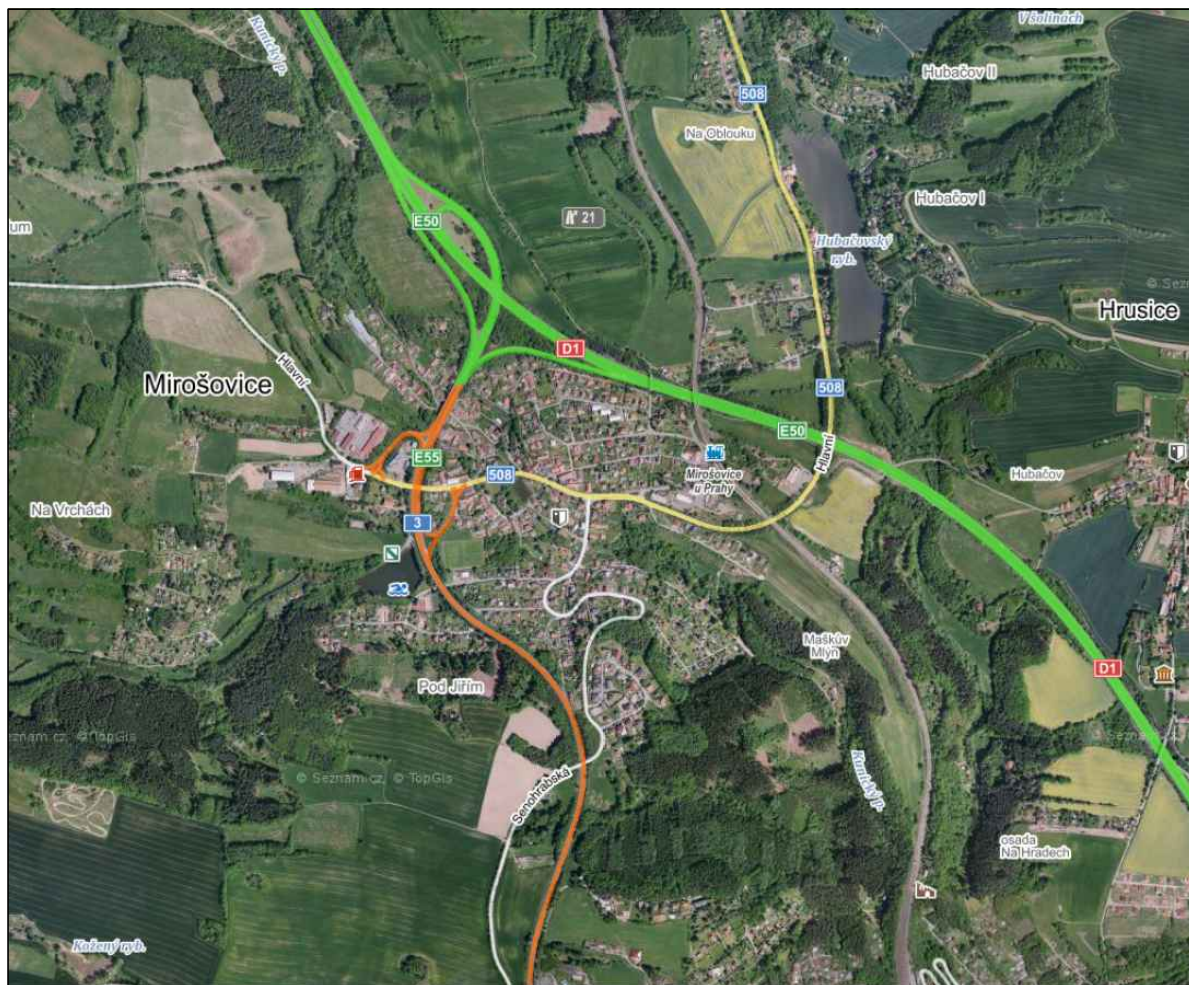


ÚZEMNÍ PLÁN MIROŠOVIC



Úplné znění ÚP Mirošovic
po vydání změny č.1

07/2021



ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který Změnu č.1 ÚP Mirošovic vydal:

Zastupitelstvo obce Mirošovice

Pořadové číslo změny:

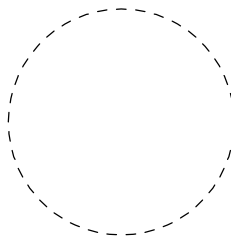
Změna č. 1

Datum nabytí účinnosti:

27. července 2021

Jméno a příjmení, funkce a podpis
oprávněné osoby pořizovatele:

**MUDr. Tomáš Zvěřina, starosta obce,
Obecní úřad Mirošovice**



_____ podpis

Otisk úředního razítka

ÚZEMNÍ PLÁN MIROŠOVIC

Úplné znění ÚP Mirošovic po vydání změny č.1

1.1. TEXTOVÁ ČÁST

OBJEDNATEL : OBEC MIROŠOVICE

POŘIZOVATEL : OBECNÍ ÚŘAD MIROŠOVICE
IČ: 00240460
Na Ohradě 190, 251 66 Mirošovice
oprávněná úřední osoba: MUDr. Tomáš Zvěřina
tel. 323 656 102, 323 656 096
e-mail: mirosovica@volny.cz

Kraj : Středočeský (NUTS 3-CZ020)
Okres : Praha – východ (NUTS 4-CZ0209)
ORP : Říčany (2122)
Obec : Mirošovice (CZ 0209 5382K8)
Správní a řešené území: Katastrální území Mirošovice
u Říčan (695475)

VÝKONNÝ
POŘIZOVATEL : PRISVICH s.r.o.
IČ: 27101053
Nad Orionem 140, 252 06 Davle
kancelář: Zelený pruh 99/1560, 140 02 Praha 4
kvalifikovaná osoba: Ing. Ladislav Vich
tel. 241 444 053
e-mail: prisvich@prisvich.cz

PROJEKTANT : C.H.S. Praha s.r.o.
IČ: 44850964
Projekční a inženýrská společnost
U Bulhara 1611/3, 110 00 Praha 1
jednatel: Ing. Martin Jelínek
tel. 773 656 275
e-mail: projekce@chspraha.cz
vedoucí projektant : autorizovaný architekt
ing. arch. Jaroslav Sixta
číslo autorizace ČKA 0876
grafika : Vladimíra Fridrichová

ÚZEMNÍ PLÁN MIROŠOVIC

3.SROVNÁVACÍ TEXT ZMĚNY Č. 1 a ÚP

ČÁST 1

OBSAH

A.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	9
B.	ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT	9
	B.1 Hlavní zásady celkové koncepce rozvoje obce.....	9
	B.2 Hlavní cíle rozvoje.....	9
	B.3 Hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot.....	10
C.	URBANISTICKÁ KONCEPCE, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	13
	C.1. Koncepce uspořádání sídla a urbanistická kompozice	13
	C.2. Funkční uspořádání území, plochy s rozdílným způsobem využití a plochy přestavby	14
	C.3. Prostorové uspořádání sídla.....	16
	C.4. Uspořádání veřejných prostranství a sídelní zeleně	18
	C.5. Vymezení ploch s rozdílným využitím, zastavitelných ploch, ploch přestavby	18
D.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití	24
	D.1. Dopravní infrastruktura.....	24
	D.2. Technická infrastruktura	26
	D.2.1. Pitná voda.....	26
	D.2.2. Kanalizace	27
	D.2.3. Elektrická energie	28
	D.2.4. Zemní plyn	28
	D.2.5. Alternativní zdroje	29
	D.2.6. Elektronické a komunikační sítě.....	29
	D.2.7. Nakládání s odpady	30
	D.3. Občanské vybavení.....	30
	D.4. Veřejná prostranství	32
E.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně	32
	E.1. Koncepce uspořádání krajiny v návaznosti na ZÚR a dříve zpracovanou dokumentaci.....	32
	E.2. Promítnutí koncepce do ploch s rozdílným způsobem využití (v nezastavěném území a stanovení podmínek pro změny jejich využití).....	33
	E.3. Ochrana přírody a krajiny, ÚSES.....	34
	E.4. Dopravní infrastruktura v krajině, prostupnost krajiny	35

E.5.	Krajinné a krajinotvorné prvky	36
E.6.	Protierozní opatření.....	38
E.7.	Vodní režim v krajině, ochrana před povodněmi a živelnými pohromami.....	38
E.8.	Rekreace.....	39
E.9.	Dobývání nerostů, inženýrsko-geologické poměry, radonové riziko	40
F.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	40
F.1.	Obecné podmínky pro využívání ploch.....	40
F.2.	Stanovení podmínek pro plochy s rozdílným způsobem využití	43
	PLOCHY BYDLENÍ	
	Bi – Plochy bydlení - v rodinných domech – městské a příměstské	43
	BV – Plochy bydlení - v rodinných domech – venkovské	45
	PLOCHY REKREACEÍ	
	Ri – Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci	46
	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ	
	OV – Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura.....	47
	OM – Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední	48
	OS – Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	50
	OH – Plochy občanského vybavení – hřbitov	51
	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉÍ	
	SV – Plochy smíšené obytné – venkovské	52
	SM – Plochy smíšené obytné – městské.....	53
	SK – Plochy smíšené obytné – komerční	55
	SR – Plochy smíšené obytné – rekreační	56
	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY	
	DS – Plochy dopravní infrastruktury - silniční.....	57
	DZ – Plochy dopravní infrastruktury - železniční.....	59
	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY	
	Ti – Plochy technické infrastruktury	59
	To – Plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady	60
	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ	
	VL – Plochy výroby a skladování – lehký průmysl.....	61
	VD – Plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba.....	62
	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ	
	PV – Plochy veřejných prostranství	63
	ZV – Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň	64
	PLOCHY ZELENĚ	
	ZS – Plochy zeleně – soukromá a vyhrazená.....	65
	ZO – Plochy zeleně – ochranná a izolační.....	66
	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ	
	VV – Plochy vodní a vodohospodářské	67
	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ	
	NZ – Plochy zemědělské.....	67
	PLOCHY LESNÍ	
	NL – Plochy lesní	68
	PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ	
	NS – Plochy smíšené nezastavěného území.....	69

PLOCHY PŘÍRODNÍ	
NP – Plochy přírodní.....	70
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT	71
G.1. Veřejně prospěšné stavby	71
G.2. Veřejně prospěšná opatření	71
G.3. Stavby a opatření k zajišťování obrany státu	72
G.4. Plochy pro asanaci (ozdravení) území	72
H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona	72
H.1 Plochy a stavby občanského vybavení	72
H.2. Veřejná prostranství	72
I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ podle § 50, odst. 6 stavebního zákona.....	72
J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	72

ČÁST 2.

2.a) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	74
2.b) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI	74
2.c) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	74
2.d) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYPRACOVÁNÍM 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	74
2.e) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (etapizace)	82
2.f) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB	82

PŘÍLOHY:

Příloha č. 1 – Vymezení řešeného území regulačním plánem RP1 Mirošovice – Na Stráni

Příloha č. 2 – Vymezení řešeného území regulačním plánem RP2 Mirošovice – Na Vrchách

Použité zkratky a pojmy:

BD	- bytový dům	CZT	- centrální zásobování teplem
ČOV	- čistírna odpadních vod	ČHMU	- Český hydrometeorologický ústav
ČS	- čerpací stanice	ČSÚ	- Český statistický úřad
DP	- dobývací prostor	EO	- ekvivalentních obyvatel (pro ČOV)
EVL	- evropsky významná lokalita	HZS	- Hasičský záchranný sbor
CHLÚ	- chráněné ložiskové území	CHOPAV	- chráněná oblast přirozené akumulace vod
IAD	- individuální automobilová doprava	IZS	- integrovaný záchranný systém
k.ú.	- katastrální území	KES	- koeficient ekologické stability
KUSK	- Krajský úřad Středočeského kraje	LBC	- lokální biocentrum
LBK	- lokální biokoridor	LHP	- lesní hospodářský plán
MMR	- Ministerstvo pro místní rozvoj	MŽP	- Ministerstvo životního prostředí
NATURA	- Soustava chráněných území a stanovišť evropského významu	NPÚ	- Národní památkový ústav
NRBC	- nadregionální biocentrum	NRBK	- nadregionální biokoridor
OB	- rozvojová oblast ČR	OP	- ochranné pásmo
ORP	- obec s rozšířenou pravomocí	PID	- Pražská integrovaná doprava
PO	- ptáčí oblast	PÚPFL	- pozemky určené k plnění funkce lesa (dříve LPF)
PÚR	- politika územního rozvoje	RBC	- regionální biocentrum
RBK	- regionální biokoridor	RD	- rodinný dům
RURÚ	- rozbor udržitelného rozvoje území	ŘSD ČR	- Ředitelství silnic a dálnic ČR
SČK, SK	- Středočeský kraj	SOB	- specifická oblast
STL	- středotlaký plynovod	SEA	- vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí
TTP	- trvale travní porost (louky, pastviny)	ÚAP	- územně analytické podklady
ÚP	- územní plán zpracovaný dle zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění	ÚPD	- územně plánovací dokumentace
ÚPO	- územní plán obce zpracovaný dle zákona č. 50/1976 Sb. (platný stavební zákon do 1.1.2007)	ÚSES	- územní systém ekologické stability
VKP	- významný krajinný prvek	VN	- vysoké napětí (vedení el. proudu)
VPO	- veřejně prospěšná opatření	VPS	- veřejně prospěšné stavby
VV URÚ	- vyhodnocení vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území	VTL	- vysokotlaký plynovod
ZPF	- zemědělský půdní fond	ZÚ	- zastavěné území
		ZÚR	- zásady územního rozvoje
		ZÚR SK	- zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Vymezení pojmů pro účely tohoto územního plánu:

- **Dělením pozemků** se pro účely ÚP rozumí změny velikosti parcel jednoho či více pozemků za účelem vytvoření dostatečné plochy pro stavbu hlavního nebo přípustného využití dané funkční plochy. Do této kategorie nejsou zahrnovány změny velikosti parcel pro účely dopravní a technické infrastruktury, tvorby veřejných prostranství a všech kategorií zeleně.
- **Dopravní vybavenost** představuje plochy dopravy, nezbytné pro provoz celé obce a dále staveb a zařízení, specifikovaných v hlavním a přípustném využití dané plochy; jde zejména o plochy pro zásobování a pro parkování, jejichž rozsah je zpravidla, podle typu a kapacity dané stavby, definován v technických normách.
- **Drobná a řemeslná výroba** – výrobní činnost a služby, jejichž negativní vliv na okolí nepřekročí vlastnické hranice stavebníka. Obvykle výroba s vysokým podílem ruční práce, spojená s používáním specializovaných pomůcek, a stavějící na zručnosti,

odborné erudici a zkušenostech pracovníků. Zařazují se sem i plochy malovýroby, přidružené výroby, výrobní i nevýrobní služby (servisy, opravy atp.).

- **Drobná stavba** - Stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesáhne 25 m² a výšku 5 m (sem patří např. kůlny, přístřešky pro nádoby na odpady, energetické pilíře, stavby pro chov drobného zvířectva, sauny, stavby s výrobním a technologickým zařízením, ale i prodejní stánky, altány, sklady zahradního nábytku a další obdobné stavby).
- **Charakter zástavby** – vyjadřují plošné a prostorové parametry zástavby, přičemž jsou dány zejména půdorysným uspořádáním zástavby, umístěním zástavby na pozemcích vzhledem k přilehlým veřejným prostranstvím (např. určením vztahu zástavby k uliční a stavební čáře), hustotou zástavby a celkovým hmotovým řešením a měřítkem zástavby.
- **Malovýroba** – výroba v malém rozsahu (malosériová), obvykle ve formě drobného podnikání na zakázku nebo administrativní centrum e-shopu.
- **Maximální výška staveb** – nejvyšší povolená výška staveb nad rostlým terénem, stanovená v metrech. Měří se u jednotlivých staveb od rostlého terénu ve vzdálenosti cca 0,0 – 0,5 m od fasády k nejvyššímu místu střešní konstrukce (nepočítají se komíny, nástřešní technologická zařízení vzduchotechniky, strojovny výtahů apod.). U staveb umístěných ve svahu se maximální přípustná výška měří jak v nejvyšším, tak i v nejnižším bodě klesajícího terénu.
- **Maximální zastavěná plocha stavby** – stanoví se jako podíl maximální zastavěné plochy pozemku a celkové plochy pozemku, vyjádřená v procentech. Zastavěná plocha 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 staveb poloodkrytých (bez některých odvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez odvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zpevněné plochy (například komunikace, nádvoří, parkoviště apod.) nebo drobné stavby se do zastavěné plochy nezapočítávají.
- **Minimální plocha zeleně** - určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně nebo veřejných prostranství), vyjádřená v procentech celkové rozlohy stavebního pozemku.
- **Negativní vlivy** na kvalitu životního prostředí a veřejné zdraví – jedná se např. o účinky, které zhoršují zejména hlukové poměry, kvalitu a čistotu ovzduší, pachovou zátěž v území, mikroklima, čistotu povrchových nebo podzemních vod, případně znečišťují půdu, zhoršují půdní poměry, mají nepříznivé dopady na horninové prostředí anebo na životní podmínky pro biotu.
- **Nerušící služby a výroba** – služby a výroba, které svým provozováním a technickým zařízením nijak nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území; nejde přitom pouze o splnění hygienických limitů, ale obecně o zachování stávající kvality prostředí.
- **Parkování** – krátkodobé parkování i dlouhodobé odstavení vozidel, zpravidla v rámci parkovacích stání na komunikacích místního významu, parkovišť, parkovacích přístřešků a garáží.
- **Pobytová louka** – plocha s trvalým travním porostem určená pro rekreační a volnočasové aktivity, které nevyžadují speciální zázemí nebo zařízení.
- **Podkroví** – přístupný prostor nad nadzemním podlažím, spoluvytvářený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití. Podkroví nemůže být z pohledu plnohodnotné využitelnosti ploch ani z pohledu podchozích

světých profilů srovnatelné s typickým podlažím. Využitelné prostory podkroví nesmí přesahovat 75 % půdorysné plochy nadzemního podlaží a současně objem, vymezený 45° pomyslného spádu střechy nad rozsahem předchozího (nižšího) nadzemního podlaží bez nadezdívek. Případné vikýře nesmí být prodloužením líce fasád.

- **Podzemní podlaží** – podlaží, které má úroveň podlahy po více než polovině obvodu stavby níže než 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5 m po obvodu stavby. Podlaží s vyšší úrovní podlahy, včetně podlaží ustupujícího, je podlažím nadzemním.
- **Prvky drobné architektury** - představují doplňkové stavby mobiliáře, (altánky, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení.
- **Regulativy** se rozumí stanovení plošného a prostorového uspořádání a využití území.
- **Rodinný dům** – stavba pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví. **Dvojdům** jsou sdružené 2 rodinné domy v horizontální návaznosti a s odděleným provozem, vstupy a pozemky. **Řadové domy** je lineárně sdružených více rodinných domů v horizontální návaznosti s oddělenými provozy, vstupy a pozemky.
- **Soubor staveb** – rozumí se vzájemně související stavby, jimiž se v rámci jednoho stavebního záměru uskutečňuje výstavba na souvislém území nebo za společným účelem, v souladu se stanovenými podmínkami využití.
- **Sousední zástavba** zahrnuje nejen pozemky bezprostředně sousedící, ale všechny pozemky v blízkém okolí, které mohou být využitím dané plochy dotčeny.
- **Specifické formy bydlení** – dočasné stavby mobilního charakteru (stavebně nespojené se zemí) typu mobilheim (mobile home), maringotka, stavební buňka, obytný kontejner, obytný přívěs, železniční vagon, karavan apod.
- **Stávající využití území** – se rozumí využití ploch platných v době vydání územního plánu.
- **Stavba hlavní** – stavba v souboru staveb, která určuje účel výstavby souboru staveb.
- **Stavba vedlejší** – stavba v souboru staveb, která se stavbou hlavní svým účelem užívání nebo umístěním souvisí a která zabezpečuje užitelnost stavby hlavní nebo doplňuje účel užívání stavby hlavní.
- **Struktura zástavby** – prostorová struktura sídla je daná přírodními podmínkami, půdorysnou dispozicí, hmotovým uspořádáním a výškovým zónováním urbanistických souborů i jednotlivých staveb, řešením uliční sítě a způsobem zastavění, rozložením veřejných prostranství a rozmístěním dominantních staveb.
- **Technická vybavenost** představuje technický vybavení, které zajišťuje provoz staveb a zařízení, specifikovaných v hlavním a přípustném využití dané plochy nebo je potřebná pro fungování obce.
- **Účelová stavba pro zemědělské a lesnické využití území** – stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesáhne 16 m² a výška 4,5 m (sem patří např. krmelce, posedy, atd.), pokud nestanoví územní plán jinak.
- **Ustupující podlaží** je nadzemním podlažím, jehož zastavěná plocha je min. o 40 % menší než zastavěná plocha nadzemního podlaží pod ním. Je to zároveň podlaží, kde ustoupení všech obvodových stěn představuje minimálně 1,3 m od hrany fasády podlaží pod ním. V případě, kdy ustupující podlaží nové stavby navazuje na stávající stavbu, může být toto ustoupení na doteku eliminováno.

- **Venkovské bydlení** zahrnuje jak rodinný dům tak zemědělské usedlosti (není součástí terminologie využití dle katastru nemovitostí). **Zemědělské usedlosti** jsou rodinné domy, které mohou mít i více než 50 % podíl podlahových ploch pro nebytové využití, neboť původně sloužily převážně zemědělskému využití. Obě kategorie musí splňovat specifické podmínky prostorového uspořádání a stanovenou míru využití tak, aby vyhovovaly prostředí venkovských sídel.
- **Veřejná prostranství** zahrnují podle zákona o obcích náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejnou zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru.
- **Zastavěná plocha pozemku** je součtem zastavěných ploch jednotlivých staveb. Do zastavěné plochy pozemku se nezapočítávají zpevněné plochy (komunikace a nádvoří na stavebním pozemku), prvky drobné architektury (pergoly, altány, apod.) a bazény, pokud nekolidují s velikostí stanovenou SZ a navazujícími předpisy.
- **Zpevněné plochy a zastavěná plocha pozemku** nesmí v součtu překročit stanovený podíl na pozemku, který je daný stanoveným procentním podílem zeleně na pozemku.
- **Chovem hospodářského zvířectva** je chov zvířectva pro výtěžnou činnost, jejíž rozsah by znehodnotil životní a obytné prostředí dle stanovených hygienických limitů a ve smyslu odstavce „Negativní vlivy“ v této kapitole.
- **Oplocení pozemků ve volné krajině** – za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobené zvěří či dočasná oplocení pastvin pomocí elektrických ohradníků či dřevěných bradel na plochách ZPF.
- **Soliterní RD, soliterní rodinný dům** je rodinný dům dle § 2 vyhl. č. 501/2006 Sb. v úplném znění umístěný na samostatném pozemku, který má jeden vstup do domu (bez ohledu na počet bytů) a jedno napojení na veřejnou komunikaci (veřejné prostranství).

ČÁST 1

A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- (1) Zastavěné území Mirošovic je vymezeno ke dni 30.9.2019 na podkladu platné katastrální mapy M 1 : 5000 k tomuto datu.
- (2) Hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části územního plánu (ÚP) ve výkresech č. 1.2. Výkres základního členění a č. 1.3. Hlavní výkres.

B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

B.1. HLAVNÍ ZÁSADY CELKOVÉ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ

- (3) Mirošovice jsou příměstským sídlem hlavního města Prahy, které se rozvíjí hlavně jako obytná a částečně rekreační obec, která je zásadně zatížena křižovatkou dálnice D1 a silnice I. třídy Mirošovice – Benešov včetně krajinného prostředí.
- (4) Hlavní zásady rozvoje území:
 - a) rozvoj obce jako příměstského sídla bude nadále pokračovat a ÚP proto vytváří nové lokality pro obytnou zástavbu
 - b) individuální rekreace nebude rozvíjena, naopak plochy rekreačních staveb a souvisejících pozemků jsou určeny na trvalé bydlení dle přijatého principu intenzivního rozvoje v rámci v zastavěných plochách obce a minimálního rozvoje extenzivního do volné krajiny
 - c) zachovat maximálně stávající plochy lesů, vysoké zeleně, údolních niv potoků a plochy vodních nádrží jako základu kvalitního a ekologického obytného standardu sídelní krajiny; tyto plochy mohou být zároveň vhodně využity pro jednodenní rekreaci (pěší, cyklo, přírodní sportovní plochy aj.)
 - d) součástí udržitelného rozvoje bydlení je potřebný rozvoj občanské vybavenosti jak veřejné infrastruktury tak komerčních ploch, rozvoj veřejných prostranství a ploch včetně veřejné zeleně
 - e) ÚP doplňuje technickou infrastrukturu a dopravní infrastrukturu jako podstatnou podmínku pro rozvoj sídla (včetně nových komunikací, zkapacitnění ČOV, rozvodů energie atp.); ÚP zároveň počítá s tím, že vyšší občanská vybavenost (typu škol, kultury, zdravotnictví, obchodních center, sportu) bude nadále využívána ve větších sídlech příměstského okolí Prahy a nejvíce v hlavním městě Praze
 - f) Nově jsou navrženy plochy pro vznik pracovních míst v sídle, aby se minimalizovala vyjížďka za prací do okolí a hlavně hl. m. Prahy

B.2. HLAVNÍ CÍLE ROZVOJE

- (5) Cílem rozvoje správního území je trvale udržitelný rozvoj ve všech třech sektorech, tj. environmentální, ekonomický a sociální pilíř v návaznosti na stávající stav území.

- (6) Minimalizace zástavby jakékoliv funkce mimo stávající plochy zastavěné, nové zastavitelné plochy vždy navazují na stávající zastavěné, nevznikají žádné nové odloučené plochy zástavby v krajině.
- (7) Zachování stávajícího krajinného rázu včetně doplnění nadřazeného systému regionálního ÚSES a místních VKP.
- (8) Rozvoj zástavby příměstského sídla je řešen polyfunkčně, bydlení je dle stávajícího systému zástavby vždy doplněno občanskou vybaveností všeho druhu a možnostmi podnikatelských aktivit.
- (9) Zachování různorodosti stávající zástavby s ohledem na její historický vznik a dle toho stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím (včetně prostorových podmínek a upřesňujících podmínek pro některé lokality – viz kap. F.2. a F.3.).
- (10) V souladu se ZÚR SK není povolena žádná nová individuální rekreační zástavba.
- (11) Při rozvoji území zachovat stávající a historické členění území na lesní plochy a celky, zemědělské plochy a ostatní nezastavěné přírodní plochy.
- (12) Stávající dopravní síť je plně zachována včetně turistických a cyklistických tras. Je doplněna o potřebné místní komunikace, parkování P+R u nádraží a rekonstrukci silnice I/3 dle ZÚR SK.
- (13) ÚP doplňuje možnosti protihlukových a krajinných opatření proti nadměrnému hluku, imisím a prachu (zeleň ochranná a izolační, protihlukové stěny, umístění nové zástavby mimo zón negativního vlivu dálnice D1 a silnice I/3). Negativní vlivy na úrovni ÚP nelze eliminovat, ale ÚP se řídí zachováním nadřazené dopravní sítě celorepublikového systému jako uznaného veřejného zájmu na úrovni PÚR ČR a ZÚR SK.
- (14) Pro další rozvoj území je doplněno řešení technické infrastruktury, jejich kapacity a trasy (včetně zpřesnění lokality ČOV a jejího rozšíření – Ti50, řešení ploch likvidace odpadů – To51).
- (15) Vzhledem ke krajinnému rázu, stávající zástavbě i dopravnímu napojení není navrhován žádný nový velkokapacitní výrobní nebo skladový areál.
- (16) Z důvodu udržení kvalitního přírodního prostředí a krajinného rázu nejsou povoleny v řešeném území žádné plošné nebo výškové zdroje obnovitelné energie (např. fotovoltaické nebo větrné elektrárny).

B.3. HLAVNÍ CÍLE OCHRANY A ROZVOJE HODNOT

B.3.1. KULTURNÍ, ARCHITEKTONICKÉ A URBANISTICKÉ HODNOTY

- (17)
 - a) Všechny kulturní, architektonické a urbanistické hodnoty musí být zachovány, nesmí dojít ke zhoršení jejich stavu nevhodnými zásahy. Historická zástavba nesmí být narušena nevhodnými okolními stavbami, dostavbami nebo přestavbami staveb a musí být zachován její charakter i z dálkových pohledů.
 - b) V území se nachází nemovitá kulturní památka „Hrad Ježov“ – archeologická památka zapsaná v rejstříku pod č. 36493/2 – 414.

- c) Území je silně narušeno průchodem komunikace I/3 mostem přes zástavbu obce, přesto je nutné zachovat alespoň dochované části původního urbanistického celku obce:
- zástavba původního centra – návsi s veřejnou plochou zeleně
 - historická zástavba v severovýchodní části obce podél Kunického potoka
 - udržení výšky hladiny zástavby obce a přiměřeného objemu včetně typického charakteru zástavby soliterními stavby v úrovni příměstského, částečně venkovského sídla
- d) ÚP zachovává a určuje k ochraně drobné architektonické stavby:
- zvonička v ul. U Zvoničky
 - památník padlým (ul. U Zvoničky)
 - památník J. Husa v ul. Senohrabská
 - pomník obětem vlakového transportu 1945 (hřbitov Mirošovice)
- e) Celé řešené území je územím s možnými archeologickými nálezy. Z toho vyplývá, že v případě jakýchkoliv zemních prací či zásahů do terénu je nutné záměr ohlásit archeologickému ústavu ÚA PPČ a postupovat podle nařízení vlády č. 20/1997 Sb. a zákona č. 242/1992 Sb. Jakékoliv terénní úpravy, změny využití území, stavby, inženýrské sítě a komunikace musí být odsouhlaseny příslušným pracovištěm ÚA. Evidovanou lokalitou je v centru „Mirošovice – Středověké a novověké jádro obce“, kategorie ÚAN II, ID SAS 11619.

B.3.2. PŘÍRODNÍ HODNOTY

(18)

- a) Součástí přírodních hodnot převzatých z nadřazené územní dokumentace jsou:
- Regionální biokoridor RBK 1288 „Hláska – Tojček“
 - přírodní památka PP „Božkovské jezírko“
- b) Vzhledem k relativně vysoké zastavěnosti zvláště v jižní polovině řešeného katastru a zatížení dopravou jsou stávající prvky a hodnoty území plně zachovány, aby nedošlo k narušení krajinného rázu:
- lokální systém ekologické stability ve formě lokálních biokoridorů (LBK) a lokálních biocenter (LBC) funkčních a navržených
 - významné krajinné prvky vymezené v ÚP
 - veškeré lesní plochy
 - Štíčí rybník včetně přilehlého mokřadu a všechny ostatní vodní plochy a toky (VV)
 - luční, mokřadní a lužní společenstva podél Kunického a Lomnického potoka včetně jejich přítoku
 - lesíky a louky podél železnice a v celé severní části katastru včetně vzrostlých ploch NS
- c) ochrana přírodních hodnot je v ÚP posílena
- nově navrženými plochami střední a vysoké (NSp) zeleně podél dálnice D1 a komunikace I/3
 - navržené plochy zeleně ve formě zeleně izolační a ochranné (ZO), zeleně veřejné (ZV) a plochy smíšené nezastavěného území (NS)
 - vymezení části chybějících prvků ÚSES (LBK31, LBK 1288 – plochy NP)
 - nově navržené VKP (č. 201, 202)
- d) Součástí ochrany přírodních ploch jsou také technická opatření, tj. rozšíření a intenzifikace ČOV (Ti) a nová plocha pro umístění kontejnerů na bioodpad (To).

B.3.3. CIVILIZAČNÍ HODNOTY

(19)

- a) V celém řešeném území jsou zachovány všechny stávající prvky veřejné infrastruktury a jsou doplněny nové prvky v zastavitelném území.
- b) Dopravní infrastruktura
 - dálnice D1 včetně ochranného pásma
 - komunikace I. třídy I/3 včetně ochranného pásma a plochy pro její rekonstrukci
 - komunikace II. třídy II/508 včetně ochranného pásma
 - komunikace III. třídy III/1018 a III/6031 včetně ochranných pásem
 - místní a obslužné komunikace stávající a navrhované
 - cestmistrovství SSÚD
 - veřejné prostory stávající a navrhované (PV, ZV)
 - dopravní plochy pro parkování stávající a navrhované (DS)
 - turistické stezky žlutá, modrá a zelená včetně naučné stezky
 - cyklistické trasy č. 0020 a č. 0025
- c) Technická infrastruktura
 - síť splaškové kanalizace a ČOV včetně jejího rozšíření (Ti)
 - vodovodní síť a přívaděč pitné vody
 - síť zásobování zemním plynem STL a regulační stanice VTL/STL včetně VTL přívaděče
 - zásobovací síť el. energie VN 22 kV včetně trafostanice a NN rozvodů
 - sdělovací a datové rozvody
- d) Občanská vybavenosti
 - Obecní úřad
 - Veřejná knihovna
 - Základní škola
 - Mateřská škola
 - Tělocvična
 - Hřbitov
 - Fotbalové hřiště SK Mirošovice a tréninkové hřiště
 - Dětské hřiště u obecního úřadu
 - Areál volnočasových aktivit a sportu u Štičího rybníka
 - Technický dvůr údržby obce a plocha nakládání s odpady (To)
 - Oddělení dálniční policie ČR

B.3.4. OCHRANA HODNOT

- (20) Všechny trasy a zařízení, prostory, pozemky, stavby kulturních a civilizačních hodnot území musí být chráněny, aby se mohla obec nadále rozvíjet, nesmí dojít k žádným změnám, které by nějakým způsobem zhoršovaly situaci v území, kvalitu bydlení, charakter zástavby nebo zasahovaly do přírodních hodnot. Ke zrušení nějaké části trasy nebo technického řešení veřejné infrastruktury nesmí dojít bez předem zajištěné odpovídající kapacity jiným odpovídajícím způsobem, který nezhorší stávající stav.

C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

C.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ SÍDLA A URBANISTICKÁ KONCEPCE

- (21) Územní plán vychází z historického vývoje původní zemědělské obce, z podmínky zachovat stávající zastavěné území obce a rozvíjet nově obec jako polyfunkční příměstské sídlo při zachování krajinného prostředí.
- (22) Celkové členění krajiny zůstává zachováno, rozvoj sídla je soustředěn do hlavní části jižně od dálnice D1. Pouze v malém rozsahu dvě samostatné lokality u komunikace II/508. Všechny stávající lesní a přírodní plochy jsou zachovány. Zemědělsky intenzivně obhospodařované plochy jsou vymezeny ve stávajícím rozsahu s minimálními zábory.
- (23) Stávající historická zástavba centra obce s návší a vodní plochou zůstávají zachovány stejně jako obytná zástavba z 20. a počátku 21. století složená z rodinných domů, která se postupně nabalovala na původní obec hlavně v západním, jižním a částečně severovýchodním směrem.
- (24) Nové plochy bydlení jsou navrženy mimo přímý negativní vliv dopravy a vždy v návaznosti na stávající zastavěné území. Z velké části jsou navrženy jako využití menších a větších lokalit proluk mezi stávající zástavbou, vždy navazují na stávající zástavbu.
- (25) Pro trvalé bydlení jsou v ÚP stanoveny lokality převodu individuálních rekreačních staveb, které navazují na stávající obytná území, aby byly maximálně využity stávající zastavěné plochy sídla a nedocházelo k nevhodným zásahům do krajiny a záborům půdního fondu.
- (26) Individuální rekreační zástavba nesmí být dále rozšiřována ani zkapacitňována, ale jsou ponechány stávající oddělené plochy mimo přímou návaznost na sídlo nebo na ně navazující.
- (27) Vzhledem k nárůstu počtu obyvatel stanovuje ÚP přiměřený rozvoj občanské vybavenosti v zastavěném území na centrální ose západ východ (silnice II/508) jako:
- Občanská vybavenost veřejné infrastruktury v plochách stávajícího zastavěného území – OV.
 - Občanská vybavenost komerční zařízení malá a střední v území chybí a proto jsou navržena hlavně v návaznosti na stávající zastavěné plochy – OM.
 - Občanská vybavenost tělovýchovná a sportovní zařízení stávající jsou zachována a doplněna – OS.
- (28) Rozvoj pracovních příležitostí umožňuje ÚP v plochách na západní straně sídla u dálnice D1 – VD, VL.
- (29) ÚP zachovává všechny plochy stávajících veřejných prostranství (PV) a veřejné zeleně (ZV), doplňuje nové plochy u zastavitelných ploch.
- (30) ÚP vymezuje koridor pro rozšíření komunikace I/3 a případné související stavby dle ZÚR SK.

- (31) Stávající technická a místní dopravní infrastruktura zůstává plně zachována, nově ÚP vymezuje potřebné plochy pro intenzifikaci a rozšíření ČOV (Ti) pro hospodaření s biologickým odpadem (To).
- (32) Z důvodu zachování krajinného rázu a kvality bydlení i rekreace vymezuje ÚP územní systém ekologické stability ÚSES, který je doplněn o chybějící části (LBK31, RBK 1288). Všechny plochy jsou určeny překrývnou vrstvou NP.

C.2. FUNKČNÍ USPOŘÁDÁNÍ ÚZEMÍ, PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A PLOCHY PŘESTAVBY

(33) Bydlení:

- a) Lokality bydlení jsou navrženy v těchto plochách:
Bi – plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské
BV – plochy bydlení v rodinných domech – venkovské
SV – plochy smíšené obytné – venkovské
SM – plochy smíšené městské
SK – plochy smíšené obytné – komerční
SR – plochy smíšené obytné – rekreační
- b) Hlavní rozvíjející se funkcí v sídle je a bude bydlení, v přiměřené míře integrované s dalšími nerušícími funkcemi, zejména drobným podnikáním. Navržen jsou plochy pro bydlení v rodinných domech městského a příměstského typu.
- c) Všechny rozvojové lokality pro bydlení jsou navrženy v návaznosti na zastavěné území, hlavně jsou využity volné plochy uvnitř zastavěného území. Největší nové plochy jsou navrženy na západní a východní straně sídla.
- d) Pro zvýšení využití zastavěných ploch a snížení záborů půdního fondu jsou určeny lokality pro převod individuálních rekreačních staveb na trvalé bydlení.
- e) Funkční využití je navrženo s ohledem na vhodné sousedství a provázanost lokalit z hlediska podmínek pro kvalitní obytné prostředí a proto je doplněno souvisejícími podmínkami pro dopravní a technickou infrastrukturu.

(34) Občanské vybavení:

- a) Lokality občanské vybavenosti jsou navrženy v těchto plochách:
OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura
OM – plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední
OS – plochy občanského vybavení – tělovýchovné a sportovní zařízení
OH – plochy občanského vybavení – hřbitov
- b) Stávající občanská vybavenost a zejména občanská vybavenost veřejné infrastruktury se plně zachovává.
- c) Nová občanská vybavenost veřejné infrastruktury je navržena včetně veřejného prostranství v centru Mirošovic.
- d) Nová komerční občanská vybavenost je navržena u hlavní dopravní trasy v obci komunikace II/508 – ul. Hlavní.
- e) Plochy pro občanskou vybavenost pro sport a rekreaci jsou všechny zachovány beze změn, nově jsou navrženy sportovní plochy u Štičího rybníku (OS51, OS52).
- f) Podmínky pro funkční využití ploch jsou stanoveny pro občanskou vybavenost vícefunkčně na plochách občanské vybavenosti komerční (OM) mohou být umístěny prostory pro občanskou vybavenost komerční (OV) nebo pro sport a rekreaci (OS). Platí to přiměřeně i obráceně.
- g) Další plochy a zařízení pro občanskou vybavenost mohou být umístovány v plochách obytné zástavby (Bi, BV) a smíšených obytných (SV, SM, SR) při respektování podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

(35) Výroba a výrobní služby:

- a) Lokality výroby jsou navrženy v těchto plochách:
VD – plochy výroby a skladování – drobná a řemeslná výroba
VL – plochy výroby a skladování – lehký průmysl
- b) Stávající výrobní a skladové plochy menšího rozsahu v území jsou zachovány a respektovány.
- c) Hlavní novou plochou pro vznik pracovních míst je vymezena plocha VL pro lehký průmysl na ploše mezi dálnicí D1, železniční tratí č. 221 a silnicí II/508 (na východním okraji sídla).
- d) Vzhledem k relativně nízkému podílu zemědělských ploch nejsou vymezeny plochy pro zemědělskou výrobu a potravinářství.
- e) ÚP v rámci podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím (kap. F3) umožňuje umístit drobnou a řemeslnou výrobu i ve smíšených plochách s jinou funkcí (SV, SM, SR).

(36) Rekreace:

- a) Lokality stávajících individuálních rekreačních staveb jsou určeny jako:
Ri – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- b) Dle ZÚR SK nejsou v území navrženy žádné plochy pro nové individuální rekreační stavby, pouze je zachováno a navrženo ubytování pro hromadnou rekreaci (penziony) v rámci ploch bydlení a smíšených ploch obytných.
- c) Stávající plochy individuálních rekreačních staveb nenavazující nebo částečně navazující na stávající zástavbu jsou v ÚP zachovány s podmínkou, že nesmí být žádným způsobem rozšiřovány nebo zkapacitňovány.
- d) V celém území jsou zachovány a doplněny cyklistické trasy, turistické a naučné stezky (Ladův kraj).
- e) Stávající plochy pro sport a hromadnou rekreaci jsou plně zachovány beze změny účelu.

(37) Technická a dopravní infrastruktura:

- a) Plochy a lokality jsou navrženy v těchto druzích:
DS – plochy dopravní infrastruktury – silniční
DZ – plochy dopravní infrastruktury – železniční
Ti – plochy technické infrastruktury
TO – plochy pro stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- b) ÚP převzal do dokumentace koridor rozšíření a rekonstrukce silnice I/3 a upřesnil jej (DS).
- c) Nově je určena plocha pro parkování DS51 u železniční zastávky Mirošovice (systém P+R).
- d) V nových lokalitách zástavby jsou doplněny místní komunikace a technická infrastruktura mimo lokality Na Stráni a Na Vrchách, kde bude oboje upřesněno regulačními plány RP1 a RP2.
- e) Z důvodu nárůstu množství splaškových vod je určená plocha pro rozšíření ČOV (Ti50) a případné plochy pro umístění trafostanic.
- f) Pro potřeby likvidace biologického odpadu je vyčleněna plocha u Kunického potoka TO51 pro manipulaci a likvidaci odpadů.

(38) Krajina:

- a) Lokality a plochy jsou navrženy v těchto typech:
VV – plochy vodní a vodohospodářské

- NZ – plochy zemědělské
 - NZ-S – plochy zemědělské – sad
 - NZ-T – plochy zemědělské s trvalým travním porostem
 - NL – plochy lesní
 - NS – plochy smíšené nezastavěné území
 - NSp – přírodní
 - NSpb – břehové, mezové a ostatní liniová zeleň
 - NSpl – lesní
 - NSpv – přírodní a vodohospodářské
 - NP – plochy přírodní zahrnující jiné zvláště chráněné plochy (VKP, ÚSES, RBK, přírodní památky)
- b) Pro zlepšení životního prostředí v obci jsou podél dálnice D1 a částečně podél silnice I/3 navrženy nové plochy střední a vysoké zeleně NSp, ve kterých mohou být umístěny protihlukové stavby a zařízení.
 - c) Nezastavěné plochy řešeného území jsou rozděleny dle funkce na jednotlivé plochy s různou funkcí a využitím.
 - d) Stávající rozdělení území na plochy lesní (NL - PÚPFL), zemědělské (NZ, NZ-T – ZPF), vodní (VV) a plochy smíšené nezastavěného území (NS) zůstává zachováno, v kap. F jsou určeny podmínky pro využívání ploch s rozdílným způsobem využití.
 - e) V řešeném území je plně respektován stávající stav ochrany přírody a krajiny – významné krajinné prvky ze zákona a navržené nebo vyhlášené (VKP), systém lokálního a regionálního ÚSES – plochy NP (viz grafická část – výkres č. 1.4. Výkres koncepce uspořádání krajiny).
 - f) ÚP vymezuje doplnění lokálního biokoridoru LBK31 a nadregionálního biokoridoru RBK1288.

(39) Plochy přestavbové:

- a) Přestavbové plochy jsou lokality se stávajícím nevhodným využitím a se stavbami ve špatném stavebně technickém stavu, které lze využít pro novou funkci.
- b) P1 – Přestavbové území P1 pro smíšenou obytnou a občanskou vybavenost SM50, výstavba a využití je podmíněno vydáním regulačního plánu RP2. Jedná se o využití zchátralých bývalých zemědělských staveb.
- c) P2 – Přestavbové území P2 pro nové využití původní zemědělské usedlosti s bydlením na potřebnou občanskou vybavenost komerčního charakteru OM51, která v obci chybí.
- d) P3 – Přestavbové území P3 pro občanskou vybavenost veřejné infrastruktury OV50 (polyfunkční dům) na místě stavby v havarijním stavu.
- e) P4 – Přestavbové území P4 v lokalitě smíšené zástavby ubytoven, kanceláří a skladu pro občanskou vybavenost – komerční zařízení malé a střední OM52.

C.3. PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ SÍDLA

(40) Systém zástavby území

- a) Prostorová struktura sídla je dána půdorysným systémem zástavby, hmotovým uspořádáním urbanistickým nebo funkčních souborů morfologií terénu, řešením dopravní a uliční sítě, rozložením veřejných prostranství, volných ploch a zeleně. Struktura zástavby bude zásadně zachována ve stávající zástavbě mimo přestavbových ploch:
 - a.1) P1 – lokalita Na Vrchách – zrušení naprosto architektonicky nevhodných skladů a staveb původní zemědělské výroby (nevhodná dominanta obce a přilehlé krajiny), nahrazení smíšenou obytnou zástavbou s občanskou vybaveností a novým veřejným prostranstvím (SM50)

- a.2) P2 – využití hospodářských staveb pod úrovní komunikace I/3 pro občanskou vybavenost komerční (OM51)
- a.3) P3 – zrušení stávající stavby obytné a hospodářské u ul. Hlavní (špatný technický stav) a výstavba polyfunkčního domu občanské vybavenosti veřejné infrastruktury OV50
- b) V zastavěných i zastavitelných územích je stanoveno zachování ulicového systému zástavby mimo přestavbové plochy P1 a P4, kde bude způsob zástavby přizpůsoben zástavbě staveb občanské vybavenosti ve smyslu podmínek stanovených v kap. F.
- c) Pro dominantní novodobé prvky jsou určeny nejvýznamnější plochy občanské vybavenosti veřejné občanské vybavenosti, které vytváří nové důležité lokality na nejdůležitější ulici Hlavní:
- c.1) Nová smíšená zástavba obytné a občanské vybavenosti Na Vrchách (přestavbové území P1, nové funkční využití SM50), pro které je stanoveno vydání regulačního plánu RP2.
- c.2) Nová plocha občanské vybavenosti veřejné infrastruktury (přestavbové území P3, pro které je stanovena plocha OV50 – Hlavní ul.).
- c.3) Nová zástavba na místě ploch smíšené zástavby pro občanskou komerční vybavenost (ul. Hlavní – silnice II/508, přestavbové území P4).

(41) Charakter zástavby

- a) V území se nestanovuje přesná prostorová struktura zástavby s ohledem na morfologii terénu a návaznost na okolní zástavbu včetně dopravní a technické infrastruktury. Všeobecně platí tyto podmínky:
- stavby s vazbou na veřejná prostranství při jeho obvodu musí být orientovány směrem do veřejného prostranství a tím je hmotově spoluvytvářet
 - přestavby, dostavby nebo nové stavby ve stávajícím zastavěném území musí respektovat stávající uliční čáru a osazení stavby na pozemku (podélné nebo příčné vůči uliční čáře) jako stávající stavby
 - v nově zastavitelných částech území sídla je povolena pouze zástavba soliterních typů RD
- b) V území nejsou povoleny ve všech lokalitách zástavby obytné domy, viladomy, řadová ani hnízdová zástavba.
- c) Stávající zástavba obytná a rekreační (Ri) ve volné krajině a v lesích nesmí být žádným způsobem zkapacitňována nástavbami, dostavbami nebo stavebními úpravami, nesmí být žádným způsobem zvyšována.
- d) U nových výrobních staveb a staveb občanské vybavenosti musí být dodržena stanovená velikost zastavěné plochy jedno stavby (dle kapitoly F), je však možné je spojovat jednopodlažními krytými koridory nebo chodbami. Vždy musí být současně se zástavbou realizována před uvedením do provozu výsadba střední a vysoké zeleně a zachována stávající vzrostlá zezeň, zvláště při hranicích pozemku.
- e) Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (viz kap. F).

(42) Výškové uspořádání sídla a zastavitelnost pozemků

- a) Výška obytné zástavby je zásadně určena výškou staveb ve svém okolí podle druhu zástavby okolních staveb (historické jádro obce, novodobá zástavba, individuální rekreační stavby při převodu na trvalé bydlení).
- b) Výška obytné smíšené zástavby je určena v kapitole F a je determinována výškou okolní obytné a smíšené zástavby, takže nesmí být převýšena u nových nebo rekonstruovaných staveb (dostavby, přestavby, zkapacitňování). Pro obytné stavby sousedící přímo s krajinou se doporučuje výška max. 1 NP + využití podkroví.

- c) Pro stavby občanské vybavenosti platí obecné pravidlo, že mohou být vyšší než okolní zástavba, protože jsou buď místní nebo ústřední dominantou (platí podmínky v kap. F).
- d) Pro stavby výroby a skladování i technické plochy obce (VD, VL, TO, TI) v celém řešeném území platí, že nesmí být překročeny stanovené výšky ani technickými či technologickými zařízeními funkčního využití viz kap. F.
- e) Pro nové i stávající stavby, plochy pozemků, lokality a zařízení i úpravy pozemků musí být vždy respektován podmínky dle kapitoly F. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

C.4. USPOŘÁDÁNÍ VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A SÍDELNÍ ZELENĚ

(43) Veřejná prostranství (Plochy veřejných prostranství)

- a) Plochy a lokality jsou navrženy v těchto druzích:
PV – Plochy veřejných prostranství
ZV – Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň
- b) Stávající hlavní veřejné prostranství v centru obce (ul. Hlavní) včetně vodní plochy a veřejné zeleně musí být zachováno, může být doplněno o dětské hřiště.
- c) ÚP vymezuje nová veřejná prostranství:
PV50 – ul. Na Stráni – menší dětské hřiště, veřejná zeleň, městský mobiliář (využití prostranství bude upřesněno v regulačním plánu lokality RP1)
SM50 – Na Vrchách, v lokalitě bude určeno odpovídající veřejné prostranství – veřejná zeleň při zpracování regulačního plánu RP2

(44) Sídlní zeleň

- a) Plochy a lokality jsou navrženy v těchto druzích:
ZV – Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň
ZS – Zeleň soukromá a vyhrazená
ZO – Zeleň ochranná a izolační
- b) Stávající sídlní zeleň v zastavěném území musí být plně zachována, chráněna a udržována.
- c) Nová veřejná sídlní zeleň je vymezena jako ZV50 v lokalitě Na Hůře.
- d) Zástavba obce stávající a navrhovaná je na přechodu do volné krajiny doplněna izolační a segregační zelení (ZO), jejíž výsadba u nové zástavby je podmínkou pro její realizaci.
- e) Součástí sídlní zeleně je i soukromá zeleň zahrad (ZS), která je v ÚP zachována a tvoří přechodové a separační plochy zemi obytnou zástavbou a plochami s jinou funkcí. V nově zastavitelných plochách situovat nezastavěné části – zahrady směrem do volné krajiny.
- f) U sídlní zeleně mohou být domácí druhy dřevin zastoupeny z 30 až 50% a zbytek může být z druhů introdukovaných nebo vyšlechtěných atraktivních zahradnických odrůd. Původní domácí dřeviny u městské zeleně by měly být převážně kosterní, což jsou dlouhověké dřeviny, které dobře odolávají extrémním situacím (např. sucho, velké mrazy atp.). Druhovou skladbu dřevin vždy nutno přizpůsobit charakteru lokality.

C.5. VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM VYUŽITÍM, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY

- (45) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestaveb vychází z výkresu Základní členění území č. 1.2. a je znázorněno v Hlavním výkresu č. 1.3.

- (46) Tabulka zahrnuje všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby, i plochy nezastavěné. Dimenzování výměr v ha a předběžné kapacity jsou pouze orientační.
- (47) Využití ploch je vymezeno a podmínky jeho využití jsou vymezeny dle § 4 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb. v platném znění.

C.5.1. ZASTAVITELNÉ PLOCHY ÚP MIROŠOVIC

(48) Lokality nové zástavby a přestavby

Katastrální území Mirošovice u Říčan

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílčích ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z / přestavby - P
BI50	0,93	ul. Karlín, ul. Luční	ZPF - travní porost, zahrada	Plochy bydlení v rodinných domech - městské a příměstské	11,91	5-6 RD s podnikatelskými prostorami	Z
BI51	1,85	ul. Na Vrchách	ZPF - orná			10-14 RD a umístění 2- 5 podnikatelských aktivit	Z
BI52	4,62	Na Hůře	ZPF - orná, ZPF - travní porost			40-42 RD, 2 stavby občanské vybavenosti, prostory pro 5 podnikatelských aktivit v RD	Z
BI53	1,21	ul. Ke Hradu	ZPF - travní porost			9-10 RD, služby, podnikatelské aktivity	Z
BI54	3,10	Hubáčovská, ul. Za Dálnicí	ZPF- orná, zahrada			18-19 RD,	Z
BI55	0,20	ul. Za Dálnicí	ZPF - orná			2 RD s komerčními aktivitami	Z
BV50	1,00	Na Stráni	ZPF - orná	Plochy bydlení v rodinných domech - venkovské	2,58	10 RD	Z
BV51	1,04	Na okrouhlíku I	ZPF - orná			7-8 RD s hospodářským zázemím	Z
BV52	0,54	Na okrouhlíku II	ZPF - orná			4-5 RD s hospodářským zázemím	Z
SM50	2,05	ul. Na Vrchách	ZPF - orná, zahrada	Plochy smíšené obytné - městské	2,05	20 RD s podnikatelským zázemím (10x), penzion pro seniory	P1
SV50	0,32	U Lomnického potoka	ZPF – plochy smíšené přírodní a vodohospo- dářské	Plochy smíšené obytné - venkovské	0,32	2–3 RD s podnikatelskými prostorami	Z

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílků ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z / přestavby - P
OV50	0,06	ul. V Lipách	zastavěné území - obytné, občanské vybavení	Plochy pro občanské vybavení veřejné infrastruktury	0,06	polyfunkční dům občanské vybavenosti	P2
OM51	0,23	ul. V Lipách	zastavěné území - obytné	Plochy občanského vybavení - komerční zařízení malá a střední	2,35	2-3 podnikatelské aktivity (služby, obchod), bydlení 2-3 byty	P3
OM52	1,80	ul. Hlavní, ul. Spojovací	zastavěné území - výroba a skladování			1 penzion, 2-3 prodejní sklady, 2x servis, 3x maloobchod, 2x služby, byty majitelů a nájemců	P4
OM53	0,32	ul. Hlavní, ul. 28c	ZPF - orná			1-2 podnikatelské prostory, 2 byty, 1-2 obchody	Z
OS50	0,34	Štičí rybník	plochy smíšené nezastavěného území - přírodní	Plochy občanského vybavení - tělovýchovné a sportovní	0,87	pobytová louka, pláž	Z
OS51	0,53	Štičí rybník	ZPF - travní porost			pobytová louka, dětské hřiště, travnaté hřiště pro míčové hry	Z
SR50	0,42	komunikace Mirošovická, Ve Vrbičkách	zastavěné území - rodinná rekreace	Bydlení smíšené obytné - rekreační	0,42	3 RD soliterní	P
DS51	0,61	ul. Hrusická, vlaková stanice, parkoviště	ZPF - orná	Plochy dopravní infrastruktury - silniční	0,61	70-160 míst pro parkování u železniční zastávky	Z
VL50	2,03	kom. Hlavní, železnice	ZPF - orná	Plochy výroby a skladování - lehký průmysl	2,03	průmysl strojný, stavební, opravy, výrobní služby	Z
Ti50	0,11	ul. Ke Mlejnu	PÚPFL les hospodářský	Plochy technické infrastruktury	0,11	rozšíření ČOV	Z
To51	0,28	severně od ul. Kalín	ZPF trvalý travní porost	Plochy pro stavby a zařízení nakládání s odpady	0,28	manipulační plocha pro kontejnery na bioodpad	Z
PV50	0,10	ul. Na Stráni	ZPF - orná	Plochy veřejných prostranství	0,10	1x dětské hřiště, veřejná zeleň, zpevněné plochy sezení	Z

Celková zastavitelná plocha

23,69

C.5.2. NEZASTAVĚNÉ PLOCHY ÚP MIROŠOVIC

(49) Plochy a lokality změn v krajině

Katastrální území Mirošovice u Říčan

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílčích ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z / přestavby - P
ZV50	0,83	ul. Na Vrchách	ZPF- orná, travní porost	plochy veřejných prostranství - veřejná zeleň	0,83	zeleň veřejná, dětské hřiště, pěší a cyklistické cesty	Z
ZO50	0,45	Na Hůře	ZPF- orná, trvalý travní porost, zastavěné území – plochy dopravní	plochy zeleně - ochranná a izolační	4,08	zeleň krajinná a segregační	Z
ZO51	0,47	Na Vrších	ZPF- orná, travní porost			zeleň krajinná a segregační, pěší cesty	Z
ZO52	0,31	Na Vrších	ZPF - travní porost, plochy smíšené přírodní			zeleň krajinná a segregační, pěší cesty	Z
ZO53	0,18	komunikace I/3, hřbitov	ZPF- travní porost			zeleň izolační a ochranná hřbitova	Z
ZO54	0,52	komunikace Hlavní, železnice	ZPF- orná, travní porost			zeleň segregační a izolační mezi ČD a zástavbou	Z
ZO55	0,15	komunikace Hlavní, ul. Hrusická	ZPF orná			zeleň izolační a ochranná, mezi různými typy zástavby	Z
ZO56	0,67	Na Lipce, ul. Za Dálnicí	ZPF orná, plochy smíšené přírodní			zeleň izolační, lesní, pásmo lesa 25m	Z
ZO57	0,25	Na Oblouku	ZPF- orná			zeleň segregační mezi krajinou a zástavbou, místní komunikace	Z
ZO58	0,56	Na Oblouku	ZPF- orná			zeleň segregační mezi zástavbou a krajinou	Z
ZO59	0,33	Ve Vrbíčkách	ZPF- orná			zeleň segregační mezi zástavbou a krajinou	Z

lokality	orientační výměra [ha]	orientační název	stávající využití plochy	plocha s rozdílným způsobem využití	sumace dílčích ploch	příklad využití, předběžná kapacita	změny - Z / přestavby - P
ZO60	0,19	V Jezerách	ZPF- orná			zeleň segreganční mezi zástavbou a krajinou, místní komunikace	Z
NSp50	5,72	Na Skalách, dálnice D1	ZPF- orná	plochy smíšené nezastavěného území přírodní	10,38	plochy smíšené nezastavěného území přírodní, ochranné a izolační	Z
NSp51	1,51	Na Ježově, komunikace Seno- hrabská	ZPF - travní porost			plochy smíšené nezastavěného území přírodní, ochranné a izolační	Z
NSp 52a	1,96	Na Lipce A, dálnice D1 - sever	ZPF- orná, plochy smíšené přírodní			plochy smíšené nezastavěného území přírodní, ochranné a izolační	Z
NSp 52b	1,19	Na Lipce B, dálnice D1 - jih	ZPF- orná			plochy smíšené nezastavěného území přírodní, ochranné a izolační	Z
RBK 1288	3,70	Podhorky	ZPF - orná			plochy přírodní regionální ÚSES	3,70
LBK31	0,81	Na hrádkách	ZPF – orná, travní porost	plochy přírodní lokální ÚSES	0,81	zatravnění, zeleň střední a vysoká dle režimu ÚSES	Z

Celková plocha nezastavěných ploch (změna kultur)

19,80

D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

D.1. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

D.1.1. Silniční doprava

(50)

- a) Stávající dálnice D1 zůstává včetně ochranného pásma beze změn, jsou doplněny protihlukové stěny.
- b) Dle ZÚR SK je podél komunikace I/3 vymezen koridor pro rekonstrukci této komunikace a v jižní části jsou doplněny protihlukové stěny. Nejsou prováděny žádná nová napojení místních komunikací.
- c) Silnice II/508 zůstává beze změn, její část v zastavěném území sídla je zároveň sběrnou komunikací.
- d) Silnice III. třídy III/1018 Dolní Lomnice, Velké Popovice a III/6031 Pyšely jsou plně zachovány beze změn jako místní sběrné komunikace.
- e) Všechny stávající a účelové komunikace zůstávají zachovány, pouze veřejná účelová komunikace Na Stráni bude převedena na místní komunikaci, přesné parametry budou určeny při zpracování RP1.
- f) Nové místní komunikace budou prováděny jako místní obslužné typu C nebo jako zklidněné komunikace typu D – obytná zóna v šíři 8 m, obousměrné průjezdné nebo zakončené obratištěm dostatečně velkým dle ČSN pro otáčení nákladní vozidel svazu odpadu.
- g) Stávající počet napojení na komunikace II. a III. třídy zůstává stejný, nové lokality jsou napojeny na místní komunikace. Výjimkou je pouze jedno nové napojení na komunikaci II/508 pro novou lokalitu výrobu VL50.
- h) Sběrné komunikace III/1018, III/6031 a II/508 budou doplněny dle potřeby alespoň jednostranným chodníkem.
- i) Rekonstrukce a opravy stávajících místních a účelových komunikací musí být prováděny tak, aby byly dodrženy podmínky pro průjezd vozidel IZS a svozu odpadů.
- j) Stávající lesní cesty nesmí být rozšiřovány na úkor ploch PÚPFL, nadále mohou být veřejně využívány.
- k) Vzhledem ke stávajícímu stavu komunikací (šířkové a spádové poměry, křížení) se doporučuje omezená rychlost v zastavěném území na 30 km/hod.

D.1.2. Doprava v klidu

(51)

- a) Parkování vozidel v navržené obytné výstavbě se stanovuje na minimálně 2 stání na pozemku 1 RD (rodinného domu), pokud má RD jeden byt. Na každý další byt je nutné doplnit 1 stání na vlastním pozemku. Zároveň musí být na vlastním pozemku alespoň 1 parkovací místo pro návštěvníky. Tento počet stání platí i pro přestavby individuálních

rekreačních staveb na trvale obytné stavby. Ve stávající zástavbě je nutné upravit a doplnit parkovací místa dle možností.

- b) Parkování u nových zařízení občanské vybavenosti všeho druhu musí být zajištěno na pozemku stavby nebo investora. Počet bude určen v souladu s platnou legislativou.
- c) Pro plochy výroby, výrobních služeb, servisů a dalších podnikatelských aktivit musí být vždy zajištěn počet odstavných a parkovacích stání na vlastním pozemku, počet bude určen v souladu s platnou legislativou.
- d) Pro zvýšení kapacity parkoviště u železniční zastávky Mirošovice je navržena plocha DS51, aby bylo umožněno lepší využití železniční dopravy (směr hl. m. Praha a Benešov).

D.1.3. Železniční doprava

(52)

- a) Stávající železniční trasa č. 221 Praha – Benešov zůstává plně zachována včetně železniční zastávky Mirošovice. Tvoří hlavní páteř hromadné dopravy obyvatel do Prahy a okolních měst a obcí. Navazuje na systém Pražské integrované dopravy PID.
- b) Hromadná autobusová doprava není v současné době v obci provozována, ale vzhledem k dostatečné silniční síti v obci i okolí je možné ji obnovit či doplnit (např. trasu Mirošovice – Kunice – Velké Popovice – Strančice – železniční zastávka na trati č. 221).

D.1.4. Turistické a cyklistické trasy

(53)

V území je stabilizován systém turistických značených tras a cyklotras včetně naučné stezky.

- a) modře značená trasa - z Mirošovic do Dolní Lomnice a Kamenice, zároveň je naučná stezka Krajinou barona Ringhoffera
- b) žlutě značená trasa - z centra Mirošovic do Hrusic, navazuje na naučnou stezku Ladův kraj
- c) zeleně značená trasa - při východní hranici k.ú. z Hrusic směrem na Senohraby
- d) naučná stezka Krajinou barona Ringhoffera (součást stezek Ladův kraj) – trasa je dlouhá 20 km, má 10 zastávek, navazuje na Pražskou integrovanou dopravu, začíná v Mirošovicích a končí v Kamenici; vede po cestách různého typu, místy i po silnicích se slabším provozem; nemá vlastní značení, v řešeném území je vedena po modře značené turistické trase
- e) cyklotrasa č. 0020: Březí – Říčany – Strančice – Mnichovice - Mirošovice – Senohraby - hrad Zlenice; v řešeném území vede kolem PP Božkovské jezírko po polní cestě, v obci po méně frekventovaných místních komunikacích částečně v souběhu s cyklotrasou č.0025, a dále údolím Kunického potoka do Senohrab
- f) cyklotrasa č. 0025: Kunice – Mirošovice – Šmejka; v řešeném území vede z Mirošovic po nezpevněné cestě do Všešim a po místní komunikaci do Hrusic (č. 0025) a odtud po silnici III/0312 do Hrušova a Senohrab a k Sázavě (č. 0020)
- g) Pro zlepšení sjízdnosti je možné převedení cyklotras na cyklostezky se zpevněným povrchem, ale nesmí dojít k narušení prvků VKP a ÚSES. V okolí prvku Natura –

Božkovské jezírko nesmí být prováděny žádné úpravy. Všechny úpravy musí být předem odsouhlaseny dotčeným orgánem ochrany přírody.

- h) Plochy lesní a zemědělské jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňující prostupnost krajiny a dostupnost okolních sídel je stabilizována.

D.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

D.2.1. Pitná voda

(54) Zásobování pitnou vodou

- a) Obec má vybudovaný veřejný vodovod, který je napojený na přivaděč pitné vody ze Želivky (přivaděč Javorník - Benešov). Zdroj má zaručenou stálou kvalitu a dostatečné množství vody pro uvažovaný rozvoj obce.
- b) Přímé zásobování obce bude nadále probíhat z vodojemu Peleška (2 x 250 m³, k.ú. Senohraby), který má dostatečnou kapacitu i pro rozvoj území. Maximální denní spotřeba vody se předpokládá na úrovni 283 m³/den (89 878 m³/rok).
- c) Pitná voda z veřejného vodovodu slouží pro krytí potřeby vody pro obyvatele, občanskou vybavenost a vyšší vybavenost na území obce. Zásobována je stávající zástavba a budou napojeny i nové lokality všech druhů zástavby kromě ploch výroby, kdy bude nutné ověřit zda pro zpřesněný druh výroby bude vodojem Peleška dostatečně kapacitní.
- d) Z důvodu nepřiměřených ekonomických nákladů nebudou na veřejný vodovod napojeny samostatné lokality a stavby individuální rekreace Ři Na Vrších, Na mlázovech, Podhorky, U Kunického potoka, V jezerách, Na Oblouku, V Peci a Ve Vrbičkách.
- e) Nové vodovodní řady pro novou zástavbu, budou prováděny postupně v návaznosti na výstavbu v uvažovaných lokalitách. Před napojením nových ploch je nutno posoudit profily stávajících rozvodných řadů v ulicích, na které budou napojeny nové zásobní řady.
- f) Všechny nové stavby trvale obytné a občanské vybavenosti musí být napojeny na rozvod pitné vody pokud jsou rozvody ve veřejných prostranstvích hotové nebo ihned po jejich zprovoznění.

(55) Zajištění vody pro požární účely

- a) Odběr požární vody pro vnější zásah je ve velké části zajištěn z veřejného vodovodu požárními hydranty, které jsou osazeny na vodovodních řadech. Při rozšiřování vodovodní sítě budou na nových řadech osazovány požární hydranty po 200 m. Nové vodovodní řady proto musí mít minimální profil DN 80, vhodnější je profil DN 100.
- b) Pro požární účely je možné také využít stávající vodní nádrže: Štičí rybník, požární nádrž na návsi v Hlavní ul. a Hubáčovský rybník pro severní část řešeného území, kde není uvažován veřejný vodovod.

D.2.2. Kanalizace

(56) Splaškové odpadní vody

- a) ÚP vymezuje plochu pro intenzifikovanou a rozšířenou ČOV, kde budou likvidovány všechny splaškové odpadní vody a která umožňuje i likvidaci svážených fekálních vod ze vzdálených staveb a rekreační zástavby. Kapacita 1 900 EO je dostatečná pro stávající i navrhovanou obytnou zástavbu a občanskou vybavenost s rezervou.
- b) Všechny nové, rekonstruované a zkapacitňované stavby musí mít vyřešenou likvidaci splaškových vod dle platných předpisů.
- c) Stávající systém splaškové kanalizace je proveden jako kombinace gravitačních a tlakových stok s čerpacími stanicemi v nejnižších bodech z důvodu konfigurace terénu. Stejným způsobem budou odkanalizovány i nové lokality.
- d) Nové větve splaškové kanalizace, které budou odvádět splaškové vody z nové zástavby, budou prováděny postupně v návaznosti na výstavbu v uvažovaných lokalitách. Před napojením nových lokalit v obci na stávající ČOV je vždy nutno posoudit kapacity stávajících stok.
- e) Samostatně zůstane zachován systém odkanalizování a čištění odpadních vod areálu Cestmistrovství SSÚD a přilehlých bytových jednotek. Na systém nebudou napojovány samostatné lokality na severovýchodě k.ú. a chatové lokality Ri (Na Vrších, Na Mlázovech, Podhorky, u Kunického potoka, V Jezerách, Na Oblouku, V Peci a Ve Vrbičkách).
- f) Výrobní a skladové plochy mohou být napojeny na ČOV Mirošovice jen při dostatečné kapacitě a se souhlasem obce.

(57) Dešťové vody

- a) Stávající systém odvádění dešťových vod zůstane zachován.
- b) V nové zástavbě budou dešťové vody ze střech a zpevněných ploch jednotlivých nemovitostí zasakovány na vlastních pozemcích pokud to hydrogeologické podmínky dovolí. V opačném případě musí být provedeny retenční nádrže s postupným odtokem do drenážních těles např. v zelených plochách nebo pásech.
- c) Odvádění dešťových vod ze stávajících komunikací a zpevněných ploch zůstane zachováno. Nové komunikace a plochy budou přednostně řešeny s povrchy umožňujícími alespoň částečné zasakování. Nové komunikace v lokalitách nové výstavby budou odvodněny buď příkopovým, nebo zatrubněným vedením podél okrajů komunikací. Podle možnosti budou zasakovány do terénu, svedeny do vodotečí nebo zaústěny do stávajících dešťových stok. V případě zaústění do vodoteče nebo zasakování do retenčních nádrží budou na kanalizacích ze zpevněných ploch a komunikací vyšších tříd než místních osazeny odlučovače ropných látek.
- d) V celém území je povoleno pro zlepšení hospodaření s dešťovou vodou umisťovat na vlastních pozemcích podzemní nádrže na dešťovou vodu pro zálivku ploch, vodní nádrže a bazény, event. pro splachování WC.

D.2.3. Elektrická energie

(58)

- a) Stávající systém zásobovací sítě VN 22 kV je pro přívod energie ke stávající zástavbě dostatečný a je zachován včetně stávajících trafostanic.
- b) Pro nové zastavitelné plochy jsou vyčleněny plochy pro nové trafostanice a podzemní sítě VN 22 kV (TS 20, TS 21, TS 22). Zároveň je navržena část stávajících trafostanic pro rekonstrukci (navýšení výkonu), jejíž rozsah a potřebnost bude upřesněna v dalších stupních projektové dokumentace. Jedná se o trafostanice TS 2, 3, 6, 7, 9, 14, 16, 17 a 19.
- c) Všechny trasy VN 22 kV mimo zastavěné a zastavitelné území mohou zůstat jako venkovní trasy. V zastavitelném území bude venkovní vedení 22 kV uloženo do země:
 - od TS 17 k TS 20 a dále směrem na Hrusice v ploše VL50
 - od TS 14 k TS 15, TS 16 a TS 20 u Hlavní ul.Přeložky budou provedeny z důvodu uvolnění ploch pro výstavbu (OM52, OM53, VL50).
- d) Všechna nová a rekonstruovaná vedení NN a VN v zastavěném a zastavitelném území musí být uložena do země.
- e) Celkový nárůst spotřeby v území se předpokládá o cca 2 500 kW, nepředpokládá se vytápění a ohřev teplé vody el. proudem. Je nutné počítat s postupným narůstáním příkonu a tomu postupně přizpůsobovat navazující rozvody a trafostanice, vždy kontrolovat řešení příkonu a kapacitu v jednotlivých lokalitách.
- f) Veřejné osvětlení všech veřejných nových prostranství musí být součástí uvedení do provozu a užívání přilehlých staveb. V rámci stávajících zastavěných i zastavitelných ploch při rekonstrukcích a opravách musí být napájecí kabely uloženy do země.

D.2.4. Zemní plyn

(59)

- a) Obec Mirošovice je v současnosti plně plynofikována plynovody STL. Zemní plyn je přiveden VTL přípojkou DN 100 od Dolní Lomnice. Přípojka je ukončena v regulační stanici VTL-STL RS 1200 umístěné na okraji obce při silnici III/1018. Kapacita regulační stanice je dostatečná i pro rozšíření území obce.
- b) Stávající trasy rozvodů zemního plynu zůstávají plně zachovány. Odběratelé plynu jsou v bytové zástavbě venkovského charakteru s menším zastoupením drobné podnikatelské výroby s charakterem maloodběru.
- c) Pro zásobování nových rozvojových ploch je navrženo rozšíření stávajících STL plynovodů novými potrubními rozvody z potrubí LPE těžké řady. Stávající řady jsou dostatečné a lze na ně přímo napojit nové části území.
- d) Rozvody zemního plynu nejsou navrhovány v okrajových lokalitách ve stejném rozsahu jako u pitné vody nebo splaškové kanalizace.
- e) Roční potřeba plynu pro řešené území – celkem 1 617 000 m³/rok.
- f) Uvedené údaje představují potřeby výstavby při 100% plynofikaci dle výhledového stavu a využití plynu pro vaření, otop i TUV. Ze srovnání požadavků na kapacity plynu dané požadavky nových potřeb dle územního plánu a možností dodávek dle již realizovaných

sítí vyplývá, že jejich možnosti dodávek jsou dostatečné i s další poměrně velkou minimální rezervou (cca 28%) i při 100% využití plynofikace.

D.2.5. Alternativní zdroje

(60)

- a) Vzhledem k zatížení území dopravou a intenzivní zástavbě území nejsou povoleny žádné plošné fotovoltaické elektrárny. Ze stejného důvodu v území nelze povolit větrné elektrárny, které by navíc přispívaly k již tak vysoké hladině hluku.
- b) Využití fotovoltaických panelů a teplovodních slunečních panelů na stavbách je možné, ale nesmí zasáhnout nevhodně do panoramatu obce nebo krajinného rázu území. Vždy je nutný souhlas dotčeného orgánu přírody a krajiny.
- c) Alternativní zdroje ve formě tepelných čerpadel všech druhů včetně geologických vrtů nejsou v ÚP regulovány, jejich použití se řídí platnou legislativou.
- d) Technická zařízení alternativních zdrojů nesmí být umístěna ve veřejných prostorech, veřejné zeleni a na veřejných prostranstvích.

D.2.6. Elektronické a komunikační sítě

(61)

- a) Stávající telekomunikační a datová síť zůstane plně zachována, budou respektovány všechny trasy dálkových napojení.
- b) Telefonní síť DOK (dálkový optický kabel) – zachované trasy v ÚP
Oblastí katastrálního území obce Mirošovice prochází telefonní síť DOK (dálkový optický kabel). Optický kabel je uložen v HDPE trubkách ve středovém zeleném pásu dálnice D1 tzv. 1-úroveň Praha-Brno.
V zájmové oblasti Mirošovice je realizována odbočka DOK, která je zakončena v SÚSD (správa a údržba silnic a dálnic) Mirošovice. Ve společné trase je položen metalický kabel pro hláskový systém SÚS D1.
- c) Telefonní síť MTS (místní telefonní síť) – zachované trasy a řešení, které dostatečně zajišťují datové a televizní napojení i nové zástavby Mirošovic.
 - c.1) Telefonní síť v Mirošovicích je vybudována v rozsahu odpovídajícímu projektové dokumentaci z roku 1996. Celá síť je napájena z TR (traťový rozvaděč), který je instalován ve stavbě Obecního úřadu. TR je metalickým kabelem připojen na ÚT Senohraby. Zároveň je realizován souběžně s tímto kabelem přípož optickým kabelem. Toto napojení umožňuje také kvalitní datové napojení (internet, televize).
 - c.2) V současnosti je zajištění služeb v Mirošovicích realizováno optikou z RSÚ Senohraby napojením na HOST Říčany (uskupení RSÚ v telekomunikačním okruhu 4-úroveň).
Telefonní síť je provedena úložnými kabely a bude nadále prováděna pouze v zemi.
 - c.3) V současné době je v oblasti Mirošovic k dispozici také bezdrátové připojení internetu prostřednictvím WIFI. Tyto služby zajišťuje společnost KOSMONET.
V zájmové oblasti je současně instalováno 10 vysílačů s převaděčem signálu, který je instalován na Obecním úřadě.
- d) Pokud budou instalovány nebo realizovány v obci nová kabelová nebo optická propojení, musí být vždy uloženy v zemi.

D.2.7. Nakládání s odpady

(62)

- a) Obec má zpracovanou vyhlášku o odpadech č. 3/2012 a stanovený systém shromažďování a likvidace odpadů všech druhů odpadů dle platných předpisů včetně bioodpadu. Odvoz a likvidaci zajišťuje smluvní firma.
- b) V obci zůstane zachován obecní areál (technický dvůr) pod mostem komunikace I/3 (Karlín).
- c) Stávající sběrná místa v obci a chatových oblastech zůstanou zachována. Nová místa budou vytipována v zastavitelných plochách lokalit.
- d) Odpady z ČOV, jejich odvoz a likvidaci zajišťuje smluvní firma – oprávněná osoba.
- e) Bývalá skládka komunálního odpadu „Bílá skála“ v údolí Kunického potoka je zlikvidována. ÚP stanovuje komplexní rekultivaci a sanaci území, terénní úpravy a následné zalesnění porostem střední a vysoké zeleně lesního typu jako plochy přírodní NSp zvláštního určení - ochrana a izolace proti hluku z dálnice D1 a silnice I/3.
- f) ÚP stanovuje novou plochu pro manipulaci a zpracování bioodpadu To51 severně od zástavby v údolí Kunického potoka.

D.3. OBČANSKÉ VYBAVENÍ

D.3.1. Občanská vybavenost veřejné infrastruktury

(63)

- a) Stávající občanská vybavenost je v ÚP plně zachována:
 - Obecní úřad
 - Veřejná knihovna v budově Obecního úřadu
 - Ordinace praktického lékaře v budově Obecního úřadu
 - Základní škola
 - Mateřská škola
 - Mateřské centrum Čolek
 - Hřbitov
 - Technický dvůr (obecní areál pod mostem komunikace I/3)
 - Dálniční oddělení Policie ČR
 - Správa silnic a údržba dálnic – provozní areál
- b) ÚP zachovává veškerou občanskou vybavenost obce. Z hlediska správy území budou prostory vyhovující i při nárůstu obyvatel. Pro rozvoj školství je v ÚP stanoveno možné využití ploch pro ZŠ a MŠ na plochách SM50.
- c) Vzhledem k nárůstu počtu obyvatel, ale i jejich stárnutí a nárůstu potřeby lékařské a sociální péče jsou navrženy k využití přestavbové plochy SM50 a OM52 (včetně např. penzionu pro seniory, pečovatelské služby aj.).
- d) V obci chybí kulturní zařízení, což je ovšem při velikosti obce a při konkurenci hl. m. Prahy a Říčan pochopitelné. ÚP proto stanovuje umístit víceúčelový sál na plochách SM50, OV50 nebo OM52.
- e) Sbor dobrovolných hasičů v obci není, obec zajišťuje tuto činnost smluvně s obcí Senohraby, kde je poloprofesionální jednotka JPO/IIA.
- f) Obec spadá pod obvodní oddělení Policie ČR Kamenice – Nová Hospoda.

D.3.2. Občanská vybavenost – tělovýchova, sport, rekreace

(64)

- a) Řešené území slouží jako rekreační oblast hlavního města Prahy, neboť individuální rekreace ve formě chatových enkláv je zde velmi rozšířená.
- b) Na katastrálním území obce Mirošovice se nachází celkem 280 chat, z nichž je ale již část užívána k trvalému bydlení.
- c) Všechny chatové lokality nebudou vůbec rozšiřovány, lokality navazující přímo na zastavěné území obce navrhuje ÚP pro převod na trvalé bydlení.
- d) Obec je vybavena sportovními zařízeními, které musí být plně zachovány:
 - d.1) Areál volnočasových aktivit a sportu u Štičího rybníka – špičkové veřejné sportoviště s kurty na tenis (s osvětlením), basketbal – volejbal – nohejbal, malou kopanou (UMT s osvětlením), dětské hřiště, ping-pong, malá horolezecká stěna.
 - d.2) Nová tělocvična ve školním areálu – pro veřejnost přístupná v odpoledních hodinách včetně víkendů. Možné hrát volejbal, basketbal, nohejbal, malou kopanou, florbal, ping-pong, aj.
 - d.3) Víceúčelové a dětské hřiště u obecního úřadu – víceúčelový natřený asfaltový kurt pro fotbal, hokej, nohejbal, soft tenis, koloběžku apod. Oplocení „klec“. Vedle dětské hřiště se skluzavkou a prolézačkou, pískoviště, houpačky, lavičky. Celoročně volně přístupné.
 - d.4) Fotbalový oddíl SK Mirošovice – uměle zavlažovaný fotbalový trávník. Menší tréninkové hřiště a dětské hřiště pro veřejnost celoročně přístupné, zázemí včetně občerstvení v provozu.
 - d.5) Štičí rybník a nádrž – vodní plochy pro plavce a bruslaře, doplněné o nové sportovní a rekreační plochy OS50 a OS51. ÚP doplňuje tyto plochy návrhem rekreačních ploch pro rodiny s dětmi, všechny obyvatelé i návštěvníky území na březích Štičího rybníka ve formě pláže a pobytových luk s hygienickým zázemím a event. šatnami a sportovními nezastřešenými plochami.

D.3.3. Občanská vybavenost komerční

(65)

- a) ÚP zachovává plně stávající komerční vybavenost (3 restaurace, penzion, cykloservis, potraviny, čerpací stanice pohonných hmot aj.), umožňuje její další rozvoj v souladu s podmínkami stanovenými v kap. F.
- b) ÚP navrhuje nově plochy a stavby komerční vybavenosti nebo jako součást obytné zástavby v těchto směrech:
 - obchody malé a střední
 - nevýrobní služby (administrativa, peněžnictví, poradenství aj.)
 - stravování a ubytování
 - sportovní zařízení typu welnes a fitness centra
 - rehabilitační a relaxační zařízení
 - výrobní služby (řemeslnické a stavební)
 - servisy a opravy
 - správa staveb a údržba zahrad
 - drobná a řemeslná výroba
- c) Uvedená komerční občanská vybavenost může být umísťována při dodržení podmínek pro využití ploch s rozdílným využitím (kap. F textové části ÚP) v těchto plochách:
 - OM – Občanské vybavení komerční
 - SM – Plochy smíšené obytné městského typu

- SK – Plochy smíšené obytné a komerční
- BV – Plochy bydlení v RD – venkovské
- Bi – Plochy bydlení v RD – městské a příměstské
- VD – Plochy výrobní a skladování – drobná a řemeslná výroba
- SV – Plochy smíšené obytné venkovské

D.4. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ

- (66) Veřejná prostranství jsou všechny stávající a nové komunikace, stávající a nové veřejné plochy (PV) a plochy veřejné zeleně (ZV). Veřejné prostory jsou také součástí občanské vybavenosti (OV, OM, OS, OH).
- (67) ÚP stanovuje jejich podmínky využití:
- a) Je zachováno plně veřejné prostranství původní návěs na ul. Hlavní včetně veřejné zeleně a vodní plochy. Vzhledem k hustotě stávající zástavby v ní není možné vymezit nové plochy.
 - b) V zastavitelných plochách je navrženo nové veřejné prostranství PV50 (v ploše BV50).
 - c) Mezi plochami Bi51, Bi52 a SM50 je navržena plocha veřejné zeleně ZV, která odděluje zastavitelné plochy a umožňuje průchodnost území, je také zároveň ochranným pásmem trasy VTL plynu.
 - d) Všechna veřejná prostranství nových ulic a komunikací musí být v souladu s platnou vyhláškou šířky 8 m jako obousměrné, ve stávající zástavbě se připouští jednosměrné komunikace pokud možno min. šířky 6,5 m.
 - e) Nové místní komunikace musí být provedeny dle ČSN typu C nebo typu D, při rekonstrukcích a úpravách je nutné přizpůsobit stávající komunikace maximálně platným předpisům.
 - f) Součástí všech stávajících i nových veřejných prostor je mimo řešení dopravy a parkování vždy řešení pěšího provozu, zeleně a uložení technických sítí, které nesmí zamezit alespoň jednostranné výsadbě zeleně.
 - g) Součástí všech veřejných prostor jak nových tak stávajících (při rekonstrukci a opravách) musí být řešení odvodu či zasakování dešťových vod a veřejného osvětlení.

E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

E.1. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY V NÁVAZNOSTI NA ZÚR A DŘÍVE ZPRACOVANOU DOKUMENTACI

- (68) Základní koncepce a vyhodnocení krajiny dle ZÚR SK jako S22 – krajina sídelní, kde je nutné chránit všechny atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, vytvářet kvalitní obytné prostředí, přičemž změny využití nesmí snižovat existující krajinářské a historické hodnoty.

- (69) Území je rozděleno dálnicí D1 na severní a jižní část.
- a) V severní části území je pouze minimální rozvoj obytné zástavby (u komunikace II/508), jsou zachovány všechny lesní plochy, nezastavěná území se vzrostlou zelení jako meze, louky, zeleň v okolí přírodní památky Božkovské jezírko atp.
 - b) V jižní části je umístěno sídlo a rozvojové plochy obce pouze v přímé návaznosti na stávající zástavbu. Jako hlavní prvky jsou zachovány údolí Kunického a Lomnického potoka s přílehlými porosty a loukami. Stávající lesy (Na Mlázovech, Na Ježově) při jižním okraji katastru jsou plně zachovány pro průchod regionálního biokoridoru RBK 1288.
 - c) Zemědělské plochy jsou v severní i jižní části zachovány jako jeden z charakteristických prvků sídlení krajiny.
 - d) Všechny stávající vodní toky a vodní plochy jsou v území plně zachovány bez zásahu.
- (70) Na jihovýchodním okraji katastru u Kunického potoka je plně respektována a ponechána bez rozvoje a zásahu plocha kulturní památky „Hrad Ježov“ – archeologická památka zapsaná.

E.2. PROMÍTNUTÍ KONCEPCE DO PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ (v nezastavěném území a stanovení podmínek pro změny jejich využití)

- (71) Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěném území z hlediska rozdílných možností jeho využití, zájmů ochrany přírody a ochrany priorit a potenciálů využití územních oblastí. Za tímto účelem územní plán stanovuje plochy s rozdílným způsobem využití i v nezastavěném území (viz kap. f).
- (72) Plochy nezastavěného území vymezené návrhem ÚP Mirošovic jsou členěny podle charakteru využití, limitujících jevů a utváření krajiny na:
- a) **(NZ)** plochy zemědělské – s vysokým potenciálem produkce včetně intenzivních forem obhospodařování – tj. území intenzivně zemědělsky obhospodařované;
 - b) **(NZ-T)** plochy zemědělské s trvalým travním porostem – zahrnují pastviny a louky, pozemky staveb a zařízení související s pastevectvím a lukařením a pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
 - c) **(NZ-S)** plochy zemědělské – sady zahrnují lokality sadů jako plochy intenzivních forem obhospodařování se zvláštním účelem včetně ploch a zařízení souvisejících s hospodářstvím v sadech a včetně ploch dopravní a technické infrastruktury;
 - d) **(NL)** plochy lesní hospodářské – zahrnují pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury;
 - e) **(NS)** plochy smíšené nezastavěného území – v nichž není možné nebo nezbytné stanovit převažující účel využití; přijatelné formy využití jsou však vždy vyznačeny příslušným indexem a musí být využívány vždy ve vzájemně kompromisním smyslu. Index přípustných funkcí: p - přírodní, b - břehová, mezová a ostatní liniová zeleň, l – lesní, v - vodohospodářská; v řešeném území jsou vymezeny plochy: např. NSp – smíšené plochy přírodní, NSpl – plochy přírodní a lesní, NSpb - plochy přírodní a břehová, mezová a ostatní liniová zeleň, NSpv – plochy přírodní a vodohospodářská;

- f) Zvláště chráněná území, vymezené významné krajinné prvky (VKP) a územní systém ekologické stability na místní a regionální úrovni jsou pokládány za součást přírodních zón i když jsou tyto prvky s ohledem na jejich prostorové parametry zahrnuty do zóny smíšené NS s indexem p, b, l, v;
- g) **(NP)** plochy přírodní – s nejvyšším přírodním potenciálem a potřebou ochrany přírodních prvků (zvláště chráněná území, prvky ÚSES, VKP); přírodní plochy nejčastěji zahrnují již vymezené nebo k vymezení určené prvky ochrany přírody a jejich nejbližší kontextuální okolí, případně plochy systémů ekologické stability včetně regionálního systému.

E.3. OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY, ÚSES

(73) Návrh ÚP Mirošovic vymezuje trasy a hranice biokoridorů, biocenter v regionální a lokální úrovni. Prvky nadregionálního významu se v řešeném území nevyskytují. Podle prostorové funkčnosti jsou prvky ÚSES funkční (existující, jednoznačně vymezené) a navržené (nefunkční, rámcově vymezené, navržené k založení). Prvky navržené jsou zařazeny do veřejně prospěšných opatření nestavební povahy.

(74) **REGIONÁLNÍ ÚSES:**

Regionální biokoridor

RBK 1288 „Hláska - Tojček“.

Regionální biokoridor zahrnuje lesní a luční porosty v jižní části území, vede po jižní hranici katastru přes komunikaci III/6031, kolem hřbitova, přes komunikaci I/3 do lesního komplexu Na Ježově a dále postupuje údolím Mnichovky mimo řešené území. RBK je z větší části funkční (stávající), část navržená na orné půdě v oblasti Podhorky je nefunkční (navržená k založení). Biokoridor mimo řešené území propojuje regionální biocentra RBC 964 „Hláska“ a RBC 1856 „Tojček“. V ekologicky přijatelných vzdálenostech jsou v trase regionálního biokoridoru vložena lokální biocentra (LBC19, LBC20).

(75) **Lokální ÚSES:**

Nadmístní systém ÚSES je v řešeném území doplněn lokálními prvky, které tvoří biokoridory, biocentra a interakční prvky. Číslování prvků ÚSES převzato z předchozí ÚPD (ÚPNSÚ Mirošovice, C.H.S. Praha s.r.o., 06/2000).

(76) **Lokální biocentra**

- a) **LBC19** – vložené lokální biocentrum v trase regionálního biokoridoru RBK 1288, vymezené, částečně funkční až funkční; část lesního komplexu L.110 a VKP 139. Biocentrum leží pod osadou Na Vrších, zahrnuje údolní nivu Lomnického potoka a přilehlé lesní porosty nad pravým břehem vodoteče. Rozloha 4,6 ha.
- b) **LBC20** – vložené lokální biocentrum v trase regionálního biokoridoru RBK 1288, vymezené, funkční. Zahrnuje část lesního porostu L.87 přirozené druhové skladby na svazích mezi železniční tratí a hranicí katastru v jihovýchodním cípu území a údolí Mnichovky; část LBC leží v k.ú. Hrusice (v místní části Hrušov). Rozloha v řešeném území 2,86 ha.
- c) **LBC22** – lokální biocentrum vymezené na soutoku Zlatého (Kunického) potoka a bezejmenného pravostranného přítoku, funkční. Zachované přírodní biotopy - vegetace vysokých ostřic, pcháčové louky, tužebníková lada, vrbiny s vrbou křehkou a údolní olšiny. V ploše biocentra navržen polosuchý poldr (VV50) z důvodu protipovodňové ochrany obce. Záměr bude v další fázi projektové přípravy vyhodnocen z hlediska vlivů na životní prostředí, zejména z hlediska vlivů

na stanoviště (přírodní biotopy) chráněných rostlin a živočichů. Rozloha biocentra: 4,63 ha, rozloha suchého poldru cca 1,75 ha.

- d) **LBC23** - lokální biocentrum vymezené v prostoru přírodní památky Božkovské jezírko a VKP80 U Božkovského jezírka; převážně funkční. Terénní sníženina sycená srážkovou vodou s vyvinutými společenstvy bažinných olšin a rákosin; navazují remízy a postagrární lada na neobdělávané orné půdě. Rozloha 3,68 ha.
- e) **LBC24** - lokální biocentrum zahrnuje smíšený lesní porost mezi železniční tratí a komunikací II/508, vymezené, funkční. Rozloha 3,0 ha

(77) **Lokální biokoridory**

- a) **LBK7** – lokální biokoridor vymezený, převážně funkční, procházející údolní nivou Mnichovky, na řešeném území je pouze jeho západní část mimo vodní tok, lesní typ, napojení na LBC20, součást VKP L87.
- b) **19** – lokální biokoridor vymezený, převážně funkční; procházející údolní nivou bezejmenného pravostranného přítoku Lomnického potoka v lokalitě V Mlázovech, napojen na LBK24, součást VKP26.
- c) **LBK24** – lokální biokoridor vymezený, převážně funkční; procházející údolní nivou Lomnického potoka, propojuje regionální biokoridor RK 1288, resp. vložené lokální biocentrum LBC19 s prvky za hranicí katastru. Součást VKP139.
- d) **LBK26** – lokální biokoridor částečně funkční, vymezený v lesním porostu L.110; propojuje regionální biokoridor RK 1288 s prvky v k.ú. Pyšely. Řešeného území se dotýká pouze okrajově.
- e) **LBK31** – lokální biokoridor vymezený, částečně funkční, částečně navržený k založení. Funkční část je vymezena podél bezejmenného toku s břehovým porostem (součást VKP65) a dále napříč svahem podél mezí a lesíku Na stráni (L.109) na sousední území. Propojuje lokální biocentrum LBC22 v řešeném území s prvky v katastru Dolní Lomnice.
- f) **LBK32** – lokální biokoridor vymezený, funkční; je veden údolím Kunického (Zlatého potoka), propojuje LBC22 s prvky v katastrech Všešimy a Božkov. Součást VKP66.
- g) **LBK33** – lokální biokoridor vymezený, převážně funkční. V řešeném území propojuje LBC23 a LBC24 v lokalitě V jezerách (část L.86); koridor přerušen železniční tratí.
- h) **LBK34** – lokální biokoridor vymezený, převážně funkční; je veden směrem od Božkovského jezírka po okraji lesního porostu Na Skalách (L.111). Propojuje LBC23 s prvky v katastrech Všešimy a Božkov.

E.4. DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA V KRAJINĚ, PROSTUPNOST KRAJINY

- (78) Základní dopravní infrastruktura silniční (dálnice D1, silnice I, II, III) a železniční (trať č. 221) umožňuje dostatečné napojení na okolní obce, města a hl. m. Prahu. ÚP umožňuje rekonstrukci a zlepšení provozu na silnici I/3 dle ZÚR (rozšíření na 3 pruhy).
- (79) a) Pěší a cyklistická doprava je nedílnou součástí systému dopravní obsluhy sídelního útvaru. Oba druhy pohybu a cest mají v zásadě dvojí charakter. Prvým typem těchto cest je zajištění každodenních vztahů mezi základními funkčními složkami : bydlení - pracoviště, bydlení - vybavenost (škola, služby). Druhým typem jsou pak cesty více rekreačního a odpočinkového charakteru se vzdálenějším cílem cesty;
Doprava typu bydlení – pracoviště – vybavenost – bydlení.
- b) Vztahy prvního typu jsou realizovány většinou souběžně s využitím tras stávajícího komunikačního systému, přednostně po komunikacích obslužných či dopravně

zkldněných. ÚP navrhuje doplnit části chodníků podél Hlavní ul. (II/508, III/1018) a podél Senohrabské ul. (III/6031) až ke hřbitovu. V nových lokalitách je nutné navrhovat chodníky o šířce min. 2 m nebo obytné ulice.

- c) Cesty rekreačního a odpočinkového typu jsou realizovány opět s využitím stávajících tras a to jak pro pěší tak i cykloturistické potřeby. Celé správní území je protkáno poměrnou hustou sítí turisticky značených pěších a cyklistických tras. Lze konstatovat, že tyto trasy pokrývají hlavní turistické a přírodní atraktivity území. ÚP je všechny plně zachovává jako stabilizovaný systém, podrobný výčet viz kap. D.1.
- (80) Pěší a cyklistické cesty jsou doplněny v rámci nových ploch a prvků zeleně (ZV50), pěší cesty (ZO51, ZO52), místní komunikace (ZO57, ZO60).
- (81) Plochy lesní, zemědělské a rekreační jsou přístupné historicky vzniklou sítí účelových komunikací. Tato síť umožňuje prostupnost krajiny a i dostupnost okolních sídel včetně rekreačních staveb a je v ÚP vcelku zachována. Místně je nutné z důvodu bezpečnosti provozu provést směrové, šířkové a sklonové úpravy.
- (82) a) Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině (za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL z důvodů ochrany před škodami způsobenou zvěří či dočasná oplocení pastvin). Oplocení jako stavba může být realizováno pouze v rámci zastavěného nebo zastavitelného území, přičemž musí zůstat zachováno napojení základního komunikačního systému obce na síť účelových komunikací v krajině.
- b) Při oplocování či ohrazování pozemků, které nejsou vyloučeny z práva volného průchodu musí vlastník či nájemce zajistit technickými nebo jinými opatřeními možnost jejich volného průchodu na vhodném místě pozemku.

E.5. KRAJINNÉ A KRAJINOTVORNÉ PRVKY

- (83) Z hlediska ochrany přírody a krajiny je nutno v celém zájmovém území chránit veškeré fragmenty, které se dochovaly v přírodním nebo přírodě blízkém stavu, bez ohledu na to, zda jsou či nejsou součástí zvláště chráněných území přírody. Jedná se o přirozené vodní toky a jejich nivy, lesní komplexy, sady, vlhké i suché louky, skupiny keřů, meze, polní kazy, vlhčiny, mokřady, lůmky, atd;
- (84) Veškerá zeleň ve volné krajině bude tvořena dřevinami zajišťujícími dostatečnou, přírodě blízkou druhovou pestrost. V druhové skladbě budou zastoupeny vesměs domácí dřeviny, geograficky původní, v každém případě vhodné pro dané stanovitě.
- (85) **Veřejná prostranství - veřejná zeleň (ZV):**
- a) U sídelní zeleně mohou být domácí druhy dřevin mohou být zastoupeny z 30 až 50% a zbytek může být z druhů introdukovaných nebo vyšlechtěných atraktivních zahradnických odrůd. Původní domácí dřeviny by měly být převážně kosterní. Druhovou skladbu dřevin vždy nutno přizpůsobit charakteru území. To platí i pro obnovu stávající veřejné zeleně.
- b) **ZV50 - ul. Na Vrchách**, veřejné prostranství, pás veřejné a ochranné zeleně v prostoru lokality Na stráni, doplňkové využití např. dětské hřiště, pěší a cyklistické cesty. Orientační výměra: 0,83 ha
- (86) **Zeleň ochranná a izolační (ZO):**
- a) Plochy ochranné a izolační zeleně (ZO) - navrženo je vytvoření kompaktní bariéry izolačního pásu zeleně s vysokou funkční účinností k eliminaci negativních vlivů.

V daném případě se jedná o liniové a plošné výsadby zeleně kolem rekreačních staveb, dálnice D1, mezi obytnou zástavbou a zdroji prachu a hluku (např. výroba, doprava aj.). Založena bude souvislá, víceetážová výsadba listnatých stromů a keřů; dominantní postavení bude mít zezeň střední kategorie, doplněná vysokou zelení (rychlerostoucí a kosterní).

- b) **ZO50 - Na Hůře**, zezeň krajnotvorná a segregaační; pás ochranné a izolační zezeň š. min. 10 m po obvodu zastavěného a zastavitelného území, která oddělí obytnou zástavbu od intenzivně obdělávané zemědělské půdy. Orientační výměra: 0,45 ha.
- c) **ZO51 - Na vrších**, zezeň krajnotvorná a segregaační, pěší cesty; pás ochranné a izolační zezeň š. min. 10 m po obvodu zastavěného území, která oddělí obytnou zástavbu od intenzivně i extenzivně obdělávané zemědělské půdy, resp. vytvoří plynulý přechod do volné krajiny (VK147). V max. míře nutno zachovat stávající dřeviny, ty budou zakomponovány do konečných vegetačních úprav. Orientační výměra: 0,47 ha.
- d) **ZO52 - Na vrších**, zezeň krajnotvorná a segregaační, pěší cesty; pás ochranné a izolační zezeň š. min. 10 m po obvodu chatové osady, která oddělí rekreační plochu od extenzivně obdělávané zemědělské půdy a krajinářsky hodnotných prvků (VKP147). V max. míře nutno zachovat stávající dřeviny, doplnit pás do požadované šíře. Orientační výměra: 0,31 ha.
- e) **ZO53 - komunikace I/3, hřbitov**, zezeň izolační a ochranná v prostoru mezi hřbitovem a silnicí I/3. Jedná se o doplnění chybějící izolační zezeň podél silnice. Orientační výměra: 0,18 ha.
- f) **ZO54 - komunikace Hlavní, železnice**, zezeň segregaační a izolační mezi ČD a zástavbou. Jedná se o doplnění chybějící izolační zezeň. Orientační výměra: 0,52 ha.
- g) **ZO55 - komunikace Hlavní, ul. Hrusická**, zezeň izolační a ochranná mezi různými typy zástavby v zastavěném území (mezi obytnou zástavbou a komerčním zařízením malého typu). Orientační výměra: 0,15 ha.
- h) **ZO56 - Na Lipce, ul. Za dálnicí**, zezeň izolační š. 25 m v ochranném pásu nově navržených přírodních ploch NSp52a, NSp52b). Vytvoření přechodového pásu mezi zalesněnou plochou a plochou smíšenou obytnou a komerční. Orientační výměra: 0,67 ha.
- i) **ZO57 - Na Oblouku**, zezeň segregaační mezi krajinou a zástavbou, místní komunikace. Pás izolační zezeň š. min. 10 m oddělující zastavitelné území určené pro bydlení od intenzivně obdělávané zemědělské půdy. Orientační výměra: 0,25 ha.
- j) **ZO58 - Na Oblouku**, zezeň segregaační mezi krajinou a zástavbou. Pás izolační zezeň š. min. 10 m oddělující zastavěné rekreační území od intenzivně obdělávané zemědělské půdy. Jedná se o doplnění stávající zezeň do požadované šířky. Orientační výměra: 0,56 ha.
- k) **ZO59 - Ve Vrbičkách**, zezeň segregaační mezi krajinou a zástavbou. Pás izolační zezeň š. min. 10 m oddělující zastavěné obytné území, rekreační území a smíšené obytné a rekreační území od intenzivně obdělávané zemědělské půdy. Orientační výměra: 0,33 ha.
- l) **ZO60 - V Jezerách**, zezeň segregaační mezi zástavbou a krajinou, místní komunikace. Vytvoření pásu doprovodné zezeň podél místní komunikace u chatové osady a obytné zástavby v izolované poloze. Orientační výměra: 0,19 ha.

(87) **Plochy přírodní zvláštního určení s ochranou a izolační funkcí (NSp):**

- a) Pro zvýšení ekologické stability a jako protihluková ochrana jsou navrženy plochy přírodní s porostem lesního typu v oblastech Na Skalách, Na Ježově a Na Lipce o celkové rozloze cca 10,38 ha. Druhová skladba porostu je navržena stejná jako v odstavci 92, navíc zde mohou být umísťována protihluková opatření všeho druhu.
- b) **NSp50 - Na Skalách**, porost lesního typu s funkcí ochranné a izolační zeleně mezi dálničním sjezdem a údolím Kunického potoka. Orientační výměra: 5,72 ha.
- c) **NSp51 - Na Ježově**, komunikace Senohrabská, porost lesního typu s funkcí ochranou mezi zastavěným územím, silnicí I/3 a stávajícím lesem v lokalitě Na Ježově. Orientační výměra: 1,51 ha.
- d) **NSp52a, 52b - Na Lipce**, porost lesního typu s funkcí ochranou v prostoru u dálnice D1 mezi ulicemi Hlavní, Za dálnicí, Horusická – část A – sever (1,96 ha), část B – jih (1,19 ha).

E.6. PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

- (88) Funkci protierozní ochrany tvoří zejména prvky ÚSES. Další protierozní opatření lze dle potřeby budovat v souladu se stanovenými podmínkami využití ploch v nezastavěném území;
- (89) Funkci protierozní ochrany budou mít i nové prvky zeleně – zeleň ochranná a izolační, nové přírodní plochy NSp s ochranou a izolační funkcí, liniová zeleň podél komunikací a drobných vodních toků;
- (90) V plochách smíšeného nezastavěného území s indexem p – přírodní, b – břehová, mezová a ostatní liniová zeleň budou ve vyšší míře uplatněny prvky zvyšující ekologickou stabilitu území, tzn. trvalé travní porosty, liniové porosty a rozptýlená zeleň.

E.7. VODNÍ REŽIM V KRAJINĚ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI A ŽIVELNÝMI POHROMAMI

- (91) Vodní režim v krajině:
 - a) Celé území je odvodňováno Kunickým a Lomnickým potokem. Recipientem je Mnichovka, která se pod Senohraby vlévá do Sázavy.
 - b) Kunický potok prochází řešeným územím od severozápadu k jihovýchodu. V trase, kde protéká obcí je potok upraven na průtok Q_{50} . Kromě vtoku do požární nádrže a soukromých lávek jsou všechny stavby na potoce (mostky na místních komunikacích, mostek na silnici III/6031) dimenzovány na průtok Q_{100} . Na potoce je vyhlášeno záplavové území Q_{100} v zastavěném území obce (ř.km 1,700 - 2,500, délka 0,8 km).
 - c) Lomnický potok protéká obcí směrem od západu na východ, uprostřed obce ústí do Kunického potoka. Mimo obec není potok regulován. Potok má vyhlášeno záplavové území Q_{100} na části toku od soutoku s Kunickým potokem proti proudu v délce 0,3 km.
 - d) Pouze okrajově se dotýká katastrálního území na jeho jihovýchodním kraji Mnichovický potok (Mnichovka), na řešeném území je pouze polovina koryta. Potok protéká mimo zastavěné a zastavitelné území obce v lesích, má stanovené záplavové území Q_{100} a aktivní zónu, které zasahují částečně na řešené území.

- e) Největší vodní nádrž je Štičí rybník (16 500 m²) na Lomnickém potoce, který bude i nadále zachován s funkcí hlavně rekreační.
- f) Požární nádrž (1 260 m²) v centru obce je napájena z Kunického potoka. Její funkce je v současné době spíše jako vodní prvek na upraveném veřejném prostranství, ale může být samozřejmě využit i jako požární nádrž.
- g) Božkovské jezírko (plocha cca 12 900 m²) je přírodní památkou a součástí lokálního biocentra LBC23. V ÚP je zachováno jako přírodní prvek krajinného rázu (jezírko plněné srážkovou vodou na nepropustném podkladu s vyvinutým mokřadním biotopem). Zásadně z něj nesmí být voda použita pro žádné účely.

(92) **Pro zvýšení ochrany území je nutno dodržet:**

- a) ve stanoveném záplavovém území Kunického potoka nejsou navrhovány zastavitelné plochy;
- b) ve stanoveném záplavovém území je třeba povolení vodohospodářského orgánu ke zřízení jakékoliv stavby. Nové stavby musí být umístěny vždy nad úroveň hladiny Q₁₀₀, která musí být doložena výpočtem;
- c) podél koryt vodních toků bude zachováno volné nezastavěné a neoplocené území o šíři 6 m u drobných vodních toků a 8 m u významných vodních toků od břehové čáry na obě strany (tzv. potoční koridory), pro průchod velkých vod a zároveň jako manipulační pruh pro účel správy a případné údržby;
- d) v území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly po výstavbě srovnatelné se stavem před ní; odvodnění nutno řešit kombinovaným systémem přirozené / umělé retence, např. vsakem na pozemcích, regulovaným odtokem do recipientu, popř. následné využití vody pro zálivku v době přisušku;
- e) vodohospodářské meliorace určené k odvodňování (a příp. k zavlažování) pozemků, bez ohledu na vlastnictví, jsou plnohodnotnými dokončenými a funkčními stavbami vodních děl; jakékoli zásahy do těchto existujících staveb (tj. jejich údržba, opravy, úpravy, změny, změny užívání, zrušení nebo odstranění) se řídí příslušnými ustanoveními zákona č. 254/2001 Sb., v platném znění (vodní zákon), příp. stavebního zákona;
- f) při jakékoli výstavbě (týká se všech staveb) na lokalitách, kde se zemědělské meliorace vyskytují, je nutno postupovat podle uvedených zákonných ustanovení a jakékoli zásahy do těchto vodních děl specifikovat a řešit již od prvních stupňů předprojektové, resp. projektové dokumentace s ohledem na zachování funkčnosti v rozsahu celého vodního díla;

E.8. REKREACE

(93) Území Mirošovic mělo velký rekreační potenciál, který byl narušen realizací významných silničních tras D 1 a I/3 i zvýšením provozu na železniční trati č. 221 Praha – Benešov jako mezinárodní trasy. Přesto si zachovává svoji přitažlivost pro krátkodobou i dlouhodobou rekreaci.

(94) ÚP zachovává a doplňuje pro rekreaci:

- a) Stávající plochy individuální rekreace (Ri) v severní části (V Jezerách, Ve Vrbičkách, V Peci, Na Oblouku) i v jižní části (Na Vrších, Na Mlázovech, Podhorky, údolí Kunického potoka na jihovýchodě katastru).
- b) ÚP umožňuje ponechat a využívat rekreační stavby v plochách SR – smíšené obytné a rekreační.

- c) Pro hromadnou rekreaci je možné mimo stávajícího penzionu umístit ubytovací a stravovací zařízení v plochách SV, OM, SR a SM.
 - d) Plně jsou zachovány všechny plochy pro sport a rekreaci OS, je navrženo její doplnění na březích Štičího rybníka včetně přírodního koupání – plochy OS50 a OS51.
 - e) ÚP respektuje všechny 3 turistické a 2 cyklistické trasy (č. 0020 a 0025) v rámci Ladova kraje a naučnou stezku krajinou barona Ringhoffera. Pro účely nepobytové turistiky mohou být využívány všechny polní, lesní a účelové veřejné cesty.
 - f) Ke krátkodobé rekreaci slouží i nově navržená veřejná prostranství s dětským hřištěm (PV50) a plocha veřejné zeleně s hřištěm (ZV50).
- (95) Součástí vhodných podmínek pro rekreaci je i navržená ochrana přírody a krajiny včetně doplnění krajinotvorných prvků.
- (96) V celém území není povolena výstavba nových individuálních rekreačních staveb nebo jejich rozšiřování a zkapacitňování.

E.9. DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ, INŽENÝRSKO-GEOLOGICKÉ POMĚRY, RADONOVÉ RIZIKO

- (97) v území se nenachází žádná chráněná ložiska nerostných surovin, ani do něj nezasahují ochranná pásma;
- (98) v řešené území se nevyskytují sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko - geologickými poměry ve smyslu § 13, zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění;
- (99) v území je provedeno základní vyhodnocení radonového rizika jako území 2. stupně – střední radonové riziko; je nutné vždy provést radonový průzkum pro každou stavbu.

F. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění 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 vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

F.1. OBECNÉ PODMÍNKY PRO VYUŽÍVÁNÍ PLOCH

- (100) 1) Podmínky pro využití ploch s rozdílným využitím jsou stanoveny dle přílohy č. 7 vyhl. 500/2006 Sb. v platném znění vyhl. č. 458/2012 Sb. jako:
- 1a) podmínky pro využití ploch s určením
 - hlavní využití (převažující účel využití pokud je možno jej stanovit)
 - přípustné využití (přípustné využití je navrhováno jako možné využití území, které však nesmí přesáhnout neúnosně využití území nebo potlačit hlavní využití)
 - podmíněně přípustné využití (pokud je uvedeno, stanovují se vždy rozhodující podmínky nebo podmínky pro navrhované využití)

- nepřípustné využití
- 1b) podmínky prostorového uspořádání včetně případných podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití
- novostavby musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu
 - úpravy stávajících staveb lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami prostorového uspořádání
 - stávající stavby, které podmínkám prostorového uspořádání nevyhoví, lze bez omezení udržovat, případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami prostorového uspořádání v souladu
 - výjimky z podmínek prostorového uspořádání lze povolit pouze v plochách, u kterých je to výslovně uvedeno, a za podmínek tam stanovených
- 2) Podmínkou pro realizaci obytných staveb a staveb občanské vybavenosti je jejich povinné napojení na veřejnou splaškovou kanalizace a na rozvod pitné vody ve všech částech území. V případě výstavby staveb před realizací těchto rozvodů se stanovuje podmínka napojení jako součást stavebního povolení s povinností napojit se po dokončení těchto inženýrských sítí. Výrobní a skladové stavby mohou být napojeny pouze se souhlasem obce při dostatečné kapacitě inženýrských sítí a ČOV.
- 3) Záměry umístění staveb v prostoru do 50 m od okraje lesních pozemků (PUPFL) nebo na lesních pozemcích je nutno předem projednat s dotčenými orgány státní správy.
- 4) Při realizaci záměrů v blízkosti vodních toků musí zůstat vždy volný neoplocený pruh šířky 6 m, u významných vodních toků 8 m.
- 5) Opatření na dosažení hodnot hygienických limitů hluku pro nové plochy bydlení, rekreace, sportu a ostatních chráněných prostor v blízkosti komunikací dálnice D1, I., II. a III. třídy i železniční tratě č. 221 zajišťuje a hradí vždy stavebník. V dalších stupních projektové dokumentace (DUR, DSP) musí být prokázáno nepřekročení maximální hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech staveb.
- 6) V celém řešeném území není povolena žádná nová výstavba zařízení typu věží, stožárů pro radioreléové systémy a sítě mobilních operátorů.
- 7) Vzhledem ke krajinnému rázu se v nezastavěném území nepovolují žádné velkoplošné zdroje el. energie typu fotovoltaických elektráren nebo stožárové stavby větrných elektráren.
- 8) Jako alternativní zdroj energie je možné využití sluneční energie a tepelných čerpadel, ale pouze v rámci jedné stavby. Při použití fotovoltaických panelů na střechách staveb je vždy nutné posoudit u jednotlivých staveb, zda nenarušují nevhodně ráz zástavby obce nebo nezasahují nevhodně do krajinného rázu území.
- 9) V zastavěném a zastavitelném území je vyloučeno umístování staveb dle § 79, odst. 2, písm. o) stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění zák. č. 350/2012 bez územního souhlasu (event. ohlášení nebo stavebního povolení) tj. staveb, které souvisí nebo podmiňují bydlení nebo rodinnou rekreaci na pozemcích rodinných domů a v plochách pro individuální rekreaci.

- 10) V nezastavěném území je zakázáno oplocování pozemků mimo el. ohradníků nebo dřevěných bradel pro chov hospodářského zvířectva. Je povoleno oplocení lesních školek a pasek s vysázenými stromy a keři.
- 11) V celém území bude probíhat obytná zástavba formou soliterních RD v ulicové nebo rozptýlené zástavbě. Intenzivnější druhy zástavby (dvojdomy, řadová, hnízdová zástavba) mohou být povoleny pouze po prověření regulačními plány.
- 12) Zemědělské meliorace: je nutné respektovat, že dle § 126 odst. 3 zák. č. 254/2001 Sb. v platném znění (vodní zákon), jsou meliorační zařízení, která byla dříve ve vlastnictví státu nebo byla vybudována státem, od 1. ledna 2004 ve vlastnictví majitele příslušného pozemku. Dle § 55 odst. 1 písm. e) vodního zákona jsou vodohospodářské meliorace určené k odvodňování (a příp. zavlažování) pozemků, bez ohledu na vlastnictví, plnohodnotnými dokončenými a funkčními stavbami vodních děl. Jakékoli zásahy do těchto existujících staveb (tj. jejich údržba, opravy, úpravy, změny, změny užívání, zrušení nebo odstranění) se řídí příslušnými ustanoveními vodního, příp. stavebního zákona. Při jakékoli výstavbě (to se týká všech staveb) na lokalitách kde se zemědělské meliorace vyskytují, je nutno postupovat podle uvedených zákonných ustanovení a jakékoli zásahy do těchto vodních děl specifikovat a řešit již od prvních stupňů předprojektové, resp. projektové dokumentace, s ohledem na funkčnost v rozsahu celého vodního díla.
- 13) Veškeré nové nebo rekonstruované inženýrské sítě musí být uloženy v zemi, není přípustné žádné nadzemní vedení.
- 14) Umístění technické infrastruktury a technických staveb (např. trafostanice), umístění a tvar veřejných prostranství a trasování místních komunikací a jejich typ mohou být upřesněny v rámci zpracovávaných územních studií, regulačních plánů nebo při zpracování dokumentace pro územní řízení.
- 15) V celém řešeném území je dle ZUR Středočeského kraje zakázáno rozšiřování a intenzifikace chatových lokalit.
- 16) Chov hospodářského zvířectva je nepřipustný v nových a stávajících lokalitách bydlení nebo individuální a hromadné rekreace označených Bi, Ri, SR, SM, OV, OM, OH, OS, PV, VL, VD, Ti, ZV, ZS, ZO, NL.
- 17) V celém katastrálním území Mirošovice nejsou povoleny stavby pro těžký a chemický průmysl, energetiku, skladové areály a zemědělské areály živočišné výroby nebo kombinovaná logistická centra a dopravní plochy a terminály všeho druhu.
- 18) Ve všech plochách podél koridoru pro přestavbu / rozšíření silnice I/3 jsou přípustné stavby dopravní infrastruktury jako přípustné stavby související s PVS ZUR SK DO15.
- 19) Pozemní komunikace zpřístupňující rodinné domy obousměrné musí mít minimální šířku 8,0 m, jednosměrné min. 6,5 m dle vyhl. č. 501/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Pozemní komunikace zpřístupňující bytové domy obousměrné mají mít dle uvedené vyhlášky šířku min. 12 m, jednosměrné min. 10,5 m.
- 20) V nezastavěném území je zakázáno umístování reklamních zařízení větších než 1 x 0,7 m, jak ve formě stabilních prvků, tak ve formě mobilních zařízení.

21) Dělením pozemků se pro účely ÚP rozumí změny velikosti parcel jednoho či více pozemků za účelem vytvoření dostatečné plochy pro stavbu hlavního nebo přípustného využití dané funkční plochy. Do této kategorie nejsou zahrnovány změny velikosti parcel pro účely dopravní a technické infrastruktury, tvorby veřejných prostranství a všech kategorií zeleně.

22) Při stanovení velikosti pozemků pro obytnou zástavbu, občanskou zástavbu a převod individuálních rekreačních staveb je uvedena pouze minimální velikost pozemků. Větší pozemky jsou povoleny z důvodu většího množství zelených ploch, zvýšení ekologické stability, ochraně proti hluku, zlepšení obytného prostředí atp. (Pozn.: Stanovení maximální velikosti pozemků by mohlo být vykládáno jako nepřiměřený nebo nadměrný zásah do vlastnických práv.)

F.2. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

(101) **Pro všechny typy ploch platí tato nepřipustná využití:**

- a) ***nepřipustným využitím jsou veškeré způsoby využití, které nejsou uvedeny jako hlavní, přípustné nebo podmíněně přípustné využití území jednotlivých lokalit***
- b) ***nepřipustné jsou jakékoliv stavby, zařízení, využití a činnosti na pozemcích, které mají negativní účinky na snížení kvality prostředí a bydlení dle platných předpisů a norem, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, přiměřeného množství zeleně, oslunění; jakékoliv negativní vlivy nesmí překročit hranici využívaného pozemku***
- c) ***řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nesmí dojít ke zvýšení dopravní zátěže ve všech druzích obytných a rekreačních lokalit***

PLOCHY BYDLENÍ

(102) **Bi – PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ**

Podmínky využití plochy

a) **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

1. bydlení v soliterních rodinných domech s prostory pro nerušící obslužné funkce místního významu s denním provozem (maloobchod, služby, administrativa, rehabilitační a zdravotní služby, mikroškoly)
2. soukromá zeleň – zahrady

b) **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

1. veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně liniové zeleně
2. dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
3. technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
4. veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
5. v plochách Bi12, Bi13, Bi15 je možné umístit i samostatné stavby občanské vybavenosti (maloobchody, služby, veřejné stravování, ubytování ve formě penzionu, sociální, zdravotní a rehabilitační služby, sportovní zařízení typu wellness, fitness centra), ale pouze v rozsahu stavby jako 1 RD
6. administrativní stavby velikosti 1 RD spojené s bydlením

c) **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:**

1. nerušící výroba a výrobní služby jako součást 1 RD (ne samostatné stavby), které nesmí svým provozováním a technickým zařízením snížit kvalitu prostředí a pohodu bydlení, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše nebo obci a mohou mít pouze denní provoz
2. lokality Bi52, Bi53 a Bi55 jsou využitelné za podmínky předložení hlukové studie s vyhodnocením hluku z blízkých komunikací

d) **Podmínky prostorového uspořádání**

1. **MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:**

- 900 m² pro RD
- 600 m² pro RD v ploše Bi52
- 1200 m² pro samostatné stavby občanské vybavenosti
- při oddělování ze stávajících parcel pro RD v zastavěném území min. 600 m² (platí pro nově oddělenou i původní parcelu)

2. **MAXIMÁLNÍ VÝŠKA STAVBY:**

- 9,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech
- 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech

3. **MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:**

- Soliterní RD:
25 % plochy pozemku RD
- Občanská vybavenost, administrativa, služby atp. dle přípustného využití:
35 % plochy pozemku

4. **MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:**

- 60 % plochy pozemku u RD
- 50 % plochy pozemku u občanské vybavenosti a administrativy

5. **PARKOVÁNÍ:**

- Soliterní RD - 2 odstavná stání na pozemku na 1 byt, na každý další byt v RD 1 odstavné stání, u každého RD musí být zajištěno na vlastním pozemku 1 parkovací stání pro návštěvníky
- Stavby občanské vybavenosti, administrativa – parkovací místa dle platných předpisů

e) **Upřesňující podmínky:**

1. při umístění staveb rodinných domů v plochách Bi50 a Bi54 prokázat splnění hygienických hlukových limitů v jejich chráněném venkovním prostoru z přilehlých komunikací v souladu s nařízením vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů
2. plochy Bi52, Bi53 a Bi55 jsou využitelné pro bydlení za podmínky prokázání splnění hygienických limitů hluku z blízkých pozemních komunikací ověřených hlukovou studií v souladu s nařízením vlády č. 272/11 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů
3. maximální rozsah přípustných a podmíněně přípustných staveb je do 20 % rozsahu hlavního využití
4. nové komunikace budou prováděny buď typu obytné zóny (D) nebo kategorie C, vždy obousměrné a s veřejnou zelení

5. všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro úpravy a změny stávajících staveb (přístavby, nástavby, dostavby, změna bytových prostor na nebytové a obráceně atp.)
6. na pozemku p.č. 123 je možná zástavba max. 1 RD

(103) BV – PLOCHY BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ

Podmínky využití plochy

- a) **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**
 1. soliterní rodinné domy a usedlosti s hospodářskými stavbami pro chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
 2. soukromá zeleň – zahrady
- b) **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**
 1. veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně liniové a ochranné zeleně
 2. soliterní rodinné domy bez hospodářského nebo podnikatelského zázemí
 3. dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
 4. technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
 5. veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
 6. součástí staveb mohou také být plochy a prostory občanské vybavenosti (maloobchod, služby, prostory ubytování a provozu agroturistiky včetně penzionů do velikosti 1 RD, veřejné stravování)
 7. součástí hospodářských staveb mohou být sklady zemědělské produkce a zemědělské techniky
- c) **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:**
 1. nerušící výroba a služby, servisy, řemeslná výroba a výrobní služby, které mohou být pouze součástí stavby (ne jako samostatné stavby), které nesmí svým provozováním a technickým zařízením narušovat užívání staveb a zařízení v okolí a nesmí snížit kvalitu prostředí souvisejícího území (hluk, prach, emise, zápach, nadměrná doprava, 3 směnný provoz atp.)

d) Podmínky prostorového uspořádání

1. **MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:**
 - 900 m² soliterní rodinné domy a usedlosti s hospodářským využitím
2. **MAXIMÁLNÍ VÝŠKA STAVBY:**
 - 7,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech
 - 6,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech
 - výšky jsou určeny vzhledem k začlenění zástavby na okraji zastavitelného území do krajiny
3. **MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:**
 - Soliterní RD a usedlosti s hospodářským využitím:
30 % plochy pozemku
 - Soliterní rodinné domy:
25 % plochy pozemku
4. **MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:**

Stanovuje se také s ohledem na možnost vsakování dešťových vod na pozemku:

 - 50 % plochy pro soliterní RD a usedlosti s hospodářským využitím
 - 60 % plochy pro soliterní RD

5. PARKOVÁNÍ:

- soliterní RD a usedlosti a s hospodářským využitím - 2 odstavná stání na 1 byt na vlastním pozemku a dle způsobu využití příslušný počet parkovacích stání na vlastním pozemku dle platných předpisů a norem
- soliterní RD – minimálně 2 odstavná stání na vlastním pozemku na 1 byt, na každý další byt v RD 1 odstavné stání a minimálně 1 stání pro návštěvníky na vlastním pozemku

e) Upřesňující podmínky:

1. maximální rozsah přípustných a podmíněně přípustných staveb je do 25 % rozsahu hlavního využití
2. nová komunikace bude provedena buď typu obytné zóny D nebo kategorie C, vždy obousměrná a s veřejnou zelení, průjezdná nebo zakončená prostorem pro otáčení
3. při umístění staveb rodinných domů v ploše BV52 prokázat splnění hygienických hlukových limitů v jejich chráněném venkovním prostoru z přilehlých komunikací v souladu s nařízením vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů

PLOCHY REKREACE

(104) RI – PLOCHY STAVEB PRO REKREACI

Podmínky využití plochy

a) Hlavní využití:

1. stavby pro rodinnou (individuální) rekreaci: chaty, rekreační domky
2. soukromá zeleň – zahrady

b) Přípustné využití:

1. veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně liniové zeleně
2. dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
3. technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
4. veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
5. součástí stavby mohou být prostory pro místní občanskou vybavenost (maloobchod, veřejné stravování – občerstvení)

c) Podmíněně přípustné:

1. samostatné stavby občanské vybavenosti komerční (maloobchod, služby, veřejné stravování), které nesmí svým provozováním a technickým zařízením narušovat užívání staveb v okolí a nesmí snížit kvalitu prostředí souvisejícího území
Podmínkou je zajištění dopravní dostupnosti a parkování na vlastním pozemku.

d) Podmínky prostorového uspořádání

1. MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 500 m² pro chaty a rekreační domy (platí pro nově oddělované i původní – zůstatkové parcely)
- 600 m² pro občanskou vybavenost

2. MAXIMÁLNÍ VÝŠKA STAVBY:

- 6,0 m pro všechny stavby

3. MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- 15 % plochy pozemku
4. MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:
- 60 % plochy pozemku pro chaty a rekreační domky
 - 55 % plochy pozemku pro občanskou vybavenost
5. PARKOVÁNÍ:
- každý rekreační domek nebo chata musí mít minimálně 1 odstavné stání na vlastním pozemku
 - pro občanskou vybavenost musí být zajištěna parkovací stání na pozemku

e) Upřesňující podmínky:

1. maximální rozsah výjimečně přípustných staveb a pozemku může činit do 10 % rozsahu hlavního a přípustného využití
2. nesmí být prováděna intenzifikace zástavby na stávajících pozemcích výstavbou dalších staveb nebo přístavbami, dostavbami a nástavbami nad stanovené limity
3. v žádném případě nesmí být stávající komunikace zužovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy je nutné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m
4. pokud chybí hygienické zařízení u stávajících rekreačních staveb, je možné je přistavět v rozsahu 5 – 10 % stávající zastavěné plochy stavby, takové přístavby ale nesmí být prováděny na lesních pozemcích

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

(105) OV – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Podmínky využití plochy

- a) HLAVNÍ VYUŽITÍ:
1. stavby a využití pozemků sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální a péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva
- b) PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:
1. veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně liniové zeleně
 2. dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
 3. technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
 4. veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
 5. služební byty pro správu a údržbu občanské vybavenosti jako jejich součást
 6. prostory pro policii a hasičský záchranný sbor
 7. prostory pro spolkovou a mimoškolní činnost
 8. polyfunkční stavby
- c) PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:
1. prostory pro občanskou vybavenost ve formě maloobchodních zařízení a služeb
 2. stravování
- Podmínkou je nepřekročení 25 % plochy lokality.

d) Podmínky prostorového uspořádání

1. MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:
 - stávající plochy nesmí být dále děleny pro jiné funkce
2. MAXIMÁLNÍ VÝŠKA STAVBY:
 - max. 13 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech
 - max. 11 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech
3. MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:
 - v zastavěném území – 75 % plochy pozemku
4. MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:
 - v zastavěném území 20 % plochy pozemku
5. PARKOVÁNÍ:
 - musí být zajištěno v souladu s platnými předpisy a normami na vlastním pozemku

e) Upřesňující podmínky:

1. maximální rozsah podmíněně přípustných staveb a využití pozemků může činit do 15% rozsahu hlavního využití
2. na 1 pozemku odpovídající velikosti může být více staveb spojených samostatnými chodbami nebo pergolami
3. polyfunkční stavby ploch OV mohou slučovat využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné
4. v žádném případě nesmí být stávající komunikace a ulice (veřejné prostory) zužovány, pro zlepšení průjezdnosti je možné provést ve stávajících ulicích jednostranný chodník a rozšířit pojezdnou část komunikace z důvodů průjezdnosti vozidel Hasičského záchranného sboru, odvozu odpadků a vozidel záchranné služby první pomoci
5. všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro úpravy a změny stávajících staveb (přístavby, nástavby, dostavby)

(106) OM – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ

Podmínky využití plochy

- a) HLAVNÍ VYUŽITÍ:
 1. stavby a využití pozemků sloužící pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, servisy a služby
 2. sociální služby včetně domova seniorů
- b) PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:
 1. veřejná prostranství a veřejná zeleň
 2. dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
 3. technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
 4. součástí využití stavby může být byt správce či byt majitele nebo provozovatele
 5. součástí stavby mohou být prostory pro sociální, zdravotní a rehabilitační péči
 6. součástí stavby nebo samostatnými stavbami mohou být sportovní a relaxační centra (fitnes centra, wellness centra aj.)
 7. polyfunkční stavby s více funkcemi

c) **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:**

1. občanská vybavenost veřejné infrastruktury jako samostatné stavby nebo prostory ve stavbě (stavby a pozemky pro vzdělávání a výchovu, veřejnou správu, kulturu, údržbu území a spolkovou činnost včetně společenského sálu pro kulturní akce) mimo plochy OM53
2. nerušící výroba a služby, řemeslné a přidružené výroby jako samostatné stavby nebo prostory ve stavbě
3. sklady vždy do max. 25% plochy lokality
Podmínkou pro umístění těchto aktivit je splnění všech hygienických podmínek včetně podmínek přípustné četnosti dopravy a parkování na vlastním pozemku.

d) **Podmínky prostorového uspořádání**

1. **MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:**
 - v zastavěném i zastavitelném území min. 1800 m²
2. **MAXIMÁLNÍ VÝŠKA STAVBY:**
 - max. 9,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech
 - max. 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech
3. **MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:**
 - 60 % plochy pozemku v zastavěném i zastavitelném území a přestavbovém území
4. **MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:**
 - v zastavěném i zastavitelném území min. 25% plochy pozemku
5. **PARKOVÁNÍ:**
 - musí být zajištěno v souladu s platnými předpisy a normami na vlastním pozemku, předpokládá se z kapacitních důvodů i podzemní parkování

e) **Upřesňující podmínky:**

1. v ploše OM53 nesmí být umístovány plochy výroby a servisy, při umístění bytů v této ploše prokázat splnění hygienických limitů v jejich chráněném venkovním prostoru z přilehlých pozemních komunikací v souladu s nařízením vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů
2. maximální rozsah podmíněně přípustných staveb a využití pozemků může činit do 35% rozlohy pouze v ploše OM51
3. na 1 pozemku odpovídající velikosti může být více staveb spojených samostatnými chodbami nebo pergolami
4. nové a rekonstruované komunikace musí být vždy navrhovány s obousměrným provozem a oboustrannými chodníky s veřejnou zelení a alespoň na jedné straně (mimo zásobovací komunikace), uvnitř areálu mohou být jednosměrné, všechny komunikace musí být průjezdné nebo zakončené obratištěm
5. polyfunkční stavby ploch OM mohou slučovat využití hlavní, přípustné a podmíněně přípustné
6. všechna funkční využití území (včetně částečného využití prostor stavby a polyfunkčních staveb) nesmí svým provozováním a technickým zařízením narušovat užívání staveb a zařízení v okolí a nesmí snížit kvalitu prostředí souvisejícího území
7. všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro úpravy a změny stávajících staveb (přístavby, nástavby, dostavby)

Podmínky využití plochy

a) **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

1. plochy a stavby pro rekreaci a sport, dětská hřiště

b) **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

1. veřejná zeleň včetně liniové
2. dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
3. technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
4. pobytové louky, pláže
5. hřiště pro různé druhy sportů
6. občerstvení do 50 m² plochy
7. stavby zázemí sportu (šatny, hygienická zařízení, klubovny)
8. prostory pro údržbu ploch a sklady sportovních potřeb
9. rehabilitační a relaxační zařízení (např. fitness centrum, wellness centrum)
10. administrativa
11. prodej a servis sportovních potřeb

c) **Podmínky prostorového uspořádání**

1. **MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:**

- velikost pozemků pro hřiště a sportovní plochy se přizpůsobí sportovním požadavkům
- plochy OS nesmí být dále děleny na další parcely

2. **MAXIMÁLNÍ VÝŠKA STAVBY:**

- max. 9,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech
- max. 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech

3. **MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:**

- plochy hřišť a sportovních ploch max. 70 % z plochy pozemku

4. **MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:**

- min. 20 % plochy pozemku u stávajících ploch
- min. 60 % u nově zastavitelných ploch

5. **PARKOVÁNÍ:**

- musí být zajištěno v souladu s platnými předpisy a normami na vlastním nebo přilehlém pozemku

d) **Upřesňující podmínky:**

1. všechny sportovní aktivity a zařízení v plochách OS50 a OS51 musí plně respektovat stávající břehové porosty Štičího rybníka (prvek ÚSES, VKP)
2. maximální rozsah podmíněně přípustných a přípustných staveb celkem může činit do 25% rozsahu hlavního využití
3. v záplavovém území ploch OS50 a OS51 mohou být zřizovány pouze hřiště pro míčové hry s travnatým povrchem a dětská hřiště
4. plochy OS50 a OS51 nesmí být oplocovány, pouze dětská hřiště mohou být oplocené průhledným pletivem do $v = 1,2$ m

Podmínky využití plochy

- a) Hlavní využití:
1. pozemky staveb a ploch pro veřejná pohřebiště (hrobová místa, urnová místa a zdi, louka vsypu, rozptylová louka aj.)
- b) Příпустné využití:
1. obřadní síň
 2. církevní stavby
 3. doprovodná zeleň veřejná
 4. hygienické zázemí
 5. technická infrastruktura a zařízení
 6. plochy a zařízení pro přechodné skladování odpadu
 7. nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy
 8. dopravní infrastruktura (cesty, parkoviště)
 9. oplocení
- c) Podmíněně příпустné:
1. prodej květin a pietních předmětů
- Podmínkou je zachování pietního místa, prodej a zásobování nesmí probíhat přes plochy hřbitova (přes plochy hlavního využití).

d) Podmínky prostorového uspořádání

1. MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:
 - stávající parcely území musí zůstat bez jiného využití, nesmí se oddělovat žádná část
 - z části hřbitova mohou být vyčleněny plochy příпустného a podmíněně příпустného využití
2. MAXIMÁLNÍ VÝŠKA STAVBY:
 - maximální výška doprovodných staveb nesmí přesáhnout nejvyšší výšku stávající stavby ve hřebeni od stávajícího terénu
3. MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:
 - plocha parkoviště dle platných předpisů
 - plochy příпустných a podmíněně příпустných staveb celkem max. do 15% plochy hřbitova
4. MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:
 - stanovuje se na 30% nových ploch

e) Upřesňující podmínky:

1. jakékoliv nové stavby a zařízení včetně oplocení a parkoviště nesmí narušit nebo znehodnotit pietní prostor hřbitova
2. zastupitelstvo obce má právo určit ochranné pietní pásmo hřbitova vlastní vyhláškou

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

(109) SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ

Podmínky využití plochy

- a) **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**
1. bydlení v soliterních rodinných domech a usedlostech včetně hospodářského zázemí
 2. soukromá zeleň - zahrady
- b) **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**
1. veřejná prostranství a veřejná zeleň
 2. dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
 3. technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
 4. veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
 5. součástí stavby a zástavby mohou být prostory občanské vybavenosti (maloobchod, služby, servisy, administrativa) včetně sportovních zařízení (welles, fitness centrum) a rehabilitačních zařízení
 6. součástí staveb mohou být také prostory pro veřejné stravování a ubytování
 7. stávající a nové stavby mohou být využity částečně nebo zcela pro sociální, zdravotní a rehabilitační služby, mikroškolky, správu území
 8. stávající a nové stavby mohou být využity celé pro občanskou vybavenost včetně stravování a ubytování (max. 20 lůžek na 1 stavbu) za podmínky splnění podmínek prostorového uspořádání v plochách SV
- c) **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:**
1. drobná zemědělská výroba mimo živočišné výroby
 2. nerušící výroba a výrobní služby pouze s denním provozem
 3. řemeslná výroba
- Podmínka: nesmí svým provozováním a technickým zařízení narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu prostředí souvisejícího území (hluk, prach, emise, zápach, nadměrná doprava, 3 směnný provoz atd.)

d) Podmínky prostorového uspořádání

1. **MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:**
 - 900 m² v zastavitelném území
 - při oddělování parcel ze stávajících parcel v zastavěném území pro RD min. 600 m² (platí pro nově oddělenou i původní parcelu)
2. **MAXIMÁLNÍ VÝŠKA STAVBY:**
 - 9,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech
 - 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech
3. **MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:**
 - 30 % plochy pozemku
4. **MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:**
 - 50 % plochy pozemku u RD
 - 40 % plochy pozemku u staveb a usedlostí kombinovaných (bydlení a usedlosti s hospodářským zázemím) dle přípustného a podmíněně přípustného využití

5. PARKOVÁNÍ:

- RD musí mít min. 2 odstavňá stání na pozemku na 1 byt, na každý další byt v RD 1 odstavňé stání pro rezidenty a 1 parkovací místo pro návštěvníky; toto ustanovení platí v případě rozšiřování a zkapacitňování stávající zástavby nebo v případě nové výstavby
- pro komerční a podnikatelské využití staveb musí být zajištěny parkovací stání na vlastním pozemku

e) Upřesňující podmínky:

1. maximální rozsah podmíněně přípustných a přípustných staveb a pozemků může činit celkem do 25 % rozsahu hlavního využití
2. v žádném případě nesmí být stávající komunikace a ulice (veřejné prostory) zužovány, pro zlepšení průjezdnosti je možné provést ve stávajících ulicích jednostranný chodník a rozšířit pojezďenou část komunikace z důvodů průjezdnosti vozidel Hasičského záchranného sboru, odvozu odpadků a vozidel záchranné služby první pomoci, pokud to místní podmínky dovolí, je možné rozšířit stávající ulice i o parkovací stání
3. pokud to umožňují šířky veřejných prostor, je nutné maximálně zachovat plochy veřejné a liniové zeleně, z tohoto důvodu se povolují jednostranné chodníky
4. všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro úpravy a změny stávajících staveb (přístavby, nástavby, dostavby, změna bytových prostor na nebytové a obráceně atp.)
5. na pozemku p.č. 2002 (pod mostem kom. I/3) zůstane zachován sběrný a technický dvůr obce

(110) **SM – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - MĚSTSKÉ**

Podmínky využití plochy

a) HLAVNÍ VYUŽITÍ:

1. bydlení v RD s možným využitím přízemí pro umístění občanské vybavenosti (obchody, veřejné stravování, služby a servisy, sociální, zdravotní a rehabilitační služby včetně domova seniorů, mikroškolky, administrativa)
2. soukromá zeleň - zahrady

b) PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

1. veřejná prostranství a veřejná zeleň včetně liniové zeleně
2. dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
3. technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
4. veřejně přístupné plochy sportovišť pro místní využití a dětská hřiště
5. samostatné stavby občanské vybavenosti veřejné infrastruktury (sociální a zdravotní služby, zřízení pro výchovu a vzdělávání (ZŠ, MŠ), spolkovou a klubovou činnost, veřejná správa, ochrana obyvatelstva, veřejné stravování a ubytování ve formě penzionů)
6. administrativní stavby
7. sportovní zařízení (welles centrum, fitness centrum) včetně rehabilitačních a relaxačních prostor
8. kulturní zařízení, společenský sál

c) PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

1. církevní stavby dle veřejného zájmu
2. nerušící výroba a služby, řemeslná výroba, které mohou být pouze součástí staveb (ne jako samostatné stavby) a které nesmí svým provozováním a technickým zařízením narušovat užívání staveb a zařízení v okolí a nesmí snížit kvalitu prostředí

souvisejícího území (hluk, prach, emise, zápach, nadměrná doprava, 3 směnný provoz atd.)

d) Podmínky prostorového uspořádání

1. MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- 800 m² – soliterní RD
- samostatné stavby občanské vybavenosti a administrativy 1500 m² v zastavitelném území a přestavbovém území

2. MAXIMÁLNÍ VÝŠKA STAVBY:

- RD:
max. 9,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech
max. 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech
- stavby občanské vybavenosti včetně administrativy:
max. 13 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech
max. 11 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech

3. MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- RD:
30 % plochy pozemku
- stavby občanské vybavenosti včetně administrativy:
45 % plochy pozemku

4. MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

Také z důvodu možnosti vsakování dešťových vod na pozemku stavby musí být minimální plochy zeleně:

- RD – min. 50 % plochy pozemku
- stavby občanské vybavenosti včetně administrativy – min. 30 % plochy pozemku

5. PARKOVÁNÍ:

- RD: 2 odstavná stání na vlastním pozemku na 1 byt, na každý další byt v RD 1 odstavné stání
- stavby občanské vybavenosti a administrativa: dle platných předpisů

e) Upřesňující podmínky:

1. maximální rozsah podmíněně přípustných staveb a pozemků může činit celkem do 25 % rozsahu hlavního využití
2. přízemí staveb může být vyhrazeno pro občanskou vybavenost a nebytové využití
3. stavby je možné spojovat na straně obrácené do veřejných prostor přízemními dostavbami pro občanskou vybavenost
4. všechny komunikace musí být obousměrné typu C s doprovodnou veřejnou zelení
5. plocha SM50 může být využita pro penzion seniorů nebo sociální a zdravotní služby i v celém rozsahu lokality
6. při umístění staveb rodinných domů, penzionů seniorů a zařízení sociálních a zdravotních služeb v ploše SM50 prokázat splnění hygienických hlukových limitů v jejich chráněném venkovním prostoru z přilehlých pozemních komunikací v souladu s nařízením vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů

Podmínky využití plochy

a) Hlavní využití:

1. stavby smíšeného využití pro komerční účely (maloobchod, služby, administrativa) spojené s bydlením

b) Příпустné využití:

1. samostatné stavby komerční, nerušící výroby a výrobních služeb
2. samostatné stavby bydlení v soliterních RD
3. dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky, parkoviště)
4. technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
5. soukromá zeleň
6. veřejné stravování

c) Podmíněně příпустné:

1. opravy
2. řemeslná výroba
3. sklady
4. přechodné ubytování (penzion do 25 míst)

Podmínkou je posouzení vlivu těchto činností na okolí a okolního využití území (hlavně posouzení hygienických podmínek a dopravy).

d) **Podmínky prostorového uspořádání**

1. MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- smíšené komerční stavby (včetně bydlení a přechodného ubytování) 1500 m²
- soliterní RD 1000 m² v případě vlastního komerčně využitých pozemků
- dělením pozemků nesmí vzniknout žádný pozemek menší než 1000 m² pro zástavbu

2. MAXIMÁLNÍ VÝŠKA STAVBY:

- smíšené komerční stavby (včetně přechodného ubytování):
 - max. 12 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech
 - max. 10 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech
- soliterní RD:
 - max. 9,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech
 - max. 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech

3. MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- smíšené komerční stavby (včetně přechodného ubytování) - max. 50 % plochy pozemku
- soliterní RD - max. 30 % plochy pozemku

4. MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- smíšené komerční stavby (včetně přechodného ubytování):
min. 40 % plochy pozemku
- soliterní RD:
min. 50 % plochy pozemku

5. PARKOVÁNÍ:

- smíšené komerční stavby musí mít zajištěno parkování na vlastním pozemku dle platných předpisů a norem

- soliterní RD – 2 odstavňá stání na 1 byt, na každý další byt v RD 1 odstavňé stání, u každého RD musí být zajišřeno na vlastním pozemku 1 parkovací stání pro návšřevníky

e) Upřesňující podmínky:

1. ve smíšených komerčních stavbách může být podíl bydlení v m² menší než plochy pro maloobchod, služby, administrativu, řemeslnou výrobu atp.
2. maximální rozsah výjimečně přípustných staveb a pozemků může činit do 30 % hlavního a přípustného využití
3. na 1 pozemku odpovídající velikosti může být více staveb spojených samostatnými chodbami, zastřešenými pergolami atp.
4. všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro úpravy a změny stávajících staveb (přístavby, nástavby, dostavby, změna bytových prostor na nebytové a obráceně atp.)
5. v ploše SK4 není povoleno přechodné ubytování

(112) SR – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - REKREAČNÍ

Podmínky využití plochy

- a) HLAVNÍ VYUŽITÍ:
1. bydlení v soliterních rodinných domech
 2. využití stávajících staveb pro pobytovou individuální rekreaci ve stávajících stavbách
- b) PŘÍPUŠTNÉ VYUŽITÍ:
1. dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, cyklostezky)
 2. technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
 3. veřejně přístupné plochy sportovišř a děšská hřišře
 4. součástí staveb RD mohou být prostory pro podnikání typu základní občanské vybavenosti komerční (maloobchod, služby, administrativa)
 5. veřejná a soukromá zeleň
- c) PODMÍNĚNĚ PŘÍPUŠTNÉ:
1. samostatné stavby občanské vybavenosti komerční (obchody, služby, veřejné stravování) a stavby občanské vybavenosti veřejné infrastruktury (sociální, zdravotní a rehabilitační služby, mikroškolky)
 2. podmínkou je minimální velikost pozemku 1200 – 1500 m², umístění parkovacích míst na pozemku a dopravní dostupnost

d) Podmínky prostorového uspořádaní

1. MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:
 - minimální plocha nezastavěného pozemku pro nový RD je 600 m²
 - minimální plocha stávajícího zastavěného pozemku pro převod na trvale obytnou zástavbu je 500 m² včetně plochy chaty
 - pokud dojde k oddělení pozemku ze stávající rekreační zástavby, musí být stávající pozemek minimálně 500 m² včetně zástavby a nově oddělený pozemek 500 m² pro trvale obytnou zástavbu
 - pokud jsou stávající pozemky pro individuální rekreační zástavbu zkolaudovány menší než 500 m² včetně zastavěné plochy, lze je ponechat pro zkolaudované účely bez možnosti převodu na trvalé bydlení a jakékoli zkapacitňování nebo rozšřívání
 - minimální plocha pozemku pro samostatné stavby občanské vybavenosti včetně zástavby je 800 m²

2. MAXIMÁLNÍ VÝŠKA STAVBY:
 - 7,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech
 - 6,0 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech
3. MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:
 - 25 % plochy pozemku
4. MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:
 - 60 % plochy pozemku u RD
 - 40 % plochy pozemku u samostatných staveb občanské vybavenosti
5. PARKOVÁNÍ:
 - RD musí mít min. 2 odstavná stání pro rezidenty a 1 parkovací stání pro návštěvníky na vlastním pozemku
 - individuální rekreační stavby musí mít alespoň 1 odstavné stání na pozemku
 - pro komerční a podnikatelské využití musí být zajištěno parkovací stání na vlastním pozemku dle platných předpisů

e) Upřesňující podmínky:

1. převod a úprava rekreačních staveb na trvale obytné je možné pouze při splnění všech podmínek pro využití ploch včetně dopravní dostupnosti a podmínek SZ
2. maximální rozsah pozemků podmíněně přípustných staveb občanské vybavenosti může činit celkem do 10 % rozsahu hlavního využití
3. není povolena výstavba nových chat a staveb individuální rekreace
4. není povolena intenzifikace stávajících staveb rekreace formou nástaveb, přístaveb a dostaveb
5. stávající komunikace (veřejné prostory) nesmí být zužovány a zastavovány, v jednotlivých lokalitách území bude upravena doprava systémem obytných zón, event. jednosměrných ulic
6. v celém území je povolena demolice chat (individuálních rekreačních staveb)
7. pokud chybí hygienické zařízení u stávajících rekreačních staveb, je možné je přistavět v rozsahu 5 – 10 % stávající zastavěné plochy stavby, to neplatí pro lesní pozemky, kde jsou jakékoliv přístavby zakázány

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

(113) DS – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - SILNIČNÍ

Podmínky využití plochy

- a) HLAVNÍ VYUŽITÍ:
 1. pozemky dálnice D1 a silnic I., II. a III. třídy, včetně jejich rozšíření dle ZÚR SK nebo platných norem a vyhlášek v rámci veřejného zájmu a nadmístního významu
 2. místní komunikace a zpevněné cesty
 3. dopravní stavby a opatření (náspy, zářezy, mostky, odvod dešťových vod)
 4. chodníky
- b) PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:
 1. pěší a cyklistické trasy a stezky (mimo silnici I/3 a dálnici D1)
 2. parkoviště a odstavné plochy a stání (mimo silnici I/3 a dálnici D1)
 3. technická infrastruktura (vedení sítí a technických zařízení na nich)
 4. zastávky autobusů a obratiště (mimo silnici I/3 a dálnici D1)
 5. dopravní stavby a opatření (náspy, zářezy, mostky, odvod dešťových vod)

6. dopravní (liniová) a izolační zeleň
7. čerpací stanice pohonných hmot včetně občerstvení a hygienického zázemí
8. stavby a zařízení technické infrastruktury
9. orientační systémy a mýtné brány
10. protihlukové stěny a jiná opatření včetně terénních úprav

c) Podmínky prostorového uspořádání

1. MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:
 - velikost parcel bude upřesněna v rámci územních řízení a dle platných předpisů
2. MAXIMÁLNÍ VÝŠKA STAVBY:
 - nejsou povoleny žádné nadzemní stavby mimo krytých zastávek autobusu do 3m výšky stavby na komunikacích II. a III. tř. a v zastavěném území obce
 - pro technická zařízení se výška neurčuje (např. mýtné brány, dopravní značení aj.)
3. MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:
 - nejsou povoleny žádné nadzemní stavby mimo krytých zastávek autobusu se zastavěnou plochou do 15 m²
 - pro technická zařízení se plocha neurčuje
4. MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:
 - minimální plocha zeleně na parkovišti DS51 je 10% pro oddělení obytné zástavby
 - u stávajících komunikací bude plocha zeleně určena dle využití veřejného prostoru zelení a dopravou (vozidlová, pěší)
 - nové místní komunikace musí mít vždy jednostranný nebo oboustranný chodník
 - mimo zastavěné a zastavitelné území nesmí být umístřovány reklamy
 - nové jednosměrné komunikace mohou být uplatněny pouze výjimečně, v odůvodnitelných případech
5. PARKOVÁNÍ:
 - odstavné plochy musí být zásadně umístřovány na plochách pozemku s kapacitou odpovídající dle předpisů a norem funkčnímu využití pozemku
 - parkování smí být umístřováno jen na místních komunikacích typu C a D

d) Upřesňující podmínky:

1. ve všech plochách podél koridoru pro přestavbu / rozšíření silnice I/3 jsou přípustné stavby dopravní infrastruktury jako přípustné stavby související s VPS ZÚR SK DO15
2. minimální šířka veřejného prostranství s obousměrnou komunikací je 8 m, s jednosměrnou komunikací 6,5 m
3. slepé komunikace u nově zastavitelných ploch musí být vybaveny obratišti, stávající slepé komunikace se doporučuje doplnit obratišti pro IZS a odvoz odpadů
4. v žádném případě nesmí být stávající komunikace zuřovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy je nutné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m
5. pokud to umožňují šířky veřejných prostor, je nutné maximálně zachovat plochy veřejné a liniové zeleně, z tohoto důvodu se povolují jednostranné chodníky
6. nová parkoviště musí být oddělena od obytné zástavby vždy zeleným pásem
7. pokud stavba DS zasahuje do VKP nebo ÚSES, musí být vždy projednána s orgánem ochrany přírody a krajiny z hlediska posouzení EIA
8. parkoviště DS51 bude určeno pro železniční zastávku – Mirořovice, systém P+R

9. všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí přiměřeně i pro stabilizované území a úpravy stávajících staveb (přístavby, nástavby, dostavby)

(114) **DZ – PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - ŽELEZNIČNÍ**

Podmínky využití plochy

- a) **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**
 1. pozemky železnice – obvod celostátní dráhy včetně náspů, opěrných zdí, mostů, kolejišť apod.
 2. pozemky staveb a zařízení pro železniční dopravu – zastávky, nádraží, nástupiště, přístupové cesty, provozní budovy
- b) **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**
 1. parkoviště a odstavné plochy a stání osobní a nákladní automobilové dopravy
 2. technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
 3. zastávky autobusů
 4. veřejná prostranství
 5. doprovodná a izolační zeleň
 6. nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy
 7. občanská vybavenost ve stavbách dráhy
 8. dopravní infrastruktura silniční, pokud je její umístění v souladu s platnými předpisy

c) Podmínky prostorového uspořádání

1. pro plochy zastávky, cest a parkoviště vyplynou potřeby stanovením spádového území, stejně tak pro zastavěnou plochu v rámci rozvoje dopravního systému a lze je na pozemcích dráhy upravit v rámci územních řízení
2. stávající výška hřebene nádraží nesmí být překročena u nových nebo rekonstruovaných staveb se šikmými střechami, výška hlavní římsy nesmí být překročena u nových nebo rekonstruovaných staveb s plochými střechami
3. všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících staveb (přístavby, nástavby, dostavby)
4. v ochranném pásmu železnice lze zřizovat a provozovat stavby a jiné činnosti jen se souhlasem Drážního úřadu, případně Ministerstva dopravy ČR a se souhlasem vlastníka pozemků dráhy a vlastníků sousedních pozemků

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

(115) **Ti – PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

Podmínky využití plochy

- a) **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**
 1. plochy vedení sítí technické infrastruktury
 2. plochy staveb a zařízení technické infrastruktury (ČOV, čerpací stanice, úpravny vody, vodojemy, trafostanice, telekomunikační zařízení, regulační stanice plynu)
- b) **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**
 1. provozní plochy a stavby pro údržbu obce včetně šaten a hygienického zázemí pracovníků
 2. skladové stavby a plochy pro údržbu území
 3. zeleň ochranná a izolační

4. účelové komunikace a parkovací plochy
5. technická infrastruktura, zařízení a stavby na nich

c) **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:**

1. garáže techniky pro údržbu území
2. dílny a plochy pro opravy veřejné infrastruktury
3. administrativní prostory
Podmínka: pouze pro místní účely a správu technické infrastruktury obce včetně občanské vybavenosti veřejné infrastruktury

d) **Podmínky prostorového uspořádání**

1. MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:
 - dle potřeby technologie ČOV a technických staveb
2. MAXIMÁLNÍ VÝŠKA STAVBY:
 - max. 7,5 m v nejvyšším bodě šikmých nebo tvarovaných střech
 - max. 6 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech
3. MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:
 - max. 70 % plochy pozemku
4. MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:
 - min. 20 % plochy pozemku
5. PARKOVÁNÍ:
 - parkování pouze potřebné techniky a vozového parku pro ČOV a údržbu území obce

e) **Upřesňující podmínky:**

1. stavby je možné spojovat samostatnými chodbami nebo krytými koridory
2. pozemky mohou být oploceny z bezpečnostních důvodů do výšky 2,1 m průhledným oplocením
3. na stavbách ani jejich oplocení nesmí být umístovány reklamy

(116) To – PLOCHY PRO STAVBY A ZAŘÍZENÍ PRO NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Podmínky využití plochy

- a) **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**
 1. plochy skládek a manipulačních ploch biologického odpadu
- b) **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**
 1. skladové plochy pro údržbu obce a pro kontejnery
 2. sběrný dvůr
 3. dopravní infrastruktura
 4. technická infrastruktura, zařízení a stavby na nich
 5. nezbytné terénní úpravy a opěrné zdi
 6. provozní plochy a sklady pro údržbu území obce
 7. hygienické zázemí pracovníků
 8. zeleň ochranná a izolační

c) **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:**

1. garáže techniky pro údržbu území
2. dílny a plochy pro opravy veřejné infrastruktury
3. administrativní prostory

Podmínka: pouze pro místní účely a správu technické infrastruktury obce včetně občanské vybavenosti veřejné infrastruktury

d) **Podmínky prostorového uspořádání**

1. **MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:**
 - min. celková plocha To51 je 2 800 m²
 2. **MAXIMÁLNÍ VÝŠKA STAVBY:**
 - max. 6,5 m v nejvyšším bodě šikmých nebo tvarovaných střech
 - max. 5,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech
 3. **MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:**
 - max. 60 % plochy pozemku
 4. **MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:**
 - min. 25 % plochy pozemku
- **PARKOVÁNÍ:**
- parkování pouze potřebné provozní techniky a vozového parku
 - parkování osobních aut zaměstnanců

e) **Upřesňující podmínky:**

1. stavby lze spojit samostatnými chodbami nebo krytými koridory
2. pozemky mohou být oploceny průhledným nebo neprůhledným plotem
3. na stavbách ani jejich oplocení nesmí být umístovány reklamy
4. provoz staveb a zařízení To51 nesmí mít negativní vliv na LBC22 a VKP Kunický potok (hluk, prach, emise, zápach)

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

(117) VL – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – LEHKÝ PRŮMYSL

Podmínky využití plochy

a) **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

1. plochy výrobní lehkého průmyslu

b) **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

1. plochy skladování včetně maloobchodu a velkoobchodu
2. plochy potravinářské výroby
3. plochy výrobních služeb a opravárenství
4. dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, parkoviště)
5. technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
6. zázemí výroby a skladů (administrativa, šatny a hygienické vybavení, dílny údržby a garáže)
7. ochranná a izolační zeleň
8. retenční nádrže

9. nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy

c) **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:**

1. přechodné ubytování (hotel, penzion, ubytovna)
2. stavební dvůr
3. velkoobchod a sklady

4. administrativní areály, plochy speciálního občanského a komerčního vybavení

Podmínka: zařízení nesmí mít jakýkoliv negativní vliv na stávající i novou zástavbu, podmínkou je hluková studie a studie četnosti dopravy s vyhodnocením stávající komunikační sítě

d) **Podmínky prostorového uspořádání**

1. MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- min. 2000 m²

2. MAXIMÁLNÍ VÝŠKA STAVBY:

- max. 12 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech
- max. 10 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech

3. MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

max. 55 % plochy pozemku

4. MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 25 % plochy pozemku

5. PARKOVÁNÍ:

- musí být zajištěno v souladu s platnými předpisy a normami na vlastním pozemku

e) **Upřesňující podmínky:**

1. rozsah podmíněně přípustného využití je do 40 % hlavního využití

2. na pozemku může být více staveb spojených samostatnými chodbami nebo krytými koridory

3. pro stavby a plochy musí být zajištěn odvod nebo zasakování dešťových vod dle místních podmínek

4. součástí uvedení do provozu jednotlivých částí nebo celku musí být hotové plochy komunikací pěších, vozidlových i výsadba ochranné a izolační zeleně, která musí být řešena na vlastním pozemku

5. negativní vlivy (hluk, exhalace, zápach) nesmí překročit hranice území VL50

(118) VD – PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA

Podmínky využití plochy

a) **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

1. plochy malovýroby
2. plochy řemeslné a drobné výroby
3. výrobní a nevýrobní služby

b) **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

1. dopravní infrastruktura (komunikace pěší a vozidlové, parkoviště)
2. technická infrastruktura včetně technických zařízení a staveb
3. hygienické a provozní zázemí (šatny, sklady, garáže)

4. související obchodní plochy a prostory skladů
5. související prostory administrativy
6. ochranná a izolační zeleň
7. bydlení majitelů nebo nájemců ploch a staveb
8. nezbytné terénní úpravy a opěrné zdi

c) **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:**

1. nerušící výroba
2. občerstvení, veřejné stravování

Podmínka: nesmí svým provozováním a technickým zařízením narušovat užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesmí snižovat kvalitu souvisejících území (hluk, prach, emise, zápach, nadměrná doprava, 3směnný provoz)

d) **Podmínky prostorového uspořádání**

1. MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:
 - stávající území VD nebude zvětšováno
2. MAXIMÁLNÍ VÝŠKA STAVBY:
 - max. 9,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech
 - max. 7,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech
3. MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:
 - max. 50 % plochy pozemku
4. MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:
 - min. 30 % plochy pozemku
5. PARKOVÁNÍ:
 - musí být zajištěno v souladu s platnými předpisy a normami na vlastním pozemku

e) **Upřesňující podmínky:**

1. na pozemku může být více staveb spojených samostatnými chodbami nebo krytými koridory
2. pro stavby a plochy VD1 musí být zajištěn odvod nebo zasakování dešťových vod dle místních podmínek a likvidace splaškových vod samostatně

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

(119) PV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTOR

Podmínky využití plochy

- a) **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**
 1. plochy veřejných prostranství včetně zpevněných ploch shromažďovacích, cest pro pěší a veřejné zeleně
- b) **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**
 1. technická infrastruktura ve formě podzemních vedení
 2. dopravní infrastruktura ve formě účelových komunikací místního významu
 3. pěší a cyklistické trasy a stezky
 4. dětská hřiště

5. městský mobiliář
6. informační stavby a zařízení (dopravní, turistická, místní, naučná)
7. hygienické zařízení
8. nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy
9. vodní plochy

c) **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:**

1. veřejná parkoviště
2. technické stavby a zařízení pro technickou infrastrukturu

Podmínkou je souhlas obce a nepřekročení limitu využití plochy podmíněně přípustného využití tj. 10 % a nesmí mít negativní vliv na účel území a veřejnou zeleň.

d) **Podmínky prostorového uspořádání**

1. MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- PV50 – 1500 m²

2. MAXIMÁLNÍ VÝŠKA STAVBY:

- max. 4 m v nejvyšším bodě stavby hygienického nebo i informačního centra

3. MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:

- max. 20 m² pro stavby informačního centra
- max. 12 m² pro hygienická zařízení

4. MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 40 % plochy pozemku

5. PARKOVÁNÍ:

- není povoleno žádné

e) **Upřesňující podmínky:**

1. veřejná prostranství musí být navržena vždy komplexně (doprava, pěší cesty, zeleň střední a vysoká, mobiliář, event. dětské hřiště atp.)
2. součástí ploch veřejných prostranství musí být veřejné osvětlení, likvidace dešťových vod a veřejný rozhlas
3. veřejná parkoviště a stavby informačních center nebudou umístěna v ploše PV50
4. veřejná prostranství musí být bez oplocení, pouze pro dětská hřiště se povoluje průhledné ohrazení do výšky 1,2 m

(120) ZV – PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ ZELEŇ

Podmínky využití plochy

a) **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**

1. veřejná zeleň na veřejných prostranstvích
2. doprovodná a liniová zeleň v zastavěném a zastavitelném území

b) **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

1. pěší a cykloturistické trasy
2. dětská hřiště
3. městský mobiliář včetně přístřešků, altánů
4. vedení inženýrských sítí pod zemí
5. technické stavby na inženýrských sítích

6. vodní plochy
7. nezbytné terénní úpravy a opěrné zdi
8. hygienická zařízení

Maximální celkový rozsah ploch a staveb přípustného využití je do 20 %.

c) Podmínky prostorového uspořádání

1. MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:
 - ZV50 – 8400 m²
 - stávající plochy plně zachovány
2. MAXIMÁLNÍ VÝŠKA STAVBY:
 - max. 4,0 m v nejvyšším bodě
3. MAXIMÁLNÍ ZASTAVĚNÁ PLOCHA:
 - max. 10 m² hygienická zařízení
 - max. 15 m² přístřešky, altány, odpočívadla
4. MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:
 - min. 80 % plochy pozemku
5. PARKOVÁNÍ:
 - pouze v rozsahu do 3 - 5 parkovacích míst imobilních občanů

d) Upřesňující podmínky:

1. všechny stávající plochy veřejné a liniové zeleně v obci musí být plně zachovány svému účelu
2. plochy musí zůstat bez oplocení, pouze u dětských hřišť je povoleno průhledné ohrazení do výšky 1,2 m
3. plocha ZV50 může být terénně upravena, veřejná zeleň bude mít formu parku a může zde být provedeno veřejné osvětlení

PLOCHY ZELENĚ

(121) ZS – PLOCHY ZELENĚ - SOUKROMÁ A VYHRAZENÁ

Podmínky využití plochy

- a) HLAVNÍ VYUŽITÍ:
 1. pozemky vzrostlé zeleně v sídle, které se významně uplatňují v prostorovém utváření a obrazu sídla a nesmí být zastavěny
- b) PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:
 1. oddělovací (segregační) zeleň mezi funkčními plochami a lokalitami v sídle
 2. zahrady soukromé užitkové, rekreační a okrasné
 3. vodní plochy
 4. izolační a protihluková zeleň
 5. oplocení
 6. nezbytné opěrné zídky a terénní úpravy

c) Podmínky prostorového uspořádání

1. stávající plochy nedělit

2. umístování staveb na těchto pozemcích se řídí podmínkami dle kap. F1 odst. 9

(122) ZO – PLOCHY ZELENĚ - OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ

Podmínky využití plochy

a) HLAVNÍ VYUŽITÍ:

1. zeleň ochranná a krajinná
2. zeleň liniová a izolační (segregační mezi zástavbou a krajinou)

b) PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

1. technická infrastruktura – vedení inženýrských sítí v zemi
2. protihluková zařízení (terénní úpravy a stěny)
3. pěší cesty a cyklistické trasy
4. zařízení místního informačního systému
5. zasakování srážkových vod

c) PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

1. technické stavby a zařízení na inženýrských sítích
2. městský mobiliář včetně přístřešků a altánů
Podmínka je maximální rozsah do 5 % rozlohy.

d) **Podmínky prostorového uspořádání**

1. MINIMÁLNÍ VELIKOST PARCELY:

- velikost parcel bude upřesněna při návrhu výsadby, stanovuje se pouze šířka pásu min. 8 m podél zástavby a podél cest 6 – 8 m
- max. zastavěná plocha altánů a přístřešků je 16 m²
- výsadba ZO může být prováděna i na plochách silniční a železniční dopravy v souladu s platnými předpisy

2. MAXIMÁLNÍ VÝŠKA STAVBY:

- 4,5 m v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech
- 3,5 m v nejvyšším bodě atiky plochých střech

3. MINIMÁLNÍ PLOCHA ZELENĚ:

- min. 90 % plochy pozemku

4. PARKOVÁNÍ:

- v plochách ZO nesmí být umístěno žádné parkování

e) **Upřesňující podmínky:**

1. plochy nesmí být oplocovány, musí zůstat veřejně přístupné
2. druhová skladba výsadby musí odpovídat původním rostlinným společenstvím
3. pěší cesty a cyklistické trasy mohou být nezpevněné, zpevněné pouze jako mlatové cesty
4. v plochách ZO podél ulic v zastavěném území mohou být zřízena parkovací a odstavná stání do 20 % příslušné plochy

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

(123) VV – PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

Podmínky využití plochy

- a) **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**
1. plochy vodních nádrží a vodních toků s funkcí retenční, ekologickou, krajínotvornou a okrasnou
- b) **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**
1. doplnění ploch břehů mokřady, pokryvnými dřevinami (byliny), keři a vysokou zelení
 2. umožnění přístupu pro údržbu tj. úpravy pásma 6 – 8 m podél vodotečí a nádrží
- c) **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:**
1. přemostění nebo zatrubnění vodních toků
 2. trasové a jiné úpravy koryt potoků a břehů nádrží
 3. revitalizace vodních toků
 4. vodohospodářské stavby a vodní díla
Podmínkou všech staveb a činností je, že při nich nedojde k nevhodnému zasahování, poškození, případně zničení prvků VKP a ÚSES. Zároveň nesmí dojít ke změně odtokových poměrů a území.
- d) **Podmínky prostorového uspořádání**
- 1) zákaz oplocování vodních ploch a toků
 - 2) nové oplocení v zástavbě musí být umístováno min. 6 m od břehové čáry koryta vodního toku nebo vodní nádrže
 - 3) zákaz umístování oplocení do průtočného profilu

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

(124) NZ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

Podmínky využití plochy:

- a) **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**
1. zemědělská produkce a výroba na pozemcích zemědělského půdního fondu těchto druhů
NZ – orná půda
NZ-T – trvalý travní porost
NZ-S – sady
- b) **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**
1. ve volné krajině lze pouze připustit pro obhospodařování zemědělské půdy silážní žlaby, lehké odstranitelné seníky, přístřešky pro letní pastvu dobytka
 2. stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
 3. opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území
 4. stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky
 5. související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, cyklostezky a hipostezy s přírodě blízkým povrchem
 6. technická infrastruktura a stavby a zařízení na nich

7. výsadba prvků smíšených ploch zeleně NS a ochranné zeleně (segregační) zeleně ZO
8. rozšiřování ploch VKP a ÚSES

c) Podmínky prostorového uspořádání

- 1) stavby a oplocení nesmí být umístovány do prvků ÚSES
- 2) stavby a činnosti lze umístit do prvků VKP pouze za podmínky, že nedojde k jejich poškození
- 3) přístřešky pro letní pastvu dobytka mohou mít výšku max. 2,5 m v nejvyšším bodě od rostlého terénu a zastavěnou plochu max. 25 m²
- 4) ostatní přípustné stavby mohou mít maximální výšku 4 m v nejvyšším bodě od rostlého terénu a zastavěnou plochu max. 30 m²
- 5) oplocení v krajině v rámci pastevecké činnosti a jiné podobné činnosti – pouze pomocí elektrických ohradníků nebo dřevěnými bradly jako stavba dočasná, nesmí bránit prostupnosti krajiny, vždy musí být zachována průchodnost území pro obyvatele a všechny druhy zvířat. Zajištění průchodů je povinen zajistit majitel pozemků nebo nájemce
- 6) hospodaření na zemědělských a zvláště u ploch ÚSES – omezit hnojení dle pravidel hospodaření ve zranitelných oblastech (nařízení vlády o stanovení zranitelných oblastí a akčním programem č. 262/2012 Sb.)
- 7) změna kultury z orné půdy na pastviny jsou povoleny
- 8) v plochách ÚSES a VKP platí podmínky jako pro využití ploch ÚP

PLOCHY LESNÍ

(125) NL – PLOCHY LESNÍ

Podmínky využití plochy:

- a) **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**
 1. pozemky určené k plnění funkce lesa
- b) **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**
 1. lesní produkce (lesy hospodářské)
 2. plochy územního systému ekologické stability
 3. lesní cesty nezpevněné pro hospodaření v lese
 4. liniové stavby dopravní a technické infrastruktury (cyklostezky a cyklotrasy za podmínky využití stávajících cest bez jakéhokoliv rozšiřování na úkor lesa)
- c) **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**
 1. revitalizace vodních toků a ploch
 2. oplocení lesních školek a pasek s novou výsadbou
 3. umístění odpočivných sezení a altánů na komunikačních trasách (velikost max. 15 m² zastavěné plochy, výška max. 3,5 m)
 4. umístění informačních a naučných systémů

Podmínkou je že realizací těchto staveb nedojde k nevhodnému zásahu nebo poškození prvků VKP a ÚSES a budou provedeny mimo stromové porosty.

d) Podmínky prostorového uspořádání

- 1) v plochách VKP musí být dodržena předepsaná péče
- 2) hospodaření na plochách biokoridorů podléhá režimu ÚSES, nesmí být narušena jejich funkce

- 3) výsadba nových lesů NL musí zásadně vycházet z původní skladby stromů v území a musí být v souladu s lesním hospodářským plánem
- 4) nepřipustné je jakékoliv oplocování mimo oplocení zalesněných pasek a lesních školek
- 5) pro výstavbu odpočivných sezení, altánů a přírodních sportovišť je vždy nutný souhlas orgánu ochrany přírody a krajiny včetně ochrany PUPFL
- 6) pokud se v území nachází stávající technická infrastruktura musí tomu být přizpůsobena výsadba

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(126) NS – PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Podmínky využití plochy

a) HLAVNÍ VYUŽITÍ:

1. smíšené plochy nezastavěného území se rozlišují v těchto typech:
 - NSpl - přírodní a lesní
 - NSpv - přírodní a vodohospodářské
 - NSpb - přírodní, břehové, mezové a ostatní liniová zeleň
 - NSp - přírodní
2. nezastavěné polyfunkční plochy s nízkou, střední a vysokou zelení

b) PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

1. přirozené louky nebo trvalé travní porosty (zemědělská produkce)
2. náletová zeleň, keřové porosty, meze
3. břehové porosty, mokřady
4. pozemky plnící funkci lesa (rozrostlé lesy)
5. výsadba zeleně střední a vysoké lesního a nelesního typu (ekotony), aleje, solitery
6. technická infrastruktura včetně zařízení staveb
7. umístění protihlukových zařízení v plochách NSp
8. nezbytné terénní úpravy a opěrné zdi

c) PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:

1. komunikace účelové (polní a lesní cesty)
2. komunikace pěší a cyklostezky, turistické a hipostezky
3. hřiště a sportoviště pouze travnaté s možností umístění hracích a sportovních prvků
4. informační centra
5. vodní toky a plochy, jejich revitalizace
6. stavby a opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování ekologických a přírodních katastrof a pro odstranění jejich důsledků
7. opatření ke zvýšení retenčních schopností území
8. oplocení pastevních areálů a výběhů pouze el. ohradníky nebo dřevěnými bradly musí být plochy ÚSES a VKP
9. kryté drobné stavby pro oddech a rekreaci (altán, odpočivné sezení atp.)
10. výsadba nových biotopů a ekotonů musí zásadně vycházet z původní přirozené vegetace ve formě zeleně střední a vysoké lesního a nelesního typu (plošná výsadba, aleje, stromořadí, solitery)
Podmínkou je nezasahování do stávajících přírodních prvků VKP a ÚSES, nesmí dojít k jejich omezení, poškození nebo zničení

d) Podmínky prostorového uspořádání

- 1) pro drobné stavby pro rekreaci a oddech, případně informační centra platí:
max. plocha do 25 m² při nemožnosti sdružování ploch

- max. výška zástavby 3,5 m
- 2) v celém území je zákaz parkování a oplocování jakýchkoliv částí mimo přípustného využití
 - 3) pokud je území součástí ÚSES nebo VKP, platí v něm systém údržby a úprav dle podmínek NP

PLOCHY PŘÍRODNÍ

(127) NP – PLOCHY PŘÍRODNÍ

Podmínky využití plochy

- a) **HLAVNÍ VYUŽITÍ:**
 1. přírodní památka (PP) „Božkovské jezírko“ (kód 1066)
 2. přírodní zeleň ploch územního systému ekologické stability lokální a regionální úrovně (RBK 1288, LBK, LBC)
 3. významné krajinné prvky ze zákona, registrované a navržené
 4. břehové porosty a nivní louky
 5. vodní toky a plochy
 6. mezové louky
- b) **PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**
 1. využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.), případně rekreační plochy přírodního charakteru
 2. jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu, přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
 3. výsadba zeleně lesní a nelesní
 4. doplnění ploch VKP a ÚSES jejich rozšířením nebo založením
- c) **PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ:**
 1. místní komunikace a účelové cesty
 2. trasy a stezky turistické, naučné a cyklistické, hipostezky
 3. umisťování informačních a naučných systémů
 4. revitalizace vodních toků a vodních ploch

PODMÍNKY:
pro tyto účely je podmínkou nenarušení prvků systémů ÚSES, VKP ze zákona a vymezených (kácení, terénní úpravy, změny tras toků a úpravy břehů aj.), všechny trasy musí být jen v nezbytné míře a vedené pokud možno kolmo na trasu v nejkratším možném směru
- d) **NEPŘÍPUSTNÉ:**
 1. změny funkčního využití, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna 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
 2. jakékoliv změny funkčního využití, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umisťování staveb, oplocení, odvodňování pozemků, regulace toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod., mimo činností podmíněných

e) **Podmínky prostorového uspořádání**

- 1) žádné plochy nesmí být oplocovány (mimo lesních školek)
- 2) hospodaření na plochách lesních porostů, které jsou plochami ÚSES a VKP, podléhá způsobem údržby a využití režimu ÚSES a VKP
- 3) v plochách ÚSES musí být vysazovány původní dřeviny
- 4) do PP Božkovské jezírko nesmí být žádným způsobem zasahováno včetně jeho ochranného pásma
- 5) průchod biokoridoru LBK33 přes sad nesmí být ani jednou přeplocený

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

G.1. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY (dle § 170 zák. 183/2006 Sb. v úplném znění)

G.1.1. Technické koridory (společné trasy dopravy a technických sítí)

(128)

1. WT 1 - koridor pro úpravu komunikací lokality BV50 Na Stráni a nové technické sítě
2. WT 2 - koridor pro nové místní komunikace a technické sítě lokality Bi54 Za Dálnicí

G.1.2. Koridory pro dopravu

(129)

1. WD 1 - dopravní koridor rozšíření silnice I/3 na trojpruh dle ZÚR SK
2. WD 2 - nové parkoviště u železniční zastávky Mirošovice – DS51
3. WD 3 - protihlukové stěny u nájezdu na dálnici D1
4. WD 4 - protihlukové stěny podél komunikace I/3

G.1.3. Koridory a plochy pro technickou infrastrukturu

(130)

1. WT_i 1 - koridor splaškové kanalizace pro lokality BV50 a Bi51
2. WT_i 2 - koridor splaškové kanalizace pro lokalitu SM50
3. WT_i 3 - plocha pro rozšíření ČOV Ti50
4. WT_i 4 - nová trafostanice TS 20 u lokality VL50
5. WT_i 5 - nová trafostanice TS 21 u lokality SM50
6. WT_i 6 - nová trafostanice TS 22 u lokality SR50

G.2. VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ (dle § 170 zák. 183/2006 Sb. v úplném znění)

G.2.1. Opatření ke zvyšování retenčních schopností území a protierozní opatření

(131)

Nejsou navrženy žádné plochy a stavby.

G.2.2. Založení prvků ÚSES

(132)

1. WN 1 - regionální biokoridor RBK 1288 Hláska - Tojček
2. WU 1 - lokální biokoridor LBK31, dvě části WU1/1, WU1/2

G.3. STAVBY A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY STÁTU

(132)

Územní plán nenavrhuje žádné stavby a opatření tohoto druhu.

G.4. PLOCHY PRO ASANACI (OZDRAVĚNÍ) ÚZEMÍ

(133)

Územní plán opatření tohoto druhu neobsahuje.

H. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvů katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona

H.1. PLOCHY A STAVBY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (dle § 101 zák. 183/2006 Sb. v úplném znění)

(134)

- a) PV1 - veřejné prostranství PV50 Na Stráni, p.č. 236/2, část parcely: 245/5 a 245/15
- b) PV2 - veřejná zeleň ZV50 Na Vrchách, p.č. 286/3, 286/2, části parcel: 285/3, 243/3, 295/4
- c) Všechny pozemky jsou na katastrálním území Mirošovice u Říčan.
Předkupní právo se zřizuje ve všech případech ve prospěch obce Mirošovice.

H.2. VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (dle § 101 zák. 183/2006 Sb. v úplném znění)

(135)

Územní plán nenavrhuje takové veřejno prospěšná opatření.

I. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ podle § 50, odst. 6 stavebního zákona

(136)

Z posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast (Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství 31.7.2012, č.j. 099393/2012/KUSK) vyplynulo, že územní plán Mirošovic nemá negativní vliv na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost některé významné lokality nebo ptačí oblasti a proto nejsou stanovena žádná kompenzační opatření.

J. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI

(137)

1. OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

1.1.	TEXTOVÁ ČÁST ÚP Mirošovic	82 stran
	GRAFICKÁ ČÁST ÚP Mirošovic	
1.2.	Výkres základního členění území 1 : 5 000	16 FA4
1.3.	Hlavní výkres 1 : 5 000.....	16 FA4
1.4.	Výkres koncepce uspořádání krajiny 1 : 5 000	16 FA4
1.5.	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000	16 FA4

2. ODŮVODNĚNÍ ÚP

2.1.	TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚP MIROŠOVIC.....	116 stran
------	---	-----------

	GRAFICKÁ ČÁST	
2.2.	Koordinální výkres 1 : 5 000.....	18 FA4
2.3.	Výkres širších vztahů 1 : 50 000.....	8 FA4
2.4.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000.....	16 FA4

ČÁST 2

2/a) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

(138) Koridor pro rekonstrukci a rozšíření silnice I/3

Územní plán vymezuje v souladu se stavebním zákonem a v souladu se ZÚR SK koridor pro umístění stavby pro přeložku silnice I/3 jako VPS DO 015. Tato stavba, stavby s ní související a stavby tuto dopravní stavbu podmiňující mají přednost před jiným využitím pozemků v koridoru. V koridoru nesmí být měněno současné využití území způsobem, který by podstatně zhoršil přípravu prověřování vhodnosti a realizaci dopravní stavby, pro které byl koridor navržen, a přípravu staveb souvisejících a dopravní stavbu podmiňujících. Jiné využití než pro dopravní stavby, stavby související a podmiňující, včetně umístování a změny jiných nových staveb je v koridoru možné až po prověření vhodnosti navrhovaného řešení tj. po vydání změny ZÚR – 3. aktualizace.

Funkční využití území zůstává stávající i po provedení úpravy silnice I/3.

2/b) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

(139) Územní plán nenavrhuje plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci.

2/c) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNÉ ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

(140) Územní plán nestanovuje žádnou lokalitu pro zpracování územní studie.

2/d) 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

RP1 MIROŠOVICE – NA STRÁNI

(141) Územní plán Mirošovic stanovuje jako podmínku využití území Na Stráni (plochy BV50, PV50, ZO50 a NSp) vydání Regulačního plánu RP1 Mirošovice - Na Stráni z podnětu.

(142) Lhůta pro vydání RP1 se stanovuje do 6-ti let.

(143) ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP1 MIROŠOVICE – NA STRÁNI

Obsah zadání, které obsahuje zejména:

- a) vymezení řešeného území
- b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

- f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- g) požadavky na asanace
- h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- k) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- l) požadavky vyplývající z územního plánu

a) YMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území řešené regulačním plánem se nachází na severozápadním okraji Mirošovic podél ulice Na Stráni. Je vymezeno jako plocha BV50 Plochy bydlení v rodinných domech – venkovské a jeho součástí jsou plochy PV50 Plochy veřejných prostranství, ZO Plochy zeleně – ochranné a izolační, NSp Plochy smíšené nezastavěného území a rozšíření stávajícího veřejného prostoru ulice Na Stráni. Vymezení řešeného území je graficky vyznačeno ve výkresu č. 1.2. Výkres základního členění území a ve výkresu č. 1.3. Hlavní výkres.

Řešené území RP1 je umístěno na pozemcích p.č. 227/2, 227/11, 227/13, 227/14, 236/2, 245/5, 245/15, 1906/2 v katastrálním území Mirošovice u Říčan, okres Praha – východ. Zároveň je řešené území vymezeno v Příloze č. 1 – Vymezení řešeného území regulačním plánem RP1, v Textové části ÚP. Celková plocha řešeného území je 1,92 ha.

b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Regulační plán bude respektovat využití ploch územním plánem a podmínky stanovené „Protokolem“ Krajského úřadu Středočeského kraje ze dne 12.11.2018 (č.j. 143138/2018/KUSK) o využití předmětného území.

Plocha BV50 bydlení v rodinných domech venkovské musí mít velikost maximálně 1 ha a bude určena pro nejvýše 10 rodinných solitérních domů. RP1 určí jednotlivé pozemky v souladu s ÚP Mirošovic. Zastavitelná plocha bude umístěna na pozemku p.č. 227/13 s možným přesahem na pozemky p.č. 207/14 a 227/2.

Plocha PV50 veřejné prostranství bude tvořit samostatný pozemek bez oplocení, z kterého bude vyčleněna plocha nezbytně nutná pro obratiště vozidel IZS a svozu odpadu. V ploše bude umístěno dětské hřiště.

Plocha ZO50 izolační a ochranné zeleně bude vyčleněna podél severní strany území, bude tvořit souvislý pás zeleně v šíři odpovídající současnému pásu zeleně při jižní hranici území tj. podél ul. Na Stráni, který bude odstraněn v souvislosti s rozšířením ulice a výstavbou RD.

Plocha NSp plocha přírodní stávající zeleně zůstane ve stejném rozsahu jako v současné době a dle ÚP Mirošovic.

Regulační plán vymezení požadavky různých funkcí tak, aby byly všechny přístupné z veřejného prostoru ul Na Stráni.

c) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Struktura nové obytné zástavby BV bude vycházet z regulativů stanovených v ÚP Mirošovic a bude navazovat jak na zástavbu na jižní straně ul. Na Stráni, tak na stávající přírodní a krajinné prostředí. Z hlediska typů obytné zástavby budou navrhovány pouze izolované rodinné domy, neuplatní se dvojdomy nebo řadová zástavba, aby nevznikla nevhodná bariéra na přechodu mezi sídlem a krajinou.

Regulační plán navrhne uliční a stavební čáry, stanoví výšku staveb a osazení staveb na základě geodetického zaměření území a stanoví zastavitelnou a nezastavěnou část pozemků v souladu s regulativy ÚP Mirošovic.

Regulační plán vymezí trasu nové resp. rozšířené komunikace Na Stráni včetně profilu komunikace (šířka, výškové uspořádání).

Regulační plán při stanovení základní formy rodinných domů bude vycházet z forem venkovské zástavby a stávající okolní zástavby, může určit základní tvar a orientaci stavby směrem k ulici Na Stráni, event. regulovat typ zastřešení.

d) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Z hlediska ochrany přírody a krajiny musí RP osahovat základní pravidla pro využití území:

- 1) Jakýkoliv zásah do stávajícího pásu zeleně podél severní hrany ul. Na Stráni je možný jen v případě, že bude předem vysázen nový pás izolační a ochranné zeleně ZO50 a zajištěna následná péče.
- 2) Regulační plán stanoví druhovou skladbu dřevin v plochách ZO50, PV50 a NSp tak, aby se zde nevyskytovaly nepůvodní, invazní a expanzivní druhy a nevhodné kultivary.
- 3) Regulační plán stanoví ochranné podmínky borovice lesní na východní straně řešeného území v ploše NSp (p.č. 227/2).
- 4) Regulační plán stanoví velikost pozemků a plošnou a prostorovou regulaci zajišťující ochranu krajinného rázu.
- 5) Stávající zeleň na pozemku p.č. 247 k.ú. Mirošovice u Říčan nesmí být nijak narušena, do pozemku nesmí být zasahováno ani přechodně, protože pozemek není součástí řešeného území.
- 6) V plochách ZO50 a NSp nesmí být uloženy trasy technické infrastruktury, ale mohou zde být realizovány opatření na zasakování nebo akumulaci srážkových vod.

Součástí řešení regulačního plánu musí být vyhodnocení záboru ZPF s doložením výkazu výměr, kultur a bonitovaných půdně ekologických jednotek.

Podmínky využití území musí být v RP1 stanoveny tak, aby nedošlo ke snížení kvality životního prostředí a bydlení dle platných předpisů (hluk, vibrace, čistota ovzduší, půdy, vod aj.). Řešení RP1 nevyvolá potřebu zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí a zjišťovací řízení. Řešené území nezasahuje do systému Natura (evropsky významné lokality a ptáčích oblastí), ani do územního systému ekologické stability nebo významného krajinného prvku.

e) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

- 1) Bude řešena rozšířením stávající místní komunikace na obousměrnou v ul. Na Stráni tak, aby umožnila příjezd vozidel IZS, odvoz odpadu a příjezd rezidentů. Proto musí být zřízena na západním konci ulice obratiště.
- 2) Veřejná komunikace bude navržena typu C (obslužná) nebo D (obytná zóna) s minimální šířkou 8 m, jednostranným chodníkem, zeleným pásem. Pokud bude navržena typu D, musí být navržena odstavná stání vozidel.
- 3) Součástí řešení RP1 musí být prověření napojení na ul. Na Stráni na Hlavní ul. a případně potřebné úpravy.
- 4) Doprava v klidu bude řešena dle ÚP Mirošovic viz kap. D.1. Dopravní infrastruktura s parkováním rezidentů na vlastním pozemku včetně místa pro návštěvníky.

Technická infrastruktura

- 1) Regulační plán bude respektovat stávající zařízení technické infrastruktury i jejich ochranná pásma, pokud je bude možné využít v rámci nového řešení území (kapacita, trasa, výškové uložení aj.).

- 2) Regulační plán navrhne systém zásobování pitnou vodou, splaškovou kanalizaci, el. energií (včetně veřejného osvětlení) a zemním plynem vždy s napojením na stávající systém v obci.
 - 3) Splašková kanalizace musí být napojena na ČOV, pokud to umožní její kapacita, nebo musí být navržena alespoň možnost napojení na ni po jejím zkapacitnění.
 - 4) Součástí RP1 bude hydrogeologické posouzení řešení dešťových vod. Srážkové vody budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány na místě, neznemožňují-li to územně technické podmínky. To platí i pro zpevněné plochy veřejných prostranství. Pro využití dešťových vod je možné umístit na pozemcích RD podzemní akumulační nádrže a využívat vodu pro zálivku, bazény a splachování WC.
 - 5) Regulační plán stanoví umístění nádob na komunální a tříděný odpad.
- f) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ
- 1) Veřejně prospěšné stavby:
 - trasa přivaděče pitné vody v ulici
 - splaškový kanalizační řad
 - zařízení a trasy pro likvidaci dešťových vod v ulici i mimo ni
 - nové podzemní trasy el. vedení včetně veřejného osvětlení
 - trasa plynovodu zemního plynu
 - pěší a vozidlové komunikace včetně obratiště
 - 2) Veřejně prospěšná opatření:
 - veřejné prostranství PV50 včetně dětského hřiště
 - ochranná a izolační zeleň ZO50 jako krajinnotvorný prvek a prostor pro zasakování dešťových vod
- g) POŽADAVKY NA ASANACE
Požadavky na asanace nejsou, ale mohou být stanoveny v průběhu zpracování dokumentace.
- h) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany nebo nerostné suroviny. V rámci regulačního plánu budou zapracovány požadavky požární ochrany dle platných předpisů a to hlavně splněním parametrů komunikace pro hasičské vozy, přístupy ke stavbám a zajištěním dostatečného množství vody odpovídajícím profilem vodovodního řadu a osazením požárních hydrantů. Případné požadavky z územně analytických podkladů budou prověřeny a řešeny v průběhu zpracování a projednávání RP1.
- i) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, které regulační plán nahradí
RP1 nahradí územní rozhodnutí
 - o dělení nebo scelování pozemků
 - o umístění staveb pro veřejnou dopravu a technickou infrastrukturu

j) PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Bude požadován dle potřeb návrh plánovací smlouvy (případně několika plánovacích smluv) a případně dohoda o parcelaci, požadavky budou specifikovány v průběhu přípravy a projednávání regulačního plánu.

k) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh regulačního plánu RP1 bude zpracován dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.

1) Návrh regulačního plánu

Textová část

Grafická část

- Hlavní výkres M 1 : 500 nebo 1 : 1000
- Výkres veřejně prospěšných staveb M 1 : 1000
- Výkres veřejné infrastruktury M 1 : 500 nebo 1 : 1000
(pokud nebude obsažena v Hlavním výkresu)
- Výkres výsadby zeleně M 1 : 500 nebo 1 : 1000
(pokud nebude obsažena v Hlavním výkresu nebo jako příloha u textové části)

2) Odůvodnění regulačního plánu

Textová část

Grafická část

- Koordinační výkres M 1 : 500 nebo 1 : 1000
- Výkres širších vztahů M 1 : 1000
- Výkres záborů zemědělského půdního fondu M 1 : 1000

l) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Regulační plán RP1 Mirošovice - Na Stráni bude zpracován jako regulační plán z podnětu.

Požadavky na využití ploch BV50, ZO50, PV50 a NSp jsou stanoveny v textové části územního plánu Mirošovic stejně jako celkové požadavky na řešení krajiny a veřejné infrastruktury.

RP2 MIROŠOVICE – NA VRCHÁCH

(144) Územní plán Mirošovic stanovuje jako podmínku využití území Na Vrchách (plocha SM50) vydání Regulačního plánu RP2 Mirošovice - Na Vrchách z podnětu.

(145) Lhůta pro vydání RP2 se stanovuje do 6-ti let.

(146) ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP2 MIROŠOVICE – NA VRCHÁCH

Obsah zadání, které obsahuje zejména:

- a) vymezení řešeného území
- b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- g) požadavky na asanace
- h) další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných

surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

- i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- k) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- l) požadavky vyplývající z územního plánu

a) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území řešené regulačním plánem se nachází v západní části Mirošovic, na jižní straně ulice Na Vrchách, západně od stávající čerpací stanice Mirošovice a ul. Hlavní. Na jižní straně sousedí s plochou Bi52 – Plochy bydlení v rodinných domech – městské a příměstské, na východní straně částečně s touto plochou a částečně s plochou ZV50 – Zeleň veřejná. Je vymezeno plochou SM50 - Plochy smíšené obytné – městské. Vymezení řešeného území je graficky vyznačeno ve výkresu č. 1.2. Výkres základního členění území a ve výkresu č. 1.3. Hlavní výkres.

Řešené území RP2 je umístěno na pozemcích p.č. 1909/1, 877/1, 877/2, 296/28, 296/2, 296/15, 296/13, 405/3, 405/1, 405/5, 296/22, 296/21, 296/23, 296/25 katastrální území Mirošovice u Říčán, okres Praha – východ. Zároveň je řešené území vymezeno v Příloze č.2 – Vymezení řešeného území regulačním plánem RP2.

Celková plocha řešeného území je 2,05 ha.

b) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Regulační plán bude respektovat funkční využití ploch dané územním plánem jako SM – Plochy smíšené obytné městského typu. Plocha bude členěna dle účelu využití na pozemky pro stavby, pro komunikace a plochu veřejného prostranství včetně veřejné zeleně dle vyhl. č. 501/2006 Sb. v úplném znění, které bude samostatným pozemkem bez oplocení (kromě případného dětského hřiště, které může mít oplocení do výšky max. 1,2 m průhledným pletivem).

Všechny pozemky musí být přístupné z veřejných komunikací a prostranství.

V případě využití pro penzion seniorů a nebo zdravotní a sociální služby není nutné dělit území na pozemky pro jednotlivé stavby, ale vždy musí být odděleny potřebné plochy pro dopravní infrastrukturu a případně pro stavby a zařízení na inženýrských sítích. Nedílnou součástí musí být zeleň, její členění na veřejnou a soukromou. Cílem regulačního plánu je využít atraktivní pozemek uprostřed obce pro kvalitní zástavbu s ohledem na vyvýšené místo v obci a s ohledem na krajinný ráz okolí.

c) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Struktura nové zástavby bude vycházet z podmínek prostorového uspořádání a upřesňujících podmínek pro plochy SM a plochu SM50 ÚP Mirošovic. Struktura zástavby bude upravena dle vybrané funkce nebo funkcí, obytná zástavba bude navrhována vždy ve formě soliterních RD. Zásadně u zástavby nesmí být překročeny určené výšky od rostlého terénu. Výstavba bude členěna dle jednotlivých staveb s max. zastavěnou plochou dle ÚP.

Regulační plán navrhne uliční a stavební čáry, stanoví výšku staveb a osazení na základě geodetického zaměření území (polohopis, výškopis, návaznost na okolní plochy). Bude stanovená zastavitelná a nezastavěná část pozemků v návaznosti na navrženou dopravní infrastrukturu.

U veřejných prostor a prostranství bude regulována celková šířka, profil a kategorie komunikací, vysoká liniová veřejná zeleň, použité povrchy.

Regulační plán vymezí místa napojení území na stávající dopravní situaci v širším území (min. 2 vjezdy do lokality). Doporučuje se orientovat napojení z ulice Na Vrchách.

Regulační plán může určit základní formy staveb, tvar střech, použité materiály fasád, oplocení atp. v návaznosti na okolní zástavbu obce.

d) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Nová zástavba musí respektovat zástavbu v okolí, ale celá lokalita vzhledem ke svému umístění v obci a návaznosti na dopravní systém bude mít spíše městský charakter, nestanovuje se podmínka venkovského charakteru zástavby i s ohledem na stávající okolní zástavbu.

Při umístění staveb prokázat splnění hygienických limitů v jejich chráněných venkovních prostorech dle platných předpisů.

Řešení RP2 nevyvolá potřebu zpracování vyhodnocení vlivu na životní prostředí a zjišťovací řízení. Řešené území nezasahuje do systému Natura 2000 ani do územního systému ekologické stability nebo významného krajinného prvku.

e) POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Dopravní infrastruktura

- 1) Bude řešena rozšířením ulice Na Vrchách na obousměrnou komunikaci s chodníky a veřejnou zelení směrem do řešeného území.
- 2) Veřejné komunikace budou řešeny typu C a D uvnitř lokality s minimální šířkou 8 m, chodníkem a veřejnou zelení. Pokud bude navržena komunikace D, musí být navržena parkovací stání.
- 3) Součástí RP2 budou minimálně 2 napojení na stávající veřejné komunikace.
- 4) Doprava v klidu bude řešena dle ÚP Mirošovic viz kap. D.1. Dopravní infrastruktura s parkováním na vlastním pozemku včetně řešení a umístění vjezdů.

Technická infrastruktura

- 1) Regulační plán bude respektovat stávající zařízení technické infrastruktury i jejich ochranná pásma, pokud je bude možné využít v rámci nového řešení území (kapacita, trasa, výškové uložení aj.).
- 2) Regulační plán navrhne systém zásobování pitnou vodou, splaškovou kanalizaci, zásobování el. energií (včetně veřejného osvětlení) a zemním plynem vždy s napojením na stávající systém v obci.
- 3) Splašková kanalizace musí být napojena na ČOV, pokud to umožní její kapacita, nebo musí být navržena alespoň možnost napojení na ni po jejím zkapacitnění.
- 4) Součástí RP2 bude hydrogeologické posouzení řešení dešťových vod. Srážkové vody budou v maximální míře zasakovány nebo akumulovány na místě, neznemožňují-li to územně technické podmínky. To platí i pro zpevněné plochy veřejných prostranství. Pro využití dešťových vod je možné umístit na pozemcích RD a jiných staveb podzemní akumulární nádrže a využívat vodu pro zálivku, bazény a splachování WC.
- 5) Regulační plán stanoví umístění nádob na komunální a tříděný odpad.
- 6) Umístění trafostanice TS 21 musí být prověřeno a může být upřesněno. Pokud bude kapacita přenosové sítě v území dostatečná, může být stavba TS z RP2 vypuštěna.

f) POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

- 1) Veřejně prospěšné stavby:
 - dle ÚP trasy inženýrských sítí – voda, kanalizace, zemní plyn a el. energie
 - uvnitř území všechny vozidlové a pěší komunikace včetně cyklistických

- všechny vnitřní zemní trasy všech technických sítí v komunikacích nebo mimo včetně veřejného osvětlení a datových sítí
 - plocha pro umístění trafostanice (pokud bude potřebná pro zajištění napojení území)
- 2) Veřejně prospěšná opatření:
- veřejné prostranství s veřejnou zelení, městským mobiliářem a dle charakteru zástavby případně s dětským hřištěm
 - opatření pro zvyšování retenčních schopností území (dle výsledku hydrogeologického posouzení území)
- g) POŽADAVKY NA ASANACE
Požadavky na asanace nejsou, ale mohou vzniknout po průzkumu území a při zpracování RP, protože se jedná o území zemědělských staveb a výroby včetně částečně živočišné výroby. Nevhodný plechový seník a ostatní stavby mohou být dle ÚP demolovány.
- h) DALŠÍ POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany nebo nerostné suroviny. V rámci regulačního plánu budou zpracovány požadavky požární ochrany dle platných předpisů a to hlavně splněním parametrů komunikace pro hasičské vozy, přístupy ke stavbám a zajištěním dostatečného množství vody odpovídajícím profilem vodovodního řádu a osazením požárních hydrantů. Případné požadavky z územně analytických podkladů budou prověřeny a řešeny v průběhu zpracování a projednávání RP2.
- i) VÝČET ÚZEMNÍCH ROZHODNUTÍ, které regulační plán nahradí
RP2 nahradí územní rozhodnutí
- o dělení nebo scelování pozemků
 - o umístění staveb pro veřejnou dopravu a technickou infrastrukturu
- j) PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI
Bude požadován dle potřeb návrh plánovací smlouvy (případně několika plánovacích smluv) a případně dohoda o parcelaci, požadavky budou specifikovány v průběhu přípravy a projednávání regulačního plánu.
- k) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
Návrh regulačního plánu RP2 bude zpracován dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění.
- 1) Návrh regulačního plánu
- | | |
|--|-------------------------|
| Textová část | |
| Grafická část | |
| - Hlavní výkres | M 1 : 500 nebo 1 : 1000 |
| - Výkres veřejně prospěšných staveb | M 1 : 1000 |
| - Výkres veřejné infrastruktury
(pokud nebude obsažena v Hlavním výkresu) | M 1 : 500 nebo 1 : 1000 |
| - Výkres výsadby zeleně | M 1 : 500 nebo 1 : 1000 |

(pokud nebude obsažena v Hlavním výkresu nebo jako příloha u textové části)

2) Odůvodnění regulačního plánu

Textová část

Grafická část

- Koordinační výkres M 1 : 500 nebo 1 : 1000
- Výkres širších vztahů M 1 : 1000
- Výkres záborů zemědělského půdního fondu M 1 : 1000

l) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Regulační plán RP2 Mirošovice - Na Vrchách bude zpracován jako regulační plán z podnětu.

Požadavky na využití ploch SM50 jsou stanoveny v textové části územního plánu Mirošovic stejně jako celkové požadavky na řešení krajiny a veřejné infrastruktury.

2/e) STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (etapizace)

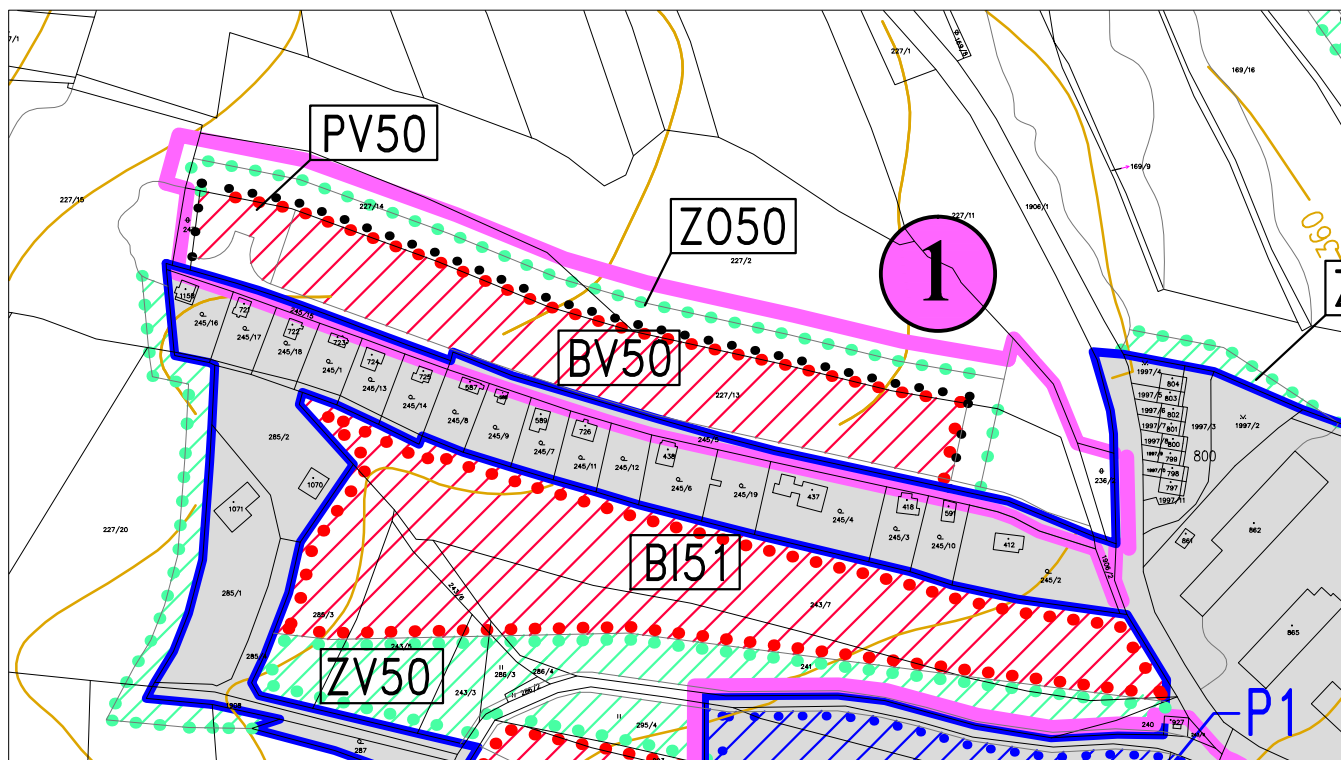
(147) Vzhledem k charakteru zástavby a krajiny se pořadí změn v území nestanovuje.

2/f) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

(148) ÚP nevymezuje významné stavby.

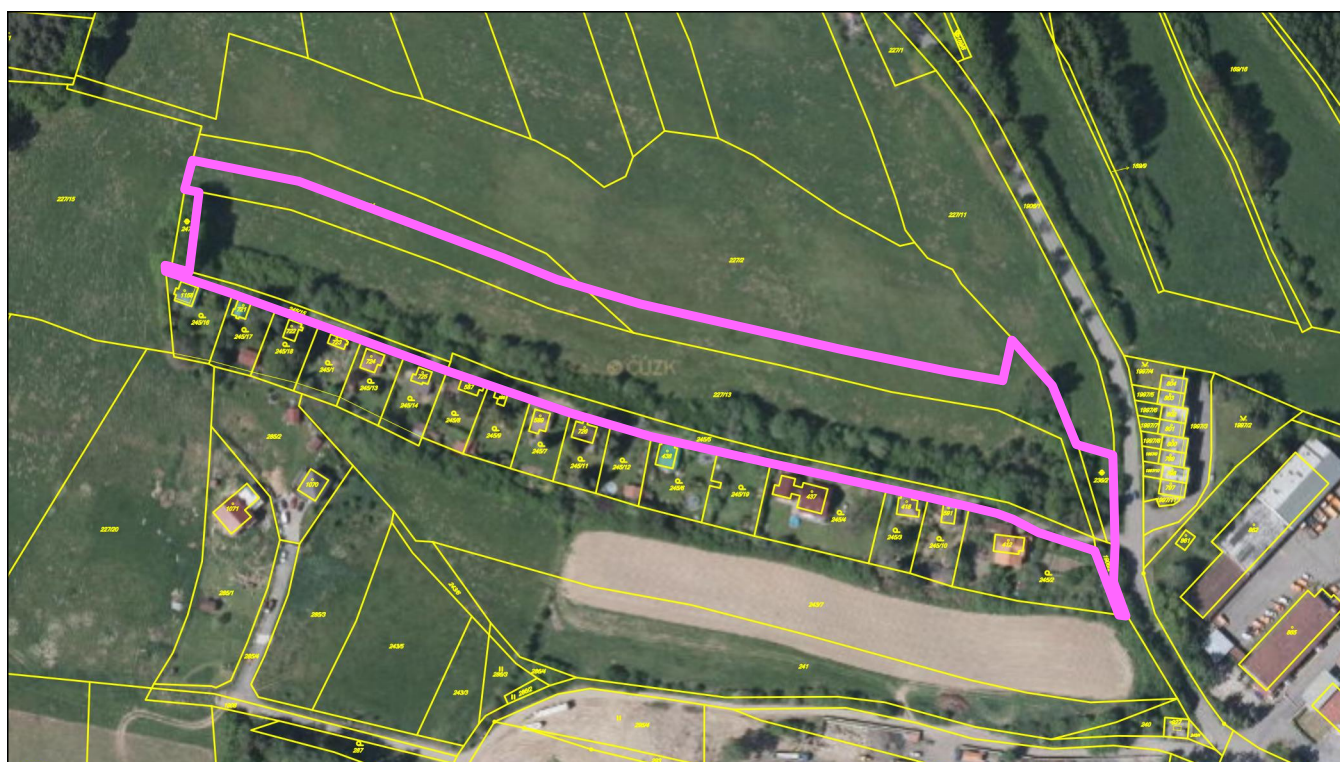
Příloha č.1 - Vymezení řešeného území regulačního plánu RP1 - Mirošovice - Na Stráni

Výřez z Výkresu základního členění ÚP Mirošovic č.1.2. M 1:3000



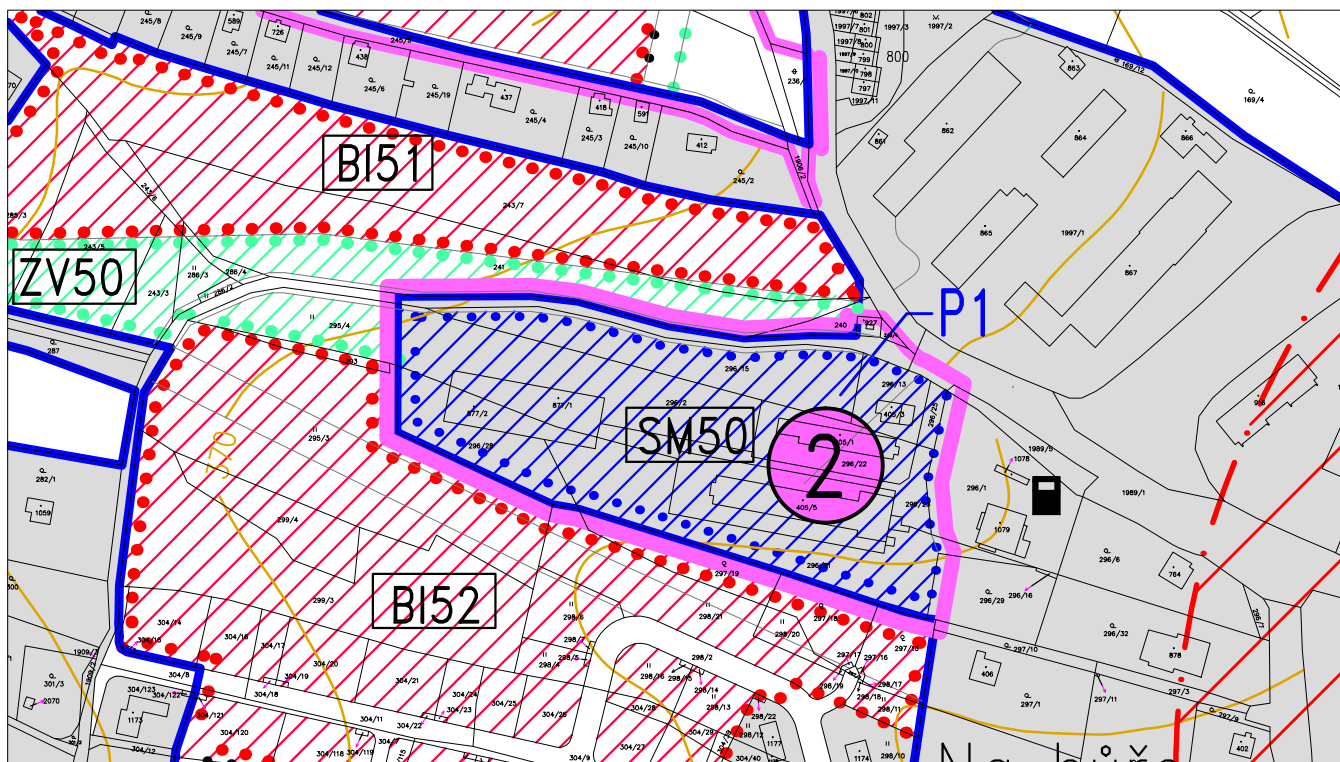
Výřez z ortofotomapy k.ú. Mirošovice u Říčan

M 1:3000



Příloha č.2 - Vymezení řešeného území regulačního plánu RP2 - Mirošovice - Na Vrchách

Výřez z Výkresu základního členění ÚP Mirošovic č.1.2. M 1:3000



Výřez z ortofotomapy k.ú. Mirošovice u Říčan

M 1:3000

