

ÚZEMNÍ PLÁN MÁSLOVICE

Úplné znění po změně č. ~~1~~2

ARCHUM Architekti, s.r.o.

~~září 2022~~duben 2024

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Objednatel: Obec Máslovice

Sídlo: Pražská 18,
250 69 Vodochody, Praha - Východ
Určený zastupitel: Ing. Vladimíra Sýkorová, starostka

Pořizovatel: Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Sídlo: Brandýs nad Labem – Stará Boleslav
Masarykovo náměstí 1/6
250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav
osoba splňující kvalif. požadavky: Ing. Eva Paligová~~Ing. Renata~~

~~Perglerová~~

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU MÁSLOVICE

Zhotovitel: ARCHUM architekti s.r.o.

sídlo: Oldřichova 299/23
128 00 Praha 2
IČ: 01894871

Autorský tým: Ing. arch. Helena Stejskalová AA ČKA 4099
Ing. arch. Šimon Vojtík AA ČKA 3827
Ing. arch. Barbora Havlíčková
Ing. arch. Michal Petr AA ČKA 4516
Ing. Alice Cívínová
Ing. arch. Jana Mojžíšková

Datum: 04/2024

ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU MÁSLOVICE

Zhotovitel: ARCHUM architekti s.r.o.

sídlo: Oldřichova 299/23
128 00 Praha 2
IČ: 01894871

Autorský tým: Ing. arch. Helena Stejskalová AA ČKA 4099
Ing. arch. Barbora Havlíčková
Ing. arch. Michal Petr AA ČKA 4516

Datum: 09/2022

ÚZEMNÍ PLÁN MÁSLOVICE

Zhotovitel:	Ing. arch. Eva Sommerová Gagarinova 1083 Praha 6 – Suchbát 165 00 autorizační osvědčení č. 01 572
Vodní hospodářství Energetika a spoje	Ing. Jaroslava Víznerová J. Hoffmanová
Grafické zpracování	Petr Sommer Eva Kratochvílová

Datum: 09/2009

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Změna č. ~~1~~2 ÚP Máslovice

SPRÁVNÍ ORGÁN, KTERÝ ZMĚNU Č. 1 VYDAL: Zastupitelstvo obce Máslovice

Datum nabytí účinnosti: -----

Pořizovatel:

Boleslav

Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará

Masarykovo náměstí 1/6

250 01 Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

oprávněná úřední osoba

Ing. Eva Paligová~~Ing. Renata Perglerová~~

Razítko a podpis:

Obsah

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	8
2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT	8
2.1. Koncepce rozvoje území	8
2.2. Ochrana hodnot území	8
2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu	9
3. URBANISTICKÁ KONCEPCE VČ. URBANIS-TICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ	11
3.1. Základní urbanistická koncepce	11
3.2. Plochy stabilizované	11
3.3. Plochy zastavitelné a plochy přestavby	12
3.4. Systém sídelní zeleně	12
4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ	12
4.1. Dopravní infrastruktura	12
4.2. Technická infrastruktura	14
4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury	16
4.4. Veřejná prostranství	16
5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚSES, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ	18
5.1 Koncepce uspořádání krajiny	18
5.2. Územní systém ekologické stability	19
5.3. Prostupnost krajiny	19
5.4. Protierozní opatření	20
5.5 Ochrana před povodněmi	21
5.6 Rekreace	21
5.7 Dobývání ložisek nerostných surovin	22
5.8 Vodní režim	22
6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSTOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ	

ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ).....	22
6.1. Definice pojmů	23
6.2 Společná ustanovení	24
6.3. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch	27
7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT ...	37
8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM, V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA.....	38
9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	38
10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ.....	39
11. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	39
12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI.....	39
13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ	39
13.1 Zadání regulačního plánu pro plochu Z.3 (RP. 1).....	40
13.2 Zadání regulačního plánu pro plochu Z.2 (RP.2).....	42
14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)	45
15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	45
16. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ	45
GRAFICKÁ ČÁST	46

A. VÝROK – TEXTOVÁ ČÁST

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území je stanovena hranice zastavěného území (ZÚ) dle definice v § 58 Zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Hranice ZÚ byla stanovena nově ke dni ~~17. 9. 2021~~26. 10. 2023 a je zobrazena ve výkrese č. A1 – Základní členění území a ve výkrese č. A2 – Hlavní výkres. Zastavěné území bylo změnou č. 1 územního plánu aktualizováno ke dni ~~17. 9. 2021~~26. 10. 2023.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT

2.1. Koncepce rozvoje území

Základem koncepce upraveného územního plánu je nerozšiřovat již navržené zastavitelné plochy, stanovit zastavěné území dle nových předpisů, oddělit již zastavěné území a zastavitelné plochy od ploch nezastavěných (plochy krajiny), stanovit podmínky (dříve regulativy) pro zastavěné a zastavitelné plochy a krajinu.

2.2. Ochrana hodnot území

2.2.1. Ochrana historických a architektonických hodnot

V řešeném území se nenacházejí nemovité kulturní památky. Celé řešené území je vedeno jako území s možnými archeologickými nálezy, jakékoli zemní práce je nutno ohlásit archeologickému ústavu ÚA PPČ.

Mezi historické a architektonické hodnoty je třeba zařadit nejen nemovité kulturní památky, ale i stavby, které jsou dokladem historického vývoje obce.

Je to zejména:

- bývalý panský dvůr č. p. 15 v Máslovicích,
- bývalé sídlo – vila č. p. 35 českého politika a publicisty J. Grégra (je součástí areálu VÚV),
- Dolský mlýn č. p. 14 (první zmínka je z roku 1298).

2.2.2. Ochrana přírodních hodnot

Ochrana přírodních hodnot se realizuje formou právní ochrany prvků přírody a jednotlivých lokalit. V řešeném území je to:

- Obecná ochrana přírody – přírodní park Dolní Povltaví (VYHLÁŠKA č. j. 8/ŽP/1994 – vydal Okresní úřad Praha – východ).

- Natura 2000 – Evropsky významná lokalita Větrušická rokle.
- Zvláště chráněné území – národní přírodní rezervace Větrušická rokle (datum posledního vyhlášení 9. 1. 2017, tato rezervace je zároveň součástí soustavy lokalit NATURA 2000).
- Zvláště chráněné území – přírodní rezervace Máslovická stráň (NAŘÍZENÍ Okresního úřadu Praha – východ č. 2/1999 ze dne 9.6.1999) Celková výměra je 27,25 ha. Hranice je v terénu značena malými státními znaky a červeným vodorovným pruhovým značením.
- Památné stromy: Rozhodnutím Městského úřadu Odolena Voda č. j. 5756/2004-Sú byly uvedené dřeviny začleněny mezi dřeviny se zvláštním stupněm ochrany – památné stromy. Jedná se o Jírovec maďal (*Aesculus hippocastatum*) na pozemku parc. č. 185/1 z důvodu dominanty obce a Hrušeň zvaná Windsorská, rostoucí na pozemku parc. č. 32/3 z důvodu zachování genetického představitele.
- Registrované významné krajinné prvky (vymezené v koordinačním výkresu), a to:
 - **VKP 19** (zalesněné údolí potoka v úseku Vodochody – Vltava, na jižně exponovaných stráních jsou skalní výchozy se specifickými společenstvy a stepní enklávy),
 - **VKP 31** (stráň nad Vltavou západně od Máslovic – Luční porosty s třezalkou, řebříčkem, čekankou, meze a rokle zarůstající trnkou a dřevinami). Zakreslené jsou v koordinačním výkresu.

Jako památné stromy jsou v evidenci AOPK vedeny hrušeň (u hřiště) a jírovec maďal (naproti hospodě). Další významné stromy jsou čtyři vzrostlé lípy (*Tilia cordata*) u vodojemu, 1x lípa u komunitního centra a 1x lípa na návsi u Obecního úřadu.

Územní plán nad tento rámec provádí ochranu ekosystémů formou vymezení ploch pro:

- Územní systém ekologické stability – vymezené plochy biocenter a biokoridorů – v řešeném území se vyskytuje lokální ÚSES, který postupuje údolím Máslovického potoka i prvky nadregionální: nadregionální biokoridor, vedoucí údolím Vltavy a nadregionální biocentrum 2001, jehož hranice jsou v řešeném území totožné s hranicemi přírodního parku Dolní Povltaví).
- Významné krajinné prvky (VKP) ze zákona: lesy, údolní nivy, vodní toky a plochy (L1, L2).

2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu

2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Pro územní plán byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití, znázorněné ve výkrese č. A2 – Hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny (m 1:5000)

bydlení smíšené obytné venkovské	SV
občanské vybavení – jiné (věda a výzkum)	OX
občanské vybavení – sport	OS
rekreace individuální	RI

veřejná prostranství zpevněné plochy <u>všeobecná</u>	PPPU
veřejná prostranství - zeleň	PZ
zeleň - zahrady a sady	ZZ
zeleň sídelní <u>ostatní</u>	ZS
zeleň jiná - zeleň areálu VÚV	ZX
plochy smíšené nezastavěného území <u>všeobecné</u>	MN <u>MU</u>
plochy přírodní <u>všeobecné</u>	NP <u>NU</u>
vodní <u>a vodních toků</u> plochy a toky	WT
plochy zemědělské <u>všeobecné</u>	AZ <u>AU</u>
dopravní infrastruktura - doprava silniční	DS
dopravní infrastruktura - doprava letecká	DL
dopravní infrastruktura - doprava drážní	DD
dopravní infrastruktura - doprava vodní	DV
dopravní infrastruktura - doprava jiná (účelové cesty v krajině)	DX
technická infrastruktura jiná (obecná) <u>všeobecná</u>	TX <u>TU</u>

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy a kódem.

2.3.2. Plochy dle významu

Při zpracování úpravy ÚP Máslovice byly použity následující plochy dle významu, znázorněné ve výkrese č. A2 - Hlavní výkres - urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny (m 1:5000)

- stabilizované plochy - plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím,
- návrhové plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím, zahrnují zastavitelné plochy. Plochy územních rezerv se nenavrhují.

Plochy jsou v grafické části značeny:

- stabilizované plochy plně,
- zastavitelné plochy - dvojšrafovaně.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE VČ. URBANIS-TICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTA-VITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

3.1. Základní urbanistická koncepce

Katastrální území Máslovice je rozděleno z hlediska využití na dvě části – část přírodní, zahrnující svahy údolí Máslovického potoka a vždy velmi silně zemědělsky využívanou náhorní plošinu, jak o tom svědčí i dochované pozemkové mapy z let 1848. Plochy s hodnotnou zelení se dochovaly hlavně na nepřístupných svazích.

Zastavěné území obce se rozkládá téměř v centru řešeného území, na rozhraní těchto dvou rozdílných krajin. Rozvoj zástavby je situován podél stávající komunikace na severu obce (jedna řada RD), na východní straně obce u vodojemu a na jihovýchodní straně kolem hřiště.

Zástavba obce odpovídá běžnému průměru v příměstském regionu. Území je velmi dobře napojeno na Prahu (zaměstnání, nákupní střediska) a místní spádová střediska – Klecany (lékař, základní škola) a Odolena Voda (občanská vybavenost, zdravotnictví, školství), ale zejména automobilem. Naopak spojení hromadnou dopravou je hůře dostupné.

Celkové prostorové řešení katastru zůstává zachováno. Hlavní zastavitelná území navazují na stávající části obce, silniční napojení na síť komunikací III. třídy se nemění.

Urbanistická koncepce, vyjádřená stabilizovanými a zastavitelnými plochami, je vymezená ve výkresu č. A2 Hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce krajiny.

3.2. Plochy stabilizované

Zastavěné území obce

Do těchto ploch byly zařazeny plochy historické (původní) zástavby a nové obytné lokality, pro které byla vydána územní rozhodnutí a je pro ně budovaná technická infrastruktura – lokality jsou označeny kódem a číslem 1.

Dále byly do stabilizovaného zastavěného území zařazena část obce Dol, kde se nachází areál Včelařského výzkumného ústavu a přívoz přes Vltavu.

Nezastavěné, stabilizované plochy – do těchto ploch jsou zařazeny především plochy přírodní, zahrnující Přírodní park Dolní Povltaví, plochy smíšené, nezastavěné – zahrnující pásmo mezi plochami přírodními a zastavěným územím, dále ostatní plochy zemědělského půdního fondu, plochy vodní a plochy dopravní infrastruktury.

3.3. Plochy zastavitelné a plochy přestavby

Plochy jsou označené písmenem Z s pořadovým číslem a novým kódem využití území:

- **Z.1 – lokalita Máslovice sever (SV)** – obytná lokalita je převzata z předchozí ÚPD, nachází se podél stávající ulice Severní v severní části obce, jedná se o jednu řadu RD.
- **Z.2 – lokalita U vodojemu (SV)** – obytná lokalita je převzata z předchozí ÚPD, nachází se podél stávající ulice na východní straně obce – u vodojemu a mateřské školy.
- **Z.3 – lokalita U hřiště (SV + PVPU)** – obytná lokalita je převzata z předchozí ÚPD a je mírně upravena podle současných majetkoprávních vztahů. Kolem plochy je navrženo pásmo smíšené zeleně jako ochrana Máslovické stráně. Pozemky v západní části plochy jsou vedeny jako manipulační a vlastník zde provádí výcvik koní. Tyto plochy jsou navrženy pro občanskou vybavenost – sport (OS3) a jsou zahrnuty do zastavěného území. Součástí plochy je cesta pro pěší vymezená v ploše PV.
- **Z.4 – lokalita Na Vartě (RI)** – oproti předchozí ÚPD je plocha RI zmenšena s ohledem na ochranné pásmo Máslovické stráně (50 m).
- **Z.5 – lokalita u farmy** – drobné rozšíření pro sad k ekofarmě (ZZ) na západním okraji sídla
- **Z.6 – lokalita Na Ladech (SV) – plocha pro individuální bydlení**
- **Z.7 – lokalita u přívozu (rondel) – plocha pro občanskou vybavenost (OV)**
- **P.1 – lokalita Máslovice západ (SV)** – plocha přestavby v zastavěném území navržená k transformaci rekreační funkce na bydlení

3.4. Systém sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně zahrnuje plochy zeleně v sídle i na jeho rozhraní s krajinou, patří sem ale i jednotlivé významné stromy, které dotváří charakter veřejných prostranství. Vzhledem k drobnému měřítku sídla není sídelní zeleň vymezována ve vlastních plochách, ale je součástí veřejných prostranství. Ta jsou popsána v samostatné kapitole dále. Rovněž zeleň na přechodu sídla a krajiny je popsána v samostatné kapitole.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

4.1. Dopravní infrastruktura

Zásady dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A3a – veřejná infrastruktura – doprava.

4.1.1. Pozemní komunikace

Řešeným územím prochází pátevní místní komunikace III/24219, která napojuje obec směrem východním na Vodochody, Klíčany a dálnici D8, směrem severním na Zlončice, Postřižín a Kralupy nad Vltavou. V jižní části území vede směrem od Vodochod silnice III/2428 k vltavskému přivozu do Libčic nad Vltavou.

Nové komunikace jsou součástí nových obytných ploch. Nastane-li u nové zástavby potřeba provádět opatření k odstranění negativních vlivů ze stávajícího silničního provozu na pozemních komunikacích, budou je provádět vlastníci nemovitostí svým nákladem. Nové místní obslužné komunikace jsou součástí jednotlivých ploch, územní plán nenavrhuje vnitřní komunikační členění jednotlivých lokalit.

Doprava v klidu – v obci nejsou větší veřejné parkovací plochy, několik parkovacích míst je ve středu obce u hospody. Jinak se parkování odehrává na parcelách a v garážích rodinných domů, příležitostně v ulicích.

Ochranné pásmo silnice III. třídy je 15 m na obě strany.

4.1.2. Doprava železniční

Přes nejsevernější část řešeného území vede v krátkém úseku vlečka, končící v areálu Letiště Vodochody.

4.1.3. Doprava letecká

Severní část řešeného území přetíná vzletová a přistávací dráha Letiště Vodochody s přílehlými plochami. V současné době není vyjasněná hluková zátěž území, plynoucí z provozu letiště. Ochranná pásma jsou zakreslena v koordinačním výkresu.

4.1.4. Doprava vodní

V územním plánu je navržen koridor pro vodní dopravu dle ZÚR Středočeského kraje (Koridor VD2 Mělník (soutok s Labem) – Praha – Třebenice), v územním plánu je označen CNZ.VD2. V tomto koridoru má dojít k vytvoření územních podmínek pro zabezpečení parametrů sledované dopravně významné vodní cesty využívané jako součást vnitrozemské vodní dopravy a součást TEN-T. Platí pro něj minimalizace vlivů na předměty ochrany a územní celistvost národní přírodní rezervace Větrušická rokle, a dále na funkčnost dotčených segmentů ÚSES (NC 2001 Údolí Vltavy).

V části obce Dol je přívoz přes řeku Vltavu do Libčic nad Vltavou, využívaný pro rekreační účely a dopravu za prací.

4.1.5. Doprava autobusová a pěší

V obci je autobusová zastávka linky 374, která vyjíždí z Prahy Kobylis od stanice metra do Odolené Vody a zpět. Chodníky v obci vesměs nejsou. V nových lokalitách je nutno s chodníky počítat.

Pěší a cyklistická cesta vede z centra obce jihovýchodním směrem k lomu a na silnici vedoucí do Dol. Je využita jako naučná stezka délky 1,2 km.

Cyklistická trasa vede od přívozu po pravém břehu Vltavy severním směrem, je navrženo pokračování jižním směrem. Návrh cyklotras a cyklostezek je převzat z ÚAP a Generelu cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje (2012).

Navrhuje se doplnění chodníku s pruhem pro cyklisty z Máslovic do Vodochod podél silnice č. III/24219.

Návrh cest v krajině je zpracován v samostatné kapitole 5.3. Prostupnost krajiny.

4.2. Technická infrastruktura

4.2.1. Vodní hospodářství

Zásady uspořádání technického vybavení v oblasti vodního hospodářství jsou vyjádřeny ve výkrese č. A3b – veřejná infrastruktura – vodovod, kanalizace (m 1:5000).

- **Vodní toky a nádrže:**

Řešeným územím protéká Máslovický potok podél silnice III/2428 a v části obce Dol se vlévá do Vltavy, která tvoří jihozápadní hranici řešeného území. Na potoce je nad Dolem malý rybník pro chov ryb, patřící obci. Bude prováděna revitalizace potoka za účelem zlepšení odtokových poměrů. Mostky – na Máslovickém potoce jsou v řešeném území tři přemostění – pod rybníkem, v areálu VÚV a ústí do Vltavy.

- **Zásobování pitnou vodou**

V obci je zaveden vodovod ze systému KSKM v návaznosti na obec Vodochody. Na východním okraji obce je věžový vodojem, čímž je zajištěn tlak ve vodovodních řadech. V současné době není vodojem používán a slouží jako záložní. Nové obytné plochy budou napojeny na stávající vodovodní řady. Zdroj pitné vody v Máslovickém údolí je již nefunkční a nevyužívá se. Obec požádá o zrušení ochranných pásem.

- **Dešťová voda:**

Při výstavbě jednotlivých rodinných domků bude v již v rámci stavebního řízení zajištěno zasakování dešťových vod na vlastním pozemku. Dešťové vody z komunikací budou odváděny stávajícími systémy (rýhy, potrubí).

- **Kanalizace a čištění odpadních vod:**

Obec dosud nemá vybudovanou splaškovou kanalizaci a čistírnu odpadních vod. Odkanalizování bude řešeno splaškovou kanalizací na ČOV Vodochody, která se nachází mimo řešené území. Pro obec Máslovice je na této ČOV Vodochody (po jejím rozšíření a zmodernizování) vyhrazena kapacita 550 EO. Pro stavby mimo dosah navržené kanalizační sítě je nutné řešit likvidaci splaškových vod individuálně.

4.2.2. Energetika a spoje

- **Zásobování elektrickou energií**

Obec je zásobována z venkovního vedení VN 22 kV.

Zásady uspořádání technického vybavení v oblasti energetiky a spojů jsou vyjádřeny ve výkrese č. A3c – veřejná infrastruktura – energetika a spoje (m 1:5000).
Stávající stav se od schválení ÚPSÚ Máslovice nezměnil.

V obci jsou tyto stávající trafostanice:

TS 1 – hřiště	příhradová	250 kVA
---------------	------------	---------

TS 2 – pekárna	příhradová	400 kVA
----------------	------------	---------

TS 5 – nová trafostanice kabelová pro obytné plochy na západní straně obce (je vydáno stavební povolení)

Mimo zastavitelné území se nachází:

TS 3 – vodní zdroj	příhradová (nevyužívaná)	250 kVA
--------------------	--------------------------	---------

TS 4 – Dol	příhradová	400 kVA
------------	------------	---------

Ochranné pásmo venkovního vedení 22kV – 7(10) m na každou stranu od krajního vodiče

Návrh nových trafostanic:

Venkovní vedení VN 22 kV do trafostanice TS1 vede přes obytnou lokalitu Z₃ U hřiště. Je navrženo ukončení venkovního vedení na okraji lokality Z₃, kabelový svod a kabelová přeložka VN 22kV v zeleni kolem lokality do nové kabelové trafostanice TS 6 (do 630 kVA), umístěné u silnice III/24219 na pozemku parc. č. 32/3. Trafostanice TS1 bude zrušena. Z nové TS6 bude zásobovaná část obce a lokalita Z₃. Pro lokalitu Z₂ je navržena druhá nová kabelová trafostanice TS7 na pozemku parc. č. 35/1 a kabelové propojení se stávající TS2.

• Zásobování plynem:

V obci je zaveden STL zemní plyn z Vodochod, nové plochy budou napojeny novými plynovodními řady na stávající rozvody. Počítá se s vytápěním rodinných domů plynem.

• Telekomunikační sítě a zařízení

Dálkové kabely – v řešeném území se vyskytují telekomunikační dálkové kabely. V řešeném území neeviduje VÚSS Praha inženýrské sítě nebo zařízení AČR. Ochrana zájmů VÚSS – jižní část území – výškové omezení staveb, max. výška 10 m – toto území je nezastavěné.

Místní telekomunikační sítě

V dané oblasti byla provedena plošná kabelizace a kapacita přívodního kabelu je pro stávající zástavbu a navrhované lokality dostačující. Traťový rozvaděč č. 878 je umístěn u hřiště. Řešené území je napojeno na okolní území místními kabely podél komunikací III. třídy ve směru na Zlončice a Vodochody.

• Ropovody a produktovody:

Řešeným územím prochází ropovod Družba. V územním plánu je navržen koridor pro přípořku či zkapacitnění tohoto ropovodu. Koridor je označen CNZ—R01. Ochranné pásmo ropovodu je 300 m na každou stranu a je vyznačeno v koordinačním výkresu.

Paralelně s ropovodem Družba vede i produktovod ČEPRO. Řešeným územím územního plánu Máslovice prochází katodově chráněná trasa produktovodu ve vlastnictví společnosti ČEPRO, a.s. s ochranným pásmem, kde platí omezení podle zákona č. 189/1999 Sb. v

aktuálním znění o nouzových zásobách ropy a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin).

4.2.3. Nakládání s odpady

Komunální, nebezpečný a velkoobjemový odpad bude i nadále z řešeného území odvážet smluvně sjednaná firma na zabezpečenou skládku mimo řešené území. V obci probíhá tříděný sběr odpadů – plasty, papír, sklo, karton, kovy, oleje, baterie a drobné elektro. Sběr nebezpečného odpadu a velkoobjemový sběr probíhá 2x ročně.

4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

V obci se nachází obecní úřad, knihovna, mateřská škola, společenský sál, muzeum másla a na východní straně obce je hřiště se zázemím. Dokončuje se komunitní centrum.

Z komerční vybavenosti se v obci nachází restaurace a pekárna. V části obce Dol je u Vltavy přívaz do Libčic s občerstvením a Výzkumný ústav včelařský s prodejnou produktů, součástí areálu je Grégrova vila a rozsáhlé sady a vinice.

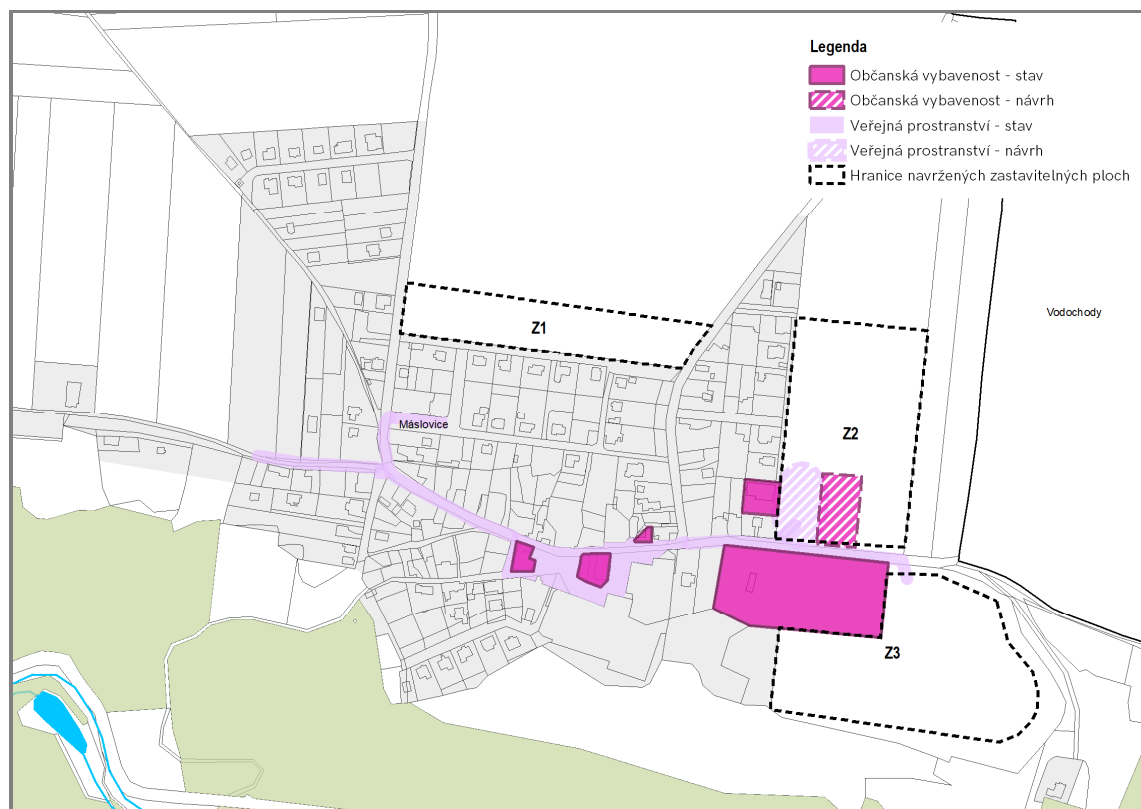
Občanskou vybavenost je možné realizovat kdekoli v plochách SV v rámci regulativů. Nová plocha pro nekomerční občanskou vybavenost se navrhuje v zastavitelné ploše Z₂, její konkrétní polohu vymezí regulační plán. [Další navržená plocha pro občanskou vybavenost Z₇ se nachází u přívozu.](#)

Plochy pro komerční občanskou vybavenost (drobné podnikání) nejsou vymezeny samostatnou plochou, toto využití lze realizovat v rámci ploch bydlení smíšeného obytného – venkovského (SV).

4. 4 Veřejná prostranství

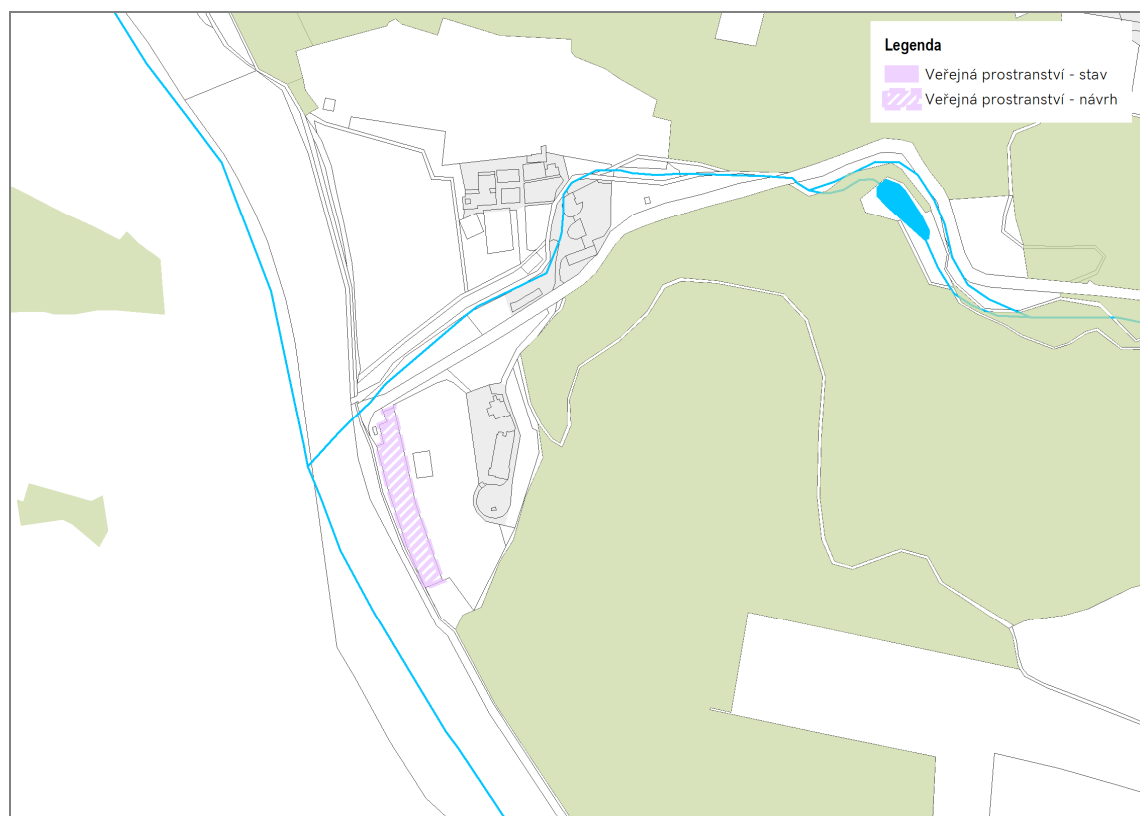
V sídle je vymezen systém veřejných prostranství, znázorněn je na následujícím schématu. Těžiště tvoří náves kolem obecního úřadu, hospody a muzea másla. Charakter veřejného prostranství má ale celá ulice Pražská v úseku od křižovatky s ulicí Na Vartě až ke hřišti. V zástavbě rodinných domů na ni plynule navazuje parčík v rozšíření Zahradní ulice, který má charakter veřejné zeleně. V nových rozvojových plochách na tuto koncepci bude navázáno takto:

- v ploše Z₁ je umístění veřejného prostranství vymezeno v její západní části, dále je stanovena podmínka vymezení drobné vodní plochy,
- v ploše Z₂ bude veřejné prostranství umístěné v jihozápadní části v návaznosti na Pražskou ulici, v jižní části je vymezen pás zeleně podél komunikace III/24219
- v ploše Z₃ je vymezení veřejného prostranství znázorněno plochou VP2, další veřejné prostranství navrhne regulační plán, v severní části je vymezen pás zeleně podél komunikace III/24219,



Obrázek 1 Systém významných veřejných prostranství (schéma), navržené OV a veřej. Pp. Pouze orientačně

U Máslovického přívozu je navržena revitalizace veřejného prostranství, vymezeno je v ploše ZS - zeleň sídelní ostatní. ~~PZ - plochy veřejných prostranství - zeleň.~~



Obrázek 2 Vymezení revitalizace veřejného prostranství u přívozu

Veřejné prostranství je dále možné vymezit v ostatních plochách s rozdílným způsobem využití v rámci regulativů.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚSES, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

5. 1 Koncepce uspořádání krajiny

Řešené území lze rozdělit na dvě charakterově zcela odlišné krajinné celky.

Z hlediska přírodních hodnot je velmi cenná jižní část řešeného území. Nachází se zde přírodně cenná stanoviště, která jsou vyjádřena několika stupni ochrany, ať už se jedná o zvláště chráněná území či územní, Natura 2000 nebo územní systém ekologické stability. Území má potenciál pro turistiku a cykloturistiku, také ve vazbě na blízké údolí Vltavy a přívoz do Libčic.

Severní část území, vždy intenzivně hospodářsky využívaná, je naopak ekologicky nestabilní, dochází zde k erozi a je vhodné zde doplnit chybějící krajinnou zeleň, byť třeba jen drobného měřítka (i vzhledem k vysoké kvalitě půd zde není vhodné zabírat rozsáhlé plochy pro jiné než zemědělské využití). Vhodným členěním na menší půdní bloky lze dosáhnout lepší ekologické stability, snížení eroze, lepšího zadržení vody v krajině a v neposlední řadě i zatraktivnění krajiny pro každodenní rekreaci.

Návrh dále vymezuje plochy zeleně na hranici sídla a krajiny, jako vhodný přechod mezi urbanizovanou částí území a volnou krajinou. Jedná se o několik pásů zeleně z východní, severní a západní strany sídla v návaznosti na zastavěné území nebo zastavitelné plochy.

Koncepce uspořádání krajiny je vymezena jednak plochami s rozdílným způsobem využití (plochy smíšené, nezastavěného území všeobecné - MNMU, plochy přírodní všeobecné - NPNU, plochy vodní plochy a toků vodních toků - WT, plochy zemědělské všeobecné - AZU), dále pak i vymezením liniových prvků přes tyto plochy (cesty a doprovodná zeleň). Vše je zakresleno v hlavním výkresu.

5.2. Územní systém ekologické stability

Zeleň se nachází zejména v údolní nivě Máslovického potoka a na přilehlých stráních, kde jsou časté skalní výchozy se specifickými společenstvy a stepní enklávy. Vyskytuje se borovice černá, habr, javor akát, buk, dub.

ÚP zachovává všechny plochy zeleně, prvky ÚSES a VKP.

Nadregionální systém ekologické stability

V řešeném území se nachází nadregionální biocentrum NC-2001 - Údolí Vltavy.

Lokální systém ekologické stability

V řešeném území je tvořen lokálním biokoridorem a biocentry v údolní nivě Máslovického potoka.

LBC-18 - funkční vymezené - se nachází na k. ú. Máslovice v západní části údolí Máslovického potoka. Zahrnuje břehové porosty a přilehlé stráně na obou stranách silnice III/2428.

LBC-17 - funkční, vymezené - v jižní části údolí Máslovického potoka na d. Dolem, zahrnuje břehové porosty, malou vodní nádrž a jižní stráně se skalními výchozy.

LBK-17 - spojuje LBC-17 a LBC-18, zahrnuje Máslovický potok a jeho břehové porosty.

LBK-16 - napojuje LBC-17 na údolí Vltavy.

Návrh opatření - podpora dřevinné složky břehových porostů, zejména přirozených druhů.

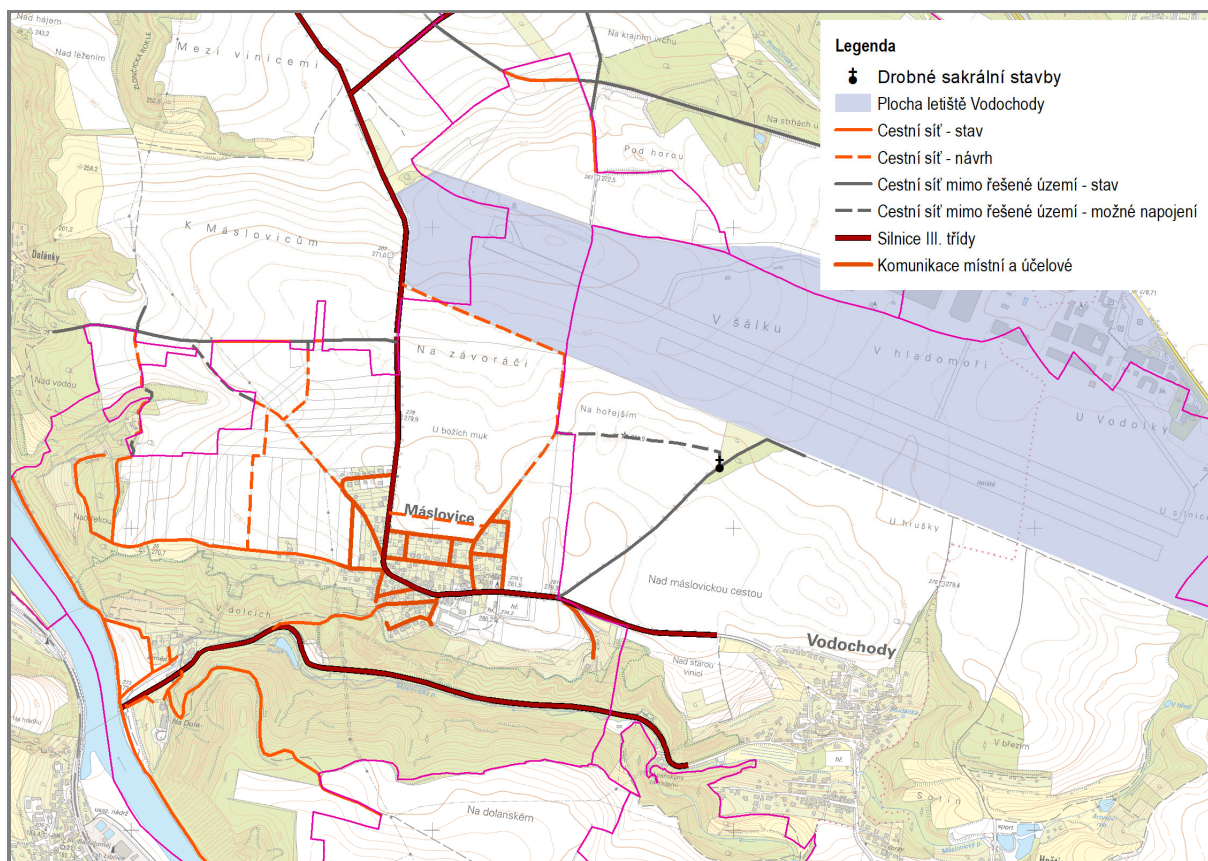
5.3. Prostupnost krajiny

Prostupnost územím je z velké části definovaná polohou sídla, jeho přírodními i civilizačními limity.

Jižní část řešeného území je výrazně svažité a přírodně cenná, prostupnost je tak omezená vzhledem k terénu a přírodním limitům. Existující cestní síť je nicméně dostatečná a nejsou zde navrženy žádné změny.

Naopak severní části území je tvořena rozsáhlými bloky orné půdy, jen ve dvou místech přerušeny komunikací III/24219, navíc ještě ze severu uzavřená plochou letiště Vodochody. Zde je cílem rozčlenit rozsáhlé neprostupné území sítí cest, které jednak zlepší prostupnost krajiny (možnost využití na procházky a cykloturistiku), dále budou cesty s doprovodnou zelení sloužit i jako protierozní opatření. Návrh se snaží zlepšit i prostupnost mezi sídly.

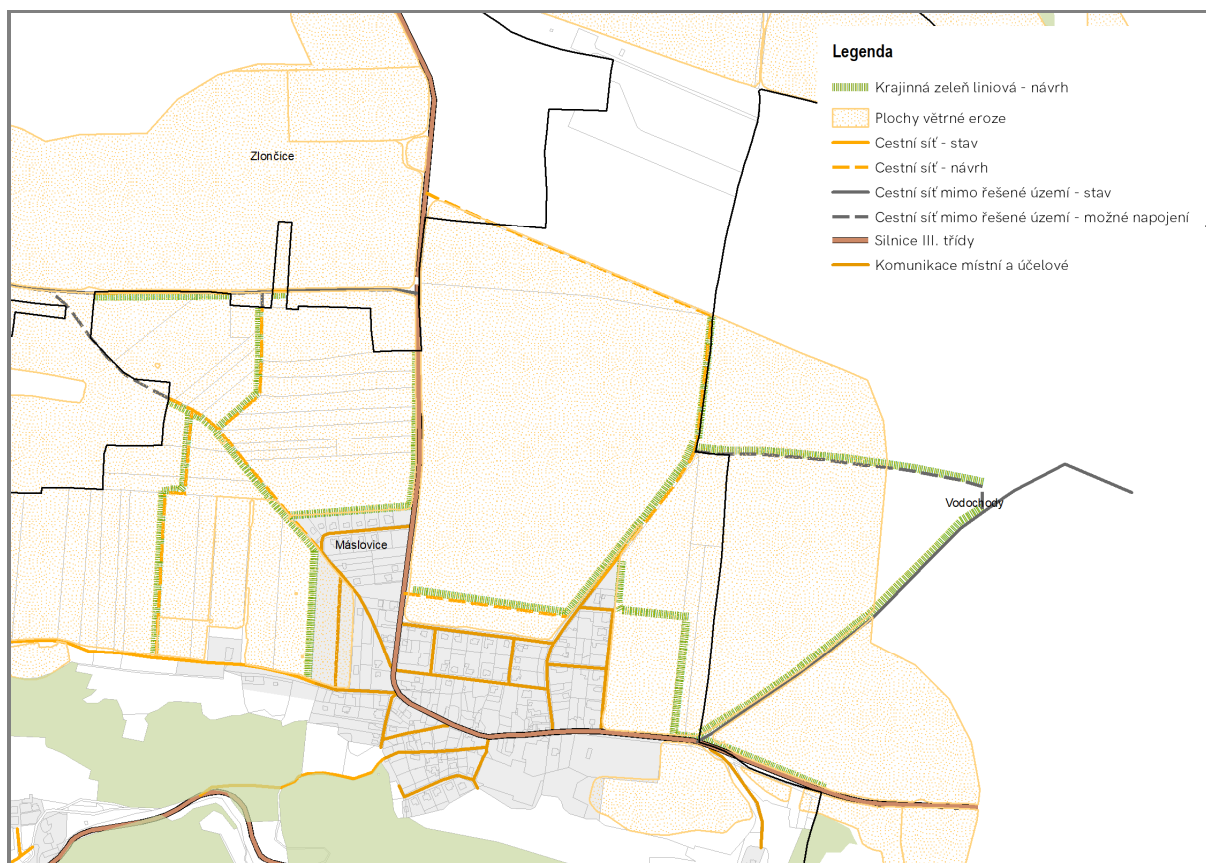
Cesty se navrhují jako nezpevněné, doplněné o doprovodnou zeleň. Návrh cestní sítě je patrný z následujícího schématu (zakreslena je i návaznost na cestní síť okolních obcí) a je vyznačený také v hlavním výkresu.



Obrázek 3 Schéma cestní sítě v_krajině (zobrazeno na podkladu Základní mapy ČR 1:10 000)

5.4. Protierozní opatření

V_řešeném území nejsou realizována žádná protierozní opatření. Severní část území je přitom velmi erozně ohrožena. Jako protierozní opatření je navrženo rozčlenění velkých bloků orné půdy cestami a doprovodnou zelení. Cesty se navrhují jako nezpevněné, doprovodná zeleň může mít charakter travnatého pásu (meze), stromořadí, apod. V_úseku severně od ulice Dolánecká se bude jednat o nízkou zeleň (travnatou mez, cestu nebo keře) o maximální výšce 2,5 m, nikoli stromořadí. Návrh je patrný z_následujícího schématu, zobrazen je také v_hlavním výkresu. Pokud bude vysázeno stromořadí, územní plán neurčuje ze které strany cesty má být (lze z_obou); grafická značka ve výkresu je v_tomto směru orientační.



Obrázek 4 Schéma návrhu protierozních opatření

5. 5 Ochrana před povodněmi

Pro Vltavu byla stanovena aktivní zóna záplavového území, která zasahuje příbřežní část areálu Výzkumného ústavu včelařského, nezasahuje budovy. Skutečné záplavy z_roku 2002 zasáhly budovy v_údolí Máslovického potoka. Pro tyto případy má obec vypracovaný povodňový plán z_roku 2018.

5. 6 Rekreace

Je navržena jedna drobná plocha pro individuální rekreaci (Z_4) v_navaznosti na stávající plochy.

Vzhledem k_existenci cenné krajiny přírodní rezervace Máslovická stráž a přírodního parku Dolní Povltaví, s_navazností na stezky kolem řeky Vltavy, je území obce Máslovice vhodné zejména pro pěší turistiku a cykloturistiku. Pro spojení s_okolními obcemi a pro zvýšení atraktivity severní části území včetně sídla Máslovice je navrženo doplnění cest v_krajině s_doprovodnou zelení. Zemědělská činnost v_obci vytváří předpoklady provozování agroturistiky. Kromě krajinného zázemí může být žádaným cílem rekreace také centrum obce s_muzeem másla a hospodou se sálem po zdařilé rekonstrukci. V_Generelu cyklistických stezek a cyklotras Středočeského kraje je navržena dálková páteřní cyklotrasa podél Máslovického potoka až k_Vltavě a dále na sever podél Vltavy. Krátký úsek podél Vltavy je dokonce prioritní. Pro realizaci cyklostezky je třeba hledat takové technické řešení,

které bude respektovat cenné přírodní území (Národní přírodní rezervace a Evropsky významnou lokalitu Větrušická rokle).

5.7 Dobývání ložisek nerostných surovin

V řešeném území se nenachází ložiska nerostných surovin, chráněné ložiskové území ani dobývací prostor. Nevyskytují se zde evidované sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu paragrafu 13 zák. č. 62/1988 v platném znění.

5.8 Vodní režim

Na celém správním území obce je přípustné:

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích,

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ

PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

Rámcová kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití vychází z vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §4 - §19 a dále z jednotného standardu územně plánovací dokumentace podle § 20a zákona. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ze standardu vybraných částí územního plánu podle metodického pokynu MMR v aktuálním znění.

6.1. Definice pojmů

Zastavěná plocha stavebního pozemku je součtem všech zastavěných ploch jednotlivých staveb.

Zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii 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.

Maximální výška zástavby – je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2 m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty

minimální koeficient zeleně – je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to minimální podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové rozlohy stavebního pozemku

maximální intenzita využití pozemků = koeficient zastavěné plochy – je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku; u stavebních pozemků v zastavěném území, které jsou součástí ploch typu SV a které byly zastavěny prokazatelně ke dni nabytí účinnosti tohoto územního plánu, je možné jejich maximální intenzitu využití stanovit jako 1,10 násobek zastavěné plochy staveb prokazatelně a řádně postavených ke dni nabytí účinnosti tohoto územního plánu, za předpokladu splnění obecně závazných předpisů ohledně odstupových vzdáleností

staveb k_hranicím sousedních pozemků a ke stavbám na sousedních pozemcích; v_těchto případech se neuplatňuje minimální koeficient zeleně

zpevněné plochy – jsou komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v_úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény; za zpevněnou plochu se považuje rovněž dlažba z_betonových zatravnovacích dlaždic;

6.2 Společná ustanovení

V_území řešeném územním plánem Máslovice je možno umísťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využití, které jsou vyznačené ve výkrese č. A2 – hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny. Označení ploch zkratkami v_textu dokumentace ÚP odpovídá značení ve výkrese. Pro každý druh plochy s_rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněčně přípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.

Vymezenému využití ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb, případně jejich změn.

6.2.1 Podmínky pro zastavěné území a zastavitelné plochy

Podmínky pro využití ploch se vztahují na nově zřizované nebo rozvíjené činnosti (nové stavební akce vyžadující umístění stavby, stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu). **Stávající činnosti, vzniklé a provozované na základě platných předpisů, nejsou zpochybňovány způsobem využití a prostorovými regulativy podle územně plánovací dokumentace, schválené nebo vydané později.**

Pokud určitá posuzovaná činnost, resp. účel stavby nebo využití území není specifikována v _určeném, přípustném, podmíněně přípustném nebo nepřípustném využití plochy, je považována za činnost nebo využití přípustné, pokud není v_rozporu s_hlavním využitím plochy, zejména z_hlediska hygienické ochrany prostředí.

Rodinný dům může mít maximálně 2 bytové jednotky.

6.2.2 Podmínky pro nezastavěné území

ÚSES

Pro všechny plochy s_rozdílným způsobem využití, na kterých je vymezen ÚSES a jsou v_nezastavěném území, platí následující:

- **Stavby, zařízení a jiná opatření ve volné krajině dle § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb., které nejsou vyloučeny níže; lze umísťovat v_rámci ÚSES za podmínky, že nedojde k_narušení funkcí prvku ÚSES; dále platí, že jsou v_souladu s_charakterem plochy** (např. les – stavby pro lesnictví).

- Přípustné jsou stavby, zařízení a opatření technické a dopravní infrastruktury umísťované ve veřejném zájmu, přednostně jsou však umísťovány mimo plochy ÚSES. Pokud jsou plochy ÚSES dotčeny, je minimalizován zásah do nich (např. kolmé vedení liniové technické infrastruktury, vč. ochranných pásem).
- Oplocení v_ÚSES je zcela vyloučeno, s_výjimkou rozsahu stávajícího oplocení areálu VÚV.
- **Lze umístit cestu pro bezmotorovou dopravu** (pěší, cyklistika, jezdeckví), **za splnění podmínky, že nedojde k_narušení funkcí prvku ÚSES** (např. degradace porostů, eroze aj.). Stávající komunikace pro motorovou dopravu jsou respektovány, připouští se jejich rekonstrukce při minimalizaci zásahu do okolí a vlivu na ÚSES.
- Nepřípustné jsou stavby, opatření a zařízení pro zemědělství, ekologická a informační centra, s_výjimkou areálu VÚV, ve kterém platí ustanovení pro příslušné plochy s_rozdílným způsobem využití.

Umísťování staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18, odst. (5) stavebního zákona v_ nezastavěném území.

Pro stavby, zařízení a jiná opatření uvedené v § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb., se stanovují následující podmínky:

Všechny stavby, zařízení a jiná opatření budou umísťovány v_souladu s_charakterem plochy a v_souladu s_charakterem nezastavěného území.

Ve všech plochách s_rozdílným způsobem využití je možné umístit stavby pro vodní hospodářství, retenční nádrže, rybníky, opatření pro zadržování a akumulaci povrchových vod.

a) pro zemědělství

- Mohou jimi být pouze **nepodsklepené stavby** (lehké odstranitelné stavby typu přístřešky pro zvířata) **do 1 NP a max. výšky 5 m, bez pobytových a obytných místností a bez hygienického zařízení**, pokud není v_regulativech plochy uvedeno jinak. Stavby jsou **dostupné** (komunikace místní a účelové, cesty a stezky) a jsou umístěny buď **v_těsné blízkosti sídla, nebo na okraji půdních bloků**, vždy v_místech, která **nejsou pohledově exponovaná**; žádoucí je tyto stavby umísťovat **v_blízkosti ploch zeleně v_krajině** (les, remíz, mez, doprovodná vegetace cest aj.).
- **Výslovně se vylučuje umísťování staveb pro skladování minerálních hnojiv a přípravků a prostředků pro ochranu rostlin.**

b) pro lesnictví, hospodaření v_lesích a pro výkon práva myslivosti

- **Výslovně se vylučuje umístění staveb pro lesnictví jinde než v_lese, na PUPFL a do vzdálenosti 50 m od okraje lesa.**
- Mohou jimi být pouze **nepodsklepené stavby** (typu sklad krmiva, kůlna apod.) **do 1 NP a max. výšky 5 m.**

c) pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

- V plochách krajinných (**MNMU**, **AZAU**) je možné umístění nových staveb dopravní infrastruktury (včetně pěších propojení) bez omezení; zpevněné povrchy jsou přípustné.
- Novými stavbami dopravní infrastruktury se rozumí nově trasované komunikace. U stávajících komunikací – silnice III. Tř., místních a účelových – je možné v plochách krajinných jejich rozšíření, umístění výhyben, chodníků, realizace přeložky atp.
- V plochách krajinných (**NPNU**) je z dopravních staveb možné realizovat pouze nezpevněné cesty.
- Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technického vybavení a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu. Pouze v plochách, kde je vymezený ÚSES (viz výše), je toto využití podmíněné.
- Je vyloučeno umísťování staveb a zařízení pro nakládání s odpady.

d) pro rekreaci

- Stavby pro rekreaci typu pěší a cyklistické turistické cesty a stezky jsou přípustné za podmínek platných pro umísťování nových staveb dopravní infrastruktury v plochách krajinných – **MNMU**, **NPNU**, **AZAU** (viz výše).

Oplocení ve volné krajině

Pro oplocení ve volné krajině a oplocení staveb, zařízení a jiných opatření uvedených v § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb. se stanovují následující podmínky:

- **Oplocení je výslovně vyloučeno kromě ploch, pro jejichž způsob využití je nezbytné** (např. specifické způsoby hospodaření na zemědělské půdě jako některé typy ovocnářství, zelinářství; lesní, ovocné, okrasné a jiné školky; výběhy pro chovnou zvěř; výzkumné plochy; objekty historické zeleně; **je umožněno pouze průhledné, dočasné oplocení, s výjimkou ploch ZZ (zahrady a sady) a ploch ZX (zeleň jiná – zeleň areálu VÚV). Není přípustné přerušit cesty v krajině.**

Na celé správní území zasahují následující ochranná pásma:

- ochranné pásmo s výškovým omezením staveb
- ochranné pásmo letecké stavby – radionavigační zařízení (radar Kbely)
- ochranné pásmo letecké stavby (světelná zařízení)

Na část území (viz výkres A3a nebo B1) zasahují následující ochranná pásma:

- ochranné pásmo se zákazem staveb provozních ploch
- ochranné pásmo s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN
- ochranné pásmo ornitologické (vnitřní a vnější)
- ochranné pásmo nebezpečná světla

6.2.3 Podmínky pro jednotlivé zastavitelné plochy

Je nutné respektovat omezení podle zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy v platném a účinném znění a podle ČSN 65 0204 (Dálkovody hořlavých kapalin). V

zabezpečovacím pásmu produktovodu, tj. 4 m na každou stranu od osy dálkovodu (kolmá vzdálenost), nesmí být prováděno zalesnění (výsadba stromů či keřů atd.).

Realizace křížení cest v krajíně s ropovodem je podmíněna projednáním a odsouhlasením provozovatelem ropovodu (ust. §3, odst. (7) zákona č. 189/1999 Sb.).

Plocha Z.1 – bude navržena pouze jedna řada rodinných domů. Po severním obvodu plochy bude vymezena cesta pro pěší s doprovodnou zelení (mez, keře, stromořadí apod.). V ploše bude vymezen alespoň jeden pěší průchod ve směru sever-jih. Pokud to bude technicky možné, v ploše bude dále navržena veřejně přístupná drobná vodní plocha (lze započítat jako veřejné prostranství).

Plocha Z.6 – bude umístěn jen jeden RD, a to na pozemku parc. č. 1/10 nebo 1/33.

6.3. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch

Bydlení s Smíšené obytné venkovské – SV

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech stávajících a nových
- soukromá zeleň (zahrady, sady)
- samostatné objekty veřejné občanské vybavenosti (např. obecní úřad, školka)
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliárem pro relaxaci, dětská hřiště a sportoviště
- sportovní a relaxační zařízení
- místní komunikace, pěší cesty

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- maloobchodní a stravovací služby
- ubytovací a sociální služby (penziony, domy s pečovatelskou službou, domovy pro seniory)
- zdravotnická zařízení, zařízení pro administrativu
- nezbytná technická vybavenost
- parkoviště pro osobní automobily, samostatné garáže u rodinných domů

Podmínečně přípustné využití:

Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy:

- výrobní služby, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením

- živočišná a rostlinná výroba:

živočišná výroba pouze za předpokladu, že při zřizování, rozšiřování, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů je třeba vždy prokázat výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné plané legislativní úpravy, že produkce pachu příslušného areálu živočišné výroby nebude

zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany (plochy pro bydlení, občanskou vybavenost, sport). Následně je třeba podle výpočtu stanovit a vyhlásit opatřením stavebního úřadu (nebo jiného legislativně určeného orgánu) pásmo hygienické ochrany - PHO.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, autoopravny a autodílny, provozy náročné na dopravní obsluhu
- řadové rodinné domy, dvojdomy, objekty vzhledem připomínající dvojdomy a řadové rodinné domy

Pravidla pro uspořádání území

Druh regulace	Zastavěné území SV	Zastavitelné plochy Z ₁ , Z ₂ a Z ₃ , ploch přestavby P ₁
Typ zástavby	samostatně stojící rodinné domy, ostatní objekty hlavního, přípustného a podmíněčně přípustného využití	samostatně stojící rodinné domy, ostatní objekty hlavního, přípustného a podmíněčně přípustného využití
Maximální výška zástavby	v zastavěném území bude dodržena výšková hladina stávající zástavby tak, aby nový dům nebyl vyšší než domy sousední, ani výrazně nižší, maximální výška zástavby 8,5 m (stávající vyšší stavby jsou respektovány)	maximální výška zástavby bude jedno nadzemní podlaží a využitě podkroví, výška hřebene max. 8,5 m
Velikost parcel	minimálně 600 m ² (u nového dělení)	Z ₁ , Z ₂ - min. 800 m ² , Z ₃ - min. 900 m ² P ₁ - min. 2000 m ²
Míra využití pozemku	koeficient zastavěné plochy 0,4, minimální koeficient zeleně 0,4 (u změn staveb nesmí dojít ke zhoršení hodnot nad rámec stavu před Změnou č. 1 ÚP, u nedostatečného zastoupení zeleně musí dojít k jejímu alespoň částečnému navýšení)	koeficient zastavěné plochy 0,4, minimální koeficient zeleně 0,6
Prvky regulačního plánu		
Tvar střech	střechy pravidelné sedlové bez valem o min. sklonu 35° nad alespoň 60 % zastavěné plochy budovy, v případě přízemní části stavby v rozsahu do 40 % zastavěné plochy budovy a do 4,5 m její max. výšky je přípustná střecha plochá nebo pultová; u staveb přízemních do 40 m ² a do	střechy pravidelné sedlové bez valem o min. sklonu 35° nad alespoň 60 % zastavěné plochy budovy, v případě přízemní části stavby v rozsahu do 40 % zastavěné plochy budovy a do 4,5 m její max. výšky je přípustná střecha plochá nebo pultová; u staveb přízemních do 40 m ² je a dle 4,5 m max. výšky přípustná střecha

	4,5 m max. výšky je přípustná střecha plochá nebo pultová	plochá nebo pultová
Oplocení	maximální výška plotu je 1,5 m	Z ₁ - maximální výška plotu je 1,5 m, Z ₂ , Z ₃ - výšku plotu stanoví regulační plán
Stavební čára		Z ₁ - 5 m od hranice pozemků z jihu U Z ₂ a Z ₃ bude stanovena jednotně v regulačním plánu
Ostatní	parkování na vlastním pozemku; pro nové objekty minimálně 2 parkovací stání pro každou 1 bytovou či nebytovou jednotku	parkování na vlastním pozemku, minimálně 2 parkovací stání pro 1 bytovou či nebytovou jednotku

Samostatné objekty veřejné občanské vybavenosti (např. obecní úřad, školka) mohou stanovená pravidla pro uspořádání území přesáhnout.

Rekreace individuální – RI

Hlavní využití:

- samostatné objekty individuální rekreace – chaty
- plochy soukromé zeleně – sady, zahrady

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- technická infrastruktura
- skleníky, objekty pro uložení zahradnických potřeb
- komunikace účelové a pěší

Nepřípustné: jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby zejména

- chov domácích zvířectva v chatách na plochách ~~PPNU~~ a ~~SNMU~~
- skládky odpadu včetně tzv. odstavení vozidel

Pravidla pro uspořádání území:

Max. výška zástavby – 1NP + podkroví, max. výška hřebene nad terénem 6,5 m

Max. zastavěná plocha staveb včetně přístřešků –

- do 45 m² v zastavěném území, minimální koeficient zeleně 0,8
- do 16 m² v ploše Z₄, minimální koeficient zeleně 0,8

Prvky regulačního plánu:

Střechy pravidelné sedlové bez valem o min. sklonu 35° nad alespoň 60 % zastavěné plochy budovy, v případě přízemní části stavby v rozsahu do 40 % zastavěné plochy budovy a do 4,5 m její max. výšky je přípustná střecha plochá nebo pultová; u staveb přízemních do 40 m² a do 4,5 m max. výšky je přípustná střecha plochá nebo pultová.

Maximální výška plotu 1,5 m

Občanské vybavení – sport – OS

Hlavní využití:

- Sportovní plochy a stavby pro sport

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a zařízení pro obsluhu plochy (například šatny, hygienické zařízení)
- podnikatelská činnost související se sportovní činností (občerstvení, půjčovna sportovních potřeb)
- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy

- plochy a stavby pro chov a výcvik koní, hipoterapie

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než hlavní, přípustné a podmínečně přípustné činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

Max. výška zástavby: max. výška hřebene nad terénem 8,5 m,

Koeficient zastavěné plochy 0,3, minimální koeficient zeleně 0,3

Prvky regulačního plánu:

nestanovují se

Občanské vybavení veřejné - OV

Hlavní využití:

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

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné druhy nekomerčního občanského vybavení (např. pro sport), pokud budou splněny příslušné hygienické normy
- plochy pro komerční zařízení sloužící například pro administrativu a maloobchodní prodej, stravování, služby, ubytování, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a nemají negativní vlivy na okolí
- ubytovací a informační služby
- pozemní komunikace, parkovací stání
- veřejná prostranství
- plochy zeleně, dětská hřiště

- související technická infrastruktura
- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- nestanovuje se

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než hlavní, přípustné a podmínečně přípustné činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

Max. výška zástavby: max. výška hřebene nad terénem 8,5 m,

Koeficient zastavěné plochy 0,4, minimální koeficient zeleně 0,3

Prvky regulačního plánu:

nestanovují se

Občanské vybavení – jiné (věda a výzkum) – OX

Hlavní využití:

- Plochy a stavby pro vědu a výzkum

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a zařízení pro obsluhu ploch (garáže, skleníky)
- podnikatelská činnost související s produkty výzkumu (prodejna)
- komunikace účelové, pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- trvalé a přechodné bydlení zaměstnanců či návštěvníků

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než hlavní, přípustné a podmínečně přípustné činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

Dodržit výškovou hladinu stávající zástavby

Koeficient zastavěné plochy 0,3, minimální koeficient zeleně 0,4

Prvky regulačního plánu:

nestanovují se

Dopravní infrastruktura – dDoprava silniční – DS

Hlavní využití:

Pozemní komunikace – silnice III. třídy

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- doprovodné chodníky a cyklistické stezky
- zastávky autobusů
- odstavná a parkovací stání
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (ochranná, aleje apod.), účelové cesty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

~~Dopravní infrastruktura – d~~Doprava letecká – DL

Hlavní využití:

- Plochy a stavby zajišťující letecký provoz

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň
- komunikace účelové, pěší

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

~~Dopravní infrastruktura – D~~Doprava drážní – DD

Hlavní využití:

- Plochy a stavby zajišťující stávající železniční provoz (plochy zahrnují obvod dráhy včetně náspů, zářezů, kolejíšť a doprovodné zeleně)

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

~~Dopravní infrastruktura – d~~Doprava vodní – DV

Hlavní využití:

- Plochy a stavby zajišťující provoz přívozu
- Stavby k plavebním účelům

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- doprovodné komunikace, parkovací plochy
- veřejná prostranství
- občerstvení a hygienické zázemí
- půjčovna loděk, přístaviště
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

Maximální výška zástavby – 1NP + podkroví, výška hřebene max. 6,5 m nad terénem

Prvky regulačního plánu:

nestanovují se

~~Dopravní infrastruktura~~ ~~Doprava~~ jiná (účelové cesty v krajině) - DX

Hlavní využití:

- místní a účelové komunikace

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- doprovodné chodníky a cyklistické stezky
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (ochranná, aleje apod.), účelové cesty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby: jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

~~Technická infrastruktura~~ ~~jiná (obecná)~~ ~~všeobecná~~ - TXTU

Hlavní využití:

- Zařízení technické infrastruktury

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- plochy, sítě a koncová zařízení technického vybavení obce
- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- komunikace místní, účelové a pěší
- zeleň

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

~~Veřejná prostranství~~ ~~zpevněné plochy~~ ~~všeobecná~~ - PPPU

Hlavní využití:

- Plochy veřejných prostranství veřejně přístupné
- plochy zeleně veřejně přístupné

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- pěší a cyklistické cesty, parkový mobiliář, dětská hřiště
- drobné stavby pro obchod a služby (např. prodejna tisku)
- komunikace místní, účelové, odstavná a parkovací stání
- technické objekty na inženýrských sítích

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

Max. výška zástavby: max. výška stavby 3 m

Veřejná prostranství – zeleň – PZ

Hlavní využití:

- Plochy veřejných prostranství s převahou zeleně

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- parky, travnaté plochy
- pěší a cyklistické cesty
- dopravní a technická infrastruktura

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

Zeleň – sídelní ostatní – ZS

Hlavní využití:

- sídelní zeleň

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- veřejná prostranství, parky, stromořadí
- drobná architektura, mobiliář
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- související dopravní infrastruktura, parkovací stání
- zeleň okrasná a užitková

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby: jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

Zeleň – zahrady a sady – ZZ

Hlavní využití:

- Zemědělský půdní fond – zahrady, sady, pěstování plodin v rozsahu samozásobení

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro obsluhu plochy (skleníky, přístřešky pro nářadí apod.) o max. zastavěnosti do 16m²
- odstavné a parkovací stání
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň okrasná a užitková

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby: samostatná garáž, bazén
jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

Zeleň jiná – zeleň areálu VÚV – ZX

Hlavní využití:

- Zemědělský půdní fond – zahrady, sady, vinice
- Pokusná a pěstební pole

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro obsluhu plochy (skleníky, přístřešky pro nářadí apod.)
- komunikace účelové a pěší, odstavné a parkovací stání
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- veřejná prostranství a zeleň

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

Plochy smíšené, nezastavěného území všeobecné – MUN

Hlavní využití:

- Nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- trvalé travní porosty – zemědělská produkce
- přirozené louky, břehové porosty, náletová zeleň
- výsadba zeleně keřové, nelesní, aleje, solitéry
- zeleň ploch územního systému ekologické stability
- cesty pro pěší

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:
jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

Vodní a vodních toků plochy a toky – WT

Hlavní využití:

- Plochy pro vodní plochy a toky

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- mokřady, břehové porosty
- zeleň ploch ÚSES
- zemědělská produkce – chov ryb v malém množství
- vodohospodářské stavby, přemostění toků, přívoz
- sítě technické infrastruktury, pouze mimo stromové porosty, trasa přes vodní toky nejkratším směrem
- cesty pro pěší, trasa přes vodní toky nejkratším směrem

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

Plochy přírodní všeobecné – NPU

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa
- stepní porosty, skalní výchozy a skalní masivy
- zeleň nelesní na ostatních plochách
- trvalé travní porosty
- malé vodní toky a plochy a jejich revitalizace, zakládání nových drobných vodních ploch

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- lesní produkce
- cesty pro pěší
- zeleň ploch ÚSES
- plochy zemědělského půdního fondu se zelení
- plochy a stavby, které jsou součástí PUPFL – plochy dle §3, odst. (1) Zák. č. 289/1995 Sb. o lesích, ve znění pozdějších předpisů
- komunikace účelové, pěší a cyklistické, zařízení a sítě technické infrastruktury, stavby pouze mimo stromové porosty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby, zejména se nepřipouštějí nové objekty RI

Pravidla pro uspořádání území:

Hospodaření na plochách ÚSES podléhá režimu ÚSES

Plochy zemědělské všeobecné - AUZ

Hlavní využití:

- Zemědělský půdní fond – orná půda a trvalé travní porosty – zemědělská produkce

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy apod.)
- vodní plochy a toky
- účelové a pěší komunikace
- sítě technické infrastruktury

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

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

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou zobrazena ve výkrese A4.

Územní plán navrhuje následující stavby pro uplatnění možnosti vyvlastnění.

Označení	Typ	Popis
W TVPT.1	technická infrastruktura	stoky splaškové kanalizace – hlavní přivaděč mimo zastavěné území
W TVPT.3	technická infrastruktura	trafostanice TS6 u hřiště + kabelová přeložka VN 22 kV
W TVPT.4	technická infrastruktura	asanace venkovního vedení a TS1
W TVPT.5	technická infrastruktura	trafostanice TS7 + kabelové propojení s TS6
W TVPT.6	technická infrastruktura	kabelové propojení TS7 a TS2
V TVPT.7	technická infrastruktura	ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru)

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM, V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 8 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Územní plán navrhuje následující veřejně prospěšné stavby a opatření pro uplatnění možnosti předkupního práva.

Označení	Typ	Popis	Předkupní právo ve prospěch	Katastrální území	Číslo parcel
W TVPT.1	technická infrastruktura	stoky splaškové kanalizace – hlavní přivaděč mimo zastavěné území	Obec Máslovice	Máslovice	32/3, 32/1, 160/1, 160/4
W TVPT.3	technická infrastruktura	trafostanice TS6 u hřiště + kabelová přeložka VN 22 kV	Obec Máslovice	Máslovice	32/1, 32/3
W TVPT.4	technická infrastruktura	asanace venkovního vedení a TS1	Obec Máslovice	Máslovice	32/1, 32/4
W TVPT.5	technická infrastruktura	trafostanice TS7 + kabelové propojení s TS6	Obec Máslovice	Máslovice	35/1, 161/1 (silnice), 32/3
W TVPT.6	technická infrastruktura	kabelové propojení TS7 a TS2	Obec Máslovice	Máslovice	35/1, 36/15, 36/14, 166/1, 39/51, 39/32, 39/1
PP.1	veřejné prostranství	veřejné prostranství PP2	Obec Máslovice	Máslovice	32/1

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření nejsou navrhována, nebylo požadováno zpracování posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

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

Územní plán nenavrhuje žádné územní rezervy.

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

Není vymezena žádná plocha pro zpracování dohody o parcelaci.

12. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Není navržena žádná plocha pro zpracování územní studie.

13. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č. 9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST,

A U REGULAČ-NÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚ-ŘENÉ LHŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

V plochách Z₂ a Z₃ je stanovena podmínka zpracování regulačních plánů. Bude se jednat o regulační plány na žádost.

13.1 Zadání regulačního plánu pro plochu Z₃ (RP₁)

Vymezení řešeného území

Území vymezené pro regulační plán je označeno v grafické části územního plánu. Jedná se o pozemek parc. č. 32/1 v k. ú. Máslovice. Vymezené území má velikost 3 ha. Ze severu je území vymezeno komunikací, ze západu stávající zelení, z jihu lesem a z východu hřištěm a navrženou plochou pro sport OS (sloužící jako venkovní jízdárna). Plocha má označení Z₃.

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Jedná se o novou zastavitelnou plochu, v současné době využívanou jako orná půda. Většina plochy bude vymezena **pro bydlení v rodinných domech**, dále bude navržena plocha **pro veřejné prostranství** o min. velikosti 1000 m² a plocha **pro malé sportovní hřiště**. Vjezd do území bude navržen ze severu z komunikace III/24219. U této komunikace je vhodné vymežit plochu pro smíšené využití – občanskou vybavenost nekomerční, obchod, služby apod. Na západním okraji plochy (v návaznosti na stávající hřiště) bude vymezena plocha veřejného prostranství, ve které je možné trasovat i cestu pro pěší. Skrz plochu Z₃ bude ve směru sever-jih vymezeno pěší propojení mezi silnicí III/24219 a krajinnou zelení **MNMU**. Regulační plán navrhne vhodnou parcelaci.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Platí podmínky prostorového uspořádání stanovené územním plánem, ty budou regulačním plánem dále zpřesněny. Regulační plán navrhne uliční a stavební čáry závazné pro umístování staveb na pozemcích a podle potřeby upřesní (zpřísní) regulativy prostorového uspořádání podle platného územního plánu s tím, že tyto regulativy zůstávají bez změny územního plánu nepřekročitelné. Regulační plán navrhne regulativy pro uplatňování šikmých a plochých střech a stanoví pravidla pro oplocení (max výška plotu a jednotnost vzhledu) tak, aby ulice měly příznivé měřítko.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Je nutné respektovat cenné krajinné zázemí. Zástavba by měla charakterem odpovídat okolní venkovské zástavbě. Je nutné respektovat stanovenou prostorovou regulaci.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- **Dopravní infrastruktura.** Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán. Jedná se zejména o dodržení následujících principů: Parkování a odstav vozidel pro obyvatele, návštěvníky, zaměstnance a návštěvníky doplňujících zařízení lokální občanské vybavenosti bude řešeno v rámci pozemků pro bydlení a ostatní aktivity. Kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN). V lokalitě nebudou vymezeny slepé komunikace.

- **Technická infrastruktura.** Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán. V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:
 - v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení, bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon; bude navrženo zakabelování nadzemního el. vedení 22 kV dle územního plánu,
 - budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí,
 - bude stanovena koncepce likvidace dešťových vod v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována,
 - budou prověřeny požadavky na pokrytí území zásobování vodou k požárním účelům, případně budou navrženy plochy pro umístění zdrojů požární vody.
- **Veřejné prostranství, zeleň.** Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22.
- **Občanská vybavenost.** Je možné navrhnout plochu pro nekomerční občanskou vybavenost.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

Požadavky na asanace

Nestanovují se.

Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí žádné další problémy k řešení.

Není známo, že by vyplývaly další požadavky ze zvláštních právních předpisů.

Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nebude nahrazovat územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pro stavební objekty budov, obslužných a pěších komunikací a související technické infrastruktury.

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Před vydáním regulačního plánu je nutno uzavřít mezi obcí Máslovice a příslušnými investory plánovací smlouvu ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán bude uspořádán v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Grafická část regulačního plánu bude zpracována na podkladu vektorové katastrální mapy.

Výkres širších vztahů a výkres veřejně prospěšných staveb bude zpracován v měřítku 1:5000. Ostatní výkresy budou zpracovány v měřítku 1:1 000.

Dokumentace bude odevzdána ve 4 vyhotoveních a ve 4 provedeních datových (grafická část ve strojově čitelném formátu na datovém nosiči).

13.2 Zadání regulačního plánu pro plochu Z₂ (RP₂)

Vymezení řešeného území

Území vymezené pro regulační plán je označeno v grafické části územního plánu. Jedná se o část pozemku parc. č. 35/1 v k. ú. Máslovice. Vymezené území má velikost 2,9 ha. Ze západu a z jihu je území vymezeno stávajícími komunikacemi. Východní hrana je tvořena hranicí pozemku a severní hranice navazuje na křižovatku ulic. Plocha má označení Z₂.

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Jedná se o novou zastavitelnou plochu, v současné době využívanou jako orná půda. Většina plochy bude vymezena pro bydlení v rodinných domech. Dále budou navrženy plochy pro:

- **občanskou vybavenost** o minimální velikosti 3000 m²,
- **veřejné prostranství** o min. velikosti 1500 m²,
- **dětské hřiště**,
- **dopravní infrastrukturu**, a to parkování pro veřejnost v minimálním počtu 8 parkovacích stání a dále plocha pro otočku autobusu,
- **technické zázemí pro obec** (zastavitelné – sklad pro umístění strojů, venkovního nábytku apod.).

Plochu pro občanskou vybavenost a veřejné prostranství je vhodné vymežit v jihovýchodní části plochy v návaznosti na zastavěné území.

Skrz plochu Z₂ bude ve směru východ-západ vymezeno pěší propojení do krajiny. Po obvodu plochy bude trasována pěší cesta s doprovodnou zelení (např. mez, keře, stromořadí, ...).

Regulační plán navrhne vhodnou parcelaci.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Platí podmínky prostorového uspořádání stanovené územním plánem, ty budou regulačním plánem dále zpřesněny. Regulační plán navrhne uliční a stavební čáry závazné pro umísťování staveb na pozemcích a podle potřeby upřesní (zpřísní) regulativy prostorového uspořádání podle platného územního plánu s tím, že tyto regulativy zůstávají bez změny územního plánu nepřekročitelné. Regulační plán navrhne regulativy pro uplatňování šikmých a plochých střech a stanoví pravidla pro oplocení (max výška plotu a jednotnost vzhledu) tak, aby ulice měly příznivé měřítko.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Zástavba by měla charakterem odpovídat okolní venkovské zástavbě. Je nutné respektovat stanovenou prostorovou regulaci.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- **Dopravní infrastruktura.** Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán. Jedná se zejména o dodržení následujících principů: Parkování a odstav vozidel pro obyvatele, návštěvníky, zaměstnance a návštěvníky doplňujících zařízení lokální občanské vybavenosti bude řešeno v rámci pozemků pro bydlení a ostatní aktivity. Kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN). V lokalitě nebudou vymezeny slepé komunikace. Podél Pražské ulice bude navržen chodník s pruhem pro cyklisty.
- **Technická infrastruktura.** Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán. V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:
 - v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení, bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon,
 - budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí,
 - bude stanovena koncepce likvidace dešťových vod v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována,
 - budou prověřeny požadavky na pokrytí území zásobování vodou k požárním účelům, případně budou navrženy plochy pro umístění zdrojů požární vody.
- **Veřejné prostranství, zeleň.** Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22. Bude vymezena plocha pro dětské hřiště.

- **Občanská vybavenost.** Bude vymezena plocha pro nekomerční občanskou vybavenost o min. velikosti 3000 m².

Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

Požadavky na asanace

Nestanovují se.

Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Regulační plán navrhne řešení požadavků civilní ochrany obyvatelstva dle § 21 vyhlášky č. 380/2002 Sb.

Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí žádné další problémy k řešení.

Není známo, že by vyplývaly další požadavky ze zvláštních právních předpisů.

Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nebude nahrazovat územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pro stavební objekty budov, obslužných a pěších komunikací a související technické infrastruktury.

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Před vydáním regulačního plánu je nutno uzavřít mezi obcí Máslovice a příslušnými investory plánovací smlouvu ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Regulační plán bude uspořádán v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Grafická část regulačního plánu bude zpracována na podkladu vektorové katastrální mapy.

Výkres širších vztahů a výkres veřejně prospěšných staveb bude zpracován v měřítku 1:5000. Ostatní výkresy budou zpracovány v měřítku 1:1 000.

Dokumentace bude odevzdána ve 4 vyhotoveních a ve 4 provedeních datových (grafická část ve strojově čitelném formátu) na datovém nosiči.

14. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Etapizace není stanovena.

15. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Jsou stanoveny následující stavby příp. budoucí stavby na pozemcích, ve kterých může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace staveb jen autorizovaný architekt:

- bývalý panský dvůr č. p. 15 v Máslovicích,
- bývalé sídlo – vila č. p. 35 českého politika a publicisty J. Grégra (je součástí areálu VÚV),
- Dolský mlýn č. p. 14 (první zmínka je z roku 1298),
- Hospoda na návsi č. p. 16.

16. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ

Textová část: A. Výrok – textová část

40 x A4

GRAFICKÁ ČÁST

A1 - Výkres základního členění území	1:5000	A1
A2 - Hlavní výkres	1:5000	A1
A3a - Veřejná infrastruktura - doprava	1:5000	A1
A3b - Veřejná infrastruktura - vodovod a kanalizace	1:5000	A1
A3c - Veřejná infrastruktura - energetika a spoje, plyn	1:5000	A1
A4 - Výkres VPS, VPO a asanací	1:5000	A1