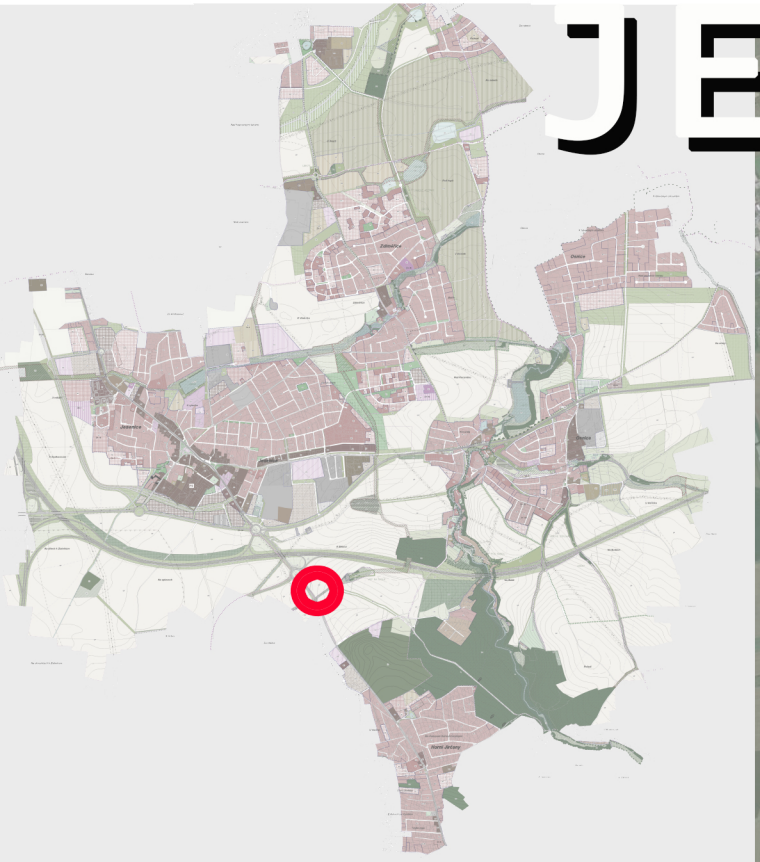
JESENICE



změna č.12 ÚPO Jesenice

návrh a odůvodnění 06/2024

ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY:

1. ZMĚNA č. 12 ÚPO JESENICE

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST:

1	VYUŽITÍ ÚZEMÍ (HLAVNÍ VÝKRES) – VÝŘEZ Č. 1	1: 5000
3	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ – VÝŘEZ Č. 1	1: 5000
7	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY – VÝŘEZ Č. 1	1: 5000
8	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ Č. 1	1: 10000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 12 ÚPO JESENICE

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST:

OD1	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 25 000
OD2	PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU – VÝŘEZ Č. 1	1: 5 000

POŘIZOVATEL
MĚSTO JESENICE
BUDĚJOVICKÁ 303, 252 42 JESENICE
STAROSTA: ING. PAVEL SMUTNÝ
POVĚŘENÝ ZASTUPITEL:
ING. ARCH. IVA ŘEHULKOVÁ
e-mail ou@oujesenice.cz

VÝKONNÝ POŘIZOVATEL
ZDEŇKA KLENOROVÁ
ČERNIV 41, 410 00 LOVOSICE
TEL. 604 183 111
e-mail klenorova.uplan@seznam.cz

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT ZMĚNY
FOGLAR ARCHITECTS
KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2
VED. PROJEKTANT ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR
ZPRACOVATELÉ
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN
e-mail foglar@foglar-architects.cz

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD
KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095
ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE
ODD. ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING. JAROSLAV SMÍŠEK
TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

1. ZMĚNA č. 12 ÚPO JESENICE
TEXTOVÁ ČÁST

1) Změnou č. 12 je doplněna a upravena textová (Závazná) část platného ÚPO Jesenice v těchto částech následujícím způsobem:

ČÁST DRUHÁ
REGULATIVY

Článek 17
Plochy technického vybavení (TP)

Změnou č. 11 se v odstavci *3) Přípustné funkce* doplňuje text 3. odrážky takto (doplněný text zvýrazněn):

„- *příslušné komunikace, parkoviště* ***a zpevněné plochy pro obsluhu technického vybavení“***

ČÁST TŘETÍ
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A ASANAČNÍ OPATŘENÍ

Článek 28
Veřejně prospěšné stavby

Změnou č. 12 se na konec odstavce *a) katastrální území Jesenice* doplňují odrážky:

„25. ČOV Horní Jirčany
27. vedení přítokové a odtokové kanalizace k ČOV Horní Jirčany“

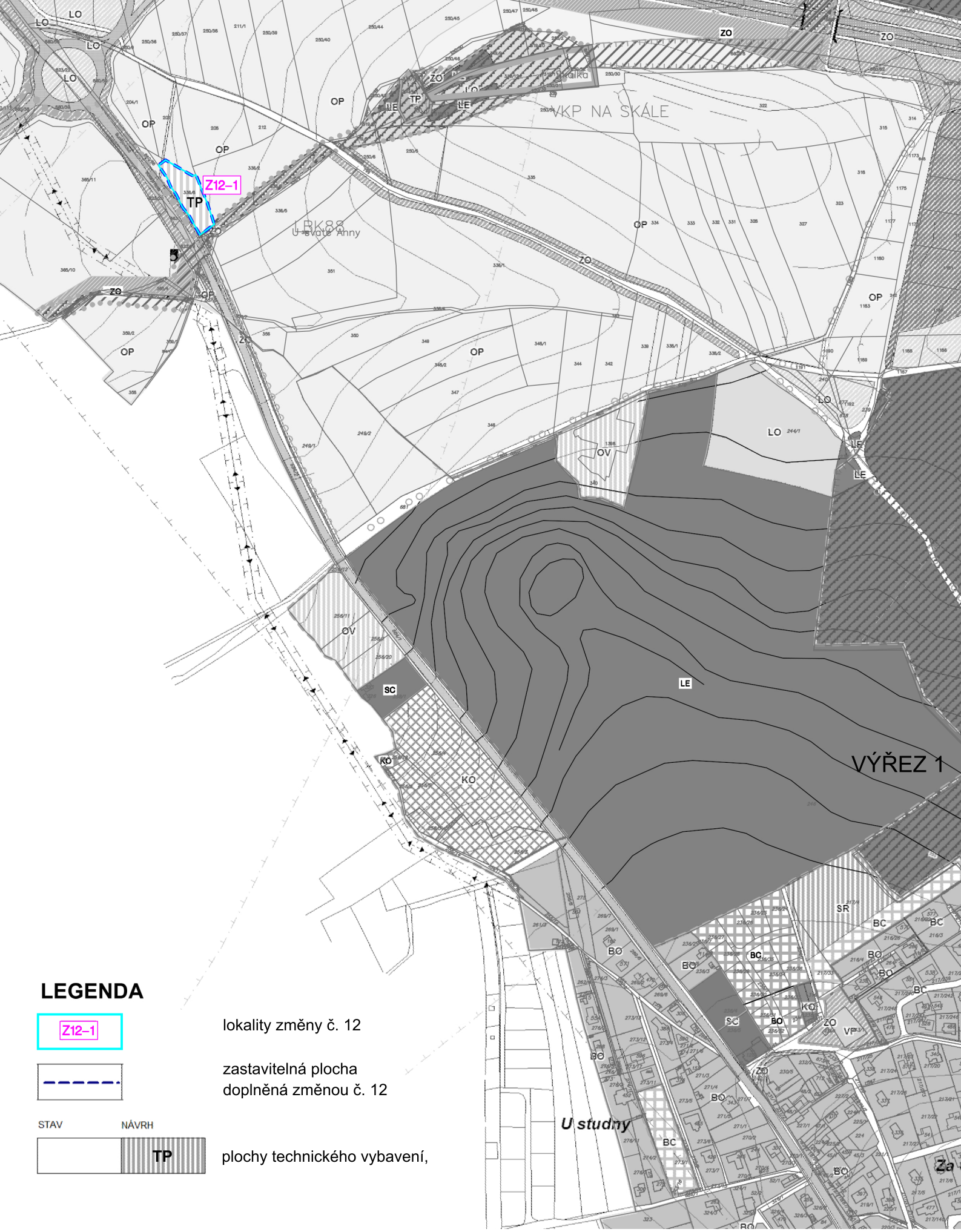
2) Ostatní články textové (Závazné) části platného ÚPO Jesenice nejsou změnou č. 12 dotčeny

3) Grafická část ÚPO Jesenice se změnou č. 12 upravuje a doplňuje o výřezy změnou dotčených výkresů takto:

1	VYUŽITÍ ÚZEMÍ (HLAVNÍ VÝKRES) – VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
3	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ – VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
7	VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY – VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
8	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ Č.1	1: 10 000

4) Údaje o počtu listů změny č. 12 Územního plánu Jesenice

Změna:
1 list textové části, 4 výkresy grafické části
Odůvodnění změny:
39 listů textové části, (z toho 29 listů kapitoly 2.11 – Závazná část ÚPO Jesenice s vyznačením změn)
2 výkresy grafické části



LEGENDA

Z12–1 — lokality změny č. 12

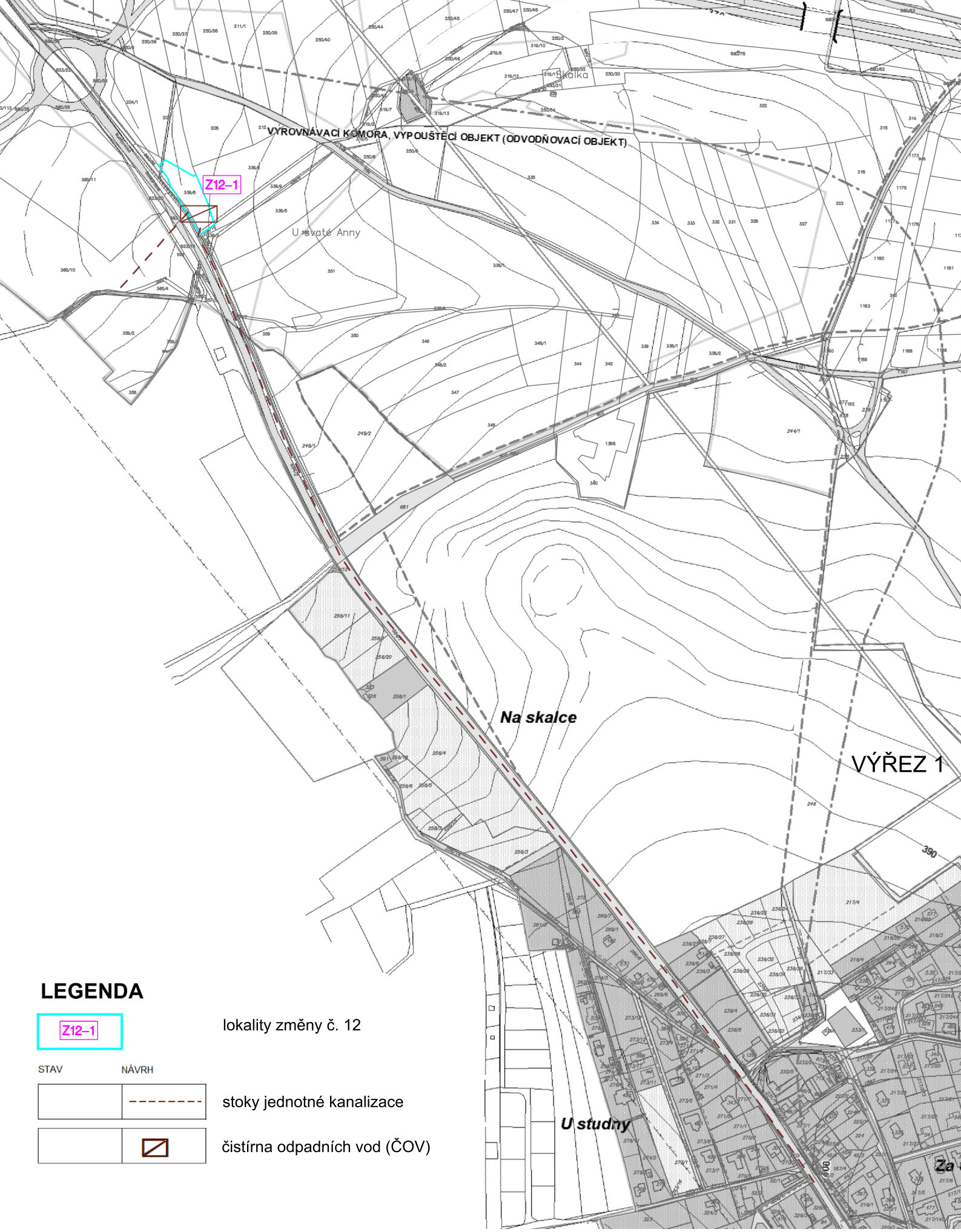
zastavitelná plocha doplněná změnou č. 12

STAV / NÁVRH — TP — plochy technického vybavení,

1

ZMĚNA Č. 12 ÚPO JESENICE

VYUŽITÍ ÚZEMÍ (HLAVNÍ VÝKRES) - VÝŘEZ Č. 1 1 :5000



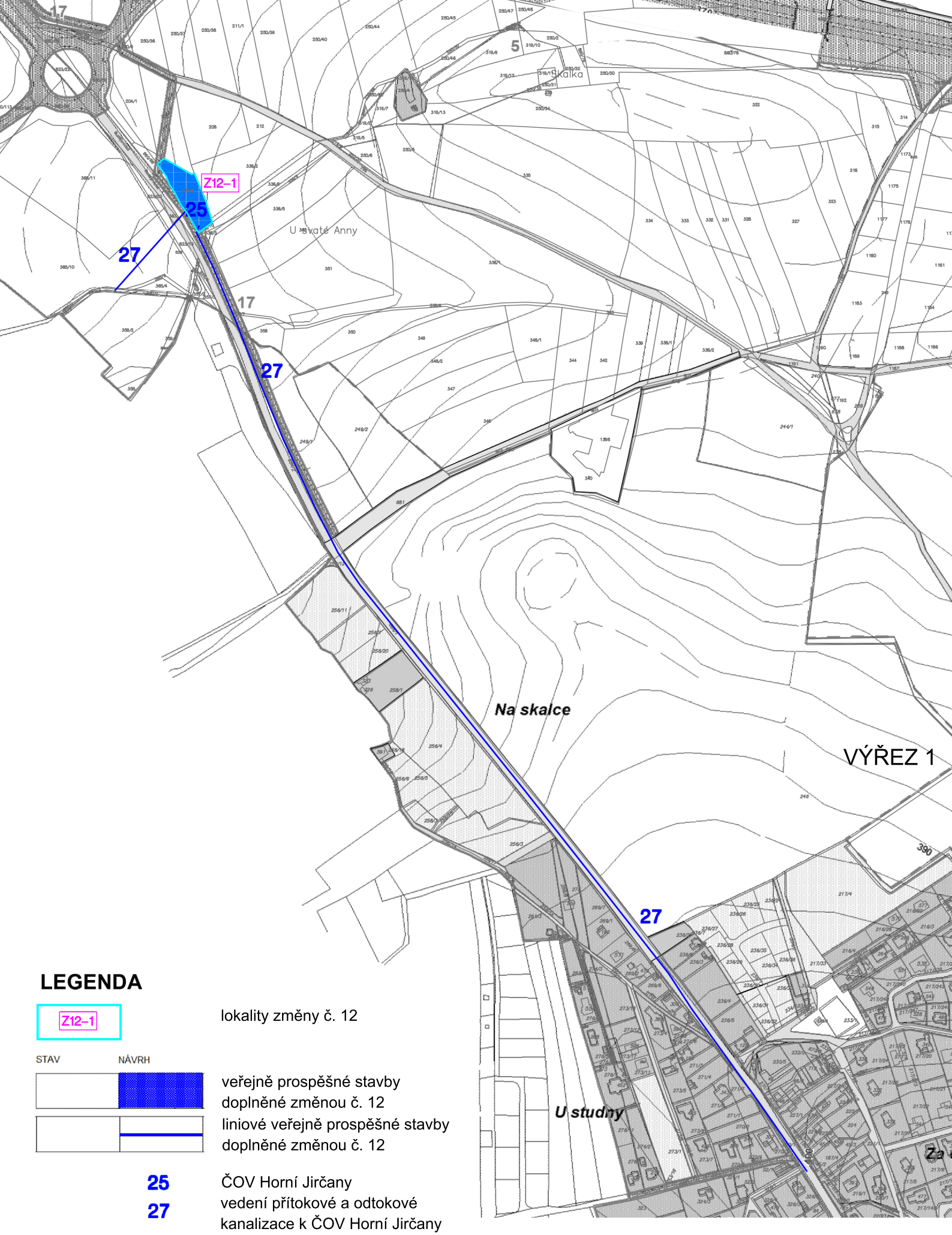
LEGENDA

Z12–1	lokality změny č. 12
STAV / NÁVRH	stoky jednotné kanalizace
	čistírna odpadních vod (ČOV)

3

ZMĚNA Č. 12 ÚPO JESENICE

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ - VÝŘEZ Č. 1 1 :5000



LEGENDA

Z12–1 — lokality změny č. 12

STAV / NÁVRH

veřejně prospěšné stavby doplněné změnou č. 12

liniové veřejně prospěšné stavby doplněné změnou č. 12

25 — ČOV Horní Jirčany

27 — vedení přítokové a odtokové kanalizace k ČOV Horní Jirčany

7

ZMĚNA Č. 12 ÚPO JESENICE

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY - VÝŘEZ Č. 1 1 :5000

VÝŘEZ 1

LEGENDA

Z12–1 lokality změny č. 12

zastavitelná plocha doplněná změnou č. 12

ZMĚNA Č. 12 ÚPO JESENICE

ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - VÝŘEZ Č. 1 1 :10V000

JESENICE

změna č.12 ÚPO Jesenice
-odůvodnění

2.
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 12 ÚPO JESENICE – OBSAH:

TEXTOVÁ ČÁST

2.1. **Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**, souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, souladu s cíli a úkoly územního plánování a souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

2.1.1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území 1

2.1.2. Vyhodnocení souladu návrhu změny s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem 1

2.1.3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území 3

2.1.4. Vyhodnocení souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů 4

2.2. **Vyhodnocení splnění požadavků zadání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem** 4

2.3. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení 5

2.4. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí 7

2.5. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení 7

2.6. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení 8

2.7. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF a PUPFL 8

2.8. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. 8

2.9. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů 9

2.10. Údaje o počtu listů změny územního plánu 10

2.11 ÚPO Jesenice - Závazná část s vyznačením změn 00
(samostatné stránkování)

GRAFICKÁ ČÁST

OD1 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1: 25 000

OD2 PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU – VÝŘEZ Č. 1 1: 5 000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 12 ÚPO JESENICE
TEXTOVÁ ČÁST

2.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A SOULADU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

2.1.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Správní území obce Jesenice je tvořeno čtyřmi katastrálními územími Jesenice u Prahy, Zdiměřice u Prahy, Osnice a Horní Jirčany, jejichž souhrnná výměra je 1754 ha. Město Jesenice má platnou územně plánovací dokumentaci, a to územní plán obce Jesenice, schválený v roce 2000. V pozdější doby byly schváleny a vydány jeho změna č.1 (r. 2002), a změna č.2 (r. 2006). Změna č.3, pořízená v roce 2010, byla zrušena rozhodnutím Nejvyššího správního soudu rozsudkem čj.1 Ao 5/2010 – 169 dne 24.11.2010. Zastupitelstvo města Jesenice dále vydalo změnu č. 5 (19.12.2017), změnu č. 4 (12.12.2019), změnu č. 6 (21.6.2021), změnu č. 7 a změnu č. 8 (obě účinné k 29. 12. 2021) a změny č. 9, č. 10 a č. 11.

Zadání změny č. 12 je součástí „**Obsahu změny č. 12 územního plánu obce Jesenice**“, schválené zastupitelstvem města v dubnu 2024.
Změna je pořizována na základě ustanovení § 55a odst. 2) zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) z vlastního podnětu obce **zkráceným postupem.** Pořizovatelem Změny je Městský úřad Jesenice, který ve spolupráci s určeným zastupitelem a Zdeňkou Klenorovou, osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona, vypracoval Zadání, resp.Obsah změny č. 12.

Řešené území je součástí ORP města Černošice, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) v souladu se zákonem č. 683/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a jsou průběžně aktualizovány. Úplná aktualizace ÚAP byla provedena v roce 2016.
Jako podklad pro zpracování změny sloužil stávající ÚP Jesenice, ÚAP ORP Černošice a dále pracovní průzkum zpracovatele k vyhodnocení limitů území a jeho hodnot.
Změna č. 12 má lokální charakter a širší vztahy v území nebudou změnou dotčeny.

2.1.2. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Území obce Jesenice se nachází v rozvojové oblasti **OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha** vymezené v PÚR ČR, schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, ve znění **Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky** schválené usnesením vlády č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR ČR„), **Aktualizací č. 2 a č. 3 PÚR ČR** schválených usnesením vlády č. 629 ze dne 2. září 2019, **Aktualizace č. 5** schválené usnesením vlády ze dne 17. srpna 2020 č. 833, **Aktualizace č. 4 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č.618 ze dne 12.července 2021, **Aktualizace č. 6 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č.542 ze dne 19.července 2023 **a Aktualizace č. 7 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 89/2024 ze dne 7. února 2024.
Město se **nachází** ve specifické oblasti **SOB9 Specifická oblast,** ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, vymezené Aktualizací č. 4 PÚR ČR.
Žádné konkrétní úkoly pro územní plánování na úrovni obcí PÚR nestanovuje.
<u>Vyhodnocení souladu s aktualizací PÚR ČR:</u>

Změna č. 12 nenarušuje podmínky a úkoly pro územní plánování v souvislosti se specifickou oblastí SOB9, vymezenou Aktualizací č. 4 PÚR ČR. Zlepšování parametrů území v souvislosti s úkoly pro oblast SOB9 není předmětem změny č. 12, změnou je řešena jedna lokalita. Rozsah změny č. 12 tedy neumožňuje komplexní řešení problematiky celého území – nedochází ke změně podmínek pro úkoly související s oblastí SOB9.

Pro řešení Změny č. 12 ÚP Jesenice nevyplývají z Aktualizací PÚR ČR žádné zvláštní požadavky kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v kap. 2.2. Republikové priority, odst. 14 – 32.

Řešeného území se týkají zejména priority:

(14) chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice

(16) při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků

(19) hospodárně využívat zastavěné území, omezit negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(24) vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel ***zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností****.*

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. ***Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí.*** *Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

Tyto priority jsou ve změně č. 12 ÚP Jesenice respektovány.

<u>Vyhodnocení souladu s Územním rozvojovým plánem ČR:</u>
Nelze vyhodnotit – dokument nebyl dosud vydán.

<u>Vyhodnocení souladu s ÚPD kraje (ZÚR Středočeského kraje):</u>
Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje - **ZÚR Stč. kraje,** byla vydána dne **7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 a účinnosti nabyla dne 22. února 2012. Dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **1. aktualizace** ZÚR Stč. kraje, účinné od **26. srpna 2015**. Dne **26.dubna 2018** byla vydána **2.aktualizace** ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti **4. září 2018.** Dne **30. května 2022** schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **7. aktualizace** ZÚR Stč. kraje. Dne **3. listopadu 2022** nabyla účinnosti **6. aktualizace** ZÚR Stč. kraje. **3. aktualizace** ZÚR Stč. kraje byla vydána usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 035-26/2023/ZK ze dne **26.června 2023, 10. aktualizace** ZÚR Stč. kraje byla vydána usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 036-26/2023/ZK ze dne **26.června 2023 a 11. aktualizace** ZÚR Stč. kraje byla vydána dne **18. 9. 2023** usnesením 040-27/2023/ZK**.** Ve stejný den byla usnesením 041-27/2023/ZK vydána **8. aktualizace.**

ZÚR vymezuje na území města tyto návrhové prvky:

-koridory dopravní stavby D005 – Dálnice D3 úsek Jesenice – hranice kraje včetně všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb

-koridor dopravní stavby D054 – Koridor propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), Vestecká spojka, včetně všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb

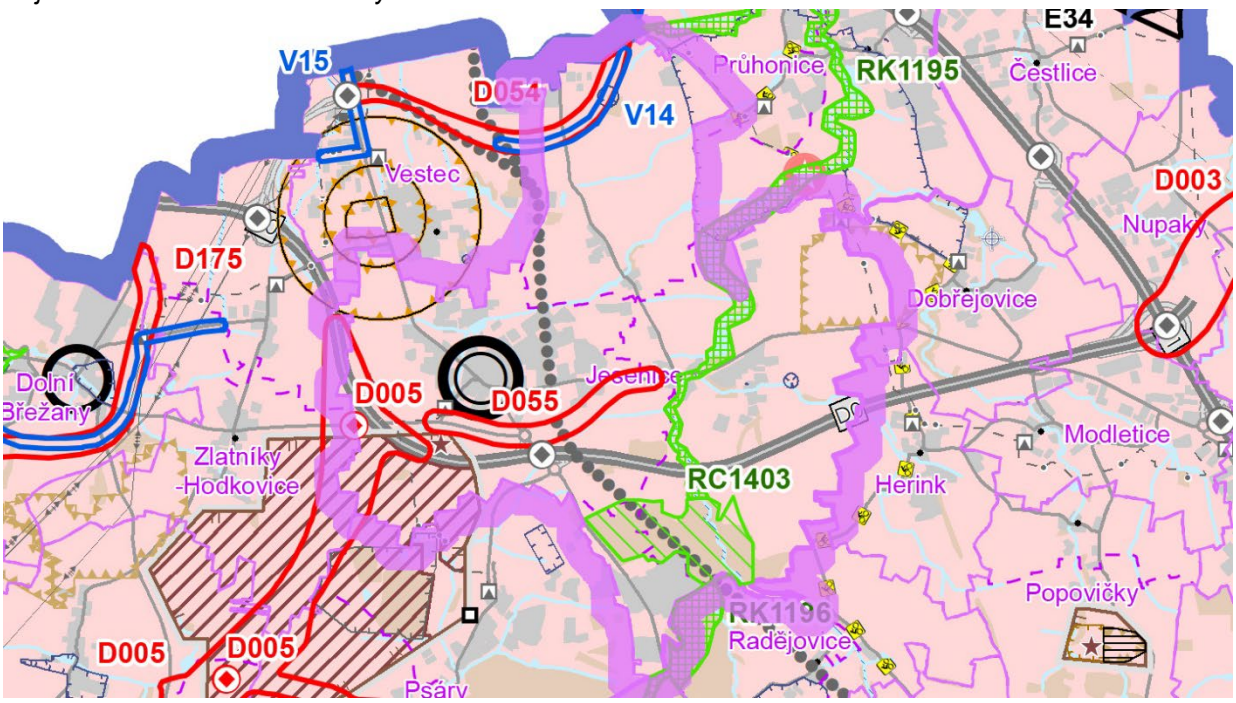
-koridor dopravní stavby D055 – Koridor silnice II/101: obchvat Jesenice

-vodovodní řad z vodojemu Jesenice na jihovýchod Prahy (V14)

-regionální biocentrum RC 1403 Osnický les

-regionální biokoridor RK 1195 Milíčovský les – Osnický les
Lokalita Z12-1 nezasahuje do žádných koridorů ani jevů vymezených ZÚR Středočeského kraje.

Koordinační výkres ZÚR Stč. kraje, úplné znění po 12. aktualizaci, dostupné na stránkách Krajského úřadu Stč. Kraje, (*níže výřez)* obsahuje tyto jevy a limity:
-D0-Pražský okruh
-mimoúrovňová křižovatka
- územní systém ekologické stability: regionální biocentrum RBC 1403, regionální biokoridor RNK 1195
-vodní toky
- plynovod VTL,
- regulační stanice
-vodovodní přivaděč
-chráněné ložiskové území
-zájmová území ministerstva obrany



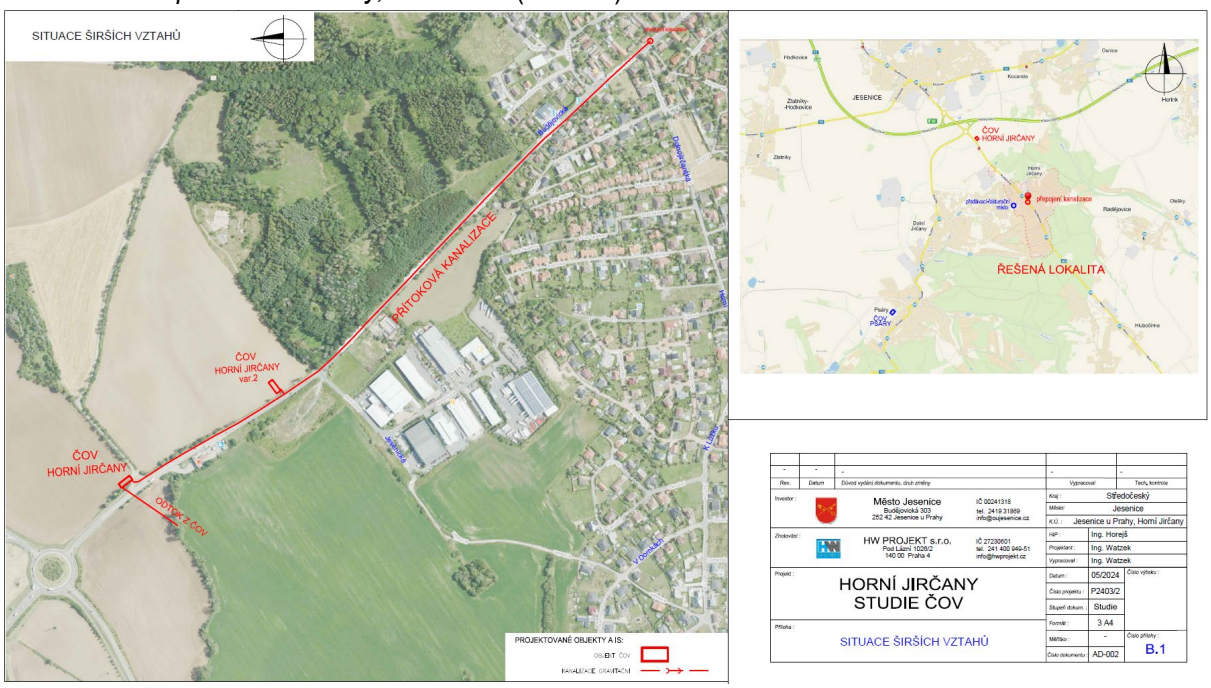
Dále ZÚR Stč. kraje stanovuje k řešení další níže uvedené požadavky:
- <u>rozvíjet obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury</u> pro své spádové území
- rozvíjet ekonomické aktivity vytvářející podmínky pro <u>rozvoj obslužných funkcí a nabídku pracovních příležitostí</u> pro své spádové území
- zabezpečovat územní <u>podmínky pro rozvoj bydlení, obslužných i ekonomických aktivit</u>

Návrh změny č. 12 je v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací dokumentací.

2.1.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Návrh změny č. 12 ÚPO Jesenice je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, včetně požadavků na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území. Změna č. 12 je v souladu se stávající platnou územně plánovací dokumentací-ÚPO Jesenice, s ohledem na stávající podobu území i na krajinný ráz.
Urbanistická koncepce, stanovená ve schváleném ÚPO Jesenice, se změnou č. 12 zásadně nemění. Změnou se doplňuje drobná zastavitelná plocha pro důležitou veřejně prospěšnou stavbu -novou ČOV Horní Jirčany. Plocha se nachází těsně u silnice II/603 severně od sídla Horní Jirčany.

Jedná se o polohu mimo zastavěná území, avšak nedaleko rozsáhlých zastavěných ploch MÚK u dálnice D0. Cca 150 metrů od zastavitelné plochy se nachází čerpací stanice. Charakter území ani krajinný ráz tak nebudou narušeny.
Umístění COV bylo stanoveno na pozemku parc. č. 336/8, k.ú. Jesenice u Prahy, o celkové výměře 2079 m2 jako nejvhodnější z možných variant na základě předběžného projednání na OŽP MÚ Černošice (oproti variantám na pozemcích PUPFL a se zásahem do regionálního biocentra), s napojením na stávající komunikaci a možným odtokem do stávající strouhy dle *Studie nového umístění ČOV pro Horní Jirčany, varianta 1* (*viz níže*).



Cíle a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území v rozsahu, který změna územního plánu má řešit, byly splněny.

2.1.4. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Obsah změny č. 12 ÚP odpovídá požadavkům přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.
Návrh změny č. 12 územního plánu obce Jesenice je v souladu s požadavky stavebního zákona a s jeho prováděcími předpisy.

2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA MĚSTA O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM

<u>V návrhu změny č. 12 jsou zohledněny požadavky, vyplývající z obsahu změny č. 12 územního plánu obce</u>

1. Po zhodnocení možných variant řešení byla změnou č. 12 v lokalitě Z12-1 (na pozemku 336/8 k. ú. Jesenice u Prahy) vymezena zastavitelná plocha s funkcí TP – plochy technického vybavení pro návrh ČOV Horní Jirčany a zároveň bylo vymezeno přítokové kanalizace od místa napojení v Horních Jirčanech a odtokové vedení od ČOV.
2. ČOV i liniové stavby kanalizace byly vymezeny jako veřejně prospěšné stavby.

2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

CÍLE ŘEŠENÍ A KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY Č. 12

Důvodem pořízení změny č. 12 je realizovat usnesení Zastupitelstva města Jesenice z dubna 2024 – schválení Obsahu změny č. 12 ÚPO Jesenice.
Cílem zpracované změny bylo vymezení jedné lokality změny (viz níže tabulka lokalit změny).
Koncepce rozvoje území, urbanistická koncepce a koncepce veřejné infrastruktury se výrazně nemění a jsou změnou č. 12 respektovány. Koncepce technické infrastruktury je doplněna o významné VPS-ČOV a trasy kanalizace (přítok na ČOV a odtok z ČOV). Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚP Jesenice zůstává zachována. Regulativy funkčních ploch zůstaly zachovány.

VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Aktualizace hranice zastavěného území nebyla předmětem změny č. 12.

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

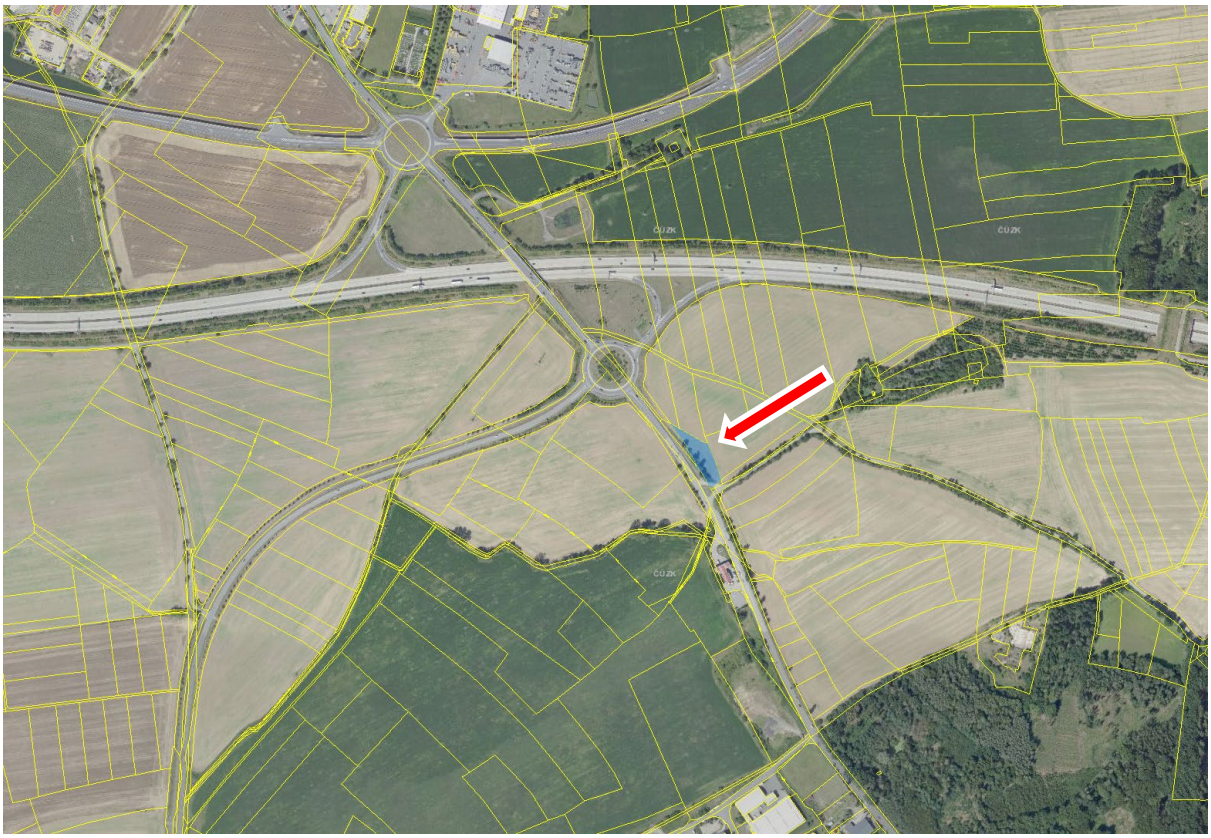
Změna č. 12 nemění základní koncepci rozvoje obce, stanovenou ve schváleném ÚP Jesenice.
Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny:
Změna vychází z charakteru řešeného území, hlavním cílem je změna funkčního využití jedné lokality změny pro umístění veřejně prospěšné stavby ČOV.
Změna vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. Vymezení zastavitelné plochy nekoliduje s významnými prvky technického vybavení ani s limity využití území.
Přírodní hodnoty území:
Umístění lokality změny nevyvolává nevhodný zásah do krajinného rázu, řešení nezasahuje do chráněných území přírody a krajiny. Díky poloze nedaleko stávající čerpací stanice PHM nejde o vnesení nové zástavby do volné krajiny.
Změna nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, lokalita řešená změnou nezasahuje do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

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

Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č. 12 mírně upravena doplněním nové zastavitelné plochy. Plocha navazuje na komunikaci a na stávající zástavbu čerpací stanice PHM, který se nachází v blízké dohledové vzdálenosti. Pozemek parc. č. 336/8 byl pro umístění ČOV zvolen z důvodů (kromě výše uvedeného) dobrých spádových poměrů, dobrého přístupu po stávající komunikaci a majetkovým vztahům (pozemek je ve vlastnictví obce).
Členění území a klasifikace zastavitelných ploch podle platného ÚPO Jesenice zůstává zachována.
Změnová lokalita je přehledně uvedena a popsána *níže v tabulce:*

ZMĚNA Č. 12 ÚP JESENICE				
označení LOKALITY ZMĚNY pozemek	Rozloha lokality (ha)	Stávající způsob využití dle ÚP	změnou navrhované funkční využití	Rozšíření zastavitelné plochy (ha)
Z12-1 parc. č. 336/8 k. ú. Jesenice u Prahy	0,20	OP – zóny zemědělské výroby (zemědělský půdní fond) (stav)	TP – plochy technického vybavení (návrh)	**+0,20**

Lokalita změny v ortofotomapě:



KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

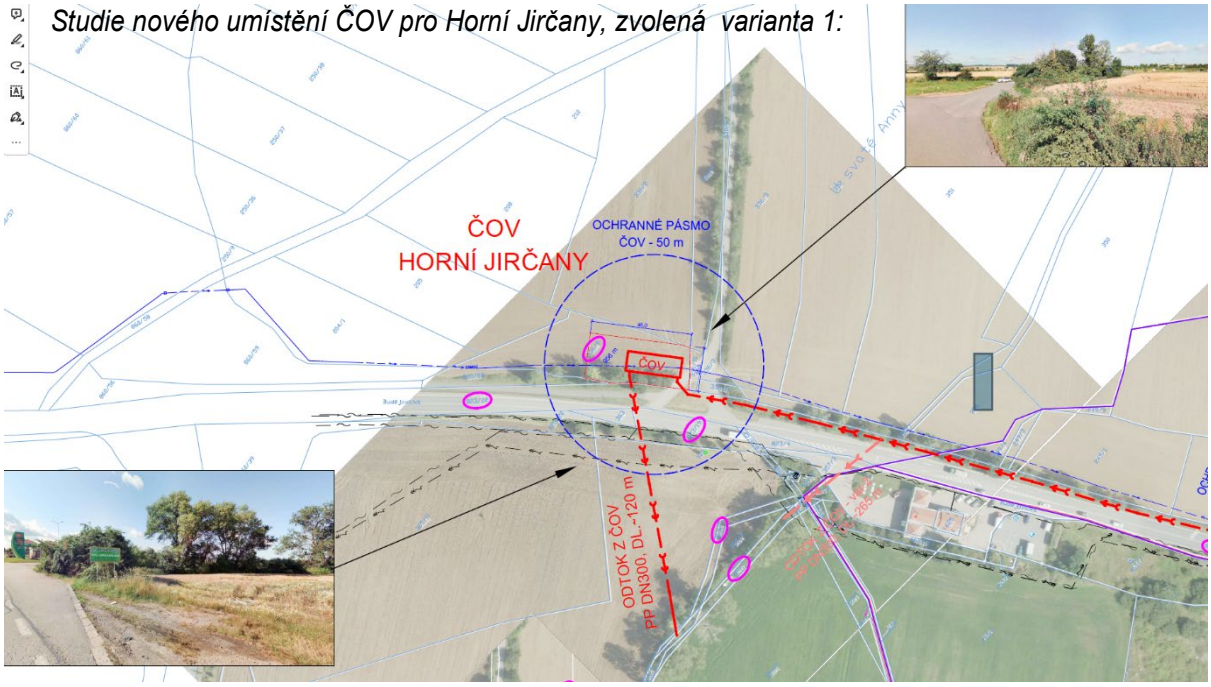
Koncepce dopravní infrastruktury

Celková koncepce dopravní infrastruktury na území obce zůstává zachována. Plocha technického vybavení pro ČOV je dopravně napojena na stávající komunikaci.

Koncepce technické infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury je změnou č. 12 doplněna o umístění nové ČOV Horní Jirčany v lokalitě Z12-1 způsobu využití TP- plochy technického vybavení a o vymezení přítokového a odtokového vedení k ČOV jako liniových VPS. Změna respektuje stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

Studie nového umístění ČOV pro Horní Jirčany, zvolená varianta 1:



KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Koncepce uspořádání krajiny se nemění a je změnou č. 12 respektována.

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změnou č. 12 dochází k drobné úpravě regulativů- změna doplňuje do přípustného využití ploch TP „zpevněné plochy pro obsluhu technického vybavení“.

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

Změna č. 12 vymezuje dvě nové VPS pro umístění ČOV a přítokového a odtokového vedení:

25. ČOV Horní Jirčany
27. vedení přítokové a odtokové kanalizace k ČOV Horní Jirčany

STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Návrh Změny č. 12 nezasahuje svým řešením do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

Lze vyloučit významný vliv předkládané koncepce samostatně i ve spojení s jinými projekty na příznivý stav předmětu ochrany a celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními.

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly při vyhodnocení změny územního plánu Jesenice č. 12 zjištěny.

VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Změna č. 12 nevymezuje žádné plochy s požadavkem zpracování územní studie.

VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

Změna č. 12 nevymezuje žádné plochy s požadavkem vydáním regulačního plánu.

2.4. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Změna nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území se nepožaduje zpracovat.

2.5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Žádné jevy nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou předmětem řešení změny.

2.6. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna č. 12 nevymezuje žádné plochy s prvky regulačního plánu.

2.7. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A PUPFL

Zábory PUPFL

Změnou č. 12 nedochází k záborům PUPFL.

Zábory ZPF

Změnou č. 12 **dochází** k jednomu novému záboru ZPF v lokalitě Z12-1:

LOKALITA ZÁBORŮ ZPF											
Ozn.	navržené využití	souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace podle ustanovení §3 odst.1 písm. g)*
			I.	II.	III.	IV.	V.				
Z12-1	TP	0,20	0,20					0			

Odůvodnění záboru

V lokalitě Z12-1 se jedná o zábor půd první třídy ochrany (5.11.00), avšak zábor lze v tomto případě označit za jednoznačně odůvodnitelný veřejným zájmem nadřazeným nad ochranou ZPF.

Stávající řešení odkanalizování Horních Jirčan je již neadekvátní s ohledem na odvádění odpadních vod do ČOV sousední obce Psáry, která je na hraně svojí kapacity, čímž je znemožněna nová výstavba jak v Horních Jirčanech, tak v obci Psáry.

Pro záměr nebylo možno vybrat jiné vhodné pozemky na území města pro umístění ČOV: umístění COV bylo stanoveno na pozemku parc. č. 336/8, k.ú. Jesenice u Prahy, o celkové výměře 2079 m2 jako nejvhodnější z možných variant na základě předběžného projednání na OŽP MÚ Černošice (oproti variantám na pozemcích PUPFL a se zásahem do regionálního biocentra), s napojením na stávající komunikaci a možným odtokem do stávající strouhy dle Studie nového umístění ČOV pro Horní Jirčany.

Rozsah záboru je relativně malý (0,2 ha) a lze jej z výše uvedených důvodů považovat za zanedbatelný, jelikož se jedná o významný veřejný zájem vybudování nové ČOV pro území Horních Jirčan, v tomto případě převyšující bohulibý zájem ochrany ZPF.

2.8. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU Č. 12 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚP

Zastavitelné plochy vymezené platným ÚPO jsou dostatečné a nejsou změnou navrhovány k rozšíření kromě lokality Z12-1. Jedná se ovšem o drobnou lokalitu pro konkrétní záměr umístění plochy pro novou ČOV s funkcí TP, jejíž umístění vyplynulo z výběru variant a jejich vhodnosti z hlediska návaznosti na komunikaci, odtoku z ČOV a zhodnocení závažnosti možného záboru PUPFL versus zábor ZPF. Kapacity pro obytnou, komerční nebo výrobní zástavbu nejsou změnou měněny.

2.9. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Řešení požadavků požární a civilní ochrany

Požadavky požární a civilní ochrany jsou integrální součástí platného ÚP Jesenice a **nejsou lokalitou návrhu Změny č. 12 dotčeny.**

Požární ochrana:

Přístupové komunikace v lokalitách změny budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel do vzdálenosti min. 20 m od objektů, příjezdová komunikace musí být odolná nápravovému tlaku 8t, minimální průjezdná šířka komunikace bude 300 cm.

-Parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám budou řešeny v souladu s přílohou č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb ve znění pozdějších předpisů- vyhl. 268/11 Sb (*Přístupové komunikace v místech s vnějším odběrným místem zdrojů požární vody musí umožňovat její odběr požární technikou, vjezdy na pozemky obestavěné, ohrazené nebo jiným způsobem znepřístupněné a určené pro příjezd požární techniky musí být navrženy o minimální šířce 3,5 m a výšce 4,1m*), což bude předmětem projektové přípravy území. Přístupové komunikace budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel a zásah požárních jednotek mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení.

Změnou č. 12 není dotčeno řešení zásobování požární vodou. Bude zajištěno splnění požadavků §23 odst.1 vyhl. č. 501/2006- pro plochy určené pro zástavbu budou zajištěny zdroje požární vody, přístupové komunikace a nástupní plochy v dostatečném rozsahu. Pro celé území platí podmínka řešit jednoznačně zásobování požární vodou a to ve vztahu k jejich charakteru: v rámci projektové přípravy území (územní a stavební řízení) bude při zajištění dodávky požární vody z obecního vodovodu postupováno dle normy ČSN 730873 (2003). Dimenze vodovodního potrubí musí splňovat požadavky uvedené normy, v případě, že obecní vodovod neumožní dodržení předepsaných parametrů, musí být k tomuto účelu odpovídajícím způsobem využity nebo vybudovány jiné vhodné vodní zdroje. *Při projektové přípravě území budou splněny požadavky § 41 odst.1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb. (o stanovení podmínek požární bezpečnosti).*

Civilní ochrana :

Změna č. 12 respektuje požadavky civilní ochrany v souladu s § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 683/2006 Sb., vyhláškou č. 380/2002 Sb. a stanoviskem dotčeného orgánu.

A) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní: *Změnou není řešeno.*

B) zóny havarijního plánování

Změnou č. 12 ÚP se nemění údaje o havarijním plánování. Ve spádovém území se nenachází provozy, které představují potenciální nebezpečí průmyslové havárie.

C) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Změna č. 12 nemá vliv na plán ukrytí obyvatel. Stálé tlakově odolné kryty na území obce nejsou, ani se nenavrhují.

D) evakuace obyvatelstva jeho ubytování

Změna č. 12 ÚP nevymezuje významné plochy vhodné pro kapacitní ubytování obyvatelstva v případě evakuace.

E) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Předmětem změny ÚP není vymezení území pro umístění objektů pro skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci.

F) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území města: Změna nenavrhuje takové zásahy do území, které by znemožňovaly vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území.

G) návrh ploch pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací: Vymezení těchto ploch nebylo součástí zadání změny č. 12 ÚPO.

H) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Změnou č. 12 ÚPO se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č. 12 nenavrhuje takové zásahy do území, v navrhovaných plochách nedochází ke skladování nebezpečných látek.

l) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií: Vyčíslení subjektů zajišťujících nouzové zásobování obyvatelstva vodou a el. energií není předmětem Změny č. 12.

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

V řešeném území změnou č. 11 se nevyskytují žádná ložiska nerostných surovin.
Dobývací prostor se na území nevyskytuje.

Území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu § 13 zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění, se v řešeném území nevyskytují.

Požadavky na ochranu geologické stavby území

Požadavky na ochranu geologické stavby se nestanovují.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Změna nenavrhuje žádná opatření a stavby vstupující do přírodního koryta vodotečí v řešeném území, a nesnižuje jejich průtočnou schopnost územím. Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

2.10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ NÁVRHU A ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna:
1 list textové části, 4 výkresy grafické části
Odůvodnění změny:
39 listů textové části, (z toho 29 listů kapitoly 2.11 – Závazná část ÚPO Jesenice s vyznačením změn)
2 výkresy grafické části

2.11. ÚZEMNÍ PLÁN OBCE JESENICE – ZÁVAZNÁ ČÁST S VYZNAČENÍM ZMĚN

(Viz níže, samostatné stránkování)

2.11. ÚPO JESENICE – ZÁVAZNÁ ČÁST S VYZNAČENÍM ZMĚN

Červeně jsou vyznačeny úpravy, provedené v rámci Z12 ÚPO Jesenice.

aaaaaaaaaaa……text beze změny

aaaaaaaaaaa……doplněno změnou č.12

Modře jsou vyznačeny úpravy, provedené v rámci Z10 ÚPO Jesenice (ve fázi po veřejném projednání).
Zeleně jsou vyznačeny úpravy, provedené v rámci Z11 ÚPO Jesenice (ve fázi po veřejném projednání).

aaaaaaaaaaa……doplněno změnou č.10

aaaaaaaaaaa……doplněno změnou č.11

ČÁST PRVNÍ
ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1
Závazná část

Závaznou částí územního plánu jsou:

a) urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně, funkční využití ploch

b) funkční využití území, uvedené v grafické části územního plánu ve výkresu č. 1 Využití území (hlavní výkres) a v regulativech,

c) vymezení zastavěného území ve výkrese č. 8 Základní členění území

d) koncepce dopravy, uvedená v grafické části ve výkresu č, 2 Doprava,

e) koncepce technického vybavení, uvedená v grafické části ve výkresech č. 3 Vodní hospodářství a výkrese č. 4 Energetika a spoje,

f) zásady uspořádání občanského vybavení, uvedené v grafické části ve výkresu č. 1 Využití území (hlavní výkres)

g) územní systém ekologické stability, uvedený v grafické části ve výkresu č. 2 Využití území (hlavní výkres) a ve výkresu č. 5 Krajina, USES,

h) veřejně prospěšné stavby a plochy pro ně, uvedené v grafické části ve výkrese č. 7 Veřejně prospěšné stavby.

Článek 2
Struktura funkčního využití území

1) Z hlediska funkčního využití jsou na území obce Jesenice rozlišovány zóny urbanizované a zóny neurbanizované.

2) Zóny urbanizované v souhrnu tvoří současně zastavěné území obce a zastavitelné plochy, zóny neurbanizované jsou nezastavitelné.

3) V nezastavitelném území lze realizovat jen liniové a plošné dopravní stavby, liniové a plošné stavby technického vybavení, účelové stavby sloužící provozu a údržbě příslušného funkčního využití a ostatních staveb uvedených v regulativech jednotlivých funkčních ploch územního plánu. Stávající parky (a hřbitovy) jsou součást již zastavěného území, navrhované parky a jiná veřejná zeleň je považována za území nezastavitelné.

4) Zóny urbanizované tvoří:

a)	Čistě obytné území	BO
b)	Čistě obytné území; transformované z území individuální rekreace	BC-IR
c)	Obecně obytné území	BO
d)	Území veřejného (občanského) vybavení	OV
e)	Plochy veřejné zeleně	ZP
f)	Funkčně smíšené (centrální) zóny	SC
g)	Sportovní a rekreační plochy	SR
h)	Golfová hřiště	GH
i)	Území individuální rekreace	IR
j)	Výrobní a skladové plochy	VS
k)	Ostatní plochy pro obchod	KO
l)	Plochy technického vybavení	TP
m)	Plochy dopravního vybavení	DP
n)	Plochy pro jezdecký sport a chovatelství	JCH
o)	Plochy občanského vybavení – hřbitovy	OH
p)	Plochy veřejných prostranství	PV

5) Zóny neurbanizované tvoří:

a) Zóny zemědělské výroby (zemědělský půdní fond) OP

b) Zóny zeleně

Lesy	LL
Zahrady, sady	ZS
Zeleň ochranná	ZO
Louky	L0

c) Vodní plochy VP

d) Prvky územního systému ekologické stability překryvná funkce.

6) V rámci jednotlivých zón jsou stanoveny:

a) vhodné a převládající funkce (využití);

b) přípustné funkce (využití) mají charakter doplňujících činností a nesmí být v konfliktním vztahu k činnostem převládajícím;

c) nepřípustné funkce (využití);

d) případné podmíněné využití (za podmínek)

e) regulativy urbanistické koncepce.

7) Při umisťování stavby na hranici funkčních ploch musí být vždy přihlédnuto k funkci navazující plochy.

8) Urbanistická koncepce obce Jesenice je založena na:
- zachování samostatných (zástavbou nepropojených sídel);
- soustředění ekonomických aktivit do dopravně dobře dostupných lokalit;
- vymezení ploch pro vybavenost, sport a veřejnou zeleň;
- regulace směřující k vysokému zastoupení zeleně na všech zastavitelných plochách.

ČÁST DRUHÁ

REGULATIVY

Článek 3
Regulativy funkčního využití území a urbanistické koncepce

1) Předmětem regulace je vymezení podmínek pro uskutečňování činností při využívání území obce.

2) Řešené území se člení na území a plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití. Tyto podmínky jsou určeny v regulativech a jsou vymezeny ve výkrese č. 1 - Využití území.

3) V řešeném území je možno umísťoval stavby, povolovat je, povolovat jejich změny a změny jejich užívání a rozhodovat o změně využití území a o ochraně důležitých zájmů v území jen v souladu se schválenými regulativy. Totéž platí o povolování terénních úprav, prací a zařízení.

4) Pro územní rozhodování v lokalitách nacházejících se na území ochranného pásma Průhonického parku byly zpracovány podrobnější podklady v souladu s „Diferencovaným režimem památkového ochranného pásma Průhonického zámku a parku" a požadavky orgánu státní památkové péče.

5) změna č.4 doplňuje do urbanistické koncepce 1 plochu přestavby P2 v Jesenici, uvedenou v grafické části ve výkrese č.8 Základní členění území

6) Pro všechny stavby v katastrálním území Horní Jirčany platí výškové omezení 9,5 m, pokud příslušný typ území nemá limit nižší.

7) Počet parkovacích míst u všech typů nemovitostí musí splňovat ČSN.

8) V rámci nové zástavby v rozvojových plochách řešit ozelenění nových komunikací (umístění zeleného pruhu podél komunikace s možností výsadby dřevin).

Článek 4
Čisté obytné území (BC)

1) Vzhledem k tomu, že části k.ú. Osnice a Zdiměřice jsou v ochranném pásmu Průhonického parku, jsou pro tyto části stanoveny zvláštní regulační podmínky. Tyto podmínky vycházejí z diferencovaného režimu památkového ochranného pásma zámku a parku Průhonice, zpracovaného ve spolupráci s Památkovým ústavem stř. Čech a projednaném s orgány památkové péče. Jsou promítnuty v regulativech BC1 – BC4. (viz následující článek). Regulativy tohoto článku se týkají příslušných území BC, která nejsou v uvedeném ochranném pásmu.

2) Základní funkční využití:
- zóna slouží k bydlení v rodinných domech.

3) Vhodné a převládající funkce:
- rodinné domy (izolované či dvojdomy – viz článek Vymezení některých pojmů)
- vestavěné garáže;
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest, dětských a rekreačních hřišť a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliáře
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační).

4) Přípustné funkce:
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
- stávající stavby pro rodinnou rekreaci
- stávající řadové rodinné domy
- vodní plochy, vodní toky
- bydlení v lokalitách Z4-10 a Z4-11 za podmínky, že bude při projektové přípravě v dalších správních řízeních prokázáno splnění podmínky hygienických limitů hluku ze silniční stavby Pražského okruhu dle nařízení vlády č.272/2011 Sb.
- v rámci obytných objektů jako vedlejší funkce drobné služby (konzultační a poradenské činnosti, ordinace, ateliéry)
- drobné provozovny živností – obchod a služby slučitelné s bydlením, které nesníží kvalitu prostředí souvisejícího území, nevyvolávají zvýšené nároky na dopravní obsluhu a jejichž negativní účinky na životní prostředí nepřekračují přípustnou mez hygienických limitů uvedenou v příslušných předpisech
- samostatně stojící garáže a parkovací plochy pro osobní automobily pouze v souvislosti se základním funkčním využitím
- bazény na pozemcích rodinných domů

5) Nepřípustné funkce:
- objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, novostavby bytových domů a řadových rodinných domů s výjimkou dvojdomů, dopravní služby

6) Regulativy urbanistické koncepce:
- výměra stavebních parcel:

- min. 700 m2 pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
- min. 900 m2 pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný;
- min. 1200 m2 pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný; - min. 1 200 m2 pro rodinný dvojdům (pozemek je možné rozdělit na dvě části tak, že na každé části (min. výměra 600 m) bude stát jedna polovina dvojdomu – jeden řadový dům);
- koeficient zastavění max.30 % plochy pozemku; minimálně 60 % plochy pozemku bude použito pro zeleň;
- do koeficientu zastavění pozemku se započítávají i veškeré přístřešky, zastřešené terasy, altány a zahradní domky
- pro lokalitu Z4-28 se pro pozemky stávajících dvojdomů a řadových rodinných domů stanovuje koeficient zeleně min. 40% plochy pozemku
- pro lokality Z4-10 a Z4-11 bude při projektové přípravě v dalších správních řízeních prokázáno splnění podmínky hygienických limitů hluku ze silniční stavby Pražského okruhu dle nařízení vlády č.272/2011 Sb.
- v lokalitě Z4-10 bude zachována prostupnost území do volné krajiny za účelem obhospodařování pozemků
- pro stávající pozemky v zastavěném území neplatí regulativ minimální velikosti pozemků, stávající stavební pozemky rodinných domů lze však dělit pouze za předpokladu, že velikost každého ze vzniklých pozemků splňuje požadavek na minimální výměru
- drobné provozovny (služby, apod.) mohou být umisťovány v rodinném domě nebo v samostatných jednoduchých stavbách, nepřesahujících velikost rodinného domu
- odstavování vozidel zákazníků bude zajištěno v rámci vlastního pozemku
- odstavování vozidel na pozemku rodinného domu bude řešeno garážovými stáními (jako součásti hlavní stavby nebo jako vedlejší stavba na pozemku rodinného domu) nebo samostatně umístěnými odstavnými parkovacími stáními, a to v počtu 2 na jednu bytovou jednotku
- výškové omezení rodinných domů: přízemí, patro, podkroví; výška 9,5 m

Článek 5
Čistě obytné území, transformované z území individuální rekreace (BC-IR)

Regulativy pro území BC se použijí i pro území BC-IR, pokud není v tomto článku stanoveno jinak.

1) Základní funkční využití:
- Zóna slouží k individuální rekreaci a zahrádkářské činnosti.

2) Vhodné a převládající funkce:
- sady a zahrady;
- stavby pro rodinnou rekreaci
- vestavěné garáže;
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest, dětských a rekreačních hřišť a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliáře

3) Přípustné funkce:
- bydlení v samostatných rodinných domech o max. I bytové jednotce;
- samostatné garáže;
- objekty údržby a pro uložení zahradnických aj. potřeb;
- skleníky.

- nezbytné související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
- vodní plochy, vodní toky

4) Nepřípustné funkce:
- objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, včetně opravárenství, novostavby bytových domů a řadových rodinných domů, dopravní služby, skládky
- plochy, stavby a zařízení pro odstavování motorových vozidel

5) Regulativy urbanistické koncepce:
- výměra stavebních parcel: min. 400 m^2 pro stavbu pro rodinnou rekreaci
- koeficient zastavění pozemku: max. 20% plochy pozemku
- koeficient zeleně: min. 70% (včetně ploch zahrádkářských kolonií)
- výškové omezení: přízemí, podkroví-výška 8,5 m

Článek 6
Čistě obytné území (BCI – BC4) v ochranném pásmu Průhonického parku

Regulativy pro území BC se použijí i pro území BC1 až BC4, pokud není v tomto článku stanoveno jinak.

1) BC_1 – pozemky bezprostředně navazující na park;
BC_2 – pozemky do vzdálenosti 300 m od parku; BC3, BC4 – ostatní pozemky v ochranném pásmu.

2) Základní funkční využití:
- zóna slouží k bydlení v rodinných domech a objektech rezidenčního typu s hodnotně upravenými zahradami v ochranném pásmu Průhonického parku.

3) Vhodné a převládající funkce:
- různé typy rodinných domů (izolované), a rezidencí vč. garážování a parkování na vlastních pozemcích;
- vestavěné garáže;
- příslušné komunikace, převážně charakteru „obytné zóny";
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

4) Přípustné funkce:
- bazény apod. jen pro vlastní využití;
- výjimečně přípustné izolované objekty garáží, bazénů, altánů.

5) Nepřípustné funkce:
- objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, včetně opravárenství, novostavby bytových domů a řadových rodinných domů, dopravní služby
- jakékoliv ekonomické aktivity s výjimkou konzultačních a poradenských činností, privátních ordinací, apod.

6) Regulativy urbanistické koncepce:

BC_1:
- výměra parcel minimálně 3000 m2; pozemek je nadále nedělitelný;

- rozsah zastavěných ploch: celkem max. 12 % výměry pozemku, minimálně 85 % plochy pozemku bude použito pro zeleň;
- další podmínky: do 40 m od okraje Průhonického parku nelze umísťovat jakékoliv stavební objekty ani zpevněné plochy, tato část pozemků – zahrad - bude mít krajinářský charakter;
- výškové omezení: přízemí a obytné podkroví nebo 2NP, výška max. 9,0 m (drobné stavby mohou být jen přízemní o max. výšce 4,5 m).

BC_2:

- výměra parcel: minimálně 2000 m2; pozemek je nadále nedělitelný;
- rozsah zastavěných ploch: celkem max. 15 % výměry pozemku, minimálně 80 % plochy pozemku bude použito pro zeleň;
- výškové omezení: přízemí a obytné podkroví nebo 2NP, výška max. 9,0 m (drobné stavby mohou být jen přízemní o max. výšce 4,5 m).

BC_3:

- výměra parcel: minimálně 1200 m2; pozemek je nadále nedělitelný;
- minimální výměru parcel lze v odůvodněných případech (např. poloha odděleného pozemku v již zastavěném území v bezprostředním dotyku s hranicí ochranného pásma Průhonického parku) snížit na 1000 m2
- rozsah zastavěných ploch: celkem max. 20 % výměry pozemku, minimálně 70 % plochy pozemku bude použito pro zeleň;
- výškové omezení: přízemí a obytné podkroví nebo 2NP, výška max. 9,0 m.

BC_4:

- výměra parcel: minimálně 1200 m2; pozemek je nadále nedělitelný;
- rozsah zastavěných ploch: celkem max. 18 % výměry pozemku, přičemž výměra ploch zeleně musí být min. 70 % pozemku;
- výškové omezení: přízemí a obytné podkroví nebo 2NP, výška max. 8,5 m

Článek 7
Obecně obytné území (BO)

1) Základní funkční využití:
- zóna slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

2) Vhodné a převládající funkce:
- různé typy rodinných domů (izolované nebo dvojdomy); - vestavěné garáže;
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest, dětských a rekreačních hřišť a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliáře
- zeleň obytná, veřejná ochranná (izolační).

3) Přípustné funkce:
- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad;
- samostatně stojící garáže a parkovací plochy pro osobní automobily pouze v souvislosti s hlavním využitím
- maloobchodní zařízení;
- řemeslná činnost (pouze nerušící), sloužící pro obsluhu tohoto území;
- kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území;
- malá ubytovací zařízení (do 15 lůžek);
- v lokalitě změny Z4-39 k.ú. Horní Jirčany je možno umístit multifunkční objekt (komunitní dům, veřejná občanská vybavenost) nebo ubytovací zařízení do kapacity 45 lůžek za podmínky, že bude při projektové přípravě v dalších správních řízeních

prokázáno splnění podmínky hygienických limitů hluku ze silniční dopravy (silnice II/603) dle nařízení vlády č.272/2011 Sb.
- nezbytné související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
- zařízení pro vzdělávání a volnočasové aktivity dětí předškolního věku
- vodní plochy, vodní toky
- administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkci;
- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.).

4) Nepřípustné funkce:
- objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, včetně opravárenství, novostavby bytových domů, dopravní služby

5) Regulativy urbanistické koncepce:
- výměra stavebních parcel: - min. 500 m^2 pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce; výjimečně lze ve zdůvodněných případech povolit stavbu na menším pozemku nesloužící k bydlení
- min. 900 m^2 pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný;
- min. 1200 m^2 pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný;
- min. 1 200 m2 pro rodinný dvojdům (pozemek je možné rozdělit na dvě části tak, že na každé části (min. výměra 600 m2) bude stát jedna polovina dvojdomu-j eden řadový dům);
- koeficient zastavění pozemku: max. 40% plochy pozemku, koeficient zeleně: min. 50% plochy pozemku
- v lokalitě změny Z4-39 k.ú. Horní Jirčany je stanoven koeficient zeleně min. 30% plochy pozemku
- odstavování vozidel na pozemku rodinného domu bude řešeno garážovými stáními (jako součásti hlavní stavby nebo jako vedlejší stavba na pozemku rodinného domu) nebo samostatně umístěnými odstavnými parkovacími stáními, a to v počtu 2 na jednu bytovou jednotku
- výškové omezení rodinných domů: přízemí, patro, podkroví; výška 10,5 m;

Článek 8
Obecně obytné území (BO – 1, BO – 2)

Regulativy pro území BO se použijí i pro území BO – 1, BO – 2, pokud není v tomto článku stanoveno jinak.

Využití funkce indexu BO – 1:

1) Základní funkční využití:
- zóna slouží k bydlení, včetně základního občanského vybavení.

2) Vhodné a převládající funkce:
- různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy, řadové a jiné formy seskupení);
- různé typy bytových domů (viladomy, malé bloky, terasové domy);
- garáže (pokud možno vestavěné);
- příslušné komunikace a parkoviště;
- zeleň obytná, veřejná ochranná (izolační).

3) Přípustné funkce:
- maloobchodní a stravovací zařízení;
- řemeslná činnost (pouze nerušící), sloužící pro obsluhu tohoto území;
- malá ubytovací zařízení (do 15 lůžek);
- kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území;
- administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí;
- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.).

4) Nepřípustné funkce:
- objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, dopravní služby

5) Regulativy urbanistické koncepce:
- výměra stavebních parcel:
- min. 700 m^2 pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
- min. 900 m^2 pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný;
- min. 1200 m^2 pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách; pozemek je nadále nedělitelný; - min. 1 200 m^2 pro rodinný dvojdům (pozemek je možné rozdělit na dvě části tak, že na každé části (min. výměra 600 m2) bude stát jedna polovina dvojdomu -- jeden řadový dům);
- min. 400 m^2 pro řadový rodinný dům;
- min. 2000 m^2 pro bytový dům;
- koeficient zastavění: max. 30 % plochy pozemku; minimálně 50 % plochy pozemku
- u rodinných domů a minimálně 40 % u bytových domů bude využito pro zeleň;
- výškové omezení: - u rodinných domů: přízemí, patro, podkroví; výška 10,5 m;
- u bytových domů: max. čtyři nadzemní podlaží (vč. technické-ho přízemí a podkroví); výška 12,0 m.
- bytové domy budou mít řešeno odstavování vozidel garážovými stáními, nebo samostatně umístěnými odstavnými parkovacími stáními, a to v následujícím počtu:
- byt o jedné obytné místnosti: 0,5 parkovacích stání
- byt do 50 m2 celkové plochy: 1 parkovací stání
- byt nad 50 m2 celkové plochy: 2 parkovací stání,
- přičemž min. polovina celkového počtu stání bude umístěna v rámci objektu.

Využití funkce indexu BO – 2:

1) Základní funkční využití:
- bydlení pouze v rodinných domech

2) Vhodné a převládající funkce:
- zpevněné plochy pro obsluhu rodinných domů (př. Kontejnerové stání pro separovaný odpad)
- příslušné komunikace a parkoviště;
- zeleň obytná, veřejná a ochranná (izolační).

3) Přípustné funkce:
- dle funkce BO

4) Nepřípustné funkce:

- objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, dopravní služby

5) Regulativy urbanistické koncepce:
- výměra stavebních parcel:
  - min. 500 m^2 pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
  - min. 900 m^2 pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách
  - min. 1200 m^2 pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách;
  - min. 1200 m^2 pro rodinný dvojdům
- koeficient zastavění: max. 40 % plochy pozemku;
- koeficient zeleně: min. 50 % plochy pozemku;
- výškové omezení: - u rodinných domů: přízemí, patro, podkroví; výška 11,5 m;
- dešťové vody z veřejně přístupných prostor budou odvedeny oddílnou dešťovou kanalizací do vhodného recipientu.

Článek 9
Území veřejného (občanského) vybavení (OV)

1) Základní funkční využití:
- slouží k soustředění občanského vybavení „neobchodního" charakteru, tj. zdravotnictví, školství, kultura, sociální péče, veřejná správa.

2) Vhodné a převládající funkce:
- mateřské školy (případně jesle);
- školy (základní, střední, jazykové a odborná učiliště);
- knihovny, výstavní prostory;
- společenské sály a místnosti (kluby), kina, galerie;
- zdravotnická a rehabilitační zařízení, lékárny;
- zařízení sociální péče;
- veřejná správa včetně policie apod.;
- církevní zařízení;
- pošta;
- parky, ochranná zeleň;
- příslušné komunikace (včetně pěších a cyklistických); - parkovací plochy a objekty.

3) Přípustné funkce:
- vědecké a výzkumné ústavy;
- stravovací zařízení;
- sanatoria, domovy seniorů apod.;
- administrativní objekty nebo prostory pro tyto činnosti;
- sportovní zařízení a hřiště, bazény;
- vodní plochy;
- shromažďovací plochy;
- bydlení v rámci jiných objektů (služební byty);
- garáže (nadzemní i podzemní);
- nezbytné technické vybavení;
- nerušící drobná výroba a služby (nepřípustné na území ochranného pásma Průhonického parku);
- nezbytné související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
- stezky pro pěší a pro rekreační sport

- bydlení ve stávajícím 1 rodinném domě na pozemku 307/3, k.ú. Zdiměřice u Prahy
- v lokalitě Z6-1 je podmínkou pro zahájení výstavby předložení biologického výzkumu v rámci územního řízení, který vyloučí negativní vliv na zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů.
- v lokalitě Z6-1 bydlení zaměstnanců obsluhujících občanskou vybavenost města Jesenice v bytech, umístěných v rámci objektů občanské vybavenosti
- výstavba objektů a zařízení, pro které jsou stanoveny hygienické hlukové limity, je přípustná za předpokladu splnění podmínky, že při rozhodování o změnách v území bude prokázáno nepřekročení maximální přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech z dopravy, případně budou zajištěna patřičná protihluková opatření, která jsou v předmětné ploše uvedena jako přípustné využití.

4) Nepřípustné funkce:
- bytové domy;
- výrobní nebo chovatelská činnost, která jakkoli narušuje okolí;
- velkoobchodní nebo skladovací činnost;
- dopravní služby mimo nezbytně nutnou obsluhu území;
- na území ochranného pásma Průhonického parku též drobná a nerušící výroba
- čerpací stanice pohonných hmot

5) Regulativy urbanistické koncepce:
- koeficient zastavění: max. 50 % plochy pozemku; pro lokalitu Z9-1(P1) není stanoven
- min.30 % plochy pozemku bude použito pro zeleň; pro lokalitu Z9-1(P1) není stanoveno
- výškové omezení: 9,5 m, v centrálních částech staveb lze výjimečně povolit 12,0 m;
- výškové omezení: 9,5 resp. 12 m se nevztahuje na církevní stavby
- výškové omezení pro lokalitu Z9-1 (P1) je stanoveno na 14 m po korunní římsu nebo atiku předposledního, tj. neustupujícího podlaží (výška se vztahuje k úrovni terénu v místě vstupu do objektu).
- pro lokalitu Z9-1 (P1) v plochách OV je stanovena max. podlažnost 4NP (3NP + 1 ustupující podlaží),
- pro lokalitu Z9-1 (P1) v plochách OV.1 je stanovena max. podlažnost 5NP (4NP + 1 ustupující podlaží)
- regulativy stanovující maximální podlažnost v plochách OV.1 a maximální výšku staveb se nevztahují na 1 dominantu v části plochy, zahrnující městský úřad, kde je max. podlažnost stanovena 6NP
- v území ochranného pásma Průhonického parku (Osnice-sever) musí být forma zástavby přizpůsobena obytné (rezidenční) funkci.
- lokalita Z6-1 bude po realizaci přeložky silnice II/603 na tuto komunikaci (západní část obchvatu Jesenice) dopravně napojena a výstavba v lokalitě Z6-1 (s výjimkou objektu mateřské školky napojeného na struktury města komunikací na východní straně území) je napojením na tuto přeložku podmíněna

Článek 10
Funkčně smíšené (centrální) zóny (SC)

1) Základní funkční využití:
- soustřeďuje zařízení veřejného zájmu a další zařízení administrativy, peněžnictví, obchodu, služeb, kultury, vzdělávání a bydlení (zejména v polyfunkčních objektech).

2) Vhodné a převládající funkce:
- veřejná (obecní) správa; - pošta, telefonní ústředna; kostely a modlitebny;

- bankovní a pojišťovací služby;
- zařízení obchodu a služeb;
- administrativní objekty;
- bydlení (zejména v polyfunkčních objektech nebo v bytových domech s občanskou vybaveností v parteru)
- veřejná prostranství;
- parky, obytná a ochranná zeleň, vodní plochy;
- příslušné komunikace;
- parkovací plochy a objekty (např.parkovací dům) pro potřeby centrální části;
- terminály hromadné dopravy (zastávky);
- hotely vč. garni;
- restaurace, vinárny, kavárny, cukrárny;
- vzorkovny, výstavní síně;
- ateliéry, studia;
- sportovní sály, kluby;
- kina, divadelní a hudební sály.
- plochy pro sport v lokalitě změny Z4-15 - krytá i nekrytá sportoviště

3) Přípustné funkce:
- sportovní zařízení (v objektech);
- zdravotnictví (nelůžková oddělení);
- školy (základní, střední, jazykové a odborná učiliště);
- rodinné domy;
- sociální péče (ne lůžkové části);
- kongresové prostory;
- herny;
- nezbytné technické vybavení;
- drobná nerušící výroba.
- nezbytné související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
- stezky pro pěší a pro rekreační sport

4) Nepřípustné funkce:
- výrobní nebo chovatelská činnost;
- autobazary:
- ubytovny;
- tržnice;
- velkoobchodní a skladovací činnost;
- lůžkové části zdravotnických a sociálních zařízení.
- čerpací stanice pohonných hmot

5) Regulativy urbanistické koncepce:
- koeficient zastavění: 50 %, pro lokalitu Z9-1 (P1) není stanoven – bude určen územní studií US2
- minimálně 30 % plochy pozemku bude použito pro zeleň, tato podmínka neplatí pro lokalitu Z9-1 (P1) - bude určeno územní studií US2
- výškové omezení 12 m
- výškové omezení 12 m se nevztahuje na církevní stavby
- pro lokalitu Z4-35 je stanoveno výškové omezení 6 m
- pro lokalitu Z9-1 (P1) je stanoveno výškové omezení 14 m po korunní římsu nebo atiku předposledního, tj. neustupujícího podlaží (výška se vztahuje k úrovni terénu v místě vstupu do objektu).

- pro lokalitu Z9-1 (P1) v plochách SC je stanovena max. podlažnost 4NP (3NP + 1 ustupující podlaží)
- pro lokalitu Z9-1 (P1) v plochách SC.1 je stanovena max. podlažnost 5NP (4NP + 1 ustupující podlaží)
- pro rozvojové plochy mezi jižním okrajem zastavěného území Jesenice a budoucí přeložkou silnice II/101 a pro rozvojové plochy Jesenice mezi zastavěným územím a přeložkou silnice II/603 je při projektové přípravě území stanoveno koncepčně prověřit dopravní obsloužení celého území vzhledem k omezenému počtu možných dopravních připojení na tuto dopravní stavbu
- v lokalitě Z9-1 (P1) bude zajištěna dopravní prostupnost do plochy P2 podmíněné regulačním plánem RP-02 a plochy podmíněné regulačním plánem RP-01
- v lokalitě Z9-1 (P1) budou vymezena veřejná prostranství a pěší propojení dle územní studie US2, která je podmínkou pro rozhodování o změnách v území, stanovenou změnou č.9
- v lokalitě Z9-1 (P1) je mezi ulicí Budějovickou a plochou přestavby P2 předepsáno vymezit souvislé veřejné prostranství o min. výměře 1000 m^2 a propojit jej s ulicí Budějovickou obchodní ulicí o min. šířce 15 m

Článek 11
Plochy veřejné zelené (ZP)

1) Základní funkční využití:
- slouží k oddechu obyvatel a návštěvníků, výrazně ovlivňuje kvalitu veřejných prostor a prostranství.

2) Vhodné a převládající funkce:
- parky, parkově upravená prostranství;
- ostatní veřejná zeleň vč. ochranné a izolační;
- aleje a stromořadí v zastavěném území.

3) Přípustné funkce:
- kašny a vodní plochy;
- umělecká díla a objekty (sochy, ap.);
- malé zpevněné plochy s lavičkami;
- liniové stavby vyjma komunikací pro motorová vozidla
- stánky s květinami, časopisy a jiná drobná architektura;
- hřiště pro děti (mimo frekventovaná území).
- cyklostezky

4) Nepřípustné funkce: jakékoliv jiné využití.
- hřbitovy a pohřebiště

Článek 12
Sportovní a rekreační plochy (SR)

I) Základní funkční využití:
- slouží k oddechu a zotavení obyvatel.
- stavby, zařízení a plochy pro tělovýchovu, sport a rekreaci (hřiště, stadiony, tělocvičny, víceúčelové sportovní haly, bazény, zimní stadiony, kluziště, kynologická cvičiště, plovárny apod.)
- hlavní využití plochy SR lokality Z5-1 je umístění venkovních hřišť

2) Vhodné a převládající funkce:
- tělovýchovná zařízení – krytá i otevřená sportoviště; kondiční dráhy;
- vodní plochy, bazény; zeleň veřejná – parky, lesoparky, travnaté plochy pro oddech a slunění;
- příslušné komunikace obslužné, pěší a cyklistické, parkoviště.

3) Přípustné funkce:
- v lokalitě Z4-1: stavby a pozemky veřejného občanského vybavení – školství
- ~~v lokalitě Z4-31: sportovní plocha s využitím pro krosovou dráhu a terénní úpravy (bez zázemí a zpevněných ploch)~~
- byty majitelů a správců jako doplňková funkce k funkci hlavní v rozsahu max.1 bytu
- vybavenost sloužící návštěvníkům – obchod, služby, stravování, ubytování (výjimečně přípustné, na území do 300 m od Průhonického parku nepřípustné);
- nezbytná technická vybavenost;
- provozy údržby;
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest, dětských a rekreačních hřišť a ploch veřejné zeleně s prvky drobné architektury a mobiliáře
- nezbytné související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
- sídelní a doprovodná zeleň, prvky ÚSES
- v lokalitě Z5-1 je kromě hlavního využití přípustné pouze umístění drobné parkovací plochy (max.10% plochy SR v lokalitě Z5-1) a zázemí hřišť pro sportovce pouze v souvislosti s hlavním využitím

4) Nepřípustné funkce:
- objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, včetně opravárenství, dopravní služby
- areály pro motoristické sporty
- ~~v lokalitě Z4-31: zpevněné plochy a jakékoliv stavby s výjimkou oplocení~~

5) Regulativy urbanistické koncepce:
- koeficient zastavění: diferencovaný podle konkrétních případů, krytá sportoviště až 40 %, některá otevřená méně než 5 % (doprovodné stavby jako šatny apod.).
- výškové omezení: 9,5 m, ve výjimečných případech lze povolit 12,0 m,
- výškové omezení u areálů v území do 300 m od Průhonického parku 6.0 m, ve výjimečných případech lze povolit 7,5 m.
- pro lokalitu Z4-3 je stanovena podmínka zachování dopravní prostupnosti směrem východním do ploch OV-návrh a směrem jižním do ploch SR-návrh
- pro lokalitu Z5-1 je stanovena podmínka nenarušení břehových porostů potoka a prvků ÚSES
- stavbou hřišť v lokalitě Z5-1 nesmí dojít ke zmenšení průtočného profilu koryta potoka a ke zhoršení podmínek pro průtok velkých vod
- pro lokalitu Z8-1 je stanovena podmínka zachování pěší prostupnosti směrem západním do ploch OV-návrh a vymezení pásu parkové zeleně podél východního okraje lokality

Článek 13
Golfová hřiště (GH)

1) Základní funkční využití:
- slouží ke sportovně rekreačním účelům (specifické využití).

2) Vhodné a převládající funkce:
- golfové hřiště
- vodní plochy a toky
- pěší cesty;
- solitérní a izolační zeleň; louky.

3) Přípustné funkce:
- příslušné služby a zařízení (klubovny, šatny, stravování);
- ZPF a LPF obhospodařovat jen z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí;
- jiné sportovní a rekreační využití pouze v tom případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty území a vlastní golfové hřiště;
- zařízení pro údržbu areálu;
- byt správce;
- příslušné místní a obslužné komunikace;
- drobné doprovodné objekty budou umísťovány ve vzdálenosti min. 300 m od hranice parku.

4) Nepřípustné funkce:
- výstavba pro jiné účely.

5) Regulativy urbanistické koncepce:
- koeficient (%) zastavění: vzhledem k rozloze vlastního hřiště je zastavění přípustnými objekty zanedbatelné, žádoucí je koncentrovat objekty na co nejmenším počtu míst (lze oddělit prostory pro návštěvníky od areálu údržby);
- objekty vybavení golfového hřiště nesmí (jednotlivě) přesáhnout zastavěnou plochu 200 m2
- výškové omezení: 6,0 m.

Článek 14
Území individuální rekreace (IR)

1) Základní funkční využití:
- plochy staveb pro rodinnou rekreaci nebo zahrádkářskou činnost a další stavby a zařízení, které souvisejí s rodinnou rekreací

2) Vhodné a převládající funkce:
- sady a zahrady;
- chaty a rekreační domky, chalupy;
- příslušné komunikace a parkoviště.

3) Přípustné funkce:
- garáže (pokud možno vestavěné);
- objekty údržby a pro uložení zahradnických aj. potřeb;
- skleníky.
- stavby a zařízení, které s rekreací souvisejí a jsou s ní slučitelné (např. informační a turistické služby, hygienická zařízení, klubovny, občerstvení apod.)

- stavby a zařízení související dopravní a technické infrastruktury – místní a účelové komunikace, chodníky, stezky pro pěší a pro rekreační sport apod. a vedení a stavby technické infrastruktury pro stavby hlavního a přípustného využití;
- přístřešky pro automobily a drobnou zahradní techniku
- plochy parkovacích stání pro osobní automobily, pouze v souvislosti s hlavním využitím
- dětská hřiště, venkovní sportoviště
- sídelní a doprovodná zeleň, vodní plochy, vodní toky, prvky ÚSES

4) Nepřípustné funkce:
- objekty, stavby a činnosti neuvedené jako vhodné a převládající funkce nebo přípustné funkce, tj. neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména: stavby pro chov dobytka, stavby pro skladování a výrobu, včetně opravárenství, dopravní služby, skládky odpadu včetně odstavení motorových vozidel

5) Regulativy urbanistické koncepce:
- koeficient zastavění: max. 10 % plochy pozemku, minimální plocha zeleně (vč. zahrádkářských ploch) 80 %.
- výškové omezení: přízemí, podkroví – výška 7,5 m.

Článek 15
Výrobní a skladové plochy (VS)

1) Základní funkční využití:
- slouží k soustředění výrobních a skladových ploch s možným (minimalizovaným) vlivem na okolí, nesmí mít negativní účinky na obytná území. Lokalizují se v dobré vazbě na nadřazenou silniční síť.

2) Vhodné a převládající funkce:
- objekty průmyslové výroby a služeb;
- administrativa v rámci areálů (resp. objektů);
- servisy nákladních automobilů, zemědělské techniky, ap.;
- objekty skladů a překladišť;
- stavební dvory, ap.;
- objekty zemědělské výroby vč. skladů a údržby staveb a techniky;
- příslušné komunikace a parkovací a garážovací plochy;
- příslušné technické vybavení (trafostanice, regulační stanice, úpravny odpadních vod, odlučovače aj.);
- ochranná a izolační zeleň.

3) Přípustné funkce:
- vodní plochy;
- specifické služby a stravovací zařízení;
- parkoviště a dopravní zařízení;
- čerpací stanice PHM;
- sběrny a třídírny odpadních surovin.
- nezbytné stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury, slučitelné se stanoveným funkčním využitím

4) Nepřípustné funkce:
- bydleni (kromě služebních a pohotovostních bytů);
- zdravotnictví (lůžková oddělení) a sociální služby;

- sport a rekreace.

5) Regulativy urbanistické koncepce:
- výškové omezení max. 12,0 m.
- koeficient zastavění: 40 % (u nových areálů), minimální plocha zeleně 30 % plochy pozemku, v ploše VS.1 je stanoven minimální koeficient zeleně 20 %.

Článek 16
Ostatní komerční plochy (KO)

1) Základní funkce využití:
- slouží k soustředění zařízení obchodu a služeb (i nadmístního či regionálního významu),
ke skladování a spediční činnosti, k nerušící výrobě (technologické parky, ap.).

2) Vhodné a převládající funkce:
- nákupní centra různých forem;
- obchodní areály a jednotky; prodejní sklady (nábytek, stavebniny aj.);
- autosalony, autoservisy; opravny a půjčovny průmyslového zboží (nářadí, ap.);
- sklady (pronajímatelné);
- administrativní plochy (pronajímatelné);
- výzkumná a technologická střediska;
- komerční sportovní zařízení (fitcentra, bazény ap.), sportovní haly;
- zařízení obchodu a služeb;
- vzorkovny, výstavní síně, výstavní plochy;
- plochy a objekty pro skladování;
- veřejná a izolační zeleň;
- restaurace a jiná stravovací zařízení;
- příslušné komunikace;
- veřejná a izolační zeleň; vodní plochy,

3) Přípustné funkce:
- hotely, penziony, motely, motoresty;
- kulturní a společenská (zábavní) zařízení;
- bankovní a pojišťovací služby;
- administrativní centra;
- hasičské zbrojnice;
- sběrny odpadových surovin;
- základny údržby komunikací a technické infrastruktury;
- kina a podobná zábavní zařízení;
- půjčovny automobilů;
- garáže, parkoviště; čerpací stanice PHM.
- nezbytné související stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury
- stezky pro pěší a pro rekreační sport

4) Nepřípustné funkce:
- výroba s rušivým vlivem na okolí;
- autobazary;
- ubytovny;
- komerční chov zvířat;
- tržnice;
- bydlení (kromě pohotovostních, případně služebních bytů).

5) Regulativy urbanistické koncepce:
- koeficient zastavění: 40 %; min. plocha zeleně 40 %;
- výškové omezení: max. 12,0 m.

Článek 17
Plochy technického vybavení (TP)

1) Základní funkční využiti:
- slouží k zabezpečení provozu (funkčnosti) vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území.

2) Vhodné a převládající funkce:
- čistírny odpadních vod;
- čerpací stanice odpadních vod; vodní plochy (dočišťovací rybníky, retenční nádrže); vodojemy, úpravny a čerpací stanice vody;
- rozvodny, trafostanice;
- regulační stanice plynu;
- hasičské zbrojnice;
- sběrny odpadových surovin;
- základny údržby komunikací a technické infrastruktury.

3) Přípustné funkce:
- provozy údržby;
- související administrativa;
- příslušné komunikace, parkoviště a zpevněné plochy pro obsluhu technického vybavení;
- ochranná a izolační zeleň.
- stezky pro pěší a pro rekreační sport
- pohotovostní bydlení jako doplňková funkce k funkci hlavní v rozsahu max. 1 bytu
- v ploše TP.1 areál Technických služeb Jesenice včetně dílen, skladů, přístřešků pro vozový park, sběrného dvora a souvisejícím administrativním zázemím

4) Nepřípustné funkce:
- bydlení
- zdravotnictví, sociální služby;
- sport a rekreace.

5) Regulativy urbanistické koncepce:

- koeficient zastavění: bude řešeno individuálně.
- výškové omezení: 9,0 m, výjimkou mohou být věžové vodojemy, věže hasičských zbrojnic ap.

Článek 18
Plochy dopravního vybavení (DP)

1) Základní funkční využití:
- plocha slouží k zabezpečení potřeb dopravy, nezahrnuje koridory tras nadřazených komunikací ani plochy mimoúrovňových křižovatek.

2) Vhodné a převládající funkce:
- plochy terminálu hromadné dopravy

- plochy veřejných parkovišť, příp. parkovacích garáží;

3) Přípustné funkce:
- vybavení parkovišť (kiosky, hygienická zařízení, ap.);
- doprovodná a izolační zeleň.
- koridor trasy hromadné dopravy v lokalitě Z4-12c
- cyklostezky v rámci ploch doprovodné a izolační zeleně a v koridoru hromadné dopravy
- terénní úpravy
- protihluková opatření
- technická infrastruktura
- stezky pro pěší a pro rekreační sport

4) Nepřípustné funkce:
- všechny ostatní funkce.
- veřejná parkoviště, garáže a vybavení parkovišť v koridoru trasy hromadné dopravy v lokalitě Z4-12c

5) Zvláštní podmínky:
- u podzemních a nadzemních garáží a parkovišť budou zastavovací podmínky řešeny individuálně;
- zastávky autobusů hromadné dopravy jsou součástí silnic a místních sběrných komunikací.

Článek 19
Zóny zemědělské výroby (OP)

1) Základní funkční využití:
- slouží výhradně k hospodaření na zemědělském půdním fondu (ZPF).

2) Vhodné a převládající funkce:
- hospodaření na zemědělském půdním fondu (včetně pěstebních ploch);
- příslušné provozy údržby a související administrativu je možné situovat do vybraných současných areálů zemědělské výroby, zahrnutých do ploch výroby a skladů (VS).

3) Přípustné funkce:
- skleníky (nejsou však přípustné na území ochranného pásma Průhonického parku, zejména v zóně 300 in od hranice vlastního parku);
- účelové komunikace;
- umisťování provizorních staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, telat, letní pastva na žír, letní výběhy, mobilní včelíny aj.;
- izolační a doprovodná zeleň.
- stezky pro pěší a pro rekreační sport

4) Nepřípustné funkce:
- nová výstavba kromě staveb dle odstavce 2 vč. staveb pro zemědělskou prvovýrobu;
- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou ochranného pásma vodních zdrojů; zneškodňováni jakýchkoli odpadů;
- skladování jakýchkoli komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých.

5) Regulativy urbanistické koncepce:
- koeficient zastavění: 0 %.

Článek 20

Zóny zeleně

1) Základní funkční využití:
- zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím;
- příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny;
- uchování druhového i genového bohatství přirozených druhů organismů.

2) Vhodné a převládající funkce:
- územní systém ekologické stability;
- významné krajinné prvky;
- část ekologické kostry na nelesní půdě, která není zahrnuta do ÚSES; parky a ostatní veřejná zeleň (ZP) mimo zastavěné či zastavitelné území;
- lesy (LE);
- ochranná a izolační zeleň (ZO);
- sady, zahrady (ZS);
- louky a pastviny (LO);
- vodní plochy a toky (VP).

3) Přípustné funkce:
- ZPF a pozemky určené k plnění funkcí lesa lze obhospodařovat jen z hlediska jejich mimoprodukčních funkcí;
- rekreační využití je možné pouze v případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty území;
- liniové stavby v případě, kdy nepoškozují přírodní hodnoty území
- cyklostezky v plochách ochranné a izolační zeleně (ZO)
- stezky pro pěší a pro rekreační sport
- oplocení pozemků v plochách sadů a zahrad (ZS)
- v ploše ZO.1 dopravní napojení plochy TP.1

4) Nepřípustné funkce:
- jakákoliv nová výstavba s výjimkou staveb uvedených jako přípustné funkce;
- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů;
- intenzívní hospodaření na pozemcích;
- zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek;
- sběr rostlin a chytání živočichů;
- používání chemických prostředků.

Článek 21
Zvláštní požadavky na využití území

1) Veškeré zemní zásahy v řešeném území je nutné posuzovat jako zásahy v území s archeologickými nálezy.

2) Větší část obce Jesenice je v ochranném pásmu vyhlášeném pro Kontrolní a měřící středisko Vestec (KMS) Okresním národním výborem Praha-západ územními rozhodnutím pod čj. Výst. 154/24-9462/1971/Kuč. ze dne 31. prosince 1971. Podmínky uvedené v tomto rozhodnutí musí být respektovány, jedná se o kruhová ochranná pásma 0,6 km, 1 km, 2 km, 3 km, 4 km, 5 km, 14 km a 20 km (poslední dvě pásma jsou pro nové vysílače s výkonem do 25 kw a 120 kw) vycházející od středu objektů, věže kontrolního střediska Vestec a budovy pro měření elektromagnetických polí ve Zlatníkách. Ochranná pásma se vztahují zejména na výstavbu nových objektů

bytových i průmyslových, technických zařízení a konstrukcí, jakož i podstatné zvýšení provozu vozidel trvalého rázu.

3) Veškerou plánovanou výstavbu včetně nadzemních inženýrských sítí v ochranném pásmu KMS Vestec je nutno předem (investiční záměr) projednat s Českým telekomunikačním úřadem – odborem státní inspekce radiokomunikací – pracoviště KMS Vestec, Vestec 94, 252 42 Jesenice u Prahy. tel. (02) 6448118.

4) Pro výstavbu ve III. pásmu hygienické ochrany zdroje pitné vody pro hl. město Prahu v Praze 4 - Podolí je závazné Rozhodnutí NV hl. m. Prahy čj. OVLHEZ 5663/85/PE/Harb ze dne 17. 12. 1985. Výstavba v tomto území musí být projednána s organizací Pražské vodovody a kanalizace, a. s., odbor plánu výroby a hospodaření s vodou, Národní 13, 112 65 Praha 1, tel. (02) 21094421.

5) Veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správci, a to u Botiče s Povodím Vltavy, a. s., u Zahořanského potoka s Lesy České republiky, s. p., oblastní správou vodních toků Benešov, a u Jesenického potoka s Povodím Vltavy, státním podnikem.

6) V řešeném území se nachází výhradní ložisko cihlářských hlín B3 125400, Dolní Jirčany, DP 700504, v chráněném ložiskovém území Dolní Jirčany 12540000, Dolní Jirčany – cihlářská surovina. Podmínky pro umisťování staveb a zařízení v území výhradního ložiska cihlářských hlín v chráněném ložiskovém území jsou stanoveny zvláštními předpisy a stanovisky MŽP ČR a Obvodního báňského úřadu v Kladně.

7) Zvláštní zřetel věnovat kulturním památkám zapsaným ve Jmenném seznamu nemovitých kulturních památek ČR chráněných podle zvláštních předpisů a v jejich okolí nepovolovat nevhodné stavby a stavební úpravy narušující svým měřítkem a způsobem provedení prostředí těchto kulturních památek.

8) Ke každé stavební činnosti v řešeném území musí být vyžádáno vyjádření organizace ČESKÝ TELECOM, a. s., oblast Praha, odd. ochrany kabelové sítě.

9) Při výstavbě je nutno dodržovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a výstavbu provádět postupně od současně zastavěného území obce, aby nedocházelo ke ztíženému obhospodařování zemědělské půdy.

10) V ochranném pásmu štolového přivaděče Želivka není možné zřizovat studny všech typů včetně vrtů za účelem zřizování tepelných čerpadel. O připravovaných stavbách a jiných činnostech na území I. a II. ochranného pásma štolového přivaděče Želivka musí být informováni a ke stavebnímu řízení přizváni vždy Pražské vodovody a kanalizace, a. s. závod Želivka, Zruč nad Sázavou.

11) Na k. ú. Jesenice zasahují kruhová ochranná pásma 0,5 km a 1,5 km od hranice pozemků vojenské správy na území k. ú. Vestec u Prahy, v nichž platí omezující podmínky vojenské správy:
   a. v ochranném pásmu 0,5 km od hranice pozemků vojenské správy není přípustná výstavba objektů s celkovou výškou nad 8 m n. t., s kovovým opláštěním a střešní krytinou a objektů, které jsou zdrojem elektromagnetického rušení a vf záření. Dále v tomto ochranném pásmu nebudou výstavbou narušeny stávající hydrogeologické poměry území;

b. v ochranném pásmu 1,5 km od hranice pozemků vojenské správy není přípustná výstavba objektů s celkovou výškou nad 10 metrů n. t., s kovovým opláštěním a střešní krytinou a objektů, které jsou zdrojem elektromagnetického rušení a vf záření.

12) Konkrétní výstavba ve vymezených územích Ministerstva obrany včetně ochranných pásem je u vyjmenovaných druhů staveb (podle ustanovení §175 zákona č.183/2006 Sb.) podmíněna vydáním závazného stanoviska Ministerstva obrany ČR.

13) U obytné zástavby v blízkosti silnic SO 512, SO 513, II/101 a II/603 nesmí být překročeny hlukové hygienické limity.

14) Dopravní obslužnost zemědělsky obhospodařovaných pozemků v úseku mezi silnicí II/101 a II/105 bude zajištěna vedlejší polní cestou VPC2 dle schváleného Plánu společných zařízení se zohledněním platné ÚPD města Jesenice.

15) Veškerá nová výstavba na území Jesenice je podmíněna napojením na veřejnou splaškovou kanalizaci, zakončenou dostatečně kapacitní obecní ČOV.

Článek 22
Územní systém ekologické stability a ochrana přírody – překryvná funkce

Biokoridory

1) Přípustné funkce:
- současné využití;
- využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.

2) Podmíněně přípustné funkce:
- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby křížící biokoridor, pokud možno kolmo, vodohospodářské zařízení, ČOV, umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru.
- zakládání přírodních vodních ploch

3) Nepřípustné funkce:
- změny využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin, terénní úpravy apod., mimo činností podmíněných.

Biocentra

1) Přípustné funkce:

- současné využití;
- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.

2) Podmíněně přípustné funkce:
- pouze ve výjimečných případech nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd. Umístěny mohou být jen při co nejmenším zásahu a narušení funkčnosti biocentra.
- zakládání přírodních vodních ploch

3) Nepřípustné funkce:
- změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES.
- jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily funkčnost biocenter nebo územní ochranu ploch navrhovaných k začlenění do nich;
- rušivé činnosti jako je umisťování staveb, odvodňování pozemků, těžba nerostných surovin apod., mimo činnosti podmíněné.

Článek 23

Plochy pro jezdecký sport a chovatelství (JCH, JCH1, JCH2)

1) Základní funkční využití:
- Slouží pro jezdecký sport a chovatelství koní

2) Vhodné a převládající funkce:
- JCH1:
- plocha pro stavby sloužící k ustájení koní a dobytka, stavby pro jezdecký sport, jezdeckou školu a její zázemí a související podpůrné a doprovodné aktivity, a to včetně kryté jezdecké haly;
- veškeré stavby a zařízení provozního i technického zázemí jako např. sklad steliva a krmiva
- přístřešky a stavby související s organizací areálu – přístřešky, altány, kryté tribuny apod.
- plocha pro jezdecký sport v krajině,
- výběhy a pastviny pro koně a dobytek
- JCH2:
- plocha pro jezdecký sport v krajině,
- venkovní jízdárna
- výběhy a pastviny pro koně a dobytek

3) Přípustné funkce:
- venkovní závodiště a zařízení pro jezdecký sport
- přístřešky pro zvířata včetně napájecích zařízení
- oddechové přístřešky a altány pro návštěvníky ploch
- terénní úpravy

- veřejná prostranství a veřejná zeleň,
- pobytové louky
- zařízení technického vybavení zajišťující provoz jezdeckého areálu
- požární nádrž

4) Nepřípustné funkce:
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- JCH2: umisťování staveb s výjimkou venkovní jízdárny, zpevněných ploch, terénních úprav a oplocení ohradníkem

5) Regulativy urbanistické koncepce:
- v této funkční ploše nebudou umisťovány žádné trvalé nadzemní stavby vyjma vhodných a přípustných
- maximální rozsah terénních úprav činí 20 % celkové plochy pro jezdecký sport a volný čas
- koeficient zastavění: max. 30%,
- koeficient zeleně: min. 25%
- výška staveb: max.10m
- podmínkou umisťování staveb v ploše JCH1 prokázání nenarušení krajinného rázu.

Článek 24

Plochy občanského vybavení – hřbitovy (OH)

1) Základní funkční využití:
- Slouží pro stávající hřbitovy, jejich rozšíření a navrhované hřbitovy

2) Vhodné a převládající funkce:
- plochy pohřebišť
- kolumbária

3) Přípustné funkce:
- pěší cesty a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, kříže, kapličky) a mobiliářem (lavičky, odpadkové koše)
- nezbytná zařízení a stavby související s hlavním využitím včetně parkování návštěvníků hřbitova
- zeleň
- technická infrastruktura

4) Nepřípustné funkce:
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

5) Regulativy urbanistické koncepce:
- nejsou stanoveny

Článek 25
Plochy veřejných prostranství (PV)

1) Základní funkční využití (hlavní využití):
- veřejně přístupné prostory se společenským významem (náměstí, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení)

2) Vhodné a převládající funkce:
- v lokalitě Z9-1 (P1) centrální náměstí
- předzahrádky kaváren a restaurací s venkovním posezením v parteru centrálního náměstí i vedlejších náměstí v lokalitě Z9-1 (P1)
- pozemky komunikací, pěší a cyklistické cesty, cyklostezky
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny, vodní prvky) a mobiliáře (lavičky, odpadkové koše)
- prvky dalšího městského uličního mobiliáře: telefonní budky, prodejní stánky, informační kiosky
- drobná dětská hřiště
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
- prvky místních informačních systémů

3) Přípustné funkce:
- stavby a zařízení dopravní infrastruktury
- stavby a zařízení technické infrastruktury
- stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (úpravy pro odvodnění)

4) Nepřípustné funkce:
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Článek 26

Podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu

ÚP ve znění změny č.9 stanovuje v ploše Z9-1 (P1) tyto prvky regulačního plánu, které musí být splněny při navrhování a umisťování nových staveb, náhradě stávajících staveb novou stavbou i změnách dokončených staveb v území vymezeném ve výkresu základního členění území jako U1:

1) Architektonické řešení staveb v návaznosti na centrální náměstí musí adekvátně reagovat na potřebu vytvoření nového centra města (na historický kontext, reprezentativní funkci centra města a zejména funkci společenskou a pobytovou).
2) Stavby v přímé návaznosti na centrální náměstí i vedlejší náměstí mají předepsán aktivní parter.
3) Charakter městského centra bude podpořen předzahrádkami kaváren a restaurací s venkovním posezením, které je přípustné umisťovat na veřejném prostranství
4) Oplocení:
   - směrem do veřejných prostranství je nepřípustné
   - oplocení předzahrádek a společných zahrad ve vnitroblocích je přípustné, max. výška 1,6 m
5) Reklama:
   - nepřípustné je umisťování billboardů a velkoplošných reklam nad 4 m^2
6) Uliční čáry budou stanoveny územní studií US2 a budou totožné s čarami stavebními
7) Tvary střech a materiálové řešení staveb a veřejných prostranství mohou být předepsány, resp. doporučeny územní studií ÚS2, přednostně budou navrhovány střechy s vegetační skladbou.
8) Ustupující podlaží je limitováno max. výškou 3 m (vyjma vyústění technických zařízení, fotovoltaiky apod.) a bude po většině obvodu mít odstup od hlavní fasády průčelí min. 2,5 m.

9) V rámci veřejných prostranství je předepsána výsadba vzrostlých listnatých stromů přednostně před průčelím jižních a západně orientovaných fasád a v prostoru náměstí.
10) Dlažba veřejných prostranství bude použita s vysokou propustností, dešťové vody budou akumulovány v podzemních vsakovacích a akumulačních nádržích s bezpečnostním přepadem do kanalizace.
11) Světlá výška podloubí nebo římsy před průčelím obchodních ploch je stanovena min.3m nad úrovní terénu.
12) Světlá výška 1.NP v návaznosti na veřejná prostranství je stanovena min. 3 m

Článek 27

Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

Územní plán ve znění změny č.9 vymezuje tyto architektonicky a urbanisticky významné stavby (zpracování projektové dokumentace podléhá zákonu 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů, dle § 17 písm. d) a § 18 písm. a) a b):

Všechny novostavby a změny dokončených staveb včetně jejich rekonstrukcí v centrální části Jesenice, tj. v ploše přestavby P1, která je graficky vymezena ve výkresu Základního členění území.

ČÁST TŘETÍ

VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A ASANAČNÍ OPATŘENÍ

Článek 28

Veřejně prospěšné stavby

1) Veřejně prospěšnými stavbami, pro které lze vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit jsou pro:

   a) **katastrální území Jesenice**
      1. přeložka silnice 11/101;
      2. napojení severní části Jesenice na silnici I1í603(místní sběrná komunikace);
      3. přeložka silnice II/105 (součást výstavby silničního okruhu);
      4. dálnice D3 vč. napojení;
      5. trasa silničního okruhu
      6. centrální náměstí s parkovou úpravou a veřejnými budovami;
      7. areál školy se sportovním vybavením a parkem;
      8. rozšíření hřbitova;
      9. dopravní terminál (hromadné dopravy)
      10. park v obytné zóně Mladíkov
      11. administrativní centrum pro veřejnou správu (policie, úřady veřejné správy);
      15. suchý poldr;
      17. cyklostezka na Horní Jirčany

18. koridor hromadné dopravy; včetně cyklostezky a izolační zeleně
19. západní obvodová komunikace; včetně cyklostezky a izolační zeleně
20. parkovací dům
21. náměstí nové centrum – veřejné prostranství dle ÚS2
22. komunikace a veřejná prostranství – ulice Kapitulní a Školní dle ÚS2
23. budova poštovny – občanská vybavenost na novém náměstí
24. areál technických služeb Jesenice
25. ČOV Horní Jirčany
27. vedení přítokové a odtokové kanalizace k ČOV Horní Jirčany

b) **katastrální území Osnice**

5. trasa silničního okruhu mezi D3a D1;
26. rozšíření hřbitova;

c) **katastrální území Zdiměřice u Prahy**

41. propojení komunikace 11/603 - DI (vestecká spojka);
42. místní sběrná komunikace Drazdy – Rozkoš;
43. cyklostezka Zdiměřice-Vestec
44. okružní křižovatka Zdiměřice-sever
46. koridor stavby V14-vodovodní řad dle ZÚR Stč. kraje

d) **katastrální území Horní Jirčany**

61. propojovací komunikace Horní Jirčany – Dolní Jirčany;

** Na trasu SO ve variantě JVD byla vyhlášena stavební uzávěra. Výjimky ze stavební uzávěry uděluje Magistrát hlavního města Prahy, odbor územního rozhodování.*

Nároky na asanaci se týkají jen velmi malé části území, několika (3) objektů v trojúhelníku mezi ulicemi Zbraslavská, Budějovická a Na Spojce. Tyto asanace předpokládal již dřívější územní plán, schválený v r. 1997. Asanace již byla částečně provedena.

Cílem těchto asanačních úprav je vytvořit předpoklady pro přestavbu a dostavbu centrálního náměstí Jesenice.

V případě výstavby silničního okruhu v prostoru jižně Kocandy nelze zřejmě nalézt řešení, které by neznamenalo asanaci několika rekreačních chat. Počet dotčených objektů nelze v úrovni územního plánu přesně uvést, bude záviset na řešení mostu přes údolí Botiče (a způsobu jeho výstavby).

Článek 29

Případné vyvlastnění pozemků nebo staveb

Vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby je podkladem pro případné vyvlastnění pozemků nebo staveb podle § 108 odst. 2 písm. a) stavebního zákona pro uskutečňování staveb, uvedených ve článku 22, nebude-li možné cíle vyvlastnění dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem.

ČÁST ČTVRTÁ

SPOLEČNÁ A ZÁVĚREČNÁ USTANOVENÍ

Článek 30

Vymezení některých pojmů

Pro účely této vyhlášky se rozumí:

1) **Řemeslnou činností** jsou provozovny do 50 m^2 celkové užitkové plochy, nevyvolávající nároky na přepravu materiálu a zboží nákladními auty o užitečné hmotnosti nad 1,5 t, ne-způsobující hluk, zápach, vibrace ani jiné negativní vlivy nad úroveň přípustnou pro bydlení.

2) **Nerušící drobnou výrobou** jsou provozovny do 100 m2 celkové užitkové plochy, nevyvolávající nároky na přepravu materiálu a zboží nákladními auty o užitečné hmotnosti nad 1,5 t, nezpůsobující hluk, zápach, vibrace ani jiné negativní vlivy nad úroveň přípustnou pro bydlení.

3) **Nerušícími službami**, **nerušící výrobou a nerušící občanskou vybaveností** se rozumí takové služby, výroba a občanská vybavenost, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad míru přípustnou pro daný typ území, Míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřením před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

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

5) **Zastavěná plocha pozemku** je dle SZ součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb. Zastavěnou plochou se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžií a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

6) **Zpevněná plocha pozemku** je součtem všech ploch na pozemku, které nejsou zastavěnou plochou ani zelení. Zatravňovaní dlaždice jsou součástí zpevněné plochy.

7) **Koeficient zastavění** udává maximálně přípustný procentní podíl zastavěné plochy z plochy pozemku. Zpevněné plochy se jako zastavěné nezapočítávají.

8) **Současně zastavěným územím** se rozumí části území obce, vymezené hranicí současně zastavěného území obce dle výkresu č. I – Využití území.

9) **Zastavitelné území** je území zahrnuté dle územního plánu do využití (k předpokládanému zastavění) v návrhovém období tohoto územního plánu.

10) **Dvojdomek** jsou dva řadové rodinné domy, každý o jedné bytové jednotce. Za dvojdomek se považují i jiná obdobná uspořádání řadových domů, například když jsou sousedící domy navzájem pootočeny.

11) **Řadové domy** jsou tři a více řadových rodinných domů, každý o jedné bytové jednotce.

12) **Volnou krajinou** se rozumí území za hranicí současně zastavěného území obce.

13) **Izolační ochrannou zelení** se rozumí vegetace a pro ní vymezená plocha, která má hlavní funkci ve vytvoření izolační bariéry mezi výrobním zařízením a objekty hygienické ochrany. Vegetace svými vlastnostmi má být schopna snížit, omezit nebo úplně eliminovat negativní vlivy z výrobní činnosti na okolní území. Výsledný efekt izolační zeleně závisí na plošném rozsahu a odpovídající skladbě. Sortiment dřevin a způsob její výsadby musí od-povídat hlavní funkci plochy.

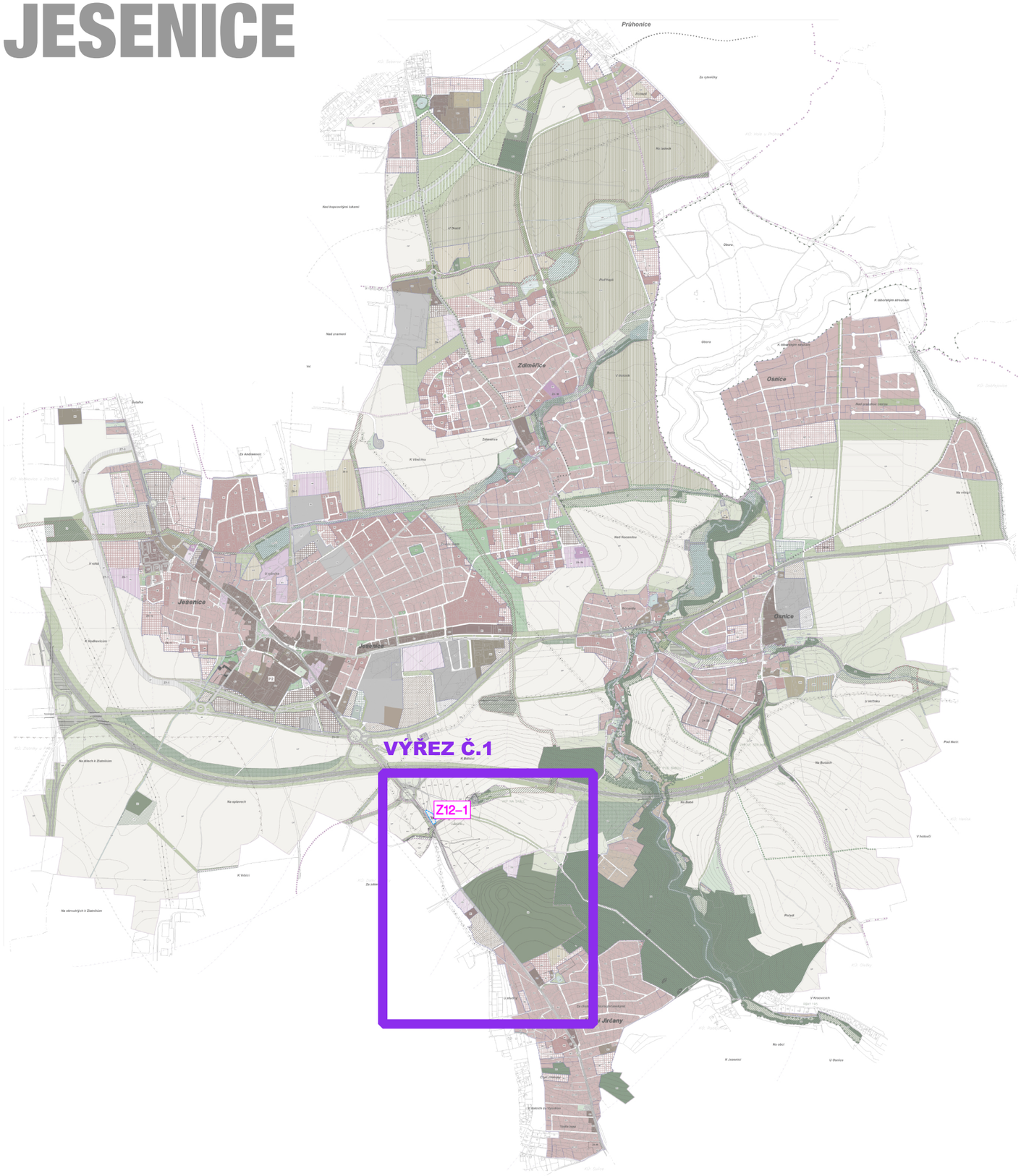
14) **Maloobchodním zařízením** se rozumí stavba pro obchod s přímým prodejem spotřebiteli sdružená do víceúčelových staveb nebo začleněná do staveb pro bydlení, případně i samo-statně stojící, která slouží pro obsluhu jen daného území, popř. určená pro širší území, s prodejní plochou do 800 m2.

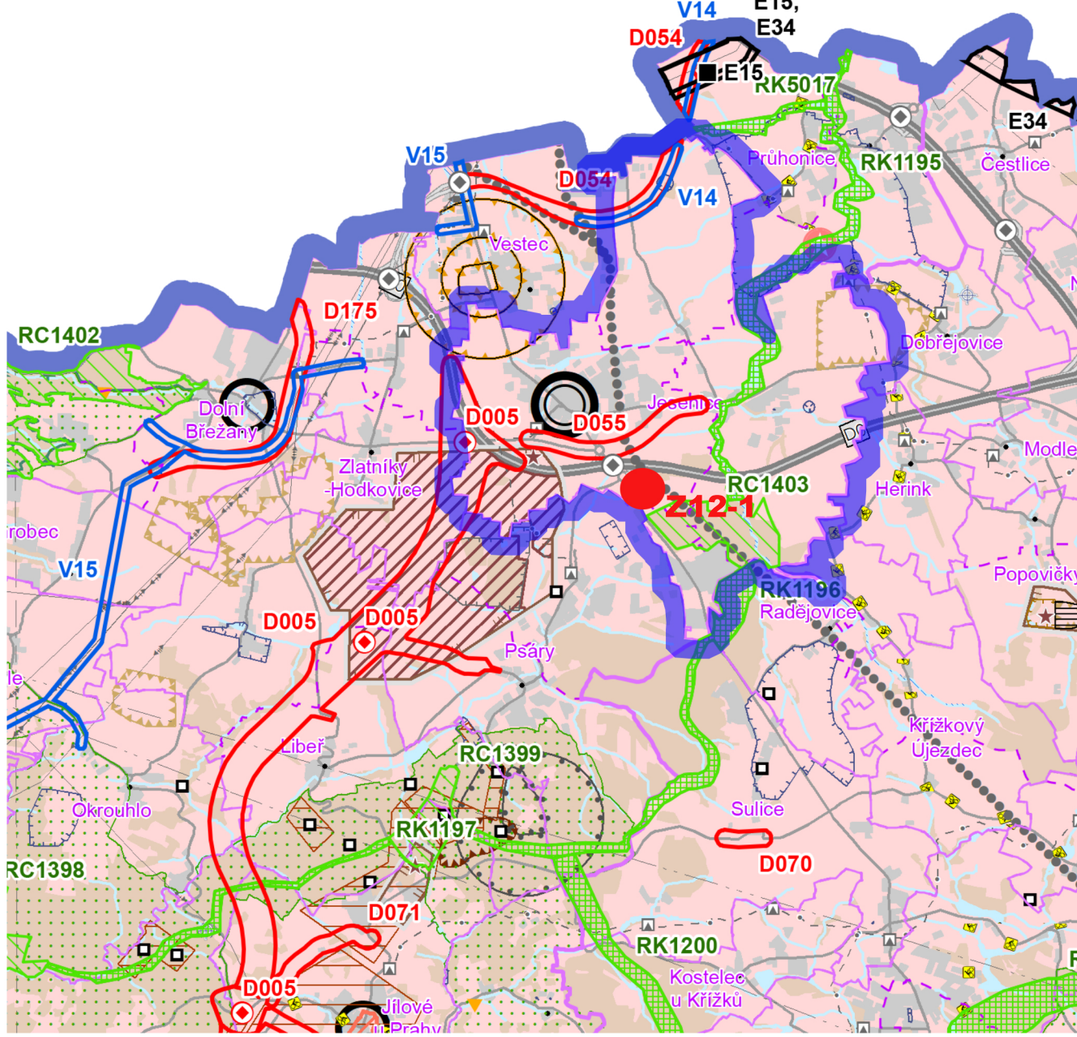
15) **Liniové stavby** jsou stavby, pro něž je charakteristický délkový rozměr, jedná se o stavby sítí technického vybavení a pozemních komunikací.

16) **Výškovým omezením** se v regulativech vždy rozumí maximální výška stavby od nivelety původního terénu v místě stavby.

(17) **Aktivním parterem** se rozumí občanská vybavenost a služby v úrovni přízemí staveb v přímé návaznosti na veřejné prostranství s preferencí venkovního posezení na předzahrádkách kaváren a restaurací

JESENICE





VYZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY NA PODKLADĚ KOORDINAČNÍHO VÝKRESU ZÚR STŘ. KRAJE VE ZNĚNÍ 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11. A 8. AKTUALIZACE

HRANICE K.Ú. JESENICE

Z12-1 OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY

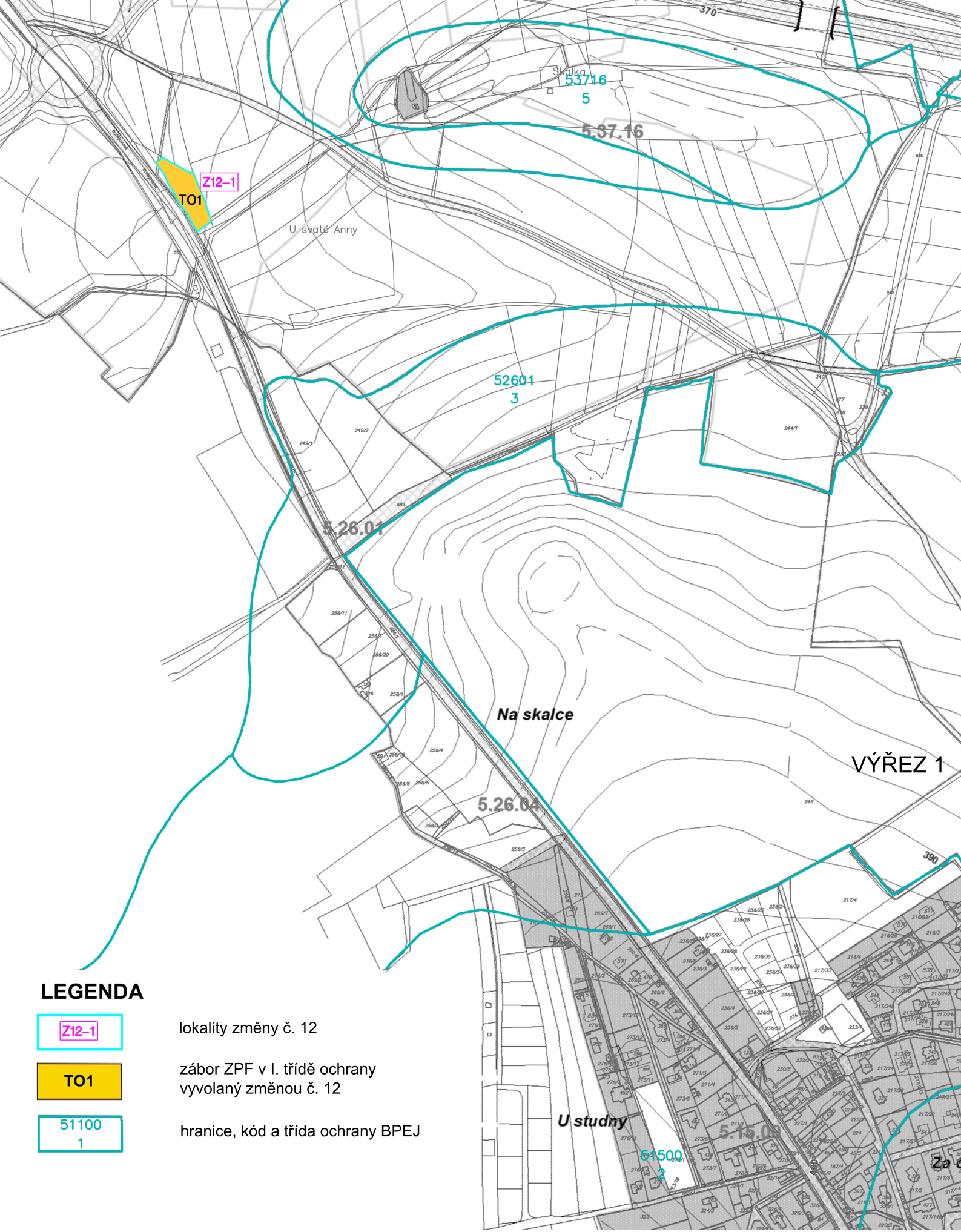
Z12–1 UMÍSTĚNÍ VÝŘEZŮ GRAFICKÉ ČÁSTI A OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY

VYZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY A AKTUALIZOVANÝCH PLOCH NA PODKLADĚ ZMENŠENÉHO HLAVNÍHO VÝKRESU ÚPO JESENICE

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 12 ÚPO JESENICE

OD1 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

1 : 25 000



LEGENDA

Z12–1	lokality změny č. 12
TO1	zábor ZPF v I. třídě ochrany vyvolaný změnou č. 12
51100 1	hranice, kód a třída ochrany BPEJ

OD2

ZMĚNA Č. 12 ÚPO JESENICE

PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU - VÝŘEZ Č. 1

1 :5000