

# Obecně závazná vyhláška č.3/2006

## o závazných částech územního plánu obce **ONDŘEJOV**

Zastupitelstvo obce Ondřejov v souladu se zákonem č. 128/2000 o obcích (obecní zřízení), § 84, odst. 2, písm. b) § 99, odst. 2, ve znění pozdějších změn a doplňků a podle §26 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších změn a doplňků a v souladu s usnesením zastupitelstva obce o schválení územního plánu obce Ondřejov ze dne 18. října 2006 vydává tuto obecně závaznou vyhlášku.

### **Část první** **Úvodní ustanovení**

#### Článek 1 Účel vyhlášky

- (1) Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu obce Ondřejov, který byl schválen zastupitelstvem obce dne 18.10. 2006.
- (2) Vyhláška stanoví závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání správního území obce Ondřejov a vymezuje veřejně prospěšné stavby, pro které lze pozemky stavby a práva k nim vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit a vymezuje územní systém ekologické stability.

#### Článek 2 Rozsah platnosti

- (1) Vyhláška platí pro celé správní území obce Ondřejov, t.j. katastrální území Ondřejov u Prahy, katastrální území Třemblat a katastrální území Turkovice u Ondřejova vymezené ve výkresu č. 4.1- 4.3

#### Článek 3 Vymezení pojmů

- (1) Pro potřeby této vyhlášky se zavádějí tyto pojmy:

**Stavební čára:** pomyslná linie vedoucí v terénu na které je umístěna celá základna průčelí objektu.

**Hranice zástavby:** pomyslná linie vedoucí v terénu, na které je umístěno alespoň 75 % délky základny objektu.

**Zklidněná ulice:** místní komunikace oddělená od ostatních komunikací terénním zbrzdňovacím valem a s omezenou rychlostí na max. 30 km/hod. (dle členění místních komunikací D1 v obytné zóně)

**Přístupová komunikace:** místní komunikace, která zásobuje určitou oblast, zónu nebo lokalitu a slouží pro příjezd a odjezd vozidel zpravidla s větším dopravním zatížením.

**Zastavěná plocha:** celková zpevněná plocha na každé parcele. Do zastavěné plochy se započítá zastavěná plocha objektu pro bydlení, zastavěná plocha dalších objektů na parcele (garáže, dílen, prádelen, kůlen a dalších staveb a další zpevněné plochy jako jsou terasy, dvory a jiné plochy.

**Nerušící výroba:** drobná průmyslová výroba umístěná zpravidla v obytné zóně, s provozními podmínkami (hluk, zápach, doprava, apod.), které odpovídají podmínkám na obytnou zónu. Konkrétní vymezení činnosti je možné na základě posouzení typu činnosti, jejího vlivu na okolí a případných ochranných pásem.

# Část druhá

## Závazné části územního plánu obce

### Článek 4

#### **Závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území.**

- (1) Závazné části územního plánu obce jsou zásady uspořádání území, limity využití území a regulativy funkčního a prostorového uspořádání území.
- (2) Závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území jsou:
  - urbanistická koncepce,
  - zásady uspořádání dopravy občanského a technického vybavení,
  - místní systém ekologické stability,
  - vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby.
- (3) Závazné regulativy funkčního a prostorového uspořádání území jsou uvedeny pro každou funkční plochu a stanovují různé podmínky pro jejich využití.
- (4) Pro každou funkční plochu je v těchto regulativech stanoveno:
  - prostorové vymezení
  - Přípustné funkční využití
  - Podmíněné funkční využití
  - nepřípustné využití
  - Urbanistická koncepce území
- (5) Změnu využití a lokalizaci nových činností v území posuzuje a o jeho přípustnosti rozhoduje místně příslušný stavební úřad v řízení podle stavebního zákona.
- (6) Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy funkčního využití území a prostorového uspořádání území, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 87 a § 102 odst. 1 stavebního zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků.

### Článek 5

#### **Prostorové a funkční uspořádání**

- (1) Území obce Ondřejov se člení na části území s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití (dále jen funkční plochy), které jsou podrobně vymezeny v regulativech. Funkční celky jsou znázorněny ve výkresu č. 1.1, 2.1, 3.1 Urbanistické řešení v měřítku 1 : 2880 a ve výkresu č. 4.1 Zemědělská příloha a řešení krajiny v měřítku 1 : 10 000

Území obce Ondřejov se dělí na následující funkční plochy.

#### **Zastavěné území**

Městské jádro Ondřejov

Souvislá nízkopodlažní zástavba

Nízkopodlažní zástavba a rekreace

Rekreace - chatové osady

Průmyslová výroba, sklady

Sportovní plochy

Občanské vybavení

Vesnické jádro

Smíšená venkovská zástavba a rekreace

#### **Zastavitelné území**

Bydlení

Průmyslová výroba

#### **Nezastavitelné území**

## Článek 6

### Podmínky využití všech funkčních ploch v zastavěném území obce

#### Městské jádro Ondřejov

- 1 Vymezení funkční plochy
  - 1.1 Funkční plocha je vymezena pouze ve středu zastavěného území sídla Ondřejov
- 2 Přípustné funkční využití
  - 2.1 Funkční plocha je vymezena pro centrotvorné funkce místního významu, umístění obytné funkce ve vícepodlažních domech společně se zařízeními občanského vybavení a se správními funkcemi.
- 3 Podmíněné funkční využití
  - 3.1 Ve funkční ploše mohou být umístěny samostatné objekty občanského zařízení.
  - 3.2 Ve funkční ploše mohou být umístěny nerušící zařízení služeb pro obyvatele. Jednotlivé činnosti nesmí hlukem nebo jinými negativní důsledky omezovat svoje okolí nebo narušovat kvalitu obytného prostředí.
  - 3.3 Při umístění nové činnosti musí být zajištěno parkování pro osobní nebo nákladní vozy, které jsou nezbytné pro zajištění provozu, mimo prostor náměstí.
- 4 Nepřípustné využití
  - 4.1 Ve funkční ploše nelze lokalizovat zařízení průmyslové výroby a skladové plochy.
  - 4.2 Ve funkční ploše nelze umístit nové objekty individuální rekreace.
  - 4.3 Ve funkční ploše nelze umístit žádné činnosti zemědělské prvovýroby s výjimkou záhumného hospodářství pro osobní spotřebu rodiny.
- 5 Urbanistická koncepce
  - 5.1 Na celém náměstí nelze umístit žádné další objekty s výjimkou drobného městského mobiliáře.
  - 5.2 V prostoru náměstí nebudou zřizovány žádné další plochy pro parkování automobilů.
  - 5.3 Jednotlivé domy na náměstí mají vymezenou stavební čáru, která je vedena na úrovni současných průčelí. Tato stavební čára bude zachována i pro jakékoliv přestavby nebo dostavby jednotlivých objektů.
  - 5.4 Hladina zástavby na náměstí nesmí převýšit stávající zástavbu, max. do výše 9 m.

#### Souvislá nízkopodlažní zástavba

- 1 Vymezení funkční plochy
  - 1.1 Funkční plocha je vymezena v zastavěném území Ondřejov ve funkčních celcích B, C, G, H, CH
- 2 Přípustné funkční využití
  - 2.1 Funkční plocha je vymezena pro bydlení v nízkopodlažních rodinných domech bez významnějšího hospodářského nebo zemědělského zázemí.
- 3 Podmíněné funkční využití
  - 3.1 Ve funkční ploše je přípustné lokalizovat nerušící služby pro obyvatele a drobnou průmyslovou výrobu
  - 3.2 Podmínkou lokalizace zařízení uvedených v bodě 3.1. je uzavření veškerých ochranných pásem, jsou-li vyhlášena, v uzavřeném objektu, ve kterém je zařízení umístěno.
  - 3.3 Ve funkční ploše lze umístit skladová zařízení pouze na otevřené ploše a to na související ploše o max. rozloze 0.5 ha.
- 4 Nepřípustné využití
  - 4.1 Ve funkční ploše nelze umístit další průmyslové zařízení nebo otevřené provozy vyjma již vymezených ploch.
  - 4.2 Ve funkční ploše nelze umístit zařízení zemědělské velkovýroby.
  - 4.3 Ve funkční ploše nelze umístit objekty individuální rekreace.

- 5 Urbanistická koncepce
- 5.1 Zastavěná plocha na každé parcele nesmí přesáhnout 40 % celkové plochy parcely.
- 5.2 Na volných dosud nezastavěných parcelách v zastavěném území je přípustná výstavba nových rodinných domů.
- 5.3 Hladina zástavby nesmí převýšit 9 m.
- 5.4 Ostatní stavby pro hospodářské zázemí mohou mít max. jedno nadzemní podlaží.
- 5.5 Na každé parcele bude vymezeno min. jedno stání pro osobní automobil.
- 5.6 Jednotlivé parcely je přípustné dále dělit na menší stavební parcely s tím, že minimální velikost stavební parcely nesmí klesnout pod 600 m<sup>2</sup>.

### **Nízkopodlažní zástavba a rekreace**

- 1 Vymezení funkční plochy
- 1.1 Funkční plocha je vymezena v zastavěném území Ondřejov ve funkčních celcích D, E, F.
- 2 Přípustné funkční využití
- 2.1 Funkční plocha je vymezena pro bydlení v nízkopodlažních rodinných domech bez významnějšího hospodářského nebo zemědělského zázemí.
- 2.2 Funkční plocha je vymezena pro rekreaci v individuálních rekreačních objektech.
- 3 Podmíněné funkční využití
- 3.1 Ve funkční ploše je možné lokalizovat maloplošná sportoviště a další zařízení pro aktivní trávení volného času.
- 3.2 Ve funkční ploše je přípustné lokalizovat nerušící služby pro obyvatele a drobnou průmyslovou výrobu
- 3.3 Podmínkou lokalizace zařízení uvedených v bodě 3.2. je uzavření veškerých ochranných pásem, jsou-li vyhlášena, v uzavřeném objektu, ve kterém je zařízení umístěno.
- 3.4 Ve funkční ploše je přípustné umístit i zařízení maloobchodu a služeb pro obyvatele.
- 4 Nepřípustné využití
- 4.1 Ve funkční ploše nelze umístit další průmyslové zařízení nebo otevřené provozy vyjma již vymezených ploch.
- 4.2 Ve funkční ploše nelze umístit zařízení zemědělské velkovýroby.
- 5 Urbanistická koncepce
- 5.1 Zastavěná plocha na každé parcele nesmí přesáhnout 40 % celkové plochy parcely.
- 5.2 Na volných dosud nezastavěných parcelách v zastavěném území je přípustná výstavba nových rodinných domů nebo rekreačních objektů.
- 5.3 Hladina zástavby nesmí převýšit 8 m.
- 5.4 Ostatní stavby pro hospodářské zázemí mohou mít max. jedno nadzemní podlaží.
- 5.5 Na každé parcele bude vymezeno min. jedno stání pro osobní automobil.
- 5.6 Jednotlivé parcely je přípustné dále dělit na menší stavební parcely s tím, že minimální velikost stavební parcely nesmí klesnout pod 800 m<sup>2</sup>.

### **Rekreace - chatové osady**

- 1 Vymezení funkční plochy
- 1.1 Funkční plocha je vymezena ve všech katastrálních územích.
- 1.2 Funkční plocha je vymezena v blízkosti sídel Ondřejov, Třemblat a v lokalitě Hláska.
- 2 Přípustné funkční využití
- 2.1 Funkční plocha je vymezena pro rekreaci v objektech individuální rekreace – chatách.
- 3 Podmíněné funkční využití
- 3.1 V jednotlivých objektech je přípustná i obytná funkce a to na parcelách s minimální velikostí 500 m<sup>2</sup>.
- 3.2 V jednotlivých lokalitách je přípustné integrovaně s rekreační nebo obytnou funkcí umístit i občanská zařízení a zařízení služeb pro obyvatele za předpokladu, že jsou umístěna v objektu.
- 4 Nepřípustné využití
- 4.1 V funkční ploše není přípustné umístit zařízení zemědělské velkovýroby.

- 4.2 Ve funkční ploše není přípustné umístit žádné zařízení průmyslové výroby a skladové plochy.
- 5 Urbanistická koncepce
- 5.1 Na volných parcelách je přípustná výstavba nových rekreačních objektů nebo domů pro trvalé bydlení.
- 5.2 Hladina zástavby nesmí převýšit 8 m.
- 5.3 Ostatní objekty pro hospodářské zázemí na parcele musí tvořit max. 20% celkové zastavěné plochy.
- 5.4 Na každé parcele musí být vymezen prostor pro parkování jednoho osobního automobilu.
- 5.5 Na komunikacích není přípustné parkování vozidel.

### **Průmyslová výroba, sklady**

- 1 Vymezení funkční plochy
- 1.1 Funkční plocha je vymezena v zastavěném území Ondřejov.
- 2 Přípustné funkční využití
- 2.1 Funkční plocha je vymezena pro umístění průmyslových zařízení a skladových areálů.
- 3 Podmíněné funkční využití
- 3.1 Ve funkční ploše je přípustné umístit i zařízení zemědělské velkovýroby.
- 4 Nepřípustné využití
- 4.1 Ve funkční ploše není přípustné umístit žádné objekty pro bydlení vyjma bytu správce.
- 4.2 Ve funkční ploše není přípustné umístit žádný rekreační objekt.
- 4.3 Ve funkční ploše nelze umístit žádné zařízení občanského vybavení nebo služeb pro obyvatele.
- 5 Urbanistická koncepce
- 5.1 Hladina zástavby nesmí převýšit stávající zástavbu, jednotlivé objekty nesmí přesáhnout výšku 12 m.
- 5.2 Všechny činnosti ve funkční ploše musí mít zajištěno stání pro osobní i nákladní dopravu v areále a to včetně zásobování.
- 5.3 Ochranná pásma jednotlivých lokalizovaných činností musí být uzavřena v areále.

### **Zemědělská výroba**

- 1 Vymezení funkční plochy
- 1.1 Funkční plocha je vymezena v sídle Třembat a Turkovice.
- 2 Přípustné funkční využití
- 2.1 Funkční plocha je vymezena pro umístění zemědělské velkovýroby.
- 3 Podmíněné funkční využití
- 3.1 Ve funkční ploše je přípustné umístění zařízení skladů a průmyslové výroby.
- 4 Nepřípustné využití
- 4.1 Ve funkční ploše není přípustné umístit jakékoliv domy pro bydlení.
- 4.2 Ve funkční ploše nelze umístit rekreační objekty.
- 5 Urbanistická koncepce
- 5.1 Jednotlivé objekty musí mít hřeben střechy umístěn ve výšce max. 12 m
- 5.2 Parkování všech vozidel včetně zemědělské techniky musí být zajištěno uvnitř areálu.
- 5.3 Ochranná pásma musí být uzavřena uvnitř areálu.
- 5.4 Jednotlivé provozy musí být napojeny na veřejný vodovodní řad v sídle nebo mít zajištěn samostatný zdroj pitné vody.
- 5.5 Jednotlivé provozy musí zajistit likvidaci splaškových vod buď ve veřejné splaškové kanalizaci ukončené ČOV nebo ve vlastním areálu umístěním samostatné čistírny odpadních vod.

## **Výzkumné areály**

- 1 Vymezení funkční plochy
  - 1.1 Funkční plocha je vymezena v sídle Ondřejov a to v areálu Astronomického ústavu Ondřejov a geodetického pracoviště Pecný.
- 2 Přípustné funkční využití
  - 2.1 Funkční plocha je vymezena pro umístění zařízení obou provozovatelů areálů.
  - 2.2 Funkční plocha slouží k zajištění vědeckého výzkumu a pozorování v obou areálech.
- 3 Podmíněné funkční využití
  - 3.1 Ve funkční ploše je přípustné umístění dalších zařízení obou provozovatelů areálů, která neslouží primárně pro zajištění vědy a výzkumu..
- 4 Nepřípustné využití
  - 4.1 Ve funkční ploše není přípustné umístit jakékoliv jiná zařízení jiných provozovatelů bez souhlasu vlastníků areálu.
  - 4.2 Ve funkční ploše nelze umístit zařízení, která by narušila nebo ohrozila hlavní funkci areálů.
- 5 Urbanistická koncepce
  - 5.1 Parkování všech vozidel včetně doprovodné techniky musí být zajištěno uvnitř areálu.
  - 5.2 Astronomický ústav má vymezeno pásmo stavební uzávěry.
  - 5.3 Jednotlivé provozy musí být napojeny na veřejný vodovodní řad v sídle nebo mít zajištěn samostatný zdroj pitné vody.
  - 5.4 Jednotlivé provozy musí být napojeny na kanalizaci ukončenou ČOV nebo ve vlastním areálu umístěním samostatné čistírny odpadních vod.

## **Sportovní plochy**

- 1 Vymezení funkční plochy
  - 1.1 Funkční plocha je vymezena v sídle Ondřejov.
- 2 Přípustné funkční využití
  - 2.1 Funkční plocha je vymezena pro umístění sportovních zařízení.
- 3 Podmíněné funkční využití
  - 3.1 Ve funkční ploše je přípustné umístění zařízení maloobchodu a služeb a dalších zařízení, která slouží pro uspokojování potřeb návštěvníků areálů.
- 4 Nepřípustné využití
  - 4.1 Ve funkční ploše není přípustné umístit jakékoliv domy pro bydlení vyjma bytu správce.
  - 4.2 Ve funkční ploše nelze umístit rekreační objekty.
  - 4.3 Ve funkční ploše nelze umístit zařízení průmyslové výroby a skladové plochy.
- 5 Urbanistická koncepce
  - 5.1 Jednotlivé objekty musí mít hřeben střechy umístěn ve výšce max. 8 m
  - 5.2 Parkování všech vozidel včetně vozidel návštěvníků - sportujících musí být zajištěno mimo veřejné komunikace.
  - 5.3 Jednotlivé provozy musí být napojeny na veřejný vodovodní řad v sídle nebo mít zajištěn samostatný vodovodní zdroj pitné vody.
  - 5.4 Jednotlivé provozy musí zajistit likvidaci splaškových vod buď ve veřejné splaškové kanalizaci ukončené ČOV nebo ve vlastním areálu umístěním samostatné čistírny odpadních vod.

## **Občanské vybavení**

- 1 Vymezení funkční plochy
  - 1.1 Funkční plocha je vymezena v sídle Ondřejov.
- 2 Přípustné funkční využití
  - 2.1 Funkční plocha je vymezena pro umístění samostatně stojících občanských zařízení.
- 3 Nepřípustné využití
  - 3.1 Ve funkční ploše není přípustné umístit jakékoliv domy pro bydlení.
  - 3.2 Ve funkční ploše nelze umístit rekreační objekty.

- 3.3 Ve funkční ploše nelze umístit sportovní zařízení, zařízení skladové nebo průmyslové výroby.
- 4 Urbanistická koncepce
- 4.1 Hladina zástavby nesmí převýšit současnou zástavbu, ve výjimečné případě lze v odůvodněných případech povolit výšku do 12 m.
- 4.2 Parkování všech vozidel včetně vozidel návštěvníků musí být zajištěno na vymezeném místě - parkovišti.
- 4.3 Jednotlivé provozy musí být napojeny na veřejný vodovodní řad v sídle nebo mít zajištěn samostatný vodovodní zdroj pitné vody.
- 4.4 Jednotlivé provozy musí zajistit likvidaci splaškových vod buď ve veřejné splaškové kanalizaci ukončené ČOV nebo ve vlastním areálu umístěním samostatné čistírny odpadních vod.

### **Vesnické jádro**

- 1 Vymezení funkční plochy
- 1.1 Funkční plocha je vymezena v sídle Třemblat a Turkovice
- 2 Přípustné funkční využití
- 2.1 Funkční plocha je vymezena jako tradiční zástavba venkovského sídla s doplňkovou zemědělskou výrobou zpravidla pro malospotřebitele nebo pro domácí záhumnou výrobu určenou pro vlastní spotřebu.
- 3 Podmíněné funkční využití
- 3.1 V jednotlivých objektech je přípustné kromě obytné funkce umístit i zařízení občanského vybavení a nerušící služby.
- 3.2 V jednotlivých objektech nebo areálech je přípustné umístit i drobnou průmyslovou výrobu za předpokladu, že ochranná pásma a úroveň hluku nenaruší obytnou funkci v sídle.
- 3.3 V jednotlivých objektech nebo na jednotlivých plochách je přípustné umístit i skladovací zařízení.
- 4 Nepřípustné využití
- 4.1 Ve funkční ploše není přípustná výstavba individuálních rekreačních objektů.
- 4.2 Ve funkční ploše nesmí být lokalizovány skladové nebo průmyslové plochy na rozloze větší než 0,5 ha.
- 5 Urbanistická koncepce
- 5.1 Na volných dosud nezastavěných parcelách v zastavěném území je přípustná výstavba nových rodinných domů.
- 5.2 Hladina zástavby nesmí převýšit současnou zástavbu, max do výše 8 m.
- 5.3 Ostatní stavby pro hospodářské zázemí mohou mít max. jedno nadzemní podlaží.
- 5.4 Na každé parcele bude vymezeno min. jedno stání pro osobní automobil.
- 5.5 Jednotlivé parcely je přípustné dále dělit na menší stavební parcely s tím, že minimální velikost stavební parcely nesmí klesnout pod 800 m<sup>2</sup>.

### **Bydlení a rekreace**

- 1 Vymezení funkční plochy
- 1.1 Funkční plocha je vymezena v katastrálním území Třemblat
- 1.2 Funkční plocha je dále vymezena v lokalitě Hláška.
- 2 Přípustné funkční využití
- 2.1 Funkční plocha je vymezena pro rekreaci a bydlení
- 3 Podmíněné funkční využití
- 3.1 V jednotlivých objektech je přípustné umístit i zařízení občanského vybavení a služeb pro obyvatele integrovaně s funkcí bydlení.
- 4 Nepřípustné využití
- 4.1 Ve funkční ploše není přípustné umístit zařízení zemědělské velkovýroby.
- 4.2 Ve funkční ploše nelze umístit zařízení průmyslové výroby a sklady.
- 5 Urbanistická koncepce

- 5.1 Jednotlivé objekty mohou mít max. dvě nadzemní podlaží.
- 5.2 Na jednotlivých nezastavěných parcelách je možné umístit další rekreační objekty nebo objekty trvalého bydlení s tím, že doporučená velikost parcely by neměla být nižší než 500 m<sup>2</sup>.
- 5.3 Na každé parcele musí být vymezeno státní pro jeden osobní automobil.
- 5.4 Na místních komunikacích není přípustné parkování vyjma vymezených ploch.

## Článek 7

### **Podmínky využití funkčních ploch v zastavitelném území**

#### **Bydlení**

- 1 Vymezení funkční plochy
  - 1.1 Funkční plocha je vymezena v lokalitách celcích č. 1 - 22 v katastrálním území Ondřejov, Třemblat a Turkovice.
- 2 Přípustné funkční využití
  - 2.1 Funkční plocha je vymezena pro novou nízkopodlažní výstavbu rodinných domů.
- 3 Podmíněné funkční využití
  - 3.1 V jednotlivých objektech je přípustné umístit i zařízení občanského vybavení a služeb pro obyvatele s funkcí bydlení.
  - 3.2 Ve funkčních celcích, které mají rozlohu větší než 2 ha je přípustné umístit samostatné objekty maloobchodu, služeb, stravování nebo ubytování.
- 4 Nepřípustné využití
  - 4.1 Ve funkční ploše není přípustné umístit zařízení zemědělské velkovýroby.
  - 4.2 Ve funkční ploše nelze umístit zařízení průmyslové výroby a sklady.
  - 4.3 Ve funkční ploše není přípustné umístit objekty individuální rekreace.
- 5 Urbanistická koncepce
  - 5.1 Hladina zástavby rodinných domů by neměla převýšit původní hladinu zástavby, max. do výše 8m, ostatní doplňkové nebo hospodářské objekty mohou mít max. jedno nadzemní podlaží a nesmí převýšit bytovou zástavbu.
  - 5.2 Doporučená výměra jednotlivých parcel pro výstavbu rodinných domů je minimálně 1000 m<sup>2</sup>.
  - 5.3 Na každé parcele pro bydlení musí být vymezeno státní pro jeden osobní automobil.
  - 5.4 Jednotlivé domy v Turkovicích mohou do vybudování splaškové kanalizace ukončené ČOV likvidovat splaškové vody v domácích jímkách nebo pomocí domovní nebo skupinové ČOV.
  - 5.5 Všechny domy budou napojeny na veřejnou distribuční síť nízkého napětí.
  - 5.6 Všechny domy budou přístupné z komunikací.
  - 5.7 Všechny místní komunikace v jednotlivých funkčních celcích budou splňovat ČSN.
  - 5.8 Jednotlivé domy budou respektovat vymezená ochranná pásma.

## Článek 8

### **Uspořádání dopravy**

- (1) Pozemky a trasy stávajících komunikací jsou neměnné.
- (1) Parkování majitele nebo nájemce objektu bude vždy řešeno mimo veřejné komunikace a veřejné prostranství.
- (2) Organizace dopravy, směrové a sklonové uspořádání jednotlivých místních komunikací v nových funkčních celcích bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace.

## Článek 9

### **Uspořádání občanského vybavení**

- (1) Přípustné funkční využití stávajících objektů občanského vybavení se nemění.
- (1) Ve funkčních plochách pro novou výstavbu rodinných domů je přípustné umístit i zařízení obchodní, ale pouze společně s funkcí bydlení, kde funkce bydlení bude převažovat.

(2) Ve funkčních plochách, které mají rozlohu větší než 2 ha je přípustné umístit samostatné objekty maloobchodu, služeb, stravování nebo ubytování.

#### Článek 10

##### Uspořádání technického vybavení

- (1) Rozsah ploch pro stavby technického vybavení je zakreslen na výkresech č. 1.2. 2.2, 3.2 a 4.2 schváleného územního plánu
- (2) Zásobování pitnou vodou pro nové objekty bude zajištěno z lokálních domovních studní nebo z veřejného vodovodního řádu.
- (3) Pro odkanalizování a čištění odpadních vod jsou navrženy kanalizační soustavy pro celé zastavěné území sídel Ondřejov, Třemblat a Turkovice včetně ploch pro novou výstavbu.
- (4) Elektrická energie je dodávána ze soustavy 22 kV. Nové trafostanice a trasy venkovního a zemního vedení se umísťují podle zákresu a regulativů funkčního a prostorového uspořádání území pro jednotlivé funkční plochy.
- (5) Telekomunikační rozvody jsou zajišťovány kabelovými rozvody.
- (6) Tuhé komunální odpady budou odváženy na skládku mimo řešené území.

#### Článek 11

##### Územní systém ekologické stability

- (1) Územní systém ekologické stability je vymezen v doprovodné výkresové dokumentaci ve výkresu č 4.1. Pro jeho ochranu a budování platí příslušná ustanovení zák. č. 114/1992 Sb. a vyhl. č. 395/1992 Sb.
- (2) Územní systém ekologické stability tvoří tyto prvky SES
  1. název: Šmejalka nad soutokem s Hrusickým potokem
  2. název: Šmejalka pod dálnicí
  3. název: Na Práchovně - Šmejalka
  4. název: Starý lom Na Práchovně
  5. název: Údolí Turkovického potoka
  6. název: Biokoridor
  9. název: Čihadla
  11. název: Při Tlumoči
  12. název: Pod Kunicí
  14. název: Seradovka
  15. název: Doliště
  21. název: Cikánské údolí
  28. název : Nad Třemblatem
  29. název: Vlčí halíř
  30. název: Ostrá skála - Seradovský potok
  31. název: Jižně od Ondřejova
  32. název: Vejborka
- (3) Na plochách zahrnutých do územního systému ekologické stability je zakázáno umísťovat a povolovat stavby pro bydlení, rekreaci, zemědělskou a průmyslovou výrobu a stavby pro skladování a skládky odpadků. Výjimečně mohou být na uvedených plochách umísťovány liniové stavby pro dopravu, technické vybavení obce a meliorační stavby. Dále je přípustné provádět opravy a stavební úpravy stávajících objektů a úpravy vodních toků.

#### Článek 12

##### Limity využití území

- (1) Limity využití území jsou stanoveny ve výkresové dokumentaci.
- (2) Limity využití území tvoří:
  - území stavební uzávěry Astronomického ústavu AV ČR

- trasy vrchního vedení 22 kV včetně jejího ochranného pásma o šíři 7 m od krajního vodiče,
- trasy vedení slaboproudého vedení včetně ochranného pásma 2 m od vodiče
- zemědělská půda zařazená do I a II. stupně ochrany, hodnoceno podle BPEJ
- ochranné pásmo silnice III třídy mimo zastavěné území o šíři 15 m
- ochranné pásmo dálnice o šíři 100 m
- lokální biokoridory a lokální biocentra
- regionální biokoridor a regionální biocentrum
- ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru Sázava
- ochranné pásmo lesa o šíři 50 m
- druhé ochranné pásmo štolového přivaděče Želivka
- plocha městské památkové zóny Ondřejov

### Článek 13

#### Veřejně prospěšné stavby

- (1) Plochy pro veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny ve výkresové dokumentaci ve výkresu č. 1.2, 1.3., 2.2, 3.2., 3.3.
- (2) Veřejně prospěšné stavby jsou ty stavby, pro které lze v souladu se zák. č. 50/1976, §108 odst. 2 písm. a) ve znění pozdějších změn a doplňků vyvlastnit vlastnická práva nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit.
- (3) Návrh územního plánu nevymezuje plochy pro asanační úpravy.
- (4) Veřejně prospěšné stavby jsou

#### **Ondřejov**

název stavby	číslo výkresu
čistírna odpadních vod č. 3	1.2
retenční nádrže	1.2
splašková kanalizace	1.2
vodovodní řad	1.2
kabelové vedení 22 kV	1.2
nově budované trafostanice	1.2
místní komunikace	1.3
kanalizační řad	1.2

#### **Turkovice**

název stavby	číslo výkresu
čistírna odpadních vod	2.2
splašková kanalizace	2.2
kabelové vedení 22 kV	2.2
trafostanice	2.2
vodovodní řad	2.2
kanalizační řad	2.2

#### **Třemblat**

název stavby	číslo výkresu
kabelové vedení 22 kV	3.2
trafostanice	3.2
splašková kanalizace	3.2
obecní studna	3.2
místní komunikace pro chatovou kolonii	3.3
vodovodní řad	3.2
kanalizační řad	3.2

**Část třetí**  
**Závěrečná ustanovení**

Článek 14

**Uložení dokumentace**

- (1) Úplná dokumentace územního plánu obce Ondřejov je uložena
- a) na Obecním úřadě Ondřejov,
  - b) na Městském úřadě Říčany

Článek 15

**Účinnost**

Tato vyhláška nabývá účinnosti dne patnáctým dnem po vyhlášení.

V Ondřejově, dne 18.10.2006

JUDr. Jaroslava Malá  
starostka obce

RNDr. Martin Macháček  
místostarosta obce

**Vyvěšeno dne 19.10.2006**  
**Sejmuto dne 6.11.2006**