
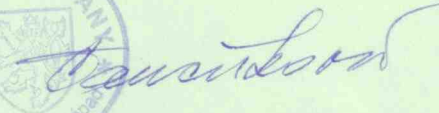


JINOČANY

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU NÁVRH

Textová a tabelární část

Schváleno zastupitelstvem obce Jinočany dne 28.12. 2006			
pořizovatel	jméno	razítko	podpis
Obecní úřad Jinočany	Miluše Čančíková starostka obce		
Stanovisko odboru územního a stavebního řízení Krajského úřadu Středočeského kraje jako nadřízeného orgánu územního plánování ze dne 18.12.2006, č.j. 172956/2006/KUSK.			

Zpracovatel: ing.arch.J.Mejsnarová, autorizovaný architekt

Pořizovatel: Obec Jinočany

Datum zpracování: prosinec 2006



PARÉ 3

OBSAH

1. ÚVOD	3
1.1. Řešené území a návrhové období	3
1.2. Splnění zadání ve změně č. 2	3
1.3. Metoda zpracování závazné části	3
1.4. Obsah dokumentace	4
1.5. Podklady	4
2. NÁVRH	5
2.1. Širší územní vztahy	5
2.2. Urbanistická koncepce	6
2.3. Přírodní podmínky, ochrana přírody a krajiny	6
2.4. Hydrogeologie území	6
2.5. Osídlení	7
2.6. Domovní a bytový fond, podmínky pro zastavění	7
2.7. Urbanistické hodnoty v obci	7
2.8. Výrobně obslužná sféra	7
2.9. Zemědělská výroba	8
2.10. Rekreace a cestovní ruch	8
3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA	8
3.1. Zásobování vodou	8
3.2. Odkanalizování splaškových vod a řešení odtok. poměrů v rozvojových lokalitách	8
3.3. Zásobování plynem	8
3.4. Zásobování elektrickou energií	8
3.5. Spoje	9
4. DOPRAVA	9
4.1. Silniční síť	9
4.2. Místní komunikace, odstavování vozidel	9
4.3. Účelová komunikace	9
4.4. Železniční dráha	10
5. ZÁSADY OCHRANY A TVORBY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ	10
5.1. Ovzduší	10
5.2. Imisní limity	11
5.3. Povrchové a podzemní vody	11
5.4. Hluk a vibrace	11
5.5. Nakládání s odpady	11
6. OCHRANA PŮDNÍHO FONDU A PUPFL	12
6.1. Ochrana lesa	12
6.2. Ochrana ZPF	13
7. POŽADAVKY POŽÁRNÍ OCHRANY	15
8. PŘÍLOHA CO	15
9. VEŘEJNÝ ZÁJEM	17
9.1. Návrh ploch pro veřejně prospěšné stavby Z2	17
9.2. Plochy ve veřejném zájmu	17
10. LIMITY ÚZEMÍ	17
10.1. Hlavní zásady	17
10.1.1. Koncepce základních urbanistických funkcí	17
10.1.2. Uspořádání technického vybavení	17
10.2. Regulativy funkčního využití a urbanistické koncepce	18
10.3. Limity využití území navržené v Z2	28
10.4. Seznam limitů využití území vyplývající z obecně platných předpisů v řešeném území	31
11. PŘÍLOHA 1	32
11.1. Rozbor ochrany krajiny	32
11.2. Rozbor urbanistických hodnot obce	36

1. ÚVOD

- I. Územní plán byl schválen v r. 1995. K němu byla pořízena změna č. 1 v roce 1999.
- II. V současné době je projednané a schválené zadání změny č. 2 ÚPNSÚ (dále Z2) dne 27.6.2006.

1.1. Řešené území a návrhové období

Řešeno je celé správní území obce, tj. katastrální území Jinočany.

okresPraha západ

stavební úřadpověřený MěÚ Rudná

Návrhové období 1.etapa se oproti schválenému ÚPNSÚ mění na rok 2015, 2.etapa návrhu je výhled po r. 2015.

1.2. Splnění zadání ve změně č. 2

Změna č. 2 je zpracována v souladu se zákonem č. 50/1976 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky 135/2001 Sb. o územně plánovacích podkladech a územně plánovací dokumentaci ve znění vyhl. č. 570/2002 Sb.

Splnění požadavků na změnu č. 2

Lokality odsouhlasené v zadání byly prověřeny a navrženy na územní rozvoj s důsledky do území:

- byl navržen nový silniční systém obce, který by výhledově měl odstranit dopravní transit obcí
- bylo navrženo nezastavitelné území dle koncepce ochrany údolní nivy, ÚSES a požadavku na zvýšení zalesnění území katastru
- byl prověřen vodní režim v území rozvojových lokalit a navrženo opatření
- byly prověřeny kapacity a podněty rozvojových ploch na základní občanské vybavení a navrženo opatření
- byl navržen systém zásobování inženýrskými sítěmi rozvojových lokalit
- v rámci změny byly navrženy pěší a cyklistické cesty, které umožní obyvatelům sídla průchod do krajiny mimo silniční síť
- byla navržena koncepce rozvoje sídla s ohledem na požadavky využití příměstské železnice a s ohledem na trend oblastí – srůstání obcí Jinočany – Dobříč a Jinočany – Zbuzany, které jsou provázány dopravní a technickou infrastrukturou.
- změna vymezila hranici údolní nivy (elaborát byl součástí zadání) a navrhla ochranu území jako nezastavitelného.
- změna prověřila návrh na ochranu přírody, krajiny a urbanistických hodnot obce doplňujícími průzkumy a rozborů-kpt.11
- změna provedla úpravy regulace dle požadavků současné legislativy, potřeb obce a navrhuje nové regulativy, které jsou souhrnem stávajících, dnes už nepřehledných regulativů ÚPNSÚ a Z1.

1.3. Metoda zpracování závazné části

Závaznou částí Z2 jsou výkresy č. 1-4 včetně textové části a návrhu regulativů (kpt. 2-7, 9, 10.1-10.3). V regulativech jsou plochy definovány dle činností, které se na nich mohou realizovat a které jsou na daném pozemku nepřipustné. Každá funkční složka je upřesněna charakteristikou území, která definuje hlavní funkci, je definována pravidly pro uspořádání území a funkcemi, pro které je území účelově určeno. Připustné a nepřipustné využití vymezuje další vedlejší funkce a činnosti mimo definice „charakteristiky“. V grafické části tvoří složky legendu výkresu č.1. Výkres č. 1 zobrazuje právní stav po změně č. 2, tedy vč. změn Z1.

Informativní částí Z2: kpt.1, 8, 10.4 a 11.

1.4. Obsah dokumentace

Návrh Z2 obsahuje:

Textová a tabelární část, limity území a seznam ploch pro veřejně prospěšné stavby Z2

Grafická část změny č. 2:

- výkres č.1 Hlavní výkres- vč. ÚSES¹ 1 : 5 000
- výkres č.2 Technická infrastruktura změny č. 2..... 1 : 5 000
- výkres č.3 Ochrana půdního fondu změny č. 2..... 1 : 5 000
- výkres č.4 Plochy pro veřejně prospěšné stavby změny č. 2..... 1 : 5 000

Výkres Širší územní vztahy nahrazuje kopie návrhu VÚC Pražský region.

Schémat v textu:

- Schéma - rozsah změny č. 2 ÚPNSÚ
- Schéma ÚSES a ochrany krajiny -dokumentuje koncepci ochrany
- Koncepce dopravy v obci
- Rozbor urbanistických hodnot obce

1.5. Podklady

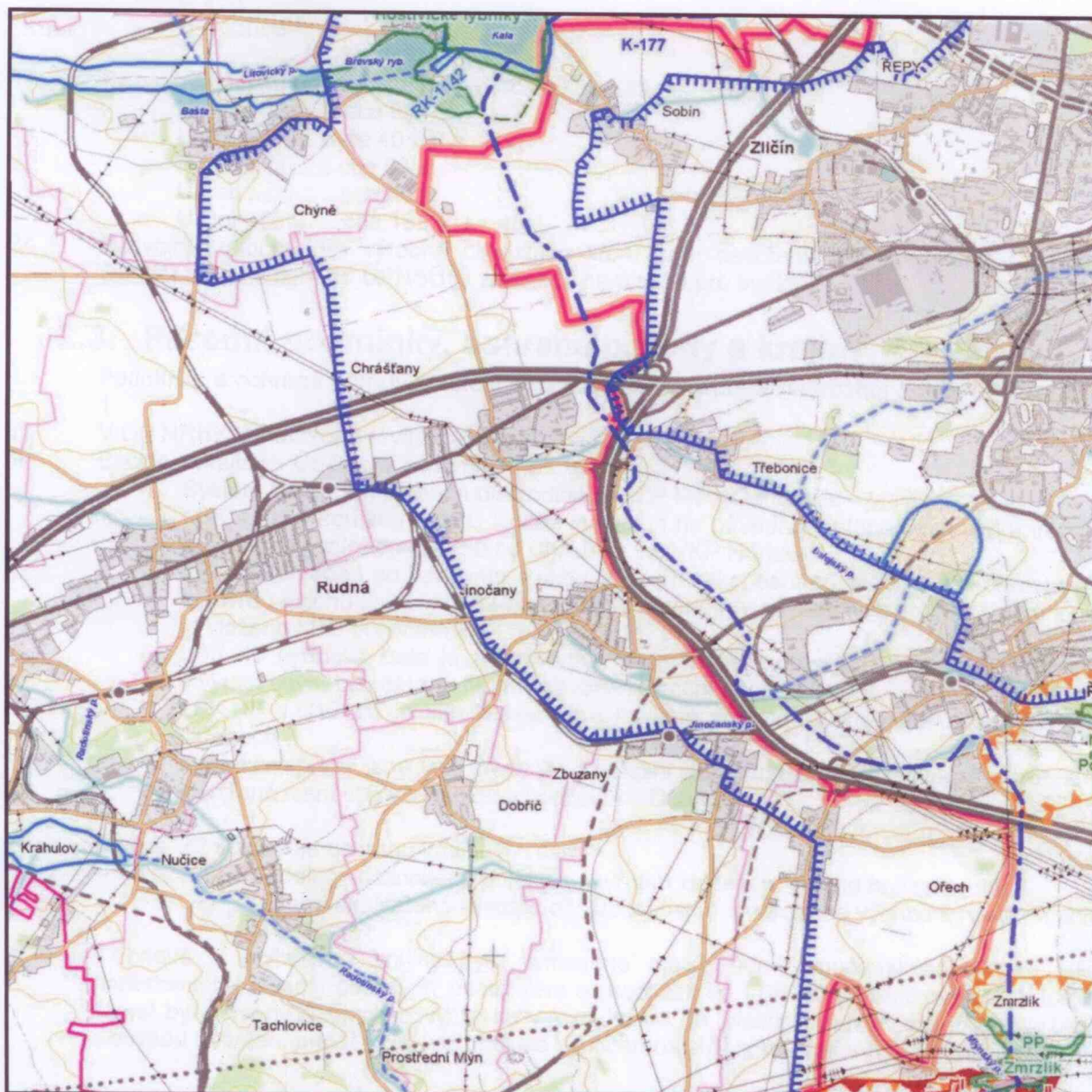
- I. Návrh VÚC Pražský region
- II. Generel nadregionálního a regionálního ÚSES MMR ČR (1997)
- III. Podklady RZ
- IV. Politika územního rozvoje ČR (PÚR) – 2006, schváleno usnesením vlády ČR č. 561 ze dne 17.5.2006
Priority PÚR jsou pro danou oblast:
 - ochrana a obnova krajinného celku
 - požadavek na prevenci záplav – je řešen vymezením území, kde je třeba zajistit retenční schopnosti zastavitelných ploch, které jsou v povodí Jinočanského potoka
- V. Věstník MŽP, prosinec 2004
- VI. Průzkum urbanistických hodnot sídla (zpracovatel kolektiv)
- VII. Měření hluku a návrh protihlukových opatření (AKMEST 2001)
- VIII. Geometrický plán pro rozdělení pozemku (míst. komunikace) č.p. 430, 346, 347, 564, 560, 558, 567

¹ právní stav po změně č. 2

2. NÁVRH

2.1. Širší územní vztahy

- I. Širší územní vztahy se oproti ÚPNSÚ nemění
- II. Z2 je v souladu s návrhem VÚC Pražský region (rozvojové dopravní koridory)
- III. V Politice územního rozvoje ČR je obec zařazena do rozvojové oblasti OB1 s velkým rozvojovým předpokladem.



2.2. Urbanistická koncepce

- I. Nově navržené plochy v Z2 pro výstavbu rodinných domků navazují na stávající zastavěné území sídla
- II. Z2 ruší rozvojové plochy ÚPNSÚ v údolí Jinočanského potoka a pod dráhou o rozloze cca 30 ha
- III. Rozvojové plochy návrhu jsou soustředěny do těchto lokalit (viz schéma)
 - Humna
 - U dráhy
 - Pod silnicí
 - U trati
 - U Dobříče
- IV. Rozvojová území pro bydlení jsou v těchto kapacitách:
 - Humna cca 85 RD
 - U dráhy ca 40 RD a 40 bj
 - Pod silnicí cca 50 bj
 - U trati cca 50 bj
 - U Dobříče cca 185 RD + 40bj.
- V. Rozvojová plocha pro výrobně obslužnou sféru není navržena žádná, lokalita (JZ směr Dobříč) ze schváleného ÚPNSÚ je změněna na plochu pro bydlení.

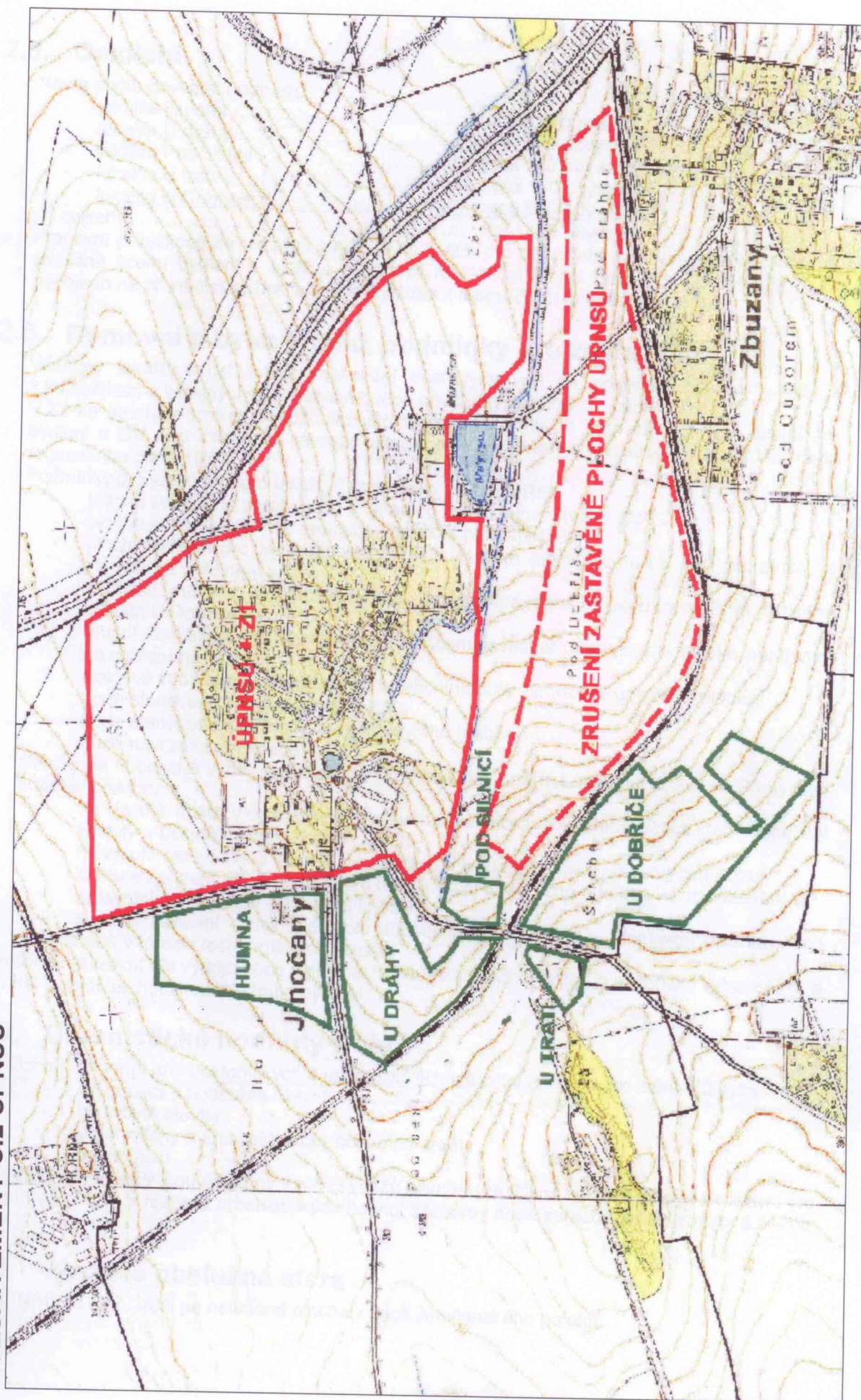
2.3. Přírodní podmínky, ochrana přírody a krajiny

- I. Podmínky a ochrana přírody se mění. Pro účely Z2 byl zpracován rozbor krajiny – viz příloha 1
- II. V OP NRBK je navržena revitalizace krajiny a zalesnění
- III. Ekologie krajiny – ÚSES viz schéma
 - Systém ÚSES je upřesněn dle podkladu RŽP MěÚ Černošice – viz schéma:
 - LBK 47 je v souladu s ÚPD Rudná vymezen na původním interakčním prvku trofické řady s napojením do LBK 50 od Chrástáň vč. VKP Horka.
 - LBK 50 je veden po horizontu a rozvodí území jako lesní společenstvo a představuje v návrhu plochu zalesnění 52 ha (spolu s návrhem v původním ÚPNSÚ). Do koridoru je vloženo LBC 50 Humna.
 - LBK 49 hydrická řada je zachována v nezměněné poloze na Jinočanském potoce s vymezeným biocentrem na navrhované retenční nádrži LBC 49.
 - LBK 48 s LBC 61 je stabilizované na krajinné dominantě skalnatého hřebene „Na škrobech“.
 - Interakční prvky jsou vymezeny jako nelesní doprovodná zeleň severně od obce a navržené lesní společenstvo na horizontu k Dobříči.
- IV. Krajina Z2 stanovuje ochranu krajinných částí :
 - údolí Jinočanského potoka s návrhem zalesnění celého horizontu údolí
 - území skalnatého výstupu od „Doksaňáku“ směrem na východ k Na škrobech, LBK 50,51
- V. K obnově a revitalizaci krajiny bylo vymezeno mělké údolí Jinočanského potoka jako nezastavitelné. Menší část tvoří údolní niva a prochází jím LBK 49 (hydrická řada). V tomto území byly změny řízeny pro výstavbu v rozsahu 30 ha. Nezastavitelné území je navrženo z důvodu dodržení priorit PÚR (viz podklad V.) ochrana a obnova krajinného celku.

2.4. Hydrogeologie území

- I. Vsakování dešťových vod bude likvidováno na vlastních pozemcích – podmínka pro další správní řízení.
- II. Rozvojová lokalita u Dobříče svým rozsahem ovlivní odtokové poměry a na přítoku Jinočanského potoka je navržena retenční nádrž.
- III. V území je vymezena údolní niva (VKP ze zákona č. 114/1992 Sb.) jako nezastavitelné

ROZSAH ZMĚNY Č.2 ÚPNSÚ



2.5. Osídlení

- I. Návrh počtu obyvatel (odhad):
- lokalita Humnacca 250 obyvatel
 - lokalita U dráhy.....cca 280 obyvatel
 - lokalita Pod silnicícca 150 obyvatel
 - lokalita U trati.....cca 150 obyvatel
 - lokalita U Dobříčecca 600 obyvatel
 - celkemcca 1430 obyvatel
- II. Pracovní příležitosti se v území zvýší ve službách pro obyvatelstvo a v rozvojové ploše pro smíšené území bydlení + služby. Sídlo plní rezidenční funkci Prahy (viz PÚR ČR), bude napojeno na příměstskou dráhu PID a dojíždka k metru Zličín je deset minut.

2.6. Domovní a bytový fond, podmínky pro zastavění

- I. Všechny lokality musí využít vsakování dešťových vod na pozemku. Dešťové vody z komunikací a veřejných prostranství budou odváděny do retenční nádrže.
- II. V Z2 se navrhuje rozvoj nízkopodlažního bydlení v rodinných domech, smíšené území pro bydlení a OV. Pro lokality je závazně stanoveno zpracování urbanistických studií ÚS, nebo regulačního plánu (RP)
- Podmínky pro stanovení pro lokality (zadání pro ÚS nebo RP):
- plocha veřejného prostranství s veřejnou zelení min. rozsahu dle Z2
 - plocha pozemků RD dle regulace „ pravidla pro uspořádání“
 - plochy určené pro bytové domy mohou využívat parter domu (1. NP) pro služby a živnosti ve veřejném zájmu
 - součástí místních komunikací bude doprovodná zeleň v pásu min. 2 m širokém, lokalita U Dobříče 3m
 - místní komunikace bude navržena se zpomalovacími pásy popř. s dalším opatřením na snížení rychlosti
 - dešťové vody budou odváděny do retenční nádrže vymezené územním plánem
 - bude stanovena uliční a stavební čára
 - bude stanoven typ střechy a směr hlavního hřebene
 - bude navržena parcelace
- III. Nároky na občanské vybavení vzrostou. Předpokládaný nárůst obyvatel o cca 1480 obyvatel znamená nároky:
- na dětská hřiště v docházkové vzdálenosti pro cca 100 předškolních dětí – součást lokality u Dobříče, ostatní hřiště v obci
 - hřiště pro školní děti a mládež univerzálního typu (navrženo u rezervy pro školu)
 - školské zařízení :ZŠ – rezerva pro novou školu a MŠ jižně od obce ve schváleném ÚP
 - zdravotnické zařízení – stávající kapacita
 - sociální zařízení – ubytování pro důchodce se službami – přestavba v centru obce nebo v rámci ploch smíšeného území
- OV je možné realizovat dle vývoje obce v plochách „smíšené obytné území a občanská vybavenost“ a v rámci RD ba plochách nízkopodlažního bydlení.

2.7. Urbanistické hodnoty v obci

- I. Ochrana hodnot architektonických a urbanistických stávající zástavby se mění. Z2 vymezila:
- urbanisticky hodnotné území
 - hodnotné stavby
 - urbanisticky a architektonicky hodnotné areály
 - údolní nivu

Všechny stanovené limity jsou popsány v rámci Limitů navržených Z2 na základě analýz a rozboru pro stanovení údolní nivy a rozboru urbanistických hodnot zástavby obce zpracovatelem změny č.2 – viz kpt.11.2.

2.8. Výrobně obslužná sféra

Oproti ÚPNSÚ se mění, ruší se navržená plocha v údolí Jinočanského potoka.

2.9. Zemědělská výroba

Z2 nepředpokládá rozvoj plochy pro zemědělskou výrobu a sklady.

2.10. Rekreační a cestovní ruch

Se v Z2 oproti ÚPNSÚ nemění, jsou vymezeny cyklotrasy, v tomto území významné pro zájmové území Prahy.

3. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

3.1. Zásobování vodou

- I. Obec je celá zásobena z veřejného vodovodu vodovodním řadem DN 600 „Zadní Kopanina – Beroun.“
- II. Navrhovaná zástavba v obci bude připojena na stávající vodovodní síť (viz výkres technické vybavenosti). Vodovodní síť bude zokruhována a na ni budou vysazeny požární hydranty dle následného projektu.
- III. Trasy hlavních vodovodních řadů procházející k.ú. mají ochranné pásmo 2,5 m a jsou vymezeny ve výkrese jako limity a trasy inženýrských sítí s OP.
- IV. Lokalita Humna bude napojena na stávající vodovod obce
- V. Pro lokality U dráhy, Pod silnicí, U trati a U Dobříče se navrhuje nová vodovodní síť napojením nového přívodního potrubí z řadu DN 600 na nový vodojem, který je navržen u stávajícího vodojemu Dobříč rozšířením na dvojnásobný objem a zároveň rozšíření nebo realizace další AT stanice (pravděpodobný výkon 10l/s).
Je navrženo propojení stávající sítě Jinočany a Dobříče.
- VII. specifická denní potřeba : 1500 obyv. x 180l/den.....270m³/d
maximální denní potřeba : 270m³/d x 1,4.....378m³/d
maximální hodinová potřeba : 28,35m³/d = 7,9l/s

3.2. Odkanalizování splaškových vod a řešení odtok. poměrů v rozvojových lokalitách

- I. Splaškové vody jsou navrženy k likvidaci v centrální čistírně odpadních vod obce. ČOV v obci je stavebně připravena na výhledový počet 4000 EO, přičemž technologie je realizována v současnosti na 1400 EO.
- II. Likvidace splaškových vod z rozvojových lokalit se předpokládá do navrženého systému schváleného v ÚPNSÚ. Systém odvádění dešťových vod v Z2 zůstane zachován oddílnou kanalizační sítí i v rozvojových plochách gravitačně.
- III. Splaškové vody budou odváděny pomocí nových stok splaškové kanalizace o světlosti DN 300. Množství splaškových vod bude odpovídat potřebě vody ktp 3.1
- IV. Způsob odvodnění dešťových vod se předpokládá pomocí dešťové kanalizace a likvidace do zásaku s cílem max. zadržení srážek v půdním horizontu. V lokalitě U Dobříče je navržena retenční nádrž, další se uvažuje pod ČOV (vydané ÚR).

3.3. Zásobování plynem

- I. V obci je plynovodní síť STL ve správě Pražské plynárenské a.s. Nově navrhované lokality budou napojeny na systém STL zásobování obce. Plynofikace lokality Humna je podmínkou realizace STL plynovodu Jinočany – zóna sever.
- II. Převážná kapacita místní STL je v řešeném území dostatečná pro zásobování rozvojových lokalit pro potřebu vytápění, ohřevu teplé vody a tepelnou úpravu pokrmů.
- III. Ochranné pásmo pro VTL plynovod je 4 m kolmo k ose plynovodu na obě strany.
- IV. Bezpečnostní pásmo VTL 40 m kolmo k ose plynovodu a je určeno k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví a majetku osob.

3.4. Zásobování elektrickou energií

- I. Ochranná pásma vrchní vedení stávající 10 m od krajního vodiče na obě strany vrchní vedení, vrchní vedení návrh 22 kV 7 m , vrchní vedení 110 kV 15 m, 400 kV 20 m, OP trafostanice dle typu 1-20 m.

- II. Návrh řešení: Pro napájení rozvojové oblasti se počítá s vybudováním trafostanic napájených kabely 22kV. Rozmístění a počet trafostanic je dán jednak požadovaným příkonem, vzdáleností napájených objektů a etapami výstavby dle realizačního projektu.
- III. Dojde ke zrušení části vrchního vedení z Dobříče, což je spojeno s vybudováním náhradních trafostanic za dotčené trafostanice stožárové a náhradního vedení kabelem.
- IV. Pro napájení z dalšího vedení je k dispozici linka vrchního vedení Řeporyje – Jinočany – Hostivice na severní straně Jinočan. Rozvojové oblasti budou napájené z navrženého kabelu 22kV (trafostanice smyčkou) z Jinočan do Dobříče.

3.5. Spoje

V okolí rozvojových lokalit není dostatek stávajících telefonních linek. Jediná volná rezerva s kapacitou 100 párů je na jihozápadním okraji Jinočan u stávajícího síťového rozvaděče. Do stejného místa jsou dovedeny i optické trubky. Od stávající rezervy bude provedena nová metalická přípojka, která využije stávajících 100 párů. Stejnou trasou budou vedeny i optické trubky pro zatažení optické přípojky. Na okraji rozvojových lokalit bude zřízen nový síťový rozvaděč, který využije metalickou i optickou přípojku. Navrhované zařízení vyžaduje pro osazení oplocenou parcelu o velikosti 2x3m. Z nového síťového rozvaděče budou provedeny telefonní rozvody v rozvojovém území. Rozvody budou vedeny přes nové účastnické rozvaděče do všech objektů.

4. DOPRAVA

4.1. Silniční síť

- I. Silniční síť je stabilizovaná ale v současnosti v regionu nevyhovující
- II. Území obsluhuje silnice III. třídy 0057 Jinočany – Dobříč a 00511 Dobříč – Zbuzany. Výhledově budou silnice napojeny na Pražský okruh z mimoúrovňové křižovatky, která je ve výstavbě, mezi MK Ořech a MK Třebonice silnicí III/00516. Výhledově, v souladu s návrhem VÚC Pražský region, se předpokládá vedení silnice III/00510 z MK obchvatem Zbuzan a Ořechu a podjezdem pod železniční tratí. Z této silnice bude zástavba lokality u Dobříče výhledově napojena přímo na MK Pražského okruhu.
- III. Ve Z2 je zrušena obchvatová komunikace údolím Jinočanského potoka vzhledem k tomu, že trasa by hlukově zatížila Jinočany a Zbuzany a obce by uzavřela do systému obchvatů ze všech stran. Je proto ponecháno vedení v souběhu s Pražským okruhem na sever obce na silnici III/00512. Z ní vede Z2 novou sběrnou komunikací k přejezdu trati silnice III/00516 a za přejezdem propojení silnic 00516 a 0057. Viz schéma.
- IV. Jednotlivé nemovitosti, které sousedí se silnicí (návrh ÚPD), budou napojeny na místní komunikace. Nebudou napojeny přímo na silnici. Tato situace nastane na severu obce u „severního obchvatu“.
- V. Inženýrské sítě budou vedeny mimo tělesa silnic.
- VI. Pro nové lokality bude pěší a cyklistická doprava řešena samostatně mimo tělesa silnic.





4.2. Místní komunikace, odstavování vozidel

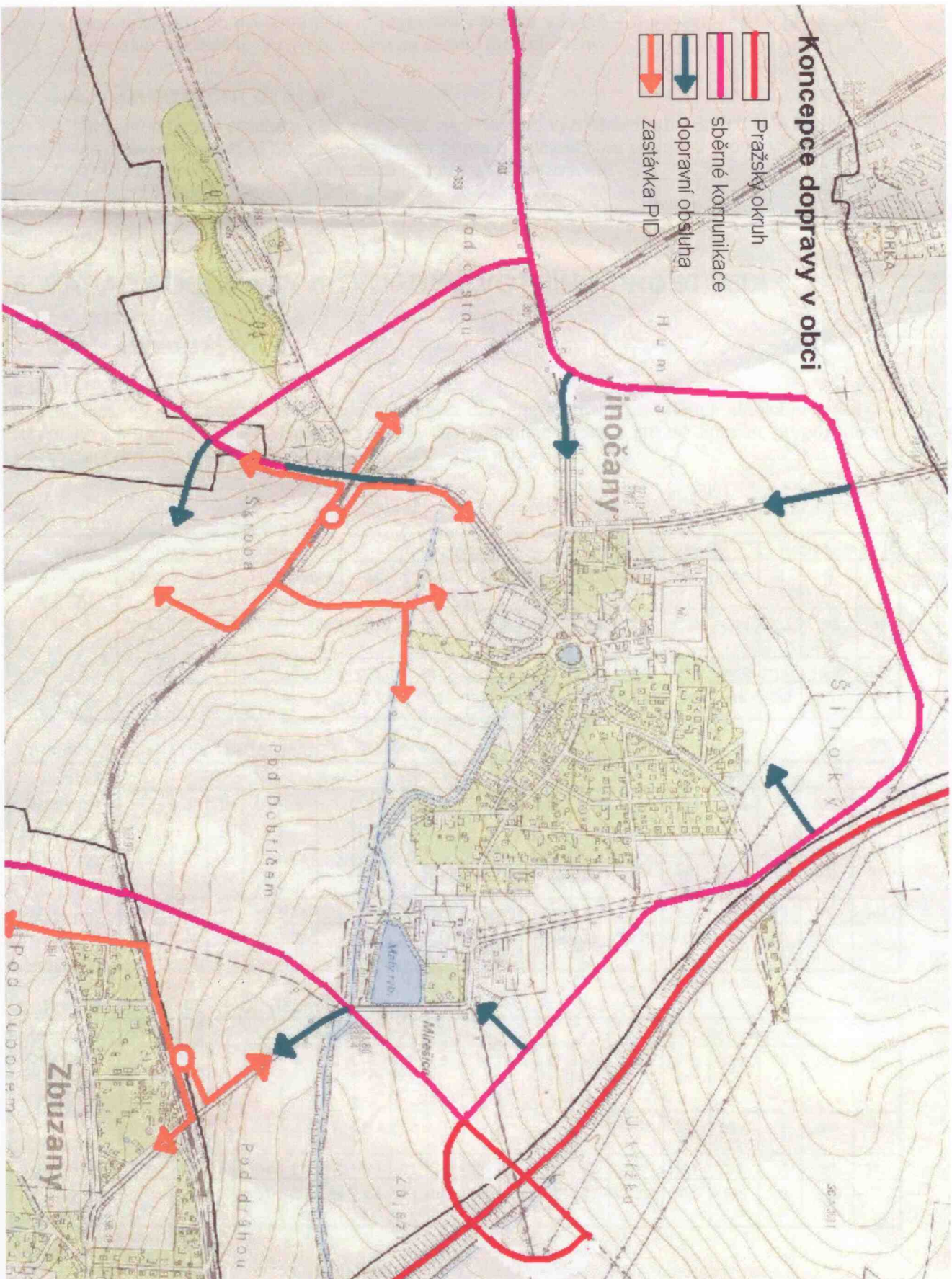
- I. Pozemky pro místní komunikace jsou v min. šířkách regulovány v rámci navržených regulativů závazné části. K dopravní obsluze je navržena místní obslužná komunikace dle ČSN 73 61 10.
- II. Odstavování a parkování vozidel pro potřeby bydlení bude realizováno zásadně v rámci vlastních pozemků či objektů. U rodinných domů je třeba pro každou bytovou jednotku v domě počítat nejméně s jedním garážovým stáním v rámci vlastního objektu a dalším nejméně jedním parkovacím stáním na vlastním pozemku. Pro bytové domy je opět třeba zajistit nejméně jedno garážové stání pro každý byt v rámci vlastního objektu a příslušný počet parkovacích stání na vlastním pozemku. Parkování vozidel u případných objektů vybavenosti bude realizováno ve smyslu příslušných předpisů v počtech odpovídajících skutečně navrhovaným kapacitám těchto objektů.
- III. Nejbližší čerpací stanice pohonných hmot a servisní zařízení pro motoristy jsou situována v návaznosti na hlavní komunikační trasy území

4.3. Účelová komunikace

- I. Síť účelových komunikací se v Z2 mění. Účelové komunikace jsou v území minimálního rozsahu a předpokládá se návrh cestní sítě dle širších vazeb na krajinu. Účelové komunikace

Koncepce dopravy v obci

-  Pražský okruh
-  sběrné komunikace
-  dopravní obsluha
-  zastávka PID



jsou navrženy do systému pěšího propojení v krajině v š. 2,5 – 3,5m protože se předpokládá intenzivní rekreační využívání území za těsnou hranicí Prahy.

4.4. Železniční dráha

- I. Řešeným územím prochází železniční trať regionálního významu Praha Smíchov – Rudná. Pro navrhované řešení je navržena zastávka přímo u železničního přejezdu pro novou zástavbu. Trať je zařazena do systému Pražské integrované dopravy.

5. ZÁSADY OCHRANY A TVORBY ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ

5.1. Ovzduší

Imisní situace

Kvalitu ovzduší v řešeném území lze posoudit z dat naměřených na měřicí stanici v Praze 5-Řeporyjích. Manuální stanice Hygienické služby 629 je umístěna cca 4 km od Jinočan, je požadové, s reprezentativností dat ve středním měřítku (100 – 500 m).

Oxid siřičitý		SO ₂ [µg/m ⁻³]														
Kód stanice	Hodinové hodnoty				Denní hodnoty				Čtvrtletní hodnoty				Roční hodnoty			
Organizace stanice	Max	25 MV	VoL	50% kv	Max	4MV	VoL	50% kv	X1q	X2q	X3q	X4q	X	S	N	
	Date	Date	VoM	98% kv	Date	Date	95% kv	98% kv	C1q	C2q	C3q	C4q	XG	SG	dv	
	-	-	-	-	123,0	85,0	0	4,0	20,6	4,9	2,4	29,0	14	18,53	340	
	-	-	-	-	19.12.	16.12.	56,0	67,0	77	88	91	84	6,8	3,14	7	

Poléťavý prach		SPM [µg/m ⁻³]																		
Kód stanice	Organizace stanice	Měsíční hodnoty												Roční hodnoty						
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Max	95% kv	50% kv	X	XG	N	
															Date	č.p. %	98% kv	S	SG	dv
629 - HS	Pha5-Řeporyje	Xm	41	42	32	34	24	20	17	25	18	34	32	33	125	62	25	29	25	364
		mc	31	28	31	29	31	30	31	31	30	31	30	31	22.12	0,00	74	17,9	1,71	1

Oxidy dusíku		NO _x [μg/m ⁻³]																		
Kód stanice	Měsíční hodnoty													Roční hodnoty						
Organizace stanice		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	Max	95% kv	50% kv	X	XG	N	
														Date	č.p. %	98% kv	S	SG	dv	
629 - HS Pha5-Řeporyje	Xm	65	83	54	51	-	34	31	29	26	39	82	88	297	127	37	50	39	349	
	mc	30	27	31	30	24	27	31	31	30	31	30	27	03.04	10,6	175	40,8	2,02	7	

Vysvětlivky:

4 MV, 19 MV, 25 MV, 26 MV

50% kv, 95% kv, 98% kv

C1q, C2q, C3q, C4q

Dv

LV

19., 25., 26. nejvyšší hodnota v kalendářním roce pro daný časový interval

50% kvantil, 95% kvantil, 98% kvantil

počet hodnot, ze kterých je spočítán aritmetický průměr za dané čtvrtletí

dobu trvání nejdelšího souvislého výpadku

limitní hodnota

Mc	měsíční četnost měření
MT	mez tolerance
N	počet měření v roce
S	směrodatná odchylka
SG	standardní geometrická odchylka
VoL	počet překročení limitní hodnoty LV
VoM	počet překročení meze tolerance LV+MT
X	roční aritmetický průměr
X1q, X2q, X3q, X4q	čtvrtletní aritmetický průměr
XG	roční geometrický průměr
Xm	měsíční aritmetický průměr
Date	datum výskytu MAX
MAX	hodinové, 8hod. nebo denní maximum v roce

5.2. Imisní limity

V nařízení vlády č. 350/2002 Sb., kterým se stanoví imisní limity a podmínky a způsob sledování, posuzování, hodnocení a řízení kvality ovzduší jsou stanoveny imisní limity pro ochranu lidského zdraví. Obec Jinočany nespadá do území, kde platí rovněž imisní limity pro ochranu vegetace a ekosystémů.

Z porovnání naměřených hodnot a imisních limitů je patrné, že nebyly imisní limity pro ochranu lidského zdraví nejsou překročeny².

Celkově tedy lze konstatovat, že kvalita ovzduší v oblasti Jinočany se v současné době výrazně neliší od celostátního stavu a nepředstavuje limit pro rozvoj obce.

Na území obce nejsou podle REZZO (Registr emisí a zdrojů znečišťování ovzduší) evidovány velké ani středních zdroje znečišťování ovzduší, malé zdroje znečišťování (evidují a zpoplatňují je jednotlivé obce, souhrnně evidovány nejsou).

Z2 nenavrhuje žádné významné plochy u kterých by se předpokládal nový zdroj znečišťování ovzduší.

5.3. Povrchové a podzemní vody

Řešené území leží v povodí na rozvodí Jinočanského a Nučického potoka. Jakost vody není na toku dlouhodobě sledována.

Obec je vybavena splaškovou kanalizací a čistírnou odpadních vod. Nové plochy budou odkanalizovány na ČOV stávající.

V rámci Z2 jsou vymezeny plochy pro retenci dešťových vod – celkem 2 lokality – viz grafická dokumentace.

5.4. Hluk a vibrace

V Jinočanech není umístěn žádný významnější stacionární zdroj hluku. Zdrojem hluku z pozemní dopravy je především Pražský okruh.

Pro obytné území v okolí hlavních komunikací (tam kde je doprava hlavním zdrojem hluku) a při použití korekce na hluk působený starou zátěží je nejvyšší přípustná hladina akustického tlaku 72 dB ve dne a 62 dB v noci (podle dříve platného hygienického předpisu 65/55 dB), pro výrobní zóny bez bydlení je to 75 dB ve dne a 65 dB v noci.

Pro účely ochrany obce bylo zpracováno měření hluku a návrh protihlukových opatření na odhlučnění obce. Z2 předpokládá po těchto opatřeních zklidnění obce a dodržení hygienických limitů (viz. podklady). Hluková opatření musí počítat s výstavbou silničního obchvatu v souběhu Pražského okruhu a zahrnout tento zdroj hluku do řešení protihlukového opatření.

5.5. Nakládání s odpady

- I. Nakládání s odpadem v Jinočanech upravuje obecně závazná vyhláška o nakládání s odpady.
- II. Současný systém nakládání s odpady v Jinočanech odpovídá platné právní úpravě a běžnému standardu v podobném typu obcí. Nově navržená výstavba nebude vyžadovat podstatné změny v současném systému nakládání s odpady. Lokalizace nebezpečných a toxických odpadů a rizika havárií řeší požadavky na Z2 přílohy CO a požární ochrany dle přísl. předpisu.

² údaje r.2001

6. OCHRANA PŮDNÍHO FONDU A PUPFL

Součástí kapitoly je výkres č.3 – vyhodnocení ochrany ZPF a PUPFL a tabelární přehled

6.1. Ochrana lesa

- I. Urbanistické řešení nezasahuje do ploch lesa.
- II. Urbanistické řešení nenavrhuje žádnou lokalitu, která zasahuje do OP lesa
- III. Z2 navrhuje ostatní nelesní zeleň v rozsahu cca 3,85 ha

Urbanistické řešení nezasahuje do ploch lesa.

Urbanistické řešení nenavrhuje žádnou lokalitu, která zasahuje do OP lesa

Z2 navrhuje ostatní nelesní zeleň v rozsahu cca 3,85 ha

PŘEHLED LOKALIT URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ OSTATNÍ NELESNÍ ZELENĚ V Z2 DLE BPEJ

lokality	navržené využití	kód BPEJ	třída ochrany	plocha v ha	zemědělská půda
L1	ostatní nelesní zeleň	2 26 01 2 10 00	III. I.	0 60 1 50	2,10
L2	ostatní nelesní zeleň	2 10 00 2 02 00 2 26 01 2 12 00	I. I. III. II.	0,60 0,40 0,15 0,35	1,50
L3	ostatní nelesní zeleň	2 03 00	I.	0,25	0,25
celkem				3,85	3,85

6.2. Ochrana ZPF

- I. Vyhodnocení tvoří samostatná grafická příloha v měřítku 1 : 5000- výkres č.3, textový komentář a tabulkové přehledy, které jsou součástí textu. Vyhodnocení je zpracováno tak, že umožňuje posoudit urbanistické řešení z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu.
- II. V grafické příloze je vyznačena hranice a plocha skutečně zastavěného území v době zpracování 5/2006 vč. vydaných územních rozhodnutí. Vyhodnoceny jsou plošné a liniové urbanistické záměry Z2
- III. Navržený plošný rozvoj je navržen v první etapě – návrh etapa 1). Lokality urbanistického řešení v návrhovém období jsou ohraničeny a označeny číslicemi. Základ vyhodnocení ochrany ZPF tvoří zákres bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ).
- IV. V tabulkách je uveden přehled jednotlivých lokalit návrhového období z hlediska dotčených druhů (kultur) pozemků, navržené funkční využití, které je podrobněji charakterizované v ostatních kapitolách zprávy.
- V. V tabulkových přehledech jsou seřazeny jednotlivé lokality urbanistického řešení s uvedením výměr dotčených kultur a zemědělská půda je charakterizována stupněm třídy ochrany, který zařazuje BPEJ v daném klimatickém regionu do 5ti stupňů
- VI. **Urbanistické řešení zabírá celkem 31,48 ha zemědělské půdy v etapě návrh a ruší celkem 30 h záborů ÚPNSÚ.**
- VII. Informace o odvodněných plochách a ÚSES jsou zakresleny do grafické části
- VIII. Urbanistický rozvoj není navržen na plochy vymezeného ÚSES. To dokumentuje Hlavní výkres č. 1, ve kterém je zakreslena urbanistická koncepce a návrh funkčního využití. Urbanistické řešení je charakterizováno a zdůvodněno v části zprávy týkající se urbanistické koncepce. Proto již v této kapitole nejsou informace opakovány.
- IX. V území dosud nejsou schválené komplexní pozemkové úpravy (KPÚ).
- X. V rámci Z2 jsou navrženy změny kultury orná půda na nelesní zeleň nebo veřejnou zeleň s funkcí ochrannou (větrolam, odhlučnění, estetická funkce) a také na zalesnění.

PŘEHLED LOKALIT URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ Z2 DLE BPEJ
MIMO SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ OBCE

tab.1

lokality	navržené využití	kód BPEJ	třída ochrany	plocha v ha	zemědělská půda
1	obytné území	2 10 00	I.	4,10	4,10
2	obytné území + smíšené obytné území a občanské vybavení	2 10 00 2 26 01	I. III.	5,95 0,25	6,20
4	smíšené obytné území + smíšené obytné území a občanské vybavení	2 10 00 2 26 01	I. III.	0,05 0,05	0,10
5	smíšené obytné území + smíšené obytné území a občanské vybavení	2 10 00	I.	0,50	0,50
7	smíšené obytné území a občanské vybavení	2 10 00	I.	1,30	1,30
8	obytné území + smíšené obytné území a občanské vybavení	2 10 00 2 01 00 2 03 00	I. I. I.	7,90 8,10 0,20	16,2
9	místní komunikace	2 03 00	I.	0,10	0,10
10	retenční nádrž	2 01 00	I.	0,16	0,16
11	sběrná komunikace	4 12 00 2 02 00 2 26 01	I. I. III.	0,35 0,25 0,20	0,70
12	sběrná komunikace	2 10 00	I.	0,80	0,80
13	sběrná komunikace	2 60 00 2 02 00 2 03 00 2 20 04	I. I. I. IV.	0,27 0,18 0,25 0,20	0,90
14	rezerva pro rozšíření ČOV	2 03 00	I.	0,10	0,10
15	pěší a cyklostezka	2 02 00	I.	0,25	0,25
16	bydlení	4 12 00	I.	0,07	0,07
celkem				31,58	31,48

PŘEHLED LOKALIT URBANISTICKÉHO ŘEŠENÍ DLE DOTČENÝCH KULTUR V HA
MIMO SOUČASNĚ ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ OBCE

Všechny rozvojové lokality jsou navrženy na orné půdě kromě lokality č. 11.

tab.2

lokality	orná půda	sady, zahrady	louka, pastvina	zemědělská půda	lesní půda	ostatní plochy	celkem
11	0,70	-	-	0,70	-	0,10	0,80

7. POŽADAVKY POŽÁRNÍ OCHRANY

- I. Nově navržené lokality budou připojeny na stávající vodovodní síť, ta bude zokruhována a na ní budou vysazeny dle následného projektu pro ÚŘ hydranty.
- II. Nově navržené lokality jsou navrženy s obsluhou z místních komunikací navržených v parametrech normy pro MK a částečně budou obsluhovány ze silnice.
- III. Obec má hasičský sbor.

8. PŘÍLOHA CO

Obec nemá zpracovaný povodňový plán.

Územní plán navrhuje území hranice údolní nivy jako nezastavitelné z důvodu ohrožení přívalovými dešti a zachování veřejné průchodnosti přírodním prostředím podél vodoteče.

Plochy rozvojových území nejsou navrženy v území zátopy

Informace důležité pro operativní ochranu před povodněmi jsou soustřeďovány v sídle správce toku (ZVHS Beroun)

NÁVRH UKRYTÍ OSOB

V řešeném území nejsou stávající kryty.

Obec má sirénu.

NÁVRH UKRYTÍ A UBYTOVÁNÍ EVAKUOVANÝCH OSOB

a možnosti nouzového ubytování osob v zařízeních s 50 a více lůžky -přehled ubytovacích kapacit:
Ubytování evakuovaných osob je možné do nouzového ubytování v ubytovacích zařízeních v obci.

HROMADNÁ STRAVOVACÍ ZAŘÍZENÍ A VÝVAŘOVNY

budova školy, restaurace

NÁVRH MÍST SKLADOVÁNÍ MATERIÁLU CIVILNÍ OCHRANY

Materiál je centralizován ve skladu, v sídle je stanoveno výdejní místo pod OÚ na návsi. Stav vyhovuje.

NÁVRH ZDRAVOTNICKÉHO ZABEZPEČENÍ OBYVATELSTVA

Pro zabezpečení obyvatelstva je k dispozici areál nemocnice v Praze. V obci není žádné lůžkové zdravotnické zařízení.

CHARAKTERISTIKA OBJEKTŮ SKLADUJÍCÍCH NEBEZPEČNÉ LÁTKY

(z hlediska druhu skladovaných nebezpečných látek a vlivu na okolí)

- zdroj nebezpečného a toxického odpadu – není v území žádný
- riziková oblast s nebezpečným nebo toxickým odpadem –není v území
- objekty skladující nebezpečné látky v obci – stavební firma

Trasy přepravy nebezpečných látek jsou všechny silnice na území obce dle mapy ADR

MOŽNOSTI VYVEZENÍ A USKLADNĚNÍ NEBEZPEČNÝCH LÁTEK MIMO HRANICE ZÁSTAVBY

Nebezpečné látky likviduje na území obce firma DEKONTA Kladno na biodegradačních plochách. Nejbližší plocha je ve Slaném.

NÁVRH ŘEŠENÍ NOUZOVÉHO ZÁSOBOVÁNÍ OBYVATELSTVA VODOU

Území lze zásobovat pitnou vodou nouzově z cisteren. Na území obce jsou veřejné studny s užitkovou vodou .

NÁVRH ŘEŠENÍ NOUZOVÉHO ZÁSOBOVÁNÍ ÚZEMÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ, ZDROJE EL. ENERGIE S UVEDENÍM VÝKONU

Nouzové zásobování el. energií je možné pouze z generátorů, vodní elektrárna na území obce není.

NÁVRH ODBĚRNÝCH MÍST PRO ZÁSODOVÁNÍ VODOU K HAŠENÍ POŽÁRŮ

Voda k hašení je akumulována v požární nádrži na Jinočanském potoce.

Jako zdroj užitkové vody k hašení je možné využívat vodovod z požárních hydrantů v obci.

Nové rozvojové plochy budou v následných projektech řešit i umístění hydrantů

NÁVRH MÍST PRO DEKONTAMINACI OSOB, ZVÍŘAT, KOLOVÝCH A KOLEJOVÝCH VOZIDEL

Pro dekontaminaci lze využít stávající čerpací stanice pohonných hmot v Rudné, které mají zařízení pro usazování nečistot

NÁVRH PLOCH VYUŽITELNÝCH K ZÁCHRANNÝM LIKVIDAČNÍM, OBNOVOVACÍM PRACÍM A PŘEŽITÍ OBYVATELSTVA

Plochy jsou vázány na základní komunikační systém obce. Pro tyto potřeby mohou sloužit návěsní prostory před OÚ a popř. plocha hřiště.

NÁVRH MÍST A PLOCH PRO ŘEŠENÍ BEZODKLADNÝCH POHŘEBNÍCH SLUŽEB

Pohřební služby lze realizovat na hřbitově. mimo k.ú. Jinočany, obce hřbitov nemá.

NÁVRH PLOCH PRO LIKVIDACI UHYNULÝCH ZVÍŘAT

V případě havarijního stavu řídí likvidaci okresní nálezová komise dle pohotovostního plánu. Zahraboviště jsou vytipována dle konkrétní situace a hydrologicky posouzena. Likvidaci provádí veterinární ústav a kafilerie Biřkov u Klatov, sběrné místo – Tišice u Mělníka (bývalá kafilerie), zahraboviště v k.ú. Ptice, zemědělský fond, uživatel ČZÚ Červený Újezd.

9. VEŘEJNÝ ZÁJEM

9.1. Návrh ploch pro veřejně prospěšné stavby Z2

- Z1- sběrná komunikace (úprava trasy oproti ÚPNSÚ)
- Z2- sběrná komunikace přenáší dopravní vztahy regionu
- Z3 místní komunikace pro obsluhu území(úprava trasy oproti ÚPNSÚ)
- Z4 sběrná komunikace, koridor VPS v návrhu VUC Pražský region
- Z5 zastávka ČD na stávající trati
- Z6 pěší a cyklistický pruh podél silnice
- Z7 pěší a cyklistický pruh podél silnice
- Z8 sběrná komunikace přenáší dopravní vztahy regionu
- Z9 místní komunikace a plocha pro inženýrské sítě
- Z10 plocha pro trafostanici a technického zařízení spojů
- Z11 retenční nádrž
- Z12 plocha pro vedení kanalizační stoky a dešťové kanalizace, v prostoru zastávky také pro místní obslužnou komunikaci a vedení inženýrských sítí
- Z14 rozšíření plochy ČOV
- Z15 rozšíření silnice a vybudování pěšího a cyklistického odděleného pruhu

9.2. Plochy ve veřejném zájmu

V grafické části jsou vymezeny plochy ve veřejném zájmu pro revitalizaci krajiny (vedení ÚSES, zalesnění).

- A plocha lokálního biokoridoru
- B doprovodná a ochranná zeleň
- C plocha lokálního biokoridoru a ochranné zeleně
- D doprovodná nelesní zeleň
- E veřejná zeleň
- F veřejná zeleň
- G plocha pro veřejnou infrastrukturu – občanské vybavení ve veřejném zájmu – základní škola
- H plocha veřejné zeleně pro urnový háj

10. LIMITY ÚZEMÍ

10.1. Hlavní zásady

10.1.1. Koncepce základních urbanistických funkcí

- I. Koncepce rozvoje obce navazuje na zastavěné území ve spolupráci technické obsluhy se sousedními obcemi – Dobříč a Zbuzany.
- II. Dopravní systém zůstane zachován obsluhou místními komunikacemi příslušných parametrů ze silnic procházejících obcí. Místní komunikace budou vytvářet strukturu průjezdné sítě bez slepých ulic. Sběrné komunikace tvoří obchvat z východní, severní a západní části obce.
- III. V obci je vytvořena síť cyklotras, navazujících na širší územní vztahy.
- IV. Územní plán vymezuje nezastavitelné území krajinné části – údolí Jinočanského potoka

10.1.2. Uspořádání technického vybavení

- I. pitnou vodou obec zásobuje skupinový vodovod z veřejné vodovodní sítě
- II. rozvojové lokality budou odkanalizovány do ČOV oddílnou kanalizací.
- III. obec je napojena na síť 22 kV zásobující stávající trafostanice. Požadavky odběru budou kryty výměnou trafo za větší výkon, v případě nové výstavby bude zřízena nová trafostanice dle konkrétních potřeb a realizace. Vedení 22kV propojí venkovní vedení severně od Jinočan s distribuční sítí Dobříč.
- IV. rozvojové lokality budou napojeny na plynovodní síť STL. STL plynovod bude propojen mezi sídly Jinočany-Dobříč.

10.2. Regulativy funkčního využití a urbanistické koncepce

A - ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

A.1 - ČÁSTI ÚZEMÍ URČENÉ K ZASTAVĚNÍ

Obytné území

CHARAKTERISTIKA území;

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s limitovanou velikostí nových parcel min. výměry 800 m².

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. bydlení v rodinných domech;
- II. odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vlastním pozemku
- III. samozásobitelská pěstitelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní stavby ani drobné stavby;
- IV. plochy veřejné zeleně, které nebudou sloužit pro odstavování vozidel a nebudou zpevněny;
- V. podnikatelská činnost ve službách a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení a malého ubytování (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní stavby nebo plochy;
- VI. místní obslužné komunikace, účelové komunikace určené pro místní obsluhu území
- VII. nezbytné plochy technického vybavení

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. podnikatelská, zemědělská a lesní výrobní činnost, průmyslová, skladovací činnost a služby s vlastními stavbami a prostory
- II. aktivity, provozy a živnosti, které jsou provázeny hlukem, zápachem nebo vyžadují provoz těžké nákladní dopravy

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, plošné apod.).

- I. přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami;
- II. kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň;
- III. nové rodinné domy mají nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkroví a max. 3 bytové jednotky.
- IV. provozovny živností mohou být umístovány v rodinném domě
- V. nově vzniklé pozemky rodinných domů mají minimálně 800 m², slouží rekreaci vlastníků. Ve zdůvodněných případech v současně zastavěném území lze snížit výměru parcel na minimální velikost 400 m². Zastavěnost pozemku vč. zpevněných ploch maximálně 40 %. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky;
- VI. nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě na ochranu vlastnictví sousedních zahrad a stávajících staveb RD;
- VII. likvidace dešťových vod na pozemku

Obytné území s výškovým omezením

CHARAKTERISTIKA území;

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s limitovanou výškou staveb

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. bydlení v rodinných domech;
- II. odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vlastním pozemku
- III. samozásobitelská pěstitelská činnost (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní stavby ani drobné stavby;
- IV. plochy veřejné zeleně, které nebudou sloužit pro odstavování vozidel a nebudou zpevněny;
- V. podnikatelská činnost ve službách a maloobchodní zařízení náležející do sféry základního občanského vybavení a malého ubytování (nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky), nemá vlastní stavby nebo plochy;
- VI. místní obslužné komunikace, účelové komunikace určené pro místní obsluhu území
- VII. nezbytné plochy technického vybavení

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. podnikatelská, zemědělská a lesní výrobní činnost, průmyslová, skladovací činnost a služby s vlastními stavbami a prostory
- II. aktivity, provozy a živnosti, které jsou provázány hlukem, zápachem nebo vyžadují provoz těžké nákladní dopravy

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, plošné apod.).

- I. přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na rodinné bydlení se soukromými zahradami;
- II. kvalita obytného prostředí nesmí být narušována nad obvyklou úroveň;
- III. nové rodinné domy nebo rekonstrukce mají nejvýše jedno nadzemní podlaží a podkroví
- IV. provozovny živností mohou být umístěny v rodinném domě
- V. Zastavěnost pozemku vč. zpevněných ploch maximálně 40 %. Stavby pro chovatelské účely mohou být dimenzovány pro kapacitu samozásobení obyvatel domu. Provoz chovatelství nesmí negativně ovlivňovat sousední pozemky;
- VI. nepovolují se provozovny živností, které vyvolávají dopravu překračující intenzitu běžnou v rodinné zástavbě na ochranu vlastnictví sousedních zahrad a stávajících staveb RD;
- VII. likvidace dešťových vod na pozemku

Venkovské obytné území

CHARAKTERISTIKA území;

Hlavní funkcí území je bydlení v rodinných domech s plochami pozemků, které umožňují pěstitelskou činnost nad rámec samozásobitelských potřeb.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. bydlení v rodinných domech;
- II. odstavování vozidel obyvatel a zákazníků podnikatelské činnosti na vlastním pozemku;
- III. zemědělská činnost nad rámec samozásobitelství ve vlastních účelových stavbách

- IV. podnikatelská činnost (malovýroba, služby, maloobchod, drobné řemeslné služby, malá ubytovací zařízení, jiné nerušící živnosti, restaurační zařízení, občanské vybavení ve veřejném zájmu, odstavná místa a garáže) ve vlastních účelových stavbách

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. velkokapacitní živočišná výroba a lesní výrobní činnost (prvovýroba) s účelovými stavbami;
- II. průmyslová činnost
- III. aktivity, provozy a živnosti, které jsou provázeny hlukem, zápachem nebo vyžadují provoz těžké nákladní dopravy
- IV. chaty

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, plošné apod.).

- I. pozemky mají nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní podlaží a podkrovní
- II. provozovny živností mohou být umístovány v rodinném domě nebo i v samostatných jednoduchých stavbách, nepřesahující celkovou výšku rodinného domu. Odstavování vozidel zákazníků pouze na vlastním pozemku není-li stanoveno jiným limitem pro ochranu urbanistických hodnot jinak.

Smíšené obytné území a občanská vybavenost

CHARAKTERISTIKA území;

Území je určeno pro bydlení různých forem s možností umístění vybavenosti.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. bydlení v rodinných a bytových domech s vyhrazenými pozemky pro potřeby spojené s bydlením uživatelů bytů, podnikatelské činnosti a občanská vybavenost, včetně dočasného ubytování, bez bližšího určení druhu a umístění jednotlivých zařízení. Účelem je poskytnout úplný standard kvalitního a úplného bydlení přímo v místě.;
- II. odstavování vozidel obyvatel na soukromém pozemku mimo veřejné prostory
- III. komunikace pěší, cyklistická a vozidlová
- IV. dočasné ubytování (hotely, penziony, ubytovny, zotavovny, apod.), obchodní a kancelářské budovy
- V. nezbytné plochy technického vybavení

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. samozásobitelská chovatelská činnost s vlastními účelovými stavbami;
- II. zemědělská a lesní výrobní činnost s účelovými stavbami;
- III. velkovýrobní, průmyslová a skladovací činnost s účelovými stavbami, individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách a domcích;

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, plošné apod.).

- I. přípustné využití území, činnosti a stavby musí vyhovovat nárokům na bydlení;
- II. provozovny živností mohou být umístovány v domě nebo i v samostatných jednoduchých stavbách, jejichž výška nepřesahuje výšku domu
- III. odstavování vozidel zákazníků pouze na soukromých pozemcích;
- IV. maximální výška zástavby nesmí překročit okolní hladinu zástavby, max. 3 nadzemní podlaží !
- V. zastavěná plocha pozemku včetně zpevněných a přístupových ploch max. 50%.

Občanské vybavení ve veřejném zájmu

CHARAKTERISTIKA území;

Hlavní funkcí území je občanské vybavení určené převážně obsluze a potřebám obce ve veřejném zájmu (kulturní zařízení, školství, zdravotnictví a sociální služby)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činností a stavby

- I. odstavování vozidel na vlastním pozemku mimo veřejné prostory;
- II. trvalé bydlení správce nebo majitele účelových staveb;
- III. plochy veřejné zeleně;
- IV. účelové komunikace;
- V. veřejná zeleň

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby

Jiné, než funkce vyjmenované v charakteristice území a přípustném využití, nejsou přípustné

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, plošné apod.).

- I. součástí projektu musí být dokumentováno řešení odstavování vozidel dle počtu určeného normativem pro občanské vybavení;
- II. v případě výstavby nebo přestavby objektů pro hromadné využití, je nutné projekt přizpůsobit využití v krizových situacích, popř. pro úkryt obyvatel
- III. nebezpečné plochy u nových ploch budou tvořit 30% plochy stavebního pozemku

Sportovní plochy a zóna aktivního odpočinku

CHARAKTERISTIKA území

Hlavní funkcí území je rekreace a sport.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činností a stavby

- I. odstavování vozidel na konkrétně vyhrazeném pozemku;
- II. podnikatelská činnost, související nebo slučitelná se sportovní činností a rekreací a zajišťující provoz a potřeby území
- III. plochy pro sport a rekreaci

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby

- I. bydlení
- II. chatová zástavba
- III. veškerá zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) se stavbami;
- IV. výrobní, průmyslová a skladovací činnost se stavbami.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, plošné apod.).

- I. v území je nutné zříditi zatravněné plochy s keřovou i stromovou zelení

Zařízení komerčního charakteru, lehké výroby a skladů

CHARAKTERISTIKA území;

Hlavní funkcí území je lehká průmyslová výroba, skladování, výrobní a opravářské služby, nevýrobní služby, navazující zpracovatelské provozovny řemeslného charakteru.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činností a stavby

- I. další podnikatelská činnost s vlastními stavbami a prostory, nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území (hlukem, exhaláty, zápachem) za hranicí ochranného pásma, je-li vyhlášena nebo limitní hranicí ochranného pásma je-li vymezena územním plánem;
- II. trvalé bydlení správce nebo majitele areálu nebo účelové stavby
- III. odstavování vozidel zaměstnanců a návštěvníků na soukromém pozemku mimo veřejné prostory, hromadné garáže
- IV. ochranná zeleň
- V. čerpací stanice pohonných hmot, dopravní služby
- VI. technické vybavení

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby

- I. individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- II. dočasné ubytování (hotely, penziony, ubytovny, zotavovny, motely apod.)
- III. školství, kultura, sport;
- IV. zemědělská výroba
- V. těžká průmyslová výroba všeho druhu (např. hutnictví, strojírenství, chemický průmysl apod.)

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, plošné apod.).

- I. v prostorách Mirešického statku musí být pro provoz využito stávajících budov pro činnost nenarušující jejich objemovou a stavební skladbu
- II. připouští se pouze taková výroba, která nepřekračuje limity hluku, prachu a zápachu dané hygienickými předpisy pro obytnou zónu
- III. v území je nutné zřídit zatravněné nezpevněné plochy s keřovou i stromovou zelení, která bude chránit okolní území před negativními účinky činností prováděných v tomto území.
- IV. Zastavěná plocha pozemku max. 4 000 m², koeficient zastavění včetně zpevněných a přístupových ploch max. 70%, max. výška staveb pro bydlení správce nebo majitele účelové stavby je 12 m;
- V. u plochy na jižním okraji obce je výstavba budov a objektů možná pouze mimo hranici záplavového území a údolní nivy.

Plochy technické vybavenosti

CHARAKTERISTIKA území;

Hlavní funkcí území je technické vybavení zařízení inženýrských sítí nebo technického provozu obce.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. odstavování vozidel a techniky na vlastním pozemku;
- II. podnikatelská činnost navazující svým charakterem a slučitelná s konkrétním technickým vybavením a případně ochranným nebo bezpečnostním pásmem
- III. plocha TI je určena k čištění odpadních vod;

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

Jiná než funkce území, je nepřipustná.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, plošné apod.)

- I. v území je nutné zřídit zatravněné nezpevněné plochy s keřovou i stromovou zelení a další nezbytná opatření, která budou chránit okolní území před negativními účinky zařízení. Pokud to dovolují předpisy, zařízení bude ve veřejném neoploceném pozemku (např. trafostanice).

Dopravní plochy

CHARAKTERISTIKA území;

Hlavní funkcí území je dopravní vybavení s konkrétní funkcí určenou indexem v legendě v grafické části –P, G

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. odstavování vozidel a parkování
- II. veřejná doprava;
- III. podnikatelská činnost související s provozem zařízení, dopravní služby
- IV. veřejná zeleň;
- V. objekty technického vybavení

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

Jiná než hlavní funkce území, vyznačená indexem, je nepřipustná.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, plošné apod.)

- II. jsou stanovena v platných předpisech (ČSN 73 60 58, ČSN 73 60 56, ON 73 64 26, ČSN 73 60 59);
- III. pokud to dovolují prostorové parametry a technické podmínky, součástí ploch je výsadba zeleně;

Hlavní sběrné komunikace a silnice III. třídy

CHARAKTERISTIKA území;

Hlavní činnost v území je průjezdní, silniční doprava, plní sběrnou funkci tím, že převádějí dopravu na vnější silniční síť.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. průtahy silnic III. třídy;
- II. odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly;
- III. pěší a cyklistický provoz je na oddělených pružích u chodníků, min. šíře 225 cm, u nově zakládaných komunikací a rekonstrukcích silnic
- IV. výsadba doprovodné zeleně;
- V. výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách;
- VI. ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně nebo kde je stávající zeleň.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

Jiné než přípustné činnosti území vč. omezení přímé obsluhy území nebo objektů..

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, plošné apod.)

- I. šířka vozovky pro místní komunikaci musí vyhovovat nárokům na návrhovou rychlost 50 km/hod., **min. šířka vozovky** (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) **v zastavěném území 6 m**
- II. **šířka parcely pro výstavbu nebo rekonstrukci komunikace tzn. veřejného prostoru minimálně 11 m**
- III. podél nově budované komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě;
- IV. odvodnění komunikace musí být svedeno do dešťové kanalizace dle místních podmínek;
- V. povrch musí být vyspádován

Místní komunikace

CHARAKTERISTIKA území;

Hlavní činnost v území je obsluha území

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly;
- II. pěší a cyklistický provoz na oddělených pruzích
- III. výsadba doprovodné zeleně;
- IV. ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně nebo kde je stávající zeleň.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. průtahy silnic III. třídy

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, plošné apod.)

- I. šířka vozovky pro místní komunikaci musí vyhovovat nárokům na návrhovou rychlost 30 km/hod., **min. šířka vozovky** (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) **v zastavěném území 5,5 m**
- II. šířka parcely pro výstavbu nebo rekonstrukci komunikace tzn. veřejného prostoru bude určena v podrobnější regulaci
- III. podél nově budované komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě;
- IV. odvodnění komunikace musí být svedeno do dešťové kanalizace dle místních podmínek;
- V. povrch musí být vyspádován

Místní komunikace obslužné

(podle zákona 13/97 Sb. - místní komunikace III. třídy)

CHARAKTERISTIKA území;

Hlavní činností v území je přenos místních dopravních vztahů a přístup k jednotlivým objektům. Místní komunikace jsou obecně užívané ulice, cesty a prostranství, které slouží místní dopravě funkční třídy MK C - obslužné

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. - místní silniční doprava sloužící průjezdu a přímé obsluze staveb v sídle;

- II. - základní kategorie nově budovaných komunikací MO 6/20
- III. - odstavování vozidel na místech určených silničními pravidly;
- IV. - výsadba veřejné zeleně v územně vyčleněných plochách;
- V. - pěší a cyklistický provoz;
- VI. - ukládání inženýrských sítí kromě území určeného pro výsadbu zeleně nebo kde je stávající nezpevněná plocha.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

Jiné než přípustné činnosti území jsou nepřipustné, včetně tras MHD.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční a pod.)

- I. - šířka vozovky musí vyhovovat nárokům na návrhovou rychlost 30 km/hod., **min. šířka vozovky** (rozumí se vozovky bez odvodnění, doprovodné zeleně a bez chodníků) v zastavěném území 4,5 m s vyhybacími pásy ve vzd. 50 m, v nově zastavovaném území min. 5,5 m
- II. šířka parcely pro výstavbu nebo rekonstrukci komunikace tzn. veřejného prostoru minimálně 8,5m, v lokalitě u Dobříče 12 m
- III. - podél komunikace minimálně jednostranný pás doprovodné zeleně, do kterého nelze ukládat inženýrské sítě;
- IV. - odvodnění komunikace musí být svedeno do dešťové kanalizace dle místních podmínek;
- V. - povrch musí být vyspádován;
- VI. - součástí komunikace může být zpomalovací opatření;

Účelová komunikace

CHARAKTERISTIKA území;

Veřejné komunikace s upraveným režimem dle konkrétního účelu, zpravidla určené pro zemědělskou nebo lesní výrobu pro pěší a cyklistickou dopravu.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. přístup speciální účelové dopravy;
- II. pěší veřejný provoz;
- III. cyklistický veřejný provoz;

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

Jiné než přípustné činnosti území.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, plošné apod.)

- I. musí vyhovovat nárokům účelových vozidel, pro které je určena, minimální šíře vozovky 2,5 m;
- II. podmínkou je zpevněné podloží, vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění, jednostranný pás doprovodné zeleně – min.šíře 1 m pozemku

Rychlostní komunikace

Pravidla se řídí jinými právními předpisy

Oddělený komunikační pás pro pěší a cyklisty

CHARAKTERISTIKA území;

Veřejné komunikace s upraveným režimem dle konkrétního účelu, určené pro pěší a cyklistickou dopravu.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. přístup speciální účelové dopravy;
- II. pěší veřejný provoz;
- III. cyklistický veřejný provoz;

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

Jiné než přípustné činnosti území.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, plošné apod.)

- I. musí vyhovovat nárokům účelových vozidel, pro které je určena, minimální šíře vozovky 2,5 m;
- II. podmínkou je zpevněné podloží, vyhovující zatížení účelovou dopravou, vyspádování a odvodnění, jednostranný pás doprovodné zeleně – min. šíře 1 m pozemku

Železnice

Plocha pozemku s funkcí železniční dráhy.

Zastávka ČD

Plocha pozemku pro zařízení železniční zastávky

Rozšíření účelové komunikace na parametry místní komunikace

Pravidle se řídí regulativem pro místní komunikaci

A.2 - ČÁSTI ÚZEMÍ URČENÉ JAKO NEZASTAVĚNÉ

Veřejná zeleň

CHARAKTERISTIKA území;

Hlavní funkcí území je rekreace ve veřejném oddechovém prostoru, utvářeném zelení s nezbytnou údržbou.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činností a stavby

- I. obslužná podnikatelská zařízení a občanské vybavení, napomáhají rekreačnímu poslání parku;
- II. veřejné plochy pro sport;
- III. pasivní rekreační pobyt;
- IV. rekreační pobyt na loukách;
- V. pěší cesty;
- VI. nezbytná odborná údržba zeleně;

VII. cyklistické cesty;

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby

- I. bydlení;
- II. zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) se stavbami;
- III. výrobní, průmyslová a skladovací činnost;
- IV. individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- V. podnikatelská činnost s vlastními stavbami a prostory;

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, plošné apod.).

- I. návrh, založení a údržba zeleně musí být prováděna odborně a trvale. Je možné vybavení parkovým mobiliářem (lavičky, odpadkové koše)

Zahrady v obytné zóně

CHARAKTERISTIKA území;

Území slouží rekreaci, pěstitelské a chovatelské činnosti. Tyto trvale nezastavitelné pozemky tvoří nedílnou součást současně zastavěných území pro bydlení a základní vybavení měst a obcí.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činností a stavby

- I. zahrada, louka, sad, popř. další speciální kultury;
- II. odstavování vozidel na vlastním pozemku;
- III. samozásobitelská pěstitelská činnost nebo chovatelství bez staveb (viz pravidla pro uspořádání); nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy;
- IV. plochy pro sport pro soukromé užívání

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby

- I. bydlení v bytových domech;
- II. individuální rekreace v rekreačních chatách, chalupách, domcích;
- III. zemědělská a lesní výrobní činnost (prvovýroba) se stavbami;
- IV. výrobní, průmyslová a skladovací činnost se stavbami;
- V. podnikatelská činnost s vlastními stavbami a prostory;
- VI. dočasné ubytování (hotely, penziony, ubytovny, zotavovny, motely, campinky apod.).

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční, objemové, plošné apod.).

- I. přípustné jsou drobné stavby pro pěstitelskou a chovatelskou činnost;

B. - NEZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

Vodní toky a plochy

Les

Kultury definované jiným právním předpisem. Vymezené plochy kultur v územním plánu jsou stabilizované. Les a vodní toky a plochy jsou významným prvkem ze zák. č. 114/92 Sb.

Zemědělská půda

Soubor kultur definovaných jiným právním předpisem pro zemědělské využití – orná půda, zahrady a sady, louky, pastviny, TTP. Změna kultury je prováděna správním řízením.

Ostatní nelesní zeleň

CHARAKTERISTIKA území;

Území slouží jako ochrana před vzájemnými negativními vlivy jednotlivých částí území s rozdílnými funkcemi, které se navzájem ruší a jako účinný doplněk funkce území, činností a staveb. Zeleň má funkci nejen ochrannou, ale i krajinotvornou, estetickou, biologickou a ekologickou. Vedlejší využití je i pro rekreaci.

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

- I. - veřejná zeleň, les, louka;
- II. - veřejný park;
- III. - rekreační pobyt
- IV. - pěší cesty;
- V. - cyklistické komunikace, popř. účelové komunikace.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ území, činnosti a stavby;

Vylučuje se vše, co by narušovalo funkci této části území.

PRAVIDLA PRO USPOŘÁDÁNÍ území (funkční a pod.)

Území neslouží k ukládání technických sítí;

10.3. Limity využití území navržené v Z2

Hranice zastavitelného území

Hranice zastavitelného území vymezuje území dle odst. (3) § 139 a stavebního zákona vč. zákona č. 83/1998 Sb.

Plochy určené k podrobnějšímu zpracování

Plocha, pro kterou je třeba před vydáním územního rozhodnutí zpracovat podrobnou studii nebo regulační plán, který bude řešit
uliční čáry,
stavební čáry,
parcelaci
veřejná prostranství
pro celou plochu tak, aby nedocházelo k dopravně odloučeným enklávám, bylo zajištěno komunikační řešení napojující území na stávající dopravní strukturu obce a řešilo vedení inž. sítí ve veřejném prostoru. Dešťová kanalizace bude řešena v otevřených příkopech a zasakovacích pásech a svedena do retenční nádrže

Lokální biokoridor (LBK)

Interakční prvek

Lokální biocentrum (LBC)

Charakteristika území:

Část území zásadně významná pro stabilitu krajiny. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev. Jejich přirozený vývoj podmiňuje dlouhodobou ekologickou stabilitu.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. údržba a ochrana chráněných prvků přírody;
- II. údržba a ochrana chráněných kulturních památek;
- III. údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení);
- IV. nová výstavba účelových staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení;
- V. výstavba účelových a turistických pěších cest;
- VI. revitalizace vodních toků.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- I. umístování všech staveb včetně liniových v biocentrech, kromě staveb sloužících k revitalizaci území;
- II. umístování všech staveb mimo staveb liniových a staveb sloužících k revitalizaci území v biokoridorech, a to pouze za dodržení předepsaného režimu ÚSES
- III. revitalizace staveb sloužící k revitalizaci území v biocentrech a biokoridorech je možná pouze za souhlasu dotčeného orgánu státní správy v příslušném správním řízení;
- IV. na území se nachází ÚSES, je zakázáno hospodařit na pozemcích způsobem vyžadujícím intenzivní technologie, zejména prostředky a činnosti, které mohou způsobit nevratné změny v biologické rozmanitosti, struktuře a funkci ekosystémů nebo nevratně poškozovat půdní povrch, používat biocidy, měnit vodní režim či provádět terénní úpravy.

Pravidla pro uspořádání území (funkční, plošné apod.)

- I. - zákaz umístování staveb s výjimkou nezbytných zařízení technické infrastruktury. Nezbytné je dodržení podmínek, stanovených příslušným orgánem ochrany přírody;
- II. – OP NRBK 2 km, na území OP je třeba revitalizovat nezastavěné území a krajinně kultivovat doprovodnou zelení

Hodnotné stavby

Stavby kde je při přestavbě nebo modernizaci nutno respektovat původní objem stavby a řídit se doporučením přílohy Z2 kpt.11.2

Urbanisticky a architektonicky hodnotné areály

Areály kde je nutné se při přestavbě a modernizaci řídit doporučením kpt.11.2 změny č.2

Urbanisticky hodnotná území

Účelem limitu je zajistit zachování kulturních a urbanistických hodnot při nové výstavbě nebo přestavbě. Reguluje v územním plánu stavební činnost v území.

Hranice území je vyznačena v grafické části. Předmětem ochrany je charakter zástavby

Režim pro ochranu území a stavební činnost se stanoví takto:

- rozměry staveb by měly respektovat charakter současné zástavby (měřítko, způsob umísťování vůči ostatním stavbám, materiál atd. ...) v měřítku urbanistické struktury. Sporné případy budou řešeny a posuzovány na základě odborného posudku státní správy - referátu ochrany kulturních památek nebo podrobnější pravidla pro zástavbu budou navržena v rámci podrobnější ÚPD nebo ÚPP. Podkladem je příloha Z2 kpt.11.2.

10.4. Seznam limitů využití území vyplývající z obecně platných předpisů v řešeném území

Hranice současně zastavěného území 3/2006

- Vymezuje území dle § 139 a stavebního zákona vč. zákona č. 83/1998 Sb. Hranice je stanovena k datu 3/2006 dle aktuální katastrální mapy a vydaných územních rozhodnutí.

Hranice řešeného území

- Hranice je shodná se správní hranicí obce, tj. katastrální hranicí Jinočany.

Území pro údržbu vodních toků

- 6 m od břehové čáry (jednostranné) v grafice nevymezeno z důvodu měřítka výkresu. 6m je manipulační pás pro správu a údržbu toku na obou březích Jinočanského potoka a jeho přítoku.

Ochranné pásmo lesa

- Ochranné pásmo 50 m od lesních pozemků

Ochranná pásma silnic a rychlostní komunikace

- Ochranné pásmo silnice III. třídy 15 m od osy krajního pruhu vozovky na obě strany mimo zastavěné území sídla, silnice Pražský okruh 100 m od osy krajního pruhu vozovky na obě strany mimo zastavěné území.

Ochranné a bezpečnostní pásmo (OP,BP) vysokotlakých plynovodů a RS

- VTL DN 350 (OP 4 m, BP 40 m)
- VTL DN 80 přípojka k RS OP 4 m, BP 15 m
- Ochranné pásmo regulační stanice 1200/2/1-440: OP 4 m, BP 10 m.

Ochranné pásmo dálkového vodovodu

- 2,5 m od osy potrubí na každou stranu. V grafické části vymezena trasa vodovodních řadů mimo zástavbu.

Ochranné pásmo dálkového kabelu a místního vedení TELECOM

- 1,5 m od kabelového vodiče na každou stranu. V grafické části vymezena trasa dálkového kabelu.

Ochranné pásmo VN 22 kV, VVN

- U stávajících vedení 22 kV 10 m od vodiče na obě strany.
- U navrhovaných venkovních vedení 22 kV 7 m od vodiče na obě strany.

- Trafostanice 20 m od zdroje, stožárová 7m.
- Vedení 110 kV 15 m od krajního vodiče.

Ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru

- Vymezeno v grafické části v souladu s návrhem VÚC Pražský region.

OP ČOV

- 100 m od zdroje, vydané ÚR.

VKP ze zákona č. 114/1992 Sb.

- Pozemky lesa, vodní plochy a toky, území údolní nivy, mokřady

Hranice údolní nivy

Charakteristika území:

Část území zásadně významná pro *ekologii, geomorfologii, vodní režim povrchových vod a esteticky hodnotnou část krajiny*. Cílem ochrany je zajistit dlouhodobý, relativně nerušený vývoj přírodních společenstev, obnovu luk a pastvin a zachování inundační funkce v území mimo stávající zástavbu. Jejich zachování podmiňuje stabilizaci a obnovu retenční schopnosti krajiny. V území, kde je stávající zástavba, budou navržena opatření na ochranu nemovitostí. Na území platí zároveň všechny limity využití území, vyplývající z obecně platných předpisů a limity stanovené v závazné části územního plánu.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- údržba a ochrana chráněných prvků přírody;
- údržba a ochrana chráněných kulturních a technických památek;
- údržba a ochrana technického zařízení (např. vysokého vedení, ČOV, čerpacích stanic);
- nová výstavba staveb na vodních tocích a staveb technického zařízení;
- výstavba účelových a turistických pěších cest; bez umělého zvyšování terénu nebo jiných překážek odtoku vody a bránících záplavě
- revitalizace říčních toků
- zakládání zahrad a pastvin bez umělého zvyšování terénu nebo jiných překážek bránících záplavě s možností výstavby dočasných zemědělských staveb bez podsklepení, určených pro zemědělskou činnost bez možnosti přívodu inž. sítí.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jakékoliv nové stavby a stavební činnost
- úpravy terénu, které mohou ovlivnit vodní režim území nebo zvyšují uměle terén
- výkopky i ukládání a skladování stavebního materiálu

11. PŘÍLOHA 1

11.1. Rozbor ochrany krajiny

Současný stav krajiny -Rámcová charakteristika krajiny zájmového území

Zájmové území leží v krajině, pro kterou jsou charakteristické následující atributy:

- Krajina má dlouhodobě „polní charakter“ daný příznivými přírodními podmínkami (zejména kvalitou půdy a rovinným terénem). Převažuje orná půda, sporadicky jsou zastoupeny zahrady a sady. Bloky orné půdy mají velkovýrobní charakter. Jejich vnitřní členění, odpovídající uživatelským vztahům, je naznačeno druhem pěstované plodiny. Vnější obrysy bloků zemědělské půdy tvoří převážně silnice případně účelové cesty. Cestní síť byla původně doprovázena ovocnými alejemi. Stromy, pokud jsou v terénu ještě zachovány, jsou přestárlé a jejich náhrada není operativní.
- Poloha obcí v blízkosti Prahy potlačila zemědělský charakter většiny sídel, která v současné době dominantně plní funkci bydlení pro obyvatele zaměstnané v Praze. Přímá hospodářská (zemědělská) závislost obyvatel jednotlivých obcí na zázemí jejich sídel většinou neexistuje (k roku 2002 bylo v Jinočanech evidováno 5 samostatně hospodařících rolníků a v Dobříči žádný). Zemědělská půda, pokud neleží ladem, je obhospodařována nájemcem velkovýrobním způsobem.
- Fádňí, obtížně prostupná krajina nemá motivující či inspirující charakter pro její rekreační využití jak místních obyvatel, tak případně pro Pražany (zejména ze západního sektoru Prahy) i když má relativně dobrou dostupnost z dálnice D5 i ze silničního okruhu.
- Typická je nízká lesnatost v širší oblasti. Nejbližší lesní komplexy, na území obce Chrustenice, jsou vzdušnou čarou vzdáleny cca 5 km.
- Monotematický charakter krajiny souvisí i s nedostatkem vodních ploch a vodotečí, které patří k výrazným krajinnotvorným prvkům. V Jinočanech je evidováno 2,96 hektarů vodních ploch (0,8% z celkové výměry).

Údaje evidované Katastrálním úřadem (ÚHDP) dokreslují zemědělský charakter krajiny. Údaje za obě katastrální výrazně přesahují průměrné hodnoty (okresu, kraje či republiky) – 89% podíl ZPF z celkové výměry katastru, zornění 95%, lesnatost 0%.

• Kvalita zemědělské půdy

Pro charakteristiku kvality zemědělské půdy se využívají třídy ochrany (dále jen TO), které jsou odvozeny bonitovaných půdně ekologických jednotek. V posuzovaných katastrálních územích jsou jednotlivé třídy ochrany zastoupeny v následujícím poměru:

Katastrální území	1.TO	2.TO	3.TO	4.TO	5.TO
Jinočany	75%	0 %	22,5%	1,2%	1,3%

Zemědělský charakter území dokresluje i vysoký podíl zemědělské půdy zařazené do 1. třídy ochrany. Dle metodického pokynu MŽP požívá 1. třída nejvyšší ochranu a pokud je nutný její zábor měl by být využit především pro zvyšování ekologické stability krajiny.

Ochrana přírody a krajiny

V posuzovaném území nejsou vyhlášeny lokality se zvýšeným významem pro ochranu přírody a krajiny.

Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Obtížnost a pracnost vymezování ÚSES v zájmovém území dokresluje jeho nízký koeficient ekologické stability (vyjadřuje poměr ekologicky stabilních a ekologicky labilních druhů pozemků a je označován jako KES – koeficient ekologické stability). Velmi intenzivně využívaná krajina je kategorie pro území s KES do 0,4, přitom Jinočany mají 0,06.

• Nadregionální úroveň

Východní část posuzovaného území spadá do ochranné zóny osy nadregionálního biokoridoru, který je vymezen za východní hranicí katastrálního území Jinočany. Maximální šíře ochranné zóny činí 2 km na každou stranu od osy NRBK. Skutečná šíře musí být upravena podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území. Účelem ochranných zón je podpora

koridorového efektu. To znamená, že všechny prvky regionálních a lokálních ÚSES, významné krajinné prvky a společenstva s vyšším stupněm ekologické stability (obvykle 3. a vyšší) nacházející se v zóně jsou chápány jako součást nadregionálního biokoridoru.

- **Regionální úroveň**

V posuzovaném území se nevyskytují prvky ÚSES regionální úrovně.

- **Lokální úroveň**

Z Generelu ÚSES okresu Praha – západ (Ing. Milena Morávková, 11/1998; využita je grafická i tabulková část týkající řešeného území - dále jen „Generel“) vyplývá, že v katastrálních územích Jinočany a Dobříč jsou vymezeny následující prvky ÚSES:

- Lokální biokoridory

- **LBK 49** U trati pod cestou – Jinočanský potok

Vychází z lokálního biocentra LBC 61 (severozápadně od Dobříče) a směřuje na území hl. m. Prahy, kde je zaústěn do nadregionálního biokoridoru NRBK K 177/MH. Biokoridor je vymezen ve směru západ – východ. Jedná se o doprovod komunikace a ruderalizovaný travinnobylinný okraj Jinočanského potoka a jeho přítoku. Stupeň ekologické stability se pohybuje od 1 až výjimečně 3. Částečně funkční reprezentativní biokoridor je navržen k vymezení a k založení.

- **LBK 51** U trati pod cestou – Oupor

Propojuje lokální biocentra LBC 62 u Chrástů s LBC 63 přiléhající k jihozápadnímu okraji Zbuzan. Prochází ve směru sever – jih, ale na severním okraji se prudce lomí východním směrem ke Zbuzanům. Nefunkční reprezentativní biokoridor má ekologický stupeň stability 1, částečně 2, protože je převážně vymezen na orné půdě, částečně na postagrárních ladech a zahrnuje i porosty na mezích podél polních cest.

- Lokální biocentra

- **LBC 61** U trati pod cestou

Zarostlý lůmek (smrk, dub, bříza, jasan, borovice, modřín) tvoří základ biocentra, které má ekologický stupeň 2+ až 3+.

Významné krajinné prvky

Důležitou funkci, biologickou i estetickou, plní v typické zemědělské krajině s vysokým stupněm zornění zejména významné krajinné prvky. V daném případě se jedná například o:

- **VKP 130** – Horka

Mezní porosty podél cesty na hranici katastrů Chrástů a Jinočany dotváří kompoziční členění krajiny.

Natura 2000

Navržené lokality Natury 2000, tj. „Návrh evropsky významných lokalit“ ani „Návrh ptačích oblastí“ se katastrálního území Jinočany netýkají.

Rozbor krajiny

Zájmové území je v silně exponovaném prostoru blízkého zázemí Prahy. Dobrá automobilová dostupnost z rozsáhlého prostoru je dána výjezdy z dálnice D5 a silničního okruhu. V této poloze bude trvat silný tlak na urbanizaci, zejména formou výstavby komerčních ploch a obytné zástavby. Z krajinářského hlediska bude nutné při uvažovaných změnách území zohlednit následující kritéria a faktory:

- Kvalitní zemědělský půdní fond (z hlediska mimoprodukčních funkcí ZPF a vysoké kvality ZPF jsou vhodnější změny území, které nevyvolají rozsáhlou souvislou zástavbu či zpevnění ploch).
- Ekologicky labilní charakter území (potřeba zvýšit druhovou pestrost ekologicky stabilních druhů pozemků – zahrady, sady, trvalé travní porosty, zalesnění, výsadba nelesních dřevin, vodní plochy. Nezbytnou podmínkou je vymezení a územní ochrana prvků ÚSES. Systém ÚSES řešit včetně návrhu interakčních prvků.).
- Plochý charakter území (kompoziční a estetický význam mají i drobné terénní předěly, doprovodná, rozptýlená a solitérní zeleň)
- Zázemí sídel nemá obytný charakter. V případě rozvoje obytné zástavby ve sledovaných sídlech je potřebné:
 - Řešit novou obytnou výstavbu, včetně ploch nezbytné nabídky pro každodenní rekreaci méně mobilních skupin obyvatel (zejména postproduktivní skupina, matky s dětmi, děti předškolního věku)
 - Řešit průchodnost zázemím sídel zejména pro pěší a cyklisty formou účelových stezek včetně doprovodné vegetace, která přispívá k pohodě, bezpečnosti provozu a v plochém území výrazně ovlivňuje kompoziční členění krajiny.
 - Vytvářet v zázemí sídel nabídky rekreačních aktivit, zejména pro každodenní, případně polodenní rekreaci.

Návrh řešení krajiny a zeleně

Řešení krajiny vychází ze zjištěného současného stavu území a z jeho deficitů. Zaměření návrhové části lze charakterizovat následovně:

- Generelové vymezení ÚSES je navrženo v podrobnějším měřítku a je upřesněno z hlediska 5. kritéria – společenských potřeb a zájmů. S ohledem na nízký stupeň ekologické stability rozsáhlého území by parametry biokoridorů nemusely využívat maximálně přípustnou délku. Vzdálenost mezi jednotlivými lokálními biocentry by měla být menší s ohledem na utváření terénu a na existenci ekologicky stabilnějších prvků v krajině. K dílčímu členění krajiny by měly přispět účelně rozmístěné interakční prvky (ekologicky významné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, která spoluvytváří existenční podmínky rostlinám a živočichům.). Funkci interakčních prvků může tedy plnit i doprovodná zeleň, izolační zeleň, solitérní dřeviny, větrolamy apod.
- Zájmové území leží v ose propojení (ve směru západ – východ) dvou přírodně, ekologicky i rekreačně významných oblastí. Konkrétně se jedná o přírodní park Kačák, na území Středočeského kraje, a atraktivní území navazující na Dalejský potok (NPP Dalejský profil; PP Opatřilka – Červený lom; NPP U Nového mlýna; PR Prokopské údolí) na území hlavního města Prahy. Vymezení lokálního biokoridoru LBK 49, který je vymezen v tomto prostoru, a navazující úpravy krajiny přispějí k:
 - Vytvoření esteticky a rekreačně zajímavého zázemí obcí Jinočany, Dobříč a Zbuzany, ve kterých jsou navrhovány nové obytné plochy.
 - Propojení přírodního parku Kačáku a údolí Dalejského potoka krajinářsky upraveným územím se sítí účelových komunikací a nabídkou související vybavenosti (nutno řešit v širších souvislostech Prahy a Středočeského kraje a přesahuje možnosti tohoto úkolu)
- U stávajících i navržených liniových dopravních staveb se navrhuje (za předpokladu dodržení bezpečnostních parametrů) doprovodná vegetace, která by měla mimo jiné:
 - působit jako interakční prvky
 - přispět ke zvýšení ekologické stability území
 - ovlivnit kompoziční členění krajiny v detailu
- Zvýšit ekologickou pestrost území využitím dotačních titulů vztahujících se k zemědělské půdě. Potřebná by byla koordinace vlastníků zemědělské půdy, kteří mohou o tyto dotace žádat, s cílem navrhnout systémovou a koncepční úpravu krajiny. K tomuto záměru je možné

využít vypracování komplexních pozemkových úprav. V současné době jsou podporovány například následující záměry na zemědělské půdě:

- zalesňování zemědělské půdy (nařízení vlády č. 308 ze dne 5. května 2004)
- rozvoj mimoprodukčních funkcí zemědělství – agroenvironmentální opatření (nařízení vlády č. 242 ze dne 21. dubna 2004)
- ekologické zemědělství
- péče o krajinu
 - zatravňování orné půdy
 - biopásky (tj. pásy orné půdy oseté vybranými plodinami za účelem zvýšení - potravní nabídky)
- S ohledem na kvalitu zemědělské půdy, její mimoprodukční funkce a ekologicky labilní charakter území je preferována výstavba obytných domů se standardně dimenzovanými zahradami a nadstandardně dimenzovanými veřejnými ulicemi s širokými pásy doprovodné zeleně – viz.regulativ. Součástí obytných souborů představuje veřejná zeleň, kterou zastupují především drobné, parkově upravené plochy a doprovodná vegetace komunikací.
- Při návrhu sortimentu dřevin k výsadbě preferovat druhy odpovídající:
 - daným přírodním podmínkám
 - funkcím ploch, na které vegetace navazuje

11.2. Rozbor urbanistických hodnot obce

Rozbor se zaměřuje na charakteristické venkovské jádro obce a zbytky lidové architektury s hospodářskými stavbami vč technických a výrobních objektů spjaté s intenzivní zemědělskou činností v okolí Prahy z doby starší 100 let. Rozbor inventarizoval dochované celky zemědělských usedlostí a stanovil zásady urbanistických hodnot, které nejsou dosud v žádném pasportu a na něž není brán ohled při bouřlivém rozvoji této oblasti.

Nejbližší okolí Prahy bylo po celé 18.stol. slohově čisté, pod vlivem baroka v Praze. Selské statky, štíty, tvary vrat jsou převážně dílem panských stavitelů a pozůstatky někdy jen již ve tvarech (ne detailech), původních objemech budov, stavebních a uličních čarách jsou v obci dosud zachovány. Pro obec je typická zachovaná hodnota její poloha na mírném svahu mělkého údolí s návesním rybníkem a seskupením statků kolem návesního prostoru. Mimořádnou hodnotu mají budovy v dominantních polohách na vyvýšeném místě nad návsí i fasády dvoupatrových stavení z přelomu min. století, které jsou stylové a dokumentující historický vývoj obce i hospodářský rozkvět tohoto období.

V současnosti má smysl tyto nenahraditelné hodnoty chránit jako historické centrum obce regulací přestaveb a modernizace. Následující rozbor pro regulaci má za cíl nepoškodit urbanistickou strukturu centra nevhodnými dostavbami, přístavbami, novodobými detaily např. vikýřů nebo dokonce demolici těchto objektů.

V grafické části je schéma rozboru hodnotných částí obce a komentář ke grafické části:

- A plocha s nutnou podrobnou regulací, zástavba podmíněna
- B nutné zachování hmot objektů směrem do ulice, členění fasád, výška římsy; směrem do dvora možná dostavba s výškou max. shodnou s okolní stavbou; nutné zachování stavební čáry
- C původní uzavřený dvůr; nutné zachování celkového stavu objektu bez nástaveb a přístaveb
- D nutné zachování průčelí objektu, které tvoří hranu veřejného prostoru; ochrana štítové orientace a tvaru střechy – možné změny členění oken
- E podélná orientace na hraně veřejného prostoru, nutné zachování hmoty podélně k ulici bez možnosti nástavby a přístavby směrem k ulici
- F vjezdy do statků, oblouk vjezdů – var.1 – zachování půlkruhu; var.2 – úprava vjezdů a umístění stavby dle regulace – nutné dodržení orientace hřebene, výška 2. patra a podkroví, výška římsy 6 - 7m od komunikace v nejnižším místě, výška hřebene 10-11m od komunikace v nejnižším

místě ve styku s domem; bez rizalitů, balkonů, lodžii, teras, vikýřů a arkýřů. Střecha sedlová symetrická

- G nutné zachování hmoty směrem k ulici, bez nástavby a přístavby
- H nutné zachování hmoty směrem k ulici, bez nástavby a přístavby
- I nutné zachování hmoty směrem k ulici, bez nástavby a přístavby
- J kvalitativně umístěný dům na rozhraní terénu; nutné zachování výšek a hmot, bez přístavby a nástavby směrem do ulice; směrem do dvora možná přístavba dle stavební čáry, výšky říms a hřebene dle stávajícího objektu; střechy sedlové
- K nutné zachování hmoty směrem k ulici, bez nástavby a přístavby
- L stavba ZŠ – bez změn, nutno zachovat – pouze drobná stavba na pozemku
- M kaplička – beze změn
- N nutné zachování hmoty směrem k ulici, bez nástavby a přístavby
- O nutné zachování hmoty směrem k ulici, bez nástavby a přístavby, zachování orientace hřebene, bez vikýřů
- P nutné zachování hmoty směrem k ulici, bez nástavby a přístavby., zachování štítových orientací, bez balkonů a lodžii

ROZBOR URBANISTICKÝCH HODNOT V OBCI



LEGENDA

- hranice urbanisticky hodnotného území
- území s kvalitní urbanistickou zástavbou
- dokladující historický vývoj obce s výškou 1.NP + podkrovní
- doporučená stavební čára
- urbanisticky a architektonicky hodnotné areály
- lokality pro možnou dostavbu
- plochy s možnou zástavbou