např. pro sport),
2. pozemní komunikace, parkovací stání
3. zařízení komerční vybavenosti (jako doplňková funkce objektů veřejného občanského vybavení, např. obchodní zařízení, veřejné stravování, služby a drobné provozovny) do 20% hrubé podlažní plochy
4. chráněné byty, služební byty, veřejné stravovací zařízení; v součtu do 20% hrubé podlažní plochy
5. veřejná prostranství
6. plochy zeleně, dětská hřiště
7. související technická infrastruktura

c) nepřípustné využití

1. bydlení nad rámec uvedený v přípustném využití, výroba, rekreace

Prostorové uspořádání, další regulace:

1. zastavitelnost ploch max. 80%
2. minimální podíl zeleně 20%
3. maximální výšková hladina zástavby jsou tři nadzemní podlaží včetně podkroví, maximální výška 12 m (toto ustanovení neplatí pro plochu s indexem „x“)

Prostorové uspořádání pro plochu s indexem „x“:

1. zastavitelnost ploch max. 80%
2. minimální podíl zeleně 20%
3. maximální výšková hladina zástavby je 18m od nejnižšího bodu přilehlého terénu
4. maximální výška ve hřebeni je 21m od nejnižšího bodu přilehlého terénu

AV – plochy Astronomického ústavu AV ČR

- a) hlavní využití
 - 1. stavby a plochy Astronomického ústavu AV ČR
- b) přípustné využití
 - 1. technologické, technické a administrativní vybavení související s provozem hlavního využití
 - 2. stavby občanské vybavenosti
 - 3. samostatné stavby pro administrativu nebo služby
 - 4. součástí staveb může být obchod, stravovací zařízení a ubytování
 - 5. pozemní komunikace, parkovací stání, parkoviště, garáže součástí stavby hlavní
 - 6. související technická infrastruktura
 - 7. veřejná prostranství
 - 8. veřejná zeleň, dětská hřiště
- c) podmíněně přípustné využití
 - 1. samozásobitelská činnost bez nadměrných negativních vlivů na okolí (např. hluk, zápach)
- d) nepřípustné využití
 - 1. průmyslová výroba, stavby individuální rekreace a bydlení
 - 2. zemědělská výroba
 - 3. služby spojené s hlukem (klempírna, autolakovna atd.)

Prostorové uspořádání, další regulace:

- 1. maximální výška římsy je 9m, maximální výška hřebene nebo výška střechy ustupujícího podlaží je 12m; výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem; tato omezení se nevztahují na nutné technické stavby či zařízení (stožáry, hvězdárna, pozorovatelný, měřící zařízení atd.)
- 2. veškeré novostavby i změny staveb, které mají vliv na jejich vzhled, musí respektovat přírodní, architektonické i památkové hodnoty areálu

OH – občanské vybavení – hřbitovy

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

OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

- a) hlavní využití
1. plochy pro zařízení a stavby sloužící k tělovýchově a rekreačnímu sportu
- b) přípustné využití
1. občanské vybavení vzdělávací, církevní, kulturní, zdravotnické, pro spolkovou činnost, sociální a veřejně správní, pro integrovaný záchranný systém (policie, hasičský záchranný sbor) do 40% hrubé podlažní plochy
 2. služby doplňkového charakteru (veřejné stravování, obchod, ubytování) do 40% hrubé podlažní plochy
 3. veřejně přístupná zeleň, veřejná prostranství
 4. pozemní komunikace, parkovací stání
 5. administrativní, provozní a hygienická zařízení související s hlavním využitím
 6. služební byty; v součtu do 20% hrubé podlažní plochy staveb
 7. související technická infrastruktura
- c) nepřipustné využití
1. bydlení, výroba, stavby individuální rekreace

Prostorové uspořádání, další regulace:

1. maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží, maximální výška 8 m – s výjimkou sportovního vybavení a staveb, kde je požadavek dán technickým nebo sportovním předpisem, zde je limit max. výšky 12m
2. zastavitelnost ploch max. 25%, zpevněné plochy max. 25% (do zpevněných ploch se nezapočítávají zpevněné plochy hřišť a jiných sportovních ploch)
3. minimální podíl zeleně 30%

Prostorové uspořádání pro plochy s indexem „x“:

1. zástavba pouze do výšky 5,5m, maximální zastavěná plocha 25m² pro celistvou plochu
2. min. podíl zeleně 80%, do ploch zeleně se započítávají i travnatá hřiště a jiné přírodní sportovní plochy

VP – veřejné prostranství

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

ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň

- a) hlavní využití
 - 1. plochy s převažujícím zastoupením zeleně oproti zpevněným plochám na veřejných prostranstvích, jako jsou parky a parkově upravené plochy, doprovodná zeleň a zeleň plnící estetickou, kompoziční, rekreační, zdravotní a ekostabilizační funkci v sídlech
- b) přípustné využití
 - 1. drobné prvky sídelního parteru (lavičky, sochy, kašny, altány)
 - 2. komunikace účelové
 - 3. vodní plochy
- c) podmíněně přípustné
 - 1. dětská hřiště
 - 2. drobné stavby a zařízení, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a doplňují je
 - 3. stavby a zařízení technického vybavení, které s ohledem na výrazně vyšší investiční a provozní náklady nelze realizovat mimo plochy veřejné zeleně

Pro výše uvedené podmíněné využití platí, že nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití.
- d) nepřípustné využití
 - 1. bydlení, rekreace, občanská vybavenost, výroba, komerce a služby
 - 2. ostatní využití nesouvisející s hlavním využitím

SV – plochy smíšené obytné

- a) hlavní využití
1. bydlení čisté nebo spojené s komerčními nebo hospodářskými aktivitami (např. prodejna, domácí řemeslná výroba, administrativa, služby) bez nadměrných negativních vlivů na okolí (např. hluk, zápach, nadměrná doprava apod.)
- b) přípustné využití
1. podnikatelské, komerční aktivity, drobná výroba či řemeslná výroba bez negativních vlivů na okolí
 2. občanská vybavenost, za podmínky, že toto využití nepříznivě neovlivní stanovené hlavní využití
 3. pozemní komunikace, parkovací stání
 4. související technická infrastruktura
 5. veřejná prostranství
 6. veřejná zeleň, dětská hřiště
- c) podmíněně přípustné využití
1. podmínkou pro obytné části budov je prokázání ochrany stavby proti hluku v rámci umístění stavby v souladu s právními předpisy
- d) nepřípustné využití
1. průmyslová výroba, stavby individuální rekreace
 2. sklady jako samostatná funkce v území
 3. rodinné dvojdomy a řadové rodinné domy (3 a více sekcí)
 4. bytové domy

Prostorové uspořádání, další regulace:

1. zastavitelnost ploch max. 35%; pro obytné stavby max. 25% (lze rozdělovat podle využití ploch stavby)
2. minimální podíl zeleně 60%; pro obytné stavby min. 70%
3. maximální výšková hladina zástavby jsou dvě nadzemní podlaží včetně podkroví nebo ustupujícího podlaží, maximální výška 9 m v hřebeni nebo max. výška 7m v atice, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem
4. pro obytnou část stavby platí: minimálně jedno parkovací místo na byt, minimálně dvě parkovací místa pro jednotlivou stavbu obsahující plochy pro bydlení

DS – dopravní infrastruktura – silniční

- a) hlavní využití
1. plochy pozemních komunikací všech kategorií včetně chodníků
- b) přípustné využití
1. parkoviště a parkovací stání, zastávky autobusů
 2. veřejná prostranství
 3. doprovodná zeleň komunikací (aleje apod.)
 4. veřejná a ochranná zeleň
 5. stavby pro dopravní a technickou vybavenost
- c) nepřípustné využití
1. výroba, bydlení, rekreace, ostatní komerce, služby a občanská vybavenost
 2. výškové stavby nad 5m, omezení se týká i reklamních zařízení; omezení se netýká nutných staveb technické a dopravní infrastruktury (dopravní značení, stožáry osvětlení apod.),

TO – technická infrastruktura

- a) hlavní využití
 - 1. plochy pro zařízení na energetických sítích, telekomunikačních sítích, vodovodech a kanalizacích a další technické infrastruktury
- b) přípustné využití
 - 1. izolační zeleň
 - 2. pozemní komunikace, parkovací stání
- c) nepřípustné využití
 - 1. výroba, bydlení, komerce a služby, rekreace, občanská vybavenost
 - 2. ostatní využití nesouvisející s hlavním využitím

Prostorové uspořádání, další regulace:

- 1. minimální podíl zeleně 20%
- 2. maximální výška je 8m, pokud se nejedná o nutné technologické vybavení provozu,

VS – plochy smíšené výrobní

- a) hlavní využití
 - 1. plochy výrobních areálů či plochy skladů
- b) přípustné využití
 - 1. odpovídající technická a dopravní vybavenost
 - 2. plochy pro komerční zařízení sloužící například pro administrativu a maloobchodní prodej, skladování, služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a nemají negativní vlivy na okolí
 - 3. stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby
 - 4. drobná výroba
 - 5. manipulační plochy
 - 6. související technická vybavenost
 - 7. izolační a doplňková zeleň
 - 8. pozemní komunikace, parkovací stání
 - 9. služební byty do 20% hrubé podlažní plochy
- c) nepřípustné využití
 - 1. bydlení, rekreace, občanská vybavenost

Prostorové uspořádání, další regulace:

- 1. zastavitelnost ploch max. 40%
- 2. minimální podíl zeleně 30%, lze započít plochu ZO na stejném pozemku stejného vlastníka
- 3. maximální výška je 13 m, pokud se nejedná o nutné technologické vybavení provozu s výjimkou skladovacích zařízení, která jsou omezena do výšky 13m vždy

VZ – výroba zemědělská

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

Prostorové uspořádání, další regulace:

- 1. zastavitelnost ploch max. 40%
- 2. minimální podíl zeleně 30%
- 3. maximální výška je 13 m, pokud se nejedná o nutné technologické vybavení provozu s výjimkou skladovacích zařízení, která jsou omezena do výšky 13m vždy

W – plochy vodní a vodohospodářské

- a) hlavní využití
 - 1. vodní plochy, koryta vodních toků a jiné související plochy určené pro převažující vodohospodářské a s tím související ekologické a rekreační funkce využití
- b) přípustné využití
 - 1. doprovodná zeleň vodních ploch a toků
- c) podmíněně přípustné využití
 - 1. doprovodná cestní síť, mostky, lávky, mobiliář a drobná krajinná architektura
 - 2. vodohospodářské stavby (jezy, hráze, objekty protipovodňové ochrany, zpevněné břehy apod.)
 - 3. revitalizace vodních ploch
 - 4. liniové trasy VTI

Pro výše uvedené podmíněné využití plat, že využitím nedojde k poškození či zničení přírodních ploch nebo dalších významných krajinných prvků.

- c) nepřípustné využití
 - 1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním, podmíněně přípustným či přípustným využitím

Prostorové uspořádání, další regulace:

- 1. zákaz oplocování vodních ploch a nádrží v nezastavěném území (s výjimkou bezpečnostních zábran a zábradlí u technologických částí apod.)
- 2. oplocení a jiné stavby přímo nesouvisející s vodní plochou nebo tokem budou minimálně 6m od břehové čáry koryta

NZ – plochy zemědělské

- a) hlavní využití
 - 1. půda se zemědělským využitím
- b) přípustné využití
 - 1. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření (např. krajinné prvky)
 - 2. revitalizace stávajících vodních ploch a toků; zakládání nových drobných vodní ploch přírodního charakteru na půdách nižších tříd ochrany (III. - V. třída), zejména na hydromorfních půdách a/nebo v údolnicích
 - 3. doprovodná zeleň komunikací
 - 4. okrasné, produkční, ovocné a jiné školky
 - 5. drobná krajinná architektura a mobiliář
 - 6. účelové komunikace a polní cesty
 - 7. cyklostezky, hipostezky
 - 8. liniové trasy VTI
- c) nepřípustné využití
 - 1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným využitím

NZ1 – erozně ohrožené; plochy, kde hrozí překročení limitu pro maximální přípustnou ztrátu půdy a/nebo plochy z hlediska vodního režimu krajiny citlivé; je nutné uplatnění protierozních opatření a opatření pro zlepšení retence ploch.

NZ2 – trvalé travní porosty, případně extenzivní sady; podmíněně přípustné je využití pozemků způsobem (kombinací protierozních a retenčních opatření), který má podobný vliv na pozemek jako plošné zatravnění (např. terasy, protierozní meze; suché poldry) a je v souladu s charakterem krajiny

NL – plochy lesní

- a) hlavní využití
 - 1. plochy určené k plnění funkcí lesa
- b) přípustné využití
 - 1. lesní cesty, zpevněné i nezpevněné, sloužící lesnímu hospodářství
- c) podmíněně přípustné využití
 - 1. opatření pro zvýšení zadržování vody v krajině, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření
 - 2. drobné vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky a jejich revitalizace
 - 3. liniové trasy VTI – pouze v nutném rozsahu, pokud je nelze umístit mimo lesní pozemky
 - 4. cyklostezky, hipostezky – pouze na lesních cestách
- d) nepřípustné využití
 - 1. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním či přípustným a podmíněně přípustným využitím

NP – plochy přírodní

- a) hlavní využití
 - 1. plochy zvýšených přírodních a krajinných hodnot, s přirozeným vývojem
- b) přípustné využití
 - 1. vodní plochy přírodního charakteru a vodní toky, mokřady nebo periodicky vlhká místa a prameniště
- c) podmíněně přípustné využití
 - 1. hospodaření na lesních pozemcích (specifické, např. výběrný způsob nebo maloplošná forma podrostního hospodaření)
 - 2. křížení liniové trasy VTI
 - 3. křížení cyklostezky, hipostezky
 - 4. opatření pro retenci vody, protipovodňová, protierozní a ekostabilizační opatření, revitalizace vodních ploch a toků; plochy extenzivních trvalých travních porostů, případně extenzivních sadů
 - 5. drobná krajinná architektura, lávky a mobiliář

Pro výše uvedené podmíněné využití platí, že využitím nedojde k poškození či zničení přírodních ploch
- d) nepřípustné využití
 - 1. intenzivní formy hospodaření
 - 2. jakékoli jiné využití nesouvisející s hlavním, podmíněně přípustným či přípustným využitím

NS – plochy smíšené nezastavěného území

- a) hlavní využití
 - 1. krajinné prvky a rozptýlená zeleň
- b) přípustné využití
 - 1. plochy plnicí mimoprodukční funkce zemědělského hospodaření v krajině (např. remízy, meze, travnaté údolnice, skupiny dřevin, lada aj.),
 - 2. extenzivní formy hospodaření
 - 3. liniové trasy VTI
 - 4. cyklostezky, hipostezky
- c) podmíněně přípustné využití ploch NSz
 - 1. dopravní infrastruktura, pěší propojení
 - 2. mobiliář a drobná krajinná architektura

Pro výše uvedené podmíněné využití platí tyto podmínky:

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

*Pozn.: V případě početně nejvíce zastoupených plochy **NSz (zemědělská funkce)**, se většinou jedná o izolovanou krajinnou zeleň (ve volné krajině mimo les) malých výměr a převážně liniového charakteru ve smyslu ekologicky významných prvků dle zákona o zemědělství (č. 252/1997 Sb.); tyto prvky zatím nebyly zaneseny do evidence využití půdy podle uživatelských vztahů (LPIS); prvky jsou vymezeny na základě půdních bloků zanesených v LPIS a skutečného stavu. tato poznámka nebude součástí výroku*

ZO – zeleň – ochranná a izolační

- a) hlavní využití
 - 1. plochy stromů a keřů v sídlech a jejich zázemí plnící izolační funkci (např. ochrana protiprašná, pohledová, případně v patřičné šířce a skladbě (a)nebo v kombinaci s technickými prvky také protihluková ochrana) nebo oddělující vzájemně kolizní plochy s rozdílným způsobem využití
- b) podmíněně přípustné využití
 - 1. komunikace účelové, pokud nedojde k podstatnému narušení či omezení hlavního využití
 - 2. vjezdy na přilehlé pozemky
- c) nepřípustné využití
 - 1. bydlení, rekreace, občanská vybavenost, výroba, komerce a služby
 - 2. ostatní využití nesouvisející s hlavním využitím

Prostorové uspořádání, další regulace:

- 1. minimální podíl zeleně 90%

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

1. Součástí návrhu ÚP jsou plochy pro veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Jedná se o plochy k založení ÚSES nebo krajinným úpravám na plochách orné půdy, případně na ostatních plochách s nízkou ekologickou stabilitou:

Označení VPO	Označení plochy	Využití	Popis	Rozloha (m ²)
VPO 1	K2	LBC 14	doplnění biocentra, změna kultury	11858
VPO 2	K3	LBC 6	doplnění biocentra, změna kultury	14527
VPO 3	K6	LBC 21	doplnění biocentra, změna kultury	1495
VPO 4	K7	LBK 19	lokální biokoridor, protierozní a retenční opatření, změna kultury	22834
VPO 5	K8	NP	údolnice, protierozní a retenční opatření, ekostabilizační opatření, změna kultury	6215
VPO 6	K9	NSz	údolnice, protierozní a retenční opatření, změna kultury	5471
VPO 7	K11	LBK 22	změna kultury – střed biokoridoru v nivní půdě	662
VPO 8	K12	NZ1	protierozní a retenční opatření	14803
VPO 9	K13	NS	obnovení trasy historické cesty s doprovodnou zelení	6081

2. Součástí návrhu ÚP je plocha pro veřejně prospěšnou stavbu:
VPS 1 – plocha pro umístění ČOV
 V této ploše lze pozemky pro potřeby navrhovaného účelu vyvlastnit.
3. Součástí návrhu ÚP jsou koridory pro umístění veřejně prospěšné stavby hlavních řadů splaškové kanalizace:
VPS 2 – koridor splaškové kanalizace, pozemky nelze vyvlastnit, nejsou omezeny předkupním právem. **V koridoru lze omezit právo věcným břemenem.**
 Definice koridoru VPS 2: za koridor lze považovat celou šíři veřejného prostranství nebo pozemku pozemní komunikace, kde je navrhována trasa kanalizace; dále lze za koridor v ostatních případech považovat plochu 15m na každou stranu od osy trasy navrhované kanalizace. Umístění je zřejmé ze schématu, který je přílohou textové části.
4. Součástí návrhu ÚP jsou plochy pro rozšíření pozemních komunikací; rozšíření je vesměs podmínkou pro přilehlou zástavbu, není samostatně vymezeno jako VPS.

h. VYMEZENÍ 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

1. Součástí návrhu ÚP nejsou vymezeny plochy VPS nebo VPO pro která lze uplatnit předkupní právo.

i. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE §50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

1. Není obsahem ÚP.

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

1. Součástí návrhu jsou následující plochy rezerv:
R1 a R2 - rezerva pro změnu trasování regionálního biokoridoru RBK 1287
R3 - rezerva pro změnu trasování regionálního biokoridoru RBK 1286
2. V ploše rezerv platí identické podmínky jako v plochách ÚSES.
3. Podmínkou využití rezerv je úprava trasy RBK v ZÚR Středočeského kraje.

k. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

1. Není obsahem ÚP.

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 VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

1. Není obsahem ÚP.

m. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, 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,

1. Součástí ÚP je vymezení čtyř ploch, kde je rozhodování podmíněno vydáním regulačního plánu – jedná se o lokality vyznačené v grafické části jako RP1 – RP4.
2. Regulační plány RP1 – RP3 budou vydány z podnětu, lhůta pro jejich vydání je stanovena na dobu 3 let. Během této lhůty nelze povolit žádnou novostavbu ani změnu stavby, která má vliv na její vzhled. Požadavek se netýká vnitřních úprav staveb, které nemají vliv na její vzhled.
3. Regulační plán RP4 bude vydán na žádost. Během této lhůty nelze povolit žádnou novostavbu ani změnu stavby, která má vliv na její vzhled. Požadavek se netýká vnitřních úprav staveb, které nemají vliv na její vzhled.
4. Součástí ÚP je zadání RP1 - 4.

n. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

1. Není obsahem ÚP.

o. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

1. ÚP vymezuje architektonicky a urbanisticky hodnotné stavby, jejich výčet je v části b2.1 a b2.2.
2. Požadavek pro uvedené stavby, drobnou architekturu i jiné prvky je na jejich zachování, obnovu a údržbu.

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

Textová část územního plánu Ondřejov obsahuje 46 číslovaných stran:

z toho 2 listy obsah, stránky 3 - 41 výrok, stránky 42 - 46 výklad pojmů

Příloha č.1 – zadání regulačních plánů RP1 – RP4.

Grafická část obsahuje 3 výkresy:

výkres č. 1	Výkres základního členění území	1: 10000
výkres č. 2	Hlavní výkres	1: 5000
výkres č. 3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (výřez v rozsahu řešených ploch)	1: 5000

Grafická část dále obsahuje 1 schéma, které je přílohou v textu návrhu ÚP:

schéma č. 1	Koncepce VTI – splašková kanalizace Ondřejov	1: 7500
-------------	--	---------

q. VYMEZENÍ POUŽITÝCH POJMŮ – NENÍ SOUČÁSTÍ VÝROKU ÚP

VTI, VDI – veřejná technická infrastruktura, veřejná dopravní infrastruktura

STAVEBNÍ ÚPRAVY, ZMĚNY STAVEB a další pojmy jsou použité definice ze zákona 183/2006 Sb. (stavební zákon)

VYUŽITÍ – pojem je používán v souvislosti s definicí §2, odst. (1) a) zákona 183/2006 Sb. (stavební zákon), tzn. že se jedná o veškeré změny v území, včetně změn jeho využití nebo prostorového uspořádání, včetně umisťování staveb a jejich změn,

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

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

OKRASNÉ, PRODUKČNÍ, OVOCNÉ A JINÉ ŠKOLKY – je zemědělské, zahradnické zařízení sloužící k produkci rostlinného materiálu pro okrasné zahradnictví, případně k prodeji. V zařízení typu okrasná školka tedy dochází ke generativnímu nebo vegetativnímu množení rostlin nebo i jen dopěstování (nákup a prodej). Plochy neobsahují žádné stavby s obytnými nebo pobytovými místnostmi, nesmí obsahovat hygienické zařízení a vytápění.

SAMOZÁSOBITELSKÁ ČINNOST - samozásobitelské(naturální) zemědělství je zemědělství, které slouží k zabezpečení základních potřeb zemědělců – samozásobitelů. Jedná se o činnost, při které nedochází k prodeji zemědělských produktů, ať již živočišných nebo rostlinných.

USTUPUJÍCÍ PODLAŽÍ – poslední podlaží nahrazující podkroví, jehož půdorys je menší než zastavěná plocha stavby; z hlediska definice dle ČSN se nejedná o podkroví, nýbrž o plnohodnotné nadzemní podlaží.

PRŮMĚRNÁ NIVELETA – matematický průměr všech výšek přilehlého terénu kolem stavby, v praxi většinou stačí zprůměrovat výšku terénu u všech rohů stavby.

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

DROBNÁ VODNÍ PLOCHA PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU má plochu do velikosti 2000 m², slouží k přirozenému zadržování vody, podpoře ekologické stability a druhové rozmanitosti; charakteristické je zasazení nádrže do terénu, organické tvarování zátopy (využití přirozených, nepravidelných tvarů), nerovné dno bez pravidelného vypsádování, pozvolné břehy (široké mělčiny) a přirozená vegetace břehů.

VODNÍ PLOCHA PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU není na rozdíl od drobné vodní plochy (výše) omezena rozlohou, je umožněna v plochách přírodních (NP).

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

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

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

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

HYDROMORFNÍ PŮDY je skupina půd (HPJ 64-76), na jejichž vývoji se výrazným způsobem podílela voda (dočasné nebo trvalé povrchové zamokření, zvýšená hladina podzemní vody); půdy jsou často v nivách vodních toků a většinou nevhodné pro intenzivní zemědělské hospodaření (vhodné max. trvalé travní porosty); ochrana těchto půd je důležitá pro zajištění retence krajiny, jejich rozsah pak mnohde znakem ohroženosti ploch povodněmi; podobný význam v ochraně krajiny mají také periodicky zamokřované půdy (HPJ 44, 47-54 a HPJ 58).

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

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

KRAJINNÝ RÁZ je přírodní, kulturní a historická charakteristika určitého místa či oblasti. Každá krajina má svůj ráz, podle něj rozeznáváme rozdíly mezi typy krajiny (i intuitivně). Krajinný ráz je definován znaky, které jsou nositeli jeho jedinečnosti (např. terén, charakter vodních toků, vegetace, umístění a typ sídel); musí být chráněn před činností znehodnocující jeho estetickou a přírodní hodnotu a zároveň rozvíjen (přirozený vývoj ve způsobu hospodaření a využívání krajiny, tvorba nových pozitivních znaků).

VOLNÁ KRAJINA je obvykle myšlena krajina mimo intravilán, případně také mimo souvislé lesní porosty (pak je vždy zmíněno).

ZNAKY KRAJINNÉHO RÁZU jsou jednotlivé charakteristiky krajiny, které spoluutváří její obraz a prostor pomáhají identifikovat (odlišovat od jiného typu krajiny); rozlišují se dle významu znaky dominantní, hlavní a doprovodné, dle cennosti unikátní, význačné a běžné, dle účinku znaky pozitivní (např. kostel na vrcholku kopce, výrazné stromořadí, zachovalá struktura osídlení vesnice), negativní (např. silo, dálnice), neutrální.

HARMONICKÉ MĚŘÍTKO KRAJINY je dáno prostorovými dimenzemi krajiny a jejich proporcemi, vztahy k člověku; z hlediska fyzických vlastností krajiny se jedná o soulad měřítka celku a měřítka jednotlivých prvků; harmonické měřítko je takové, které odpovídá způsobům trvale udržitelného využívání krajiny; jsou oblasti krajinného rázu s měřítkem velkým (např. Tatry), středním a malým (např. Český ráj); měřítku krajiny by mělo odpovídat její budoucí využití i plánovaný rozvoj, pokud tomu tak není, snižuje to pobytovou atraktivitu území (pro obyvatele i návštěvníky) a vytváří napětí (např. v krajině s drobným měřítkem se zvláště negativně uplatní stavby velkého objemu/výšky).

KRAJINNÉ PRVKY A ROZPTÝLENÁ ZELEŇ jsou přírodní nebo uměle vytvořené útvary (remízy, meze, terasy, zatravněné údolnice, skupiny dřevin, stromořadí, solitérní dřeviny, případně extenzivní sady či jejich pozůstatky), nejčastěji ve volné krajině; charakterem (typ vegetace, specifický ráz a velikost) se liší od převažujících zemědělských ploch s polními kulturami; dotváří krajinný rámeček, plní mimoprodukční funkce hospodaření v krajině a prostorově ovlivňují zemědělskou činnost; jsou předmětem společenského, právem chráněného zájmu, k jejich zachování v původním stavu, bez nežádoucích vlivů intenzivního zemědělského a lesního hospodaření.

VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY definuje zákon o ochraně přírody a krajiny.

MIMOPRODUKČNÍMI FUNKCEMI HOSPODAŘENÍ V KRAJINĚ KRAJINNÝCH PRVKŮ jsou funkce protierozní, retence vody, protipovodňová, udržení/zvýšení ekologické stability území, krajinnotvorná

(znaky krajinného rázu), kulturní (zdůrazňují provozní, účelové a hospodářské vztahy v krajině, např. doprovodná zeleň komunikací), estetická a rekreační aj.

PLOCHY S PŘIROZENÝM VÝVOJEM jsou plochy s vysokým významem pro ekologickou stabilitu území, pro retenci vody a další funkce; jsou zde společenstva odpovídající stanovišti (přírodě blízká dřevinná a/nebo travobylinná vegetace) nebo plochy, kde by měl být ponechán prostor pro jejich vývoj; pokud, je prováděn management, je v souladu se zachováním nebo rozvojem přírodních hodnot (např. extenzivní pastva, selektivní sečení travních porostů, výběrový způsob těžby dřevní hmoty). **PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ** jsou zaměřena na snížení negativního vlivu eroze, jejich cílem je zachycení povrchově odtékající vody na pozemku, převedení co největší části povrchového odtoku na vsak do půdního profilu a snížení rychlosti odtékající vody; dělí se na opatření organizační (tvar a velikost pozemku; prostorová a funkční optimalizace pozemku - orná půda/sady/vinice/ochranné zalesnění a zatravnění; protierozní rozmístění plodin a směr výsadby), agrotechnická (např. výsev do ochranné plodiny, mulčování, zatravnění meziřadí, specifická orba aj.) a technická (meze, zasakovací pásy, průlehy, příkopy, nádrže, cesty aj.). Protierozní funkci mají např. stávající krajinné prvky.

REMÍZ je dřevinný porost v nezalesněné krajině, háj

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

REVITALIZACE VODNÍCH PLOCH A TOKŮ je proces nápravy nevhodně provedených úprav směrem k původnímu, přírodě blízkému stavu s cílem obnovy přirozené funkce vodních ekosystémů (zvýšení retenčních schopností krajiny; samočisticí schopnosti toků, stability vodního režimu snižováním rozdílu extrémních průtoků aj.); nevhodnými úpravami jsou např. například změny sklonu vodního toku, narovnávání toků, nevhodné stabilizace dna a břehů, odstraňování prahových objektů, zrychlení odtoku, likvidace břehových porostů a likvidace malých vodních ploch (mokřadů a podmáčených stanovišť) v důsledku meliorací; retenční a akumulární schopnost nivy se dá podpořit např. obnovou říčních ramen, tvorbou přírodě blízkých souběžných koryt, budováním tůní v nivě toku a výsadbou stanovištně vhodných doprovodných dřevin dobře snášejících zamokřené prostředí.

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

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

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

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

ZELEŇ je obecný pojem pro blíže nespecifikovaný typ vegetačního prvku, tvořené rostlinou/skupinou rostlin založených nebo spontánně vzniklých, v prostorovém uspořádání bod (př. památný strom), linie (př. stromořadí), plocha (záhon, trávník, skupina stromů/keřů), jejichž vlastnosti závisí na životní formě (letničky, trvalky, keře, stromy). Sídlní zeleň se od zeleně krajinné liší intenzitou managementu (investicí prostředků do jejich stávající existence a vývoje), přičemž úroveň péče je podmíněna cíleným stavem plochy a jejího využití; tedy, ne všechna zeleň nacházející se v intravilánu je zelení sídlní, naopak, v sídle se mohou vyskytovat plochy přírodního charakteru (niva vodního toku,

MZCHÚ), které právě pro nízkou míru pěstebních aj. zásahů jsou plochami typově odpovídající krajinné nebo přírodní zeleni. Sídlní zeleň se vyskytuje na plochách veřejných i soukromých, pouze však zeleň veřejně přístupná, často bez omezení (např. návsí) nebo s určeným režimem návštěvnosti (školní zahrady, dětská hřiště, hřbitovy aj.) je součástí systému zeleně sídla. U pozemků v nezastavěném území, které podléhají ochraně ZPF a nejsou navrženy na změnu (plochy změn v krajině, ÚSES), je nepřípustné využití zeleně v rozporu s principy ochrany ZPF; tzn. že musí být zachován režim trvalého travního porostu, zahrady nebo ovocného sadu.

ZATRAVŇOVACÍ DLAŽDICE – jejich plochu nelze započítat do zeleně, pokud jsou vymezena jako parkovací místa nebo zpevněné plochy zpřístupňující objekty

VEGETAČNÍ TVÁRNICE (OPĚRNÉ SYSTÉMY) lze započítat do zeleně pouze plochou schopnou vsakování dešťové vody

VODNÍ PLOCHY – součástí zeleně jsou výhradně vodní plochy, jejichž hladina je zadržena hrází nebo jinou úpravou terénu bez použití technické izolace dna nebo ostatních stěn nádrže

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

KRAJINNÝ MOBILIÁŘ za krajinný mobiliář je vždy považováno pouze vybavení pro cestovní ruch ve smyslu: turistické posezení, přístřešek, lavička, odpadkové koše, informační tabule, přírodní herní prvky apod., vždy bez napojení na inženýrské sítě

MĚSTSKÝ MOBILIÁŘ je obecný název pro funkční prvky ve veřejném prostoru, které zvyšují komfort života. Jde o jednotlivé objekty s daným účelem umístěné na ulicích, náměstích, v parcích a podobně. Jedná se především o lavičky, odpadkové koše, zahrazovací sloupky nebo stojany na kola.

ALTÁN - je obvykle malá ozdobná stavba (jednoduchý přístřešek) umístěná v zahradě, v parku nebo výjimečně i v krajině, určená zejména pro oddech, rekreaci a relaxaci; umístění altánu v nezastavitelném území musí splňovat i ostatní požadavky na krajinný mobiliář; v zastavěném území a zastavitelných plochách se může jednat i o uzavřenou stavbu, bez vytápění a hygienického zařízení

HRUBÁ PODLAŽNÍ PLOCHA součet všech ploch všech podlaží stavby, včetně svislých konstrukcí a schodišť; do plochy stavby se započítávají vnitřní atria i v případě, že nejsou zastřešená, pokud jsou uzavřena svislými konstrukcemi ze všech stran; do plochy se nezapočítávají venkovní terasy a balkony, bez ohledu na to, zda jsou podle stavebního zákona uváděny v zastavěné ploše stavby; za využití shodné s podmínkami ÚP se bere využití odpovídající více než 50% hrubé podlažní plochy

DVOJDŮM – jedná se o dům, který má se sousedním objektem společnou hranici a nevytváří mezi sebou volný prostor; každá část dvojdomu leží na samostatném pozemku a je od sebe vzájemně konstrukčně oddělena (s výjimkou dilatací fasád, oplechování apod.)

ŘADOVÝ RODINNÝ DŮM – jedná se prakticky o dvojdom s vloženou další střední sekcí, která navazuje na obě krajní (nebo další středovou) sekce; každá sekce řadového domu je na samostatném pozemku

RODINNÝ DŮM S VÍCE BYTY (max. 3) – jedná se o rodinný dům na jednom stavebním pozemku, jehož součástí je více vymezených bytových jednotek podle katastrálního zákona

PODKROVÍ – definice vyplývá zejména z ČSN 734301 a ČSN ISO 6707-1, 73 0000 - Podkroví je ohraničený vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím nalézající se převážně v prostoru pod šikmou střechou (střecha s min. sklonem 10° tj. cca 17,6%) a určený k účelovému využití.

PŘÍPUSTNÉ STAVBY – přípustné stavby náleží do přípustného a podmíněného přípustného využití daných ploch s rozdílným způsobem využití. Ostatní využití nesouvisející s hlavním využitím nejsou přípustné.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ – přípustné využití náleží do přípustného a podmíněného přípustného využití daných ploch s rozdílným způsobem využití. Ostatní využití nesouvisející s hlavním využitím nejsou přípustné.

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP1 RP Z PODNĚTU PŘÍLOHA ÚP

a) vymezení řešeného území,

Řešené území je vymezeno v ÚP, zejména ve výkrese č.1 a č.2. Jedná se o plochu historického centra sídla Ondřejov.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V souladu s územním plánem bude v RP vyznačeno případné další dělení pozemků pro veřejné prostranství nebo veřejnou zeleň.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,

Regulační plán zpodrobní požadavky na vzhledové uspořádání staveb v detailu sklonu střech, výšky stavby, orientace hlavního hřebene a tvarového řešení půdorysu staveb.

Regulační plán dále určí uliční a stavební čáru, a to jak v grafické části, tak pro ně určí i přesnou definici (zejména pro arkýře, balkony, rizality apod.)

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,

RP stanoví podmínky zástavby tak, aby byl minimalizován zásah do historického charakteru sídla. Zároveň musí být podmínky stanoveny tak, aby umožňovaly moderní zástavbu i modernizaci stávajících staveb.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,

RP stanoví požadavky na připojení na inženýrské sítě, součástí nemusí být jejich trasování.
RP stanoví parametry venkovního svícení s ohledem na pozorovací podmínky Hvězdárny Ondřejov.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření,

Ve fázi zadání nejsou žádné požadavky na VPS nebo VPO.

g) požadavky na asanace,

Ve fázi zadání nejsou žádné požadavky na asanace.

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),

RP bude zpracován v souladu s požadavky ochrany městské památkové zóny.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,

RP - pokud to bude účelné - nahradí územní rozhodnutí na umístění sítí technické infrastruktury a dopravní infrastruktury.

j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,

Součástí zadání není požadavek na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci. Pokud se během pořízení objeví požadavek na plánovací smlouvu s obcí, bude tato nedílnou součástí regulačního plánu.

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.

Regulační plán bude zpracován podle požadavků uvedených v příloze č.11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část :

- | | |
|--|------------------------|
| a) hlavní výkres | 1:500 nebo podrobnější |
| b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:500 nebo podrobnější |

Grafická část odůvodnění:

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| a) koordinační výkres | 1:500 nebo podrobnější |
| b) výkres širších vztahů | 1:5000 nebo podrobnější |

Grafická část bude odevzdána pro potřeby vydání RP ve 4 paré v tištěné podobě, dále v digitální podobě následovně:

- | | |
|--------------|--|
| 2x CD (DVD): | text ve formátu PDF
celá výkresová část ve formátu PDF a PNG (300dpi)
výkresová část ve vektorové podobě dle zpracovatelského SW, ale pouze ve formátu *.MDB nebo *.SHP (ESRI), DGN, DWG |
|--------------|--|

Zadání regulačního plánu obsahuje dvě stránky.

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP2 RP Z PODNĚTU PŘÍLOHA ÚP

a) vymezení řešeného území,

Řešené území je vymezeno v ÚP, zejména ve výkrese č.1 a č.2. Jedná se o plochu v přímém dosahu Hvězdárny Ondřejov

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V souladu s územním plánem bude v RP vyznačeno případné další dělení pozemků pro veřejné prostranství nebo veřejnou zeleň.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,

Regulační plán určí uliční a stavební čáru, a to jak v grafické části, tak pro ně určí i přesnou definici (zejména pro arkýře, balkony, rizality apod.)

RP prověří možnost vedení komunikace jako jednosměrné ze severu na jih, v případě možnosti vymezení pro takový návrh dostatečné podmínky.

RP stanoví požadavky na využití území s ohledem na pozorovací podmínky Hvězdárny Ondřejov:

- definuje i požadavky na orientaci oken, jejich zastínění a regulaci venkovního osvětlení i u soukromých staveb
- parametry venkovního svícení
- velikost zpevněných ploch a střech s ohledem na ohřev (vlnění) vzduchu nad těmito plochami
- možnosti využití plochých střech s intenzivní a neintenzivní zelení
- způsob vytápění objektů s ohledem na emise sazí a polévatého prachu.

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,

RP stanoví podmínky zástavby tak, aby byl minimalizován zásah do pozorovacích podmínek Hvězdárny Ondřejov. Zároveň musí být podmínky stanoveny tak, aby umožňovaly moderní zástavbu i modernizaci stávajících staveb.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,

RP stanoví požadavky na připojení na inženýrské sítě, součástí nemusí být jejich trasování.

RP stanoví parametry venkovního svícení s ohledem na pozorovací podmínky Hvězdárny Ondřejov.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření,

Ve fázi zadání nejsou žádné požadavky na VPS nebo VPO.

g) požadavky na asanace,

Ve fázi zadání nejsou žádné požadavky na asanace.

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),

Ve fázi zadání nejsou žádné požadavky.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,

RP - pokud to bude účelné - nahradí územní rozhodnutí na umístění sítí technické infrastruktury a dopravní infrastruktury.

j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,

Součástí zadání není požadavek na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci. Pokud se během pořízení objeví požadavek na plánovací smlouvu s obcí, bude tato nedílnou součástí regulačního plánu.

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.

Regulační plán bude zpracován podle požadavků uvedených v příloze č.11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část :

- | | |
|--|------------------------|
| a) hlavní výkres | 1:500 nebo podrobnější |
| b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:500 nebo podrobnější |

Grafická část odůvodnění:

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| a) koordinační výkres | 1:500 nebo podrobnější |
| b) výkres širších vztahů | 1:5000 nebo podrobnější |

Grafická část bude odevzdána pro potřeby vydání RP ve 4 paré v tištěné podobě, dále v digitální podobě následovně:

2x CD (DVD):	text ve formátu PDF
	celá výkresová část ve formátu PDF a PNG (300dpi)
	výkresová část ve vektorové podobě dle zpracovatelského SW, ale pouze ve formátu *.MDB nebo *.SHP (ESRI), DGN, DWG

Zadání regulačního plánu obsahuje dvě stránky.

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP3 RP Z PODNĚTU PŘÍLOHA ÚP

a) vymezení řešeného území,

Řešené území je vymezeno v ÚP, zejména ve výkrese č.1 a č.2. Jedná se o plochu, která má vliv na pozorovací podmínky Hvězdárny Ondřejov

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V souladu s územním plánem bude v RP vyznačeno případné další dělení pozemků pro veřejné prostranství nebo veřejnou zeleň.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,

Regulační plán určí uliční a stavební čáru, a to jak v grafické části, tak pro ně určí i přesnou definici (zejména pro arkýře, balkony, rizality apod.)

RP stanoví požadavky na využití území s ohledem na pozorovací podmínky Hvězdárny Ondřejov:

- definuje i požadavky na orientaci oken, jejich zastínění a regulaci venkovního osvětlení i u soukromých staveb
- parametry venkovního svícení
- velikost zpevněných ploch a střech s ohledem na ohřev (vlnění) vzduchu nad těmito plochami
- možnosti využití plochých střech s intenzivní a neintenzivní zelení
- způsob vytápění objektů s ohledem na emise sazí a polévatého prachu.

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,

RP stanoví podmínky zástavby tak, aby byl minimalizován zásah do pozorovacích podmínek Hvězdárny Ondřejov. Zároveň musí být podmínky stanoveny tak, aby umožňovaly moderní zástavbu i modernizaci stávajících staveb.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,

RP stanoví požadavky na připojení na inženýrské sítě, součástí nemusí být jejich trasování.

RP stanoví parametry venkovního svícení s ohledem na pozorovací podmínky Hvězdárny Ondřejov.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření,

Ve fázi zadání nejsou žádné požadavky na VPS nebo VPO.

g) požadavky na asanace,

Ve fázi zadání nejsou žádné požadavky na asanace.

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),

Ve fázi zadání nejsou žádné požadavky.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,

RP - pokud to bude účelné - nahradí územní rozhodnutí na umístění sítí technické infrastruktury a dopravní infrastruktury.

j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,

Součástí zadání není požadavek na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci. Pokud se během pořízení objeví požadavek na plánovací smlouvu s obcí, bude tato nedílnou součástí regulačního plánu.

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.

Regulační plán bude zpracován podle požadavků uvedených v příloze č.11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část :

- | | |
|--|------------------------|
| a) hlavní výkres | 1:500 nebo podrobnější |
| b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:500 nebo podrobnější |

Grafická část odůvodnění:

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| a) koordinační výkres | 1:500 nebo podrobnější |
| b) výkres širších vztahů | 1:5000 nebo podrobnější |

Grafická část bude odevzdána pro potřeby vydání RP ve 4 paré v tištěné podobě, dále v digitální podobě následovně:

2x CD (DVD):	text ve formátu PDF
	celá výkresová část ve formátu PDF a PNG (300dpi)
	výkresová část ve vektorové podobě dle zpracovatelského SW, ale pouze ve formátu *.MDB nebo *.SHP (ESRI), DGN, DWG

Zadání regulačního plánu obsahuje dvě stránky.

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP4 RP NA ŽÁDOST PŘÍLOHA ÚP

a) vymezení řešeného území,

Řešené území je vymezeno v ÚP, zejména ve výkrese č.1 a č.2. Jedná se o plochu historické zástavby sídla Ondřejov v návaznosti na tzv. Fričovu vilu.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V souladu s územním plánem bude v RP vyznačeno dělení pozemků pro veřejné prostranství nebo veřejnou zeleň.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,

Regulační plán zpodrobní požadavky na vzhledové uspořádání staveb v detailu sklonu střech, výšky stavby, orientace hlavního hřebene a tvarového řešení půdorysu staveb.

Regulační plán dále určí uliční a stavební čáru, a to jak v grafické části, tak pro ně určí i přesnou definici (zejména pro arkýře, balkony, rizality apod.)

RP stanoví požadavky na využití území s ohledem na pozorovací podmínky Hvězdárny Ondřejov:

- definuje i požadavky na orientaci oken, jejich zastínění a regulaci venkovního osvětlení i u soukromých staveb
- parametry venkovního svícení
- velikost zpevněných ploch a střech s ohledem na ohřev (vlnění) vzduchu nad těmito plochami
- možnosti využití plochých střech s intenzivní a neintenzivní zelení
- způsob vytápění objektů s ohledem na emise sazí a polévatého prachu.

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,

RP stanoví podmínky zástavby tak, aby byl minimalizován zásah do historického charakteru sídla.

RP stanoví podmínky zástavby tak, aby byl minimalizován zásah do pozorovacích podmínek Hvězdárny Ondřejov. Zároveň musí být podmínky stanoveny tak, aby umožňovaly moderní zástavbu i modernizaci stávajících staveb.

Musí být zachován pohled na stávající stavbu Fričovy vily min. v celé šíři jejího průčelí + 10m na každou stranu – měřeno kolmým pohledem od stávající pozemní komunikace na východě řešeného území.

RP omezí výšku zástavby tak, aby byly zachovány pohledové horizonty na stávající Fričovu vilu.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,

RP stanoví požadavky na připojení na inženýrské sítě, součástí nemusí být jejich trasování.

RP stanoví parametry venkovního svícení s ohledem na pozorovací podmínky Hvězdárny Ondřejov.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření,

Ve fázi zadání nejsou žádné požadavky na VPS nebo VPO.

g) požadavky na asanace,

Ve fázi zadání nejsou žádné požadavky na asanace.

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),

RP bude zpracován v souladu s požadavky ochrany městské památkové zóny.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,

RP - pokud to bude účelné - nahradí územní rozhodnutí na umístění sítí technické infrastruktury a dopravní infrastruktury.

j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,

Součástí zadání není požadavek na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci. Pokud se během pořízení objeví požadavek na plánovací smlouvu s obcí, bude tato nedílnou součástí regulačního plánu.

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.

Regulační plán bude zpracován podle požadavků uvedených v příloze č.11 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část :

- | | |
|--|------------------------|
| a) hlavní výkres | 1:500 nebo podrobnější |
| b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | 1:500 nebo podrobnější |

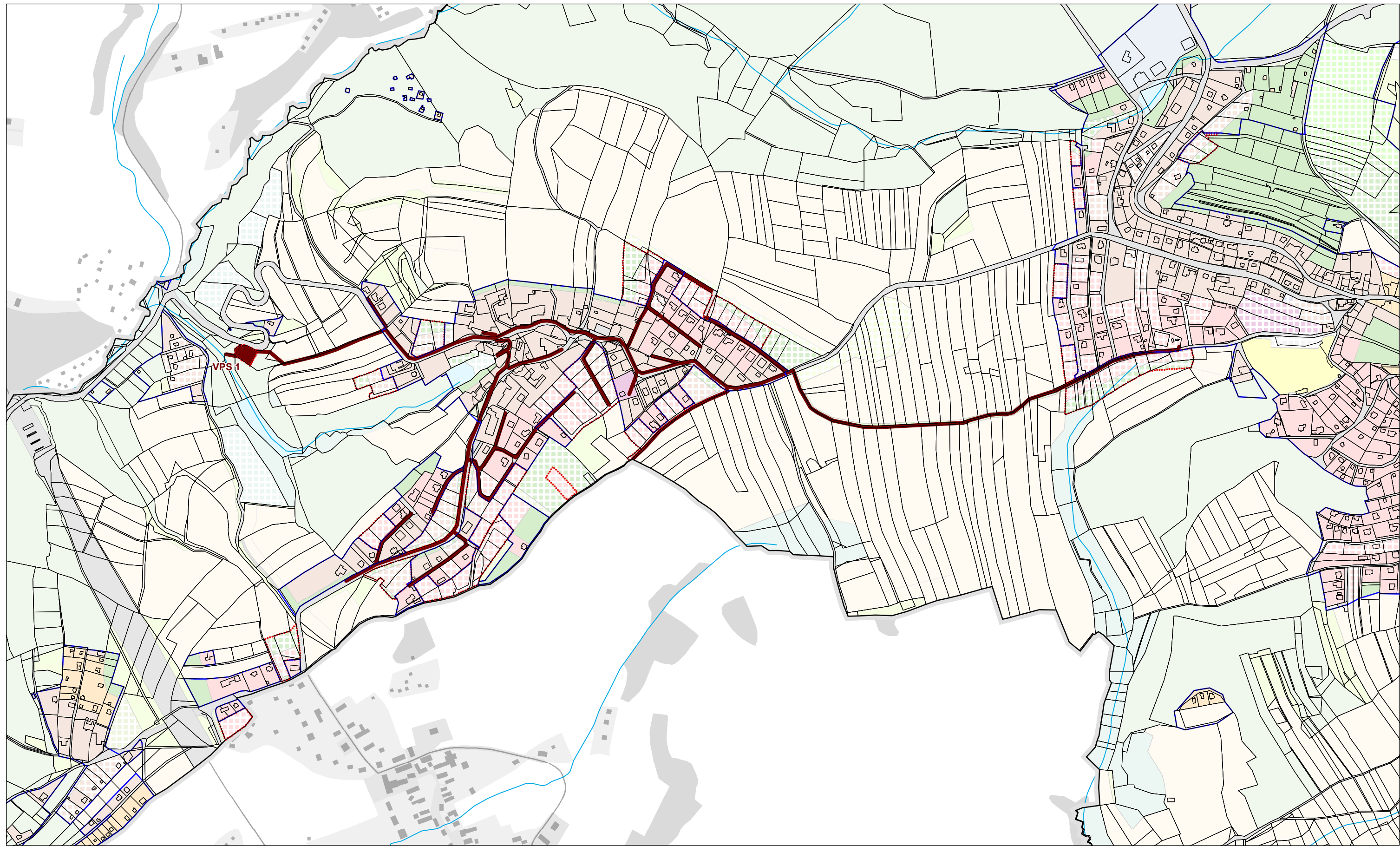
Grafická část odůvodnění:

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| a) koordinační výkres | 1:500 nebo podrobnější |
| b) výkres širších vztahů | 1:5000 nebo podrobnější |

Grafická část bude odevzdána pro potřeby vydání RP ve 4 paré v tištěné podobě, dále v digitální podobě následovně:

2x CD (DVD): text ve formátu PDF
 celá výkresová část ve formátu PDF a PNG (300dpi)
 výkresová část ve vektorové podobě dle zpracovatelského SW, ale pouze ve formátu *.MDB nebo *.SHP (ESRI), DGN, DWG

Zadání regulačního plánu obsahuje dvě stránky.



Legenda

- Hranice zastavěného území
- Zastavitelné plochy
- Hranice řešeného území

Legenda kanalizace + ČOV

- VPS 1 - plocha pro umístění ČOV
- VPS 2 - koridor pro umístění hlavních řadů splaškové kanalizace