



ÚPLNÉ ZNĚNÍ po změně č.3 Územního plánu Černé Voděrady

TEXTOVÁ ČÁST

Záznam o účinnosti	
Správní orgán, který úplné znění po změně č.3 územního plánu Černé Voděrady vydal	Zastupitelstvo obce Černé Voděrady
Datum účinnosti úplného znění po změně č.3 územního plánu Černé Voděrady	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Čestmíra Šťastná vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje Městský úřad v Říčanech
Otisk úředního razítka	

ÚZEMNÍ PLÁN ČERNÉ VODĚRADY – Úplné znění po Změně č. 3

OBSAH:

1.	VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO A ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	4
2.	KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANA A ROZVOJ JEHO HODNOT	4
2.1.	Koncepce rozvoje území	4
2.2.	Ochrana hodnot území	4
2.2.1.	Ochrana historických a architektonických hodnot	4
2.2.2.	Ochrana přírodních hodnot.....	4
2.3.	Plochy dle způsobu využití a dle významu	9
2.3.1.	Plochy s rozdílným způsobem využití.....	9
2.3.2.	Plochy dle významu.....	9
3.	URBANISTICKÁ KONCEPCE	9
3.1.	Základní urbanistická koncepce	9
3.2.	Plochy stabilizované	10
3.3.	Plochy zastavitelné	10
3.3.1.	Plochy pro bydlení smíšené - BS.....	10
3.3.2.	Plochy rekreace individuální – převod na trvalé bydlení - BS-R	11
3.3.3.	Plochy občanské vybavenosti - OS	11
3.3.4.	Plochy pro veřejná prostranství - PV	11
3.3.5.	Plochy pro výrobu a služby - P-VS	12
3.3.6.	Plochy pro technickou infrastrukturu - TI	12
3.3.7.	Plochy pro veřejnou zeleň - ZV.....	12
4.	KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY	12
4.1.	Dopravní infrastruktura	12
4.1.1.	Pozemní komunikace	12
4.1.2.	Doprava autobusová, cyklistická a pěší	13
4.2.	Technická infrastruktura	13
4.2.1.	Vodní hospodářství.....	13
4.2.2.	Energetika a spoje	15
4.2.3.	Nakládání s odpady	16
4.2.4.	Alternativní zdroje energie	16
4.3.	Veřejná infrastruktura charakteru občanského vybavení	16
5.	KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ÚSES, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ	17
5.1.	Územní systém ekologické stability a krajina	17
5.2.	Protierozní opatření, ochrana před povodněmi, dobývání nerostů	17
6.	STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ	18
6.1.	Společná ustanovení	18
6.2.	Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch	20
6.2.1.	Plochy pro bydlení smíšené – BS.....	20
6.2.2.	Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura - OV.....	22
6.2.3.	Plochy pro občanské vybavení – sportovní zařízení – OS.....	22
6.2.4.	Plochy pro občanské vybavení – hřbitov - OH	22
6.2.5.	Plochy rekreace individuální – RI	23
6.2.6.	Plochy rekreace individuální - převod na bydlení smíšené BS -R.....	23
6.2.7.	Plochy pro technickou infrastrukturu – TI	24

6.2.8.	Plochy pro veřejná prostranství - PV	25
6.2.9.	Plochy pro výrobu a služby – P - VS	25
6.2.10.	Plochy zeleně soukromé (sady, zahrady) – ZS	26
6.2.11.	Plochy zeleně veřejné – ZV	26
6.2.12.	Plochy nezastavěné smíšené – NS _x	27
6.2.13.	Plochy lesní – NL	27
6.2.14.	Plochy lesní – NLV	28
6.2.15.	Plochy lesní – NLR	28
6.2.16.	Plochy vodní a vodohospodářské – VV	29
6.2.17.	Plochy zemědělské – NZ	29
6.2.18.	Dopravní infrastruktura – silnice – DS	30
7.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU	30
7.1.	Záměry, pro které lze vyvlastnit	30
7.2.	Záměry, pro které lze uplatnit předkupní právo	31
8.	VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI.....	31
9.	ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ	31

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO A ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území sestává z jednoho katastrálního území o rozloze 1314 ha, má společnou hranici se správním územím obcí: Zvánovice, Ondřejov, Stříbrná Skalice, Nučice, Jevany, Vyžlovka, Struhařov. V území je stanovena hranice zastavěného území (ZÚ) dle definice v § 58 Zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Ve správním území obce Černé Voděrady se nachází několik zastavěných území – obec, chatové enklávy v údolí Zvánovického potoka a smíšená zástavba v osadě Hačka. Hranice ZÚ byla stanovena nově ke dni 31.1.2020 a je zobrazena ve výkrese č. A1 - Základní členění území a č. A2 - Hlavní výkres.

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

2.1. Koncepce rozvoje území

Území Černých Voděrad patří mezi krajinářsky cenné ve středních Čechách, důležité je i svou genovou základnou pro buk, dub a ostatní listnáče, která je ve zdejším lesním masivu Voděradské bučiny. Obec má hlavně funkci obytnou a rekreační. V oblasti jsou výborné podmínky pro turistiku pěší i cyklistickou.

Základem koncepce územního plánu je nerozšiřovat neúměrně zastavitelné plochy z důvodu zachování krajinného rázu, přírodního prostředí a ekologické stability území, ke které v nedávné době přispěl i nově vytvořený rybník Loučky.

Nové zastavitelné plochy navazují na stávající zástavbu obce a jsou určeny pro trvale obytnou zástavbu. Zároveň jsou pro tuto funkci využity i plochy v zastavěném území – proluky, plochy po bývalém pionýrském táboře a plochy rekreační zástavby v severní části obce, kde je umožněna změna na trvale obytnou zástavbu. V žádném případě nebude rozšiřována individuální rekreační zástavba.

Bývalý zemědělský areál bude využit jako přestavbové území pro drobnou výrobu a služby v zájmu zajištění pracovních míst v obci. Důležitou částí návrhu územního plánu je ochrana přírody a krajiny, ochrana Národní přírodní rezervace Voděradské bučiny, která je zároveň Evropsky významnou lokalitou systému Nature 2000, vymezení prvků ÚSES a VKP. K tomu přispívá i návrh řešení inženýrských sítí, zásobování elektrickou energií a nerozšiřování dopravní sítě v území. Významným prvkem pro zlepšení životního prostředí a ekologie krajiny je realizace kanalizační sítě splaškových vod zakončená ČOV a doplnění zdrojů pitné vody (hydrovrt HJ-4) dle platného ÚP.

2.2. Ochrana hodnot území

2.2.1. Ochrana historických a architektonických hodnot

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

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

Je to zejména naleziště mlecích kamenů v nivě Zvánovického potoka – kulturní památka č. 23878/2 – 3425.

2.2.2. Ochrana přírodních hodnot

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

Zvláště chráněné území – Národní přírodní rezervace Voděradské bučiny, která byla zřízena vyhláškou MK č. 13 600/55 ze dne 4.3.1955 a MK ČSR č.j. 14.200/88 ze dne 29.11.1988 a je chráněna.

Na území se nachází prvek Natura 2000 Evropsky významná lokalita – Voděradské bučiny CZ0210027 (Z2/6)

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

1. Nadregionální biocentrum Voděradské bučiny č. 27
2. Ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru K 65, který prochází mimo řešené území na východní straně katastru Černé Voděrady.
3. Regionální biokoridor č. 1286 a 6011, procházející údolím Zvánovického potoka.
4. Územní systém ekologické stability – vymezené plochy biocenter a biokoridorů – v řešeném území se vyskytuje lokální ÚSES, který postupuje údolím Zvánovického a Jevanského potoka.
5. Významné krajinné prvky (VKP) neregistrované

Dále se k ochraně navrhuje skupina stromů na návsi a skupina stromů (lípy) s křížkem a posezením na křižovatce cest u bývalého zemědělského areálu.

Seznam významných krajinných prvků:

VKP zkratky

JEZ	VKP jezero, tůň, laguna
LES	VKP les či se zastoupením lesa
LAD	VKP se zastoupením lad, úhorů, ruderálů, písčin apod.
LOM	VKP s lomem, býv. těžebnou písku, hlíny aj.
LOU	VKP luční či se zastoupením luk
RAŠ	VKP rašeliniště, slatina
REM	VKP remízové či se zastoupením remízů dřevin
RO	VKP rolní či se zastoupením polí
RYB	VKP rybník, přehrada, umělá nádrž
SK	VKP s přirozenými skalními výchozy
ÚN	VKP údolní niva, údolí
VKP	významný krajinný prvek
VKP-E	VKP evidovaný, určený k registraci
VKP-R	VKP registrovaný
VKP-Z	VKP ze zákona
VOD	VKP vodní tok, potok, říčka, řeka, říční rameno, kanál a odstavený meandr
ZÁ	VKP s geologickými zářezy, odkryvy a profily

6 . VKP-Z ÚN+VOD+LOU „ Jevanský potok nad Háčkou “

Katastr	Černé Voděrady
Kultura	Ostatní, vodní tok
N.v., expoz.	330 – 334, exp. JV
Výměra	
ÚSES	LBK, LBC

Popis

Údolní niva Jevanského potoka. Nachází se v zalesněném údolí po proudu od hráze rybníka Šáchovce. Údolí směřuje k JV, je mírně sklonité, jeho dominantami jsou lesy, extenzivní i intenzivní louky a břehové porosty. Nejbližší jiný VKP je VKP L 6.

Funkce krajinytvorná, vodohospodářská, stabilizační, klimatická, biologická. Význam jako stanoviště chráněných i obligátních druhů organismů. Rybářské hospodaření, zemědělství (lukaření), myslivost, rekreace

Péče

Péče o louky v místě spočívá v pravidelném kosení a odstraňování biomasy, nejlépe 1-2 x ročně, na začátku až pol. VII. a v pol. VIII, příp. i zač. IX. Drobné vodní toky je třeba monitorovat co do čistoty vod a zastoupení organismů. Dřeviny lze ošetřovat aktuálně dle jejich stavu, v mimovegetačním období. Doporučuje se zrušit meliorace, vysušující půdu a poškozující přírodní prostředí, vítaná je výstavba rybníků, malých lučních tůní, meandrů a potočních tůní a jiných prvků zvyšujících stanovištní pestrost.

7. VKP-E/Z ÚN+VOD+LOU „V Loučkách“

Katastr	Černé Voděrady
Kultura	Ostatní, louka, pastvina
N.v., expoz.	335 – 383, exp. V
Výměra	
ÚSES	IP

Popis

Rozlehlá travnatá údolní niva bezejmenné vodoteče v JV části katastru, s položenými melioracemi a upravenou vodotečí. Nejbližší jiný VKP je 6. a L 6.

Funkce vodohospodářská, krajinnotvorná, klimatická, méně výrazně biologická (dosti ruderal). Význam jako refugium nehojných druhů obligátních. Lukaření, myslivost, v budoucnu výstavba rybníků. Je zde trvalé ochuzování druhové pestrosti melioracemi, splachy agrochemikálií

Péče

Péče o louky v místě spočívá v pravidelném kosení a odstraňování biomasy, nejlépe 1-2 x ročně, na začátku až pol. VII. a v pol. VIII, příp. i zač. IX. Drobné vodní toky je třeba monitorovat co do čistoty vod a zastoupení organismů. Dřeviny lze ošetřovat aktuálně dle jejich stavu, v mimovegetačním období. Doporučuje se zrušit meliorace, vysušující půdu a poškozující přírodní prostředí, vítaná je výstavba rybníků.

8. VKP-E/Z ÚN+VOD+LOU „U Chvalkova“

Katastr	Černé Voděrady
Kultura	Louka, orná, ostatní
N.v., expoz.	348 – 408, exp. SV, V
Výměra	
ÚSES	-

Popis

Rozlehlá travnatá údolní niva bezejmenných vodotečí JV od silnice na Černé Voděrady a JZ od lesa Chvalkov, s položenými melioracemi a upravenými vodotečemi. Nejbližšími jinými VKP jsou L 6. a L10. Funkce vodohospodářská, krajinnotvorná, klimatická, méně výrazně biologická (dosti ruderal). Význam jako refugium druhů obligátních. Trvalé ochuzování druhové pestrosti melioracemi, splachy agrochemikálií

Péče

Péče o louky v místě spočívá v pravidelném kosení a odstraňování biomasy, nejlépe 1-2 x ročně, na začátku až pol. VII. a v pol. VIII, příp. i zač. IX. Drobné vodní toky je třeba monitorovat co do čistoty vod a zastoupení organismů. Dřeviny lze ošetřovat aktuálně dle jejich stavu, v mimovegetačním období. Doporučuje se zrušit meliorace, vysušující půdu a poškozující přírodní prostředí, vítaná je výstavba rybníků.

L 6. VKP-Z LES+VOD „Chvalkov - Borovina“

Katastr	Černé Voděrady
Kultura	Les, vodní tok, ostatní
N.v., expoz.	
Výměra	
ÚSES	LBK

Popis

Les JV od silnice na Černé Voděrady a Z od Jevanského potoka. Nejbližší jiný VKP je 6., 7. a 8. Funkce klimatická, hygienická (zdravotní), stabilizační, krajinnotvorná, vodohospodářská, biologická. Význam jako stanoviště obligátních druhů organismů vč. lovné zvěře. Lesnické hospodaření,

myslivost, rekreace (turistika), sběr hub a jedlých plodů. Ohrožení - nadměrný pohyb osob, zanášení TKO a jiných odpadů.

Péče

Lesnické hospodaření podle řádně zpracovaného LHP. Hospodaření zejména výběrné, s uplatněním dřevin původních, především buku, dubu a habru, lípy, břízy, jedle a osiky. Uplatnění všech věkových kategorií dřevin – od semenáčů a výmladků po nejstarší jedince. Uchování torz věkovitých stromů jako biotopu význačných živočichů.

L 7. VKP-Z LES+LOU+REM+RO „Šebelice“

Katastr	Černé Voděrady
Kultura	Les, ostatní
N.v., expoz.	330 – 394, exp. V, JV
Výměra	
ÚSES	IP

Popis

Les nad Zvánovickým potokem a osadou Háčka v J části katastru. Nejbližší jiný VKP je L 8. Funkce klimatická, hygienická (zdravotní), stabilizační, krajinná, vodohospodářská, biologická. Význam jako stanoviště obligátních druhů organismů vč. lovné zvěře. Lesnické hospodaření, myslivost, rekreace (chataření, turistika), sběr hub a jedlých plodů. Ohrožení - nadměrný pohyb osob, zanášení TKO a jiných odpadů, kontaminace vod Zvánov. potoka

Péče

Lesnické hospodaření podle řádně zpracovaného LHP. Hospodaření převážně výběrné, s uplatněním dřevin původních, především buku, dubu a habru, lípy, břízy, jedle a osiky. Uplatnění všech věkových kategorií dřevin – od semenáčů a výmladků po nejstarší jedince ve fázi rozpadu. Uchování torz věkovitých stromů jako biotopu význačných živočichů. Monitoring a kontrola pohybu osob v lese, vč. jezdců na koních, cyklistů, běžkařů a motoristů (za využití Lesní stráže, Myslivecké stráže, Stráže ochrany přírody).

L 8. VKP-Z/E LES+LOU+REM „Nad Havírnou“

Katastr	Černé Voděrady
Kultura	Les, ostatní, louka, lom
N.v., expoz.	346 – 437, exp. JZ
Výměra	
ÚSES	LBK

Popis

Menší lesní celek navazující na údolí Zvánovického potoka. Hojná rekreační zástavba, malé lesíky sporné biologické funkce se nacházejí v intravilánu chatových kolonií. Funkce klimatická, hygienická (zdravotní), stabilizační, krajinná, vodohospodářská, biologická. Význam jako stanoviště obligátních druhů organismů vč. lovné zvěře. Lesnické hospodaření, myslivost, rekreace (chataření, turistika), sběr hub a jedlých plodů. Ohrožení - nadměrný pohyb osob, zanášení TKO a jiných odpadů, kontaminace vod Zvánovického potoka

Péče

Lesnické hospodaření podle řádně zpracovaného LHP. Hospodaření převážně výběrné, s uplatněním dřevin původních, především buku, dubu a habru, lípy, břízy, jedle a osiky. Uplatnění všech věkových kategorií dřevin – od semenáčů a výmladků po nejstarší jedince ve fázi rozpadu. Uchování torz věkovitých stromů jako biotopu význačných živočichů. Monitoring a kontrola pohybu osob v lese, vč. jezdců na koních, cyklistů, běžkařů a motoristů (za využití Lesní stráže, Myslivecké stráže, Stráže ochrany přírody).

L 9 . VKP-Z LES+VOD+RYB+LOU „ Nad Zvánovickým potokem “

Katastr	Černé Voděrady
Kultura	Les, rybník, vodní tok, ostatní
N.v., expoz.	397 – 493, exp. S, V, JV, J
Výměra	
ÚSES	LBC, LBK

Popis

Niva Zvánovického potoka, rozlehlý les na S a SV, navazuje na NPR. Přítok bezejmenného toku od rybníčku v Černých Voděradech. Funkce biologická; krajinnotvorná, vodohospodářská, stabilizační, ekonomická, význam mají přírodní biotopy acidofilních doubrav, význam jako refugium mnoha nehojných a ohrožených druhů. Lesnické hospodaření, myslivost, turistika, rekreace, sběr hub. Ohrožení - pěstování stanovištně nevhodných dřevin, nadměrný pohyb osob a vozidel

Péče

Lesnické hospodaření podle řádně zpracovaného LHP, který mj. zohledňuje návaznost na NPR a funkci v NRegBC.. Hospodaření s převažujícím výběrem, s vyloučením geograficky i stanovištně nepůvodních dřevin, naopak s uplatněním druhů dřevin původních, především buku, dubu a habru, lípy, břízy a osiky a s příměsí dalších autochtonních druhů (z jehličnanů jedle). Režim lesů zvláštního určení. Uplatnění všech věkových kategorií dřevin – od semenáčů a výmladků po nejstarší jedince ve fázi rozpadu. Uchování torz věkovitých stromů jako biotopu význačných živočichů (*Coleoptera* aj.). Monitoring a kontrola pohybu osob v lese, vč. jezdců na koních, cyklistů, běžkařů a motoristů (za využití Lesní stráže, Myslivecké stráže, Stráže ochrany přírody).

L 10 . VKP-Z LES /NPR „ Voděradské bučiny - Kobyla “

Katastr	Černé Voděrady
Kultura	Les, ostatní
N.v., expoz.	348 – 501, exp. S, V, JV, J

Popis

Rozsáhlý lesní komplex mezi Vyžlovkou, Louňovicemi a Černými Voděrady, v mírně zvlňené pahorkatině, většinou s listnatým lesem. Je součástí NPR Voděradské bučiny, okrajově přiléhají další pozemky. Nejbližší jiný VKP je L 9. Z právního pohledu není NPR současně VKP (NPR je vyšším způsobem ochrany území). V budoucnu nejsou vyloučeny změny hranic NPR. Funkce biologická, krajinnotvorná, klimatická, vodohospodářská. Význam jako stanoviště a refugium mnoha druhů chráněných i ohrožených druhů.

Specifické ohrožení

Vytlačování buku a jiných listnáčů borovicí, modřínem a smrkem, nadměrný pohyb osob (cykloturistika a turistika). Nerespektování ochranného režimu, hubení ohrožených druhů intenzivním vyklízením padlých kmenů a dřeva.

Péče

Lesnické hospodaření a veškerá ostatní činnost v NPR podle řádně zpracovaného plánu péče, který má svůj odraz v LHP. Hospodaření bez plošných sečí, s úplným vyloučením geograficky i stanovištně nepůvodních dřevin, naopak s výhradním uplatněním druhů dřevin původních, především buku, dubu a habru, lípy, břízy a osiky, s příměsí dalších autochtonních druhů, z jehličnanů jedle, v režimu lesů zvláštního určení. Uplatnění všech věkových kategorií dřevin – od semenáčů a výmladků po nejstarší jedince ve fázi rozpadu. Uchování torz věkovitých stromů jako biotopu význačných živočichů (*Coleoptera* aj.). Podpora všech funkcí NRegBC. Monitoring a kontrola pohybu osob v lese, vč. jezdců na koních, cyklistů, běžkařů a motoristů (za využití Lesní stráže, Myslivecké stráže, Stráže ochrany přírody). Za nevhodné lze považovat i přelety motorových rogal a pořádání hromadných akcí, jako jsou hromadné turistické pochody, orientační běhy apod. Zásadně nepřipustné je využívání rezervace pro velkoakce typu filmařského natáčení.

2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu

2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

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

1.	plochy pro bydlení smíšené	BS
2.	plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura	OV
3.	plochy občanského vybavení - sportovní plochy a zařízení	OS
4.	plochy občanského vybavení – hřbitov	OH
5.	plochy rekreace individuální	RI
6.	plochy rekreace individuální – převod na bydlení smíšené	BS-R
7.	plochy pro technickou infrastrukturu	TI
8.	plochy pro veřejné prostranství	PV
9.	plochy přestavby pro výrobu a služby	P-VS
10.	územní rezerva pro výrobu a služby	VS - R
11.	plochy zeleně soukromé (zahrady a sady)	ZS
12.	plochy zeleně veřejné	ZV
13.	plochy nezastavěné, smíšené	NS
	z – zemědělské	
	v – vodohospodářské	
	p – přírodní	
	l – lesní	
	u - urbanizovatelné	
14.	plochy lesní	NL
15.	plochy lesní Voděradské bučiny	NLV
16.	plochy lesní – národní přírodní rezervace Voděradské bučiny	NLR
17.	plochy vodní a vodohospodářské	VV
18.	plochy zemědělské	NZ
19.	dopravní infrastruktura – komunikace III.třídy	DS

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy a kódem.

2.3.2. Plochy dle významu

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

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím
- návrhové plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím, zahrnují zastavitelné plochy
- plochy přestavbové
- plochy územních rezerv

Plochy jsou v grafické části značeny:

- stabilizované plochy plně
- zastavitelné plochy – dvojšrafovaně
- plochy územních rezerv obalovou čárkovanou čarou

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

3.1. Základní urbanistická koncepce

Základní koncepce vychází ze zachování obce v centrální poloze v území bez nadměrného rozvoje jednotlivých funkčních složek.

Stávající historické centrum obce zůstane plně zachováno včetně navazující zástavby. Nové obytné smíšené plochy navazují na stávající zastavěné plochy na okrajích obce, ale zároveň využívají i proluk v obci (bývalý dětský tábor).

Vzhledem k velikosti obce nejsou vyčleňovány žádné speciální plochy pro občanskou vybavenost mimo rozšíření plochy pro sport a rekreaci u stávajícího koupaliště. Občanskou vybavenost je možné umístit ve stávajících zastavěných a zastavitelných částech.

Pro podporu vzniku pracovních míst v obci jsou objekty zemědělského družstva navrženy jako přestavbové území.

Stávající individuální rekreační zástavba nebude žádným způsobem rozšiřována. Rekreační zástavbu v zastavěném území obce lze postupně přeměnit na trvale obytnou, čímž se snižují nároky na nové zastavitelné území a nároky na zábor ZPF.

Samostatná lokalita Hačka (obytná zástavba) na jihu k.ú. zůstává bez rozvoje vzhledem k odtrženosti od obce a ochraně krajinného prostředí.

Změnou č. 1 je vymezena nová zastavitelná plocha v lokalitě u hřbitova, v jižní části území. Jedná se o využití proluky mezi hřbitovem a stávající lokalitou rodinné rekreace, pro umístění 1 rodinného domu.

Hlavním cílem je udržet stávající stav krajiny, posílit jeho ekologickou stabilitu, ale zároveň využít hodnot území pro rozvoj obce – trvalé bydlení. Obec a celé území nebude rozvíjeno jako výrobní nebo hospodářské a správní území právě s ohledem na výjimečné krajinné podmínky.

Změnou č. 3 ÚP se redukuje zastavitelné území ploch bydlení Z5 a Z9, doplňuje se nová zastavitelná plocha pro bydlení Z12 (změna Z3/2). Celkově se dává ÚP do souladu s provedením splaškové kanalizace, čerpacích stanic splaškové kanalizace a čistírny odpadních vod (ČOV), u kterých bylo provedeno na základě geodetického zaměření, technického řešení a úpravy technologie upřesnění umístění a potřebných ploch. Současně je změnou č. 3 provedeno potřebné doplnění místních komunikací a okolních navazujících ploch. Nově jsou doplněny plochy veřejné zeleně ZV a technické infrastruktury Ti. Z důvodu špatné kvality pitné vody je zrušen hydrovrt HJ-1.

3.2. Plochy stabilizované

Zastavěné území obce

Do těchto ploch byly zařazeny plochy historické (původní) zástavby kolem návsi včetně velkých zahrad a zemědělského areálu a obytné lokality navazující zástavby na severní, jižní a východní straně obce.

Dále byly do stabilizovaného zastavěného území zařazeny lokality mimo zastavěné území obce – chatové osady v údolí Zvánovického potoka a obytné území (osada Hačka) v jižní části katastru, navazující na zástavbu obce Hradec – K.ú. Stříbrná Skalice.

Zastavěné území obce.....	41,3 ha
Hřbitov	0,2 ha
Zastavěné území - chatové osady.....	22,6 ha
Zastavěné území –Hačka	4,2 ha
celkem	68,3 ha tj. 5,2 % z celkové rozlohy katastrálního území, která činí 1 314 ha.

Nezastavěné, stabilizované plochy – do těchto ploch jsou zařazeny především plochy lesní a přírodní, zahrnující lesní masiv Voděradské bučiny a ostatní lesní plochy, navazující na údolní nivy potoků Jevanský a Zvánovický, plochy smíšené nezastavěné v krajině a dále ostatní plochy zemědělského půdního fondu, plochy vodní a plochy dopravní infrastruktury.

3.3. Plochy zastavitelné

Plochy jsou označené písmenem Z s pořadovým číslem a kódem využití území nebo číslem změny Z3 a kódem funkčního využití:

3.3.1. Plochy pro bydlení smíšené - BS

Bydlení na nových plochách je navrženo jako bydlení smíšené (bydlení v solitérních rodinných domech s možností drobného podnikání) v lokalitách navazujících na zastavěné území, na plochách proluk a na místě bývalého pionýrského tábora.

Lokalita Z3 – Přestvůrka – nová zastavitelná plocha navazuje na stávající zástavbu na severním okraji obce, sousedí s plochami lesa, lokalita Z3 zahrnuje též bývalý areál pionýrského tábora a sousedící volné parcely. Plochy uvnitř zastavěného území jsou označeny jako přestavbové obytné – P2/Z3. Příjezd je po stávajících komunikacích. Přístup nebude po pozemcích PUPFL. Stavby budou umístěny 30 m a více od okraje PUPFL.

Lokalita Z5 – Pod vsí – nachází se na východním okraji obce, sestává z nové obytné plochy a ploch stávajících zahrad, které jsou navrženy k zastavění a označeny jako obytné – P5/Z5. Lokalita je omezena nadzemním vedením VN 22 KV, které je zakončeno trafostanicí u silnice. Stavby budou umístěny 20 m a více od okraje PUPFL a stavba veškerých oplocení bude umístěna v min. vzdálenosti 5 m od hranice PUPFL. Plocha byla redukována změnou Z3/3.

Lokalita Z6 – Na bůčku – nová zastavitelná plocha uzavírá zastavěné území ve střední části obce, zahrnuje též spodní část navazujících stávajících zahrad, navržených k zastavění a označených jako plochy přestavbové obytné – P4/Z6. Příjezd je vjezdem ze silnice III. třídy. Na jižní straně lokality bude zachován pás zeleně a občasný vodní tok.

Lokalita Z8 – Na Podmezkách – nová zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území v jižní části obce, zahrnuje též zahradu – proluku, navrženou k zastavění a označenou jako plocha přestavbová obytná – P6/Z8. Lokalita bude obsluhována novou komunikací. Lokalita nemá žádné omezení.

Lokalita Z9 – Borka – jedná se o novou zastavitelnou malou plochu na západní straně obce. Přístup po stávající cestě. Plocha byla redukována změnou Z3/1.

Lokalita Z11 – U hřbitova – jedná se o novou zastavitelnou plochu v jižní části území obce, vymezenou návrhem změny č. 1 územního plánu, pro umístění jednoho rodinného domu. Lokalita se nachází v ochranném pásmu hřbitova (100 m od hranice hřbitova).

Lokalita Z12 U transformátoru (změna Z3/2) – nová zastavitelná plocha navazuje na zastavěné území obce na západní straně, zahrnuje také přeložku vrchního vedení VN 22 kV ke stávajícímu sloupovému transformátoru a doplnění místní komunikace.

Územní rezervy pro bydlení se nenavrhují.

3.3.2. Plochy rekreace individuální – převod na trvalé bydlení - BS-R

Lokalita Z4 Černé Voděradý sever – zahrnuje obytné území v severní části obce, kde se nachází smíšená zástavba rodinných domů a chat. Je zde možnost převodu chat na trvalé bydlení za určitých podmínek, které stanovují pravidla uspořádání území. Plocha je označena jako přestavbová obytná P3/Z4. Z5

3.3.3. Plochy občanské vybavenosti - OS

Lokalita Z1 – plochy pro sport a rekreaci a doplňující občanskou vybavenost - Na Přestvůrce – proluka se nachází na západním okraji obce, naproti rybníku a hřišti, příjezd je ze stávající komunikace. Na pozemku je umístěna trafostanice – nutno zajistit přístup k zařízení. Plocha se nachází uvnitř zastavěného území a je označena jako přestavbová sportovní – P1/Z1 – příjezd nebude přes p.č. 1188/4.

3.3.4. Plochy pro veřejná prostranství - PV

Stávající plochy veřejných prostranství jsou dostatečné. Pro větší plochy nové obytné zástavby budou plochy veřejných prostranství navrženy v rámci územního řízení pokud budou potřebné.

3.3.5. Plochy pro výrobu a služby - P-VS

Lokalita Z7 - Pro výrobu a služby je vyčleněno přestavbové území P/I, které zahrnuje areál bývalého zemědělského družstva. V návaznosti na tento areál je navržena **územní rezerva** pro výrobu a služby označena VS –R.

3.3.6. Plochy pro technickou infrastrukturu - TI

Pro ČOV je vyčleněna nová plocha na východní straně obce, označená jako přestavbové území P/II. Zároveň v návaznosti na potřeby obce byla doplněna plocha pro technické vybavení a údržbu obce (změnou Z3/3).

3.3.7. Plochy pro veřejnou zeleň - ZV

Jako veřejná zeleň je navržena plocha severně od ČOV s funkcí izolační zeleně Z5 (změna Z3/3) včetně ploch zeleně na pozemcích Ti a ČOV.

4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

4.1. Dopravní infrastruktura

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

4.1.1. Pozemní komunikace

Páteční komunikací v obci zůstává komunikace III/11320, která zároveň napojuje obec na Zvánovice a Kostelec nad Černými Lesy. Trasa zůstává stejná, místní úpravy z důvodu bezpečnosti provozu a průjezdnosti jsou možné.

Plně zachovány zůstanou i ostatní komunikace III. třídy na katastrálním území, tj. č. 11318 z Jevan a Vyžlovky do Struhařova a č. 1083 z Kostelce nad Černými Lesy do osady Hačka a Kostelních Střímelic.

Všechny stávající polní cesty pro obsluhu území zůstávají zachovány.

Nové místní obslužné komunikace jsou součástí jednotlivých nových ploch, územní plán nenavrhuje vnitřní komunikační členění jednotlivých lokalit. Nové komunikace jsou navrženy pro obsluhu těchto lokalit:

- komunikace k ČOV bude obousměrná, v areálu ČOV ukončena obratištěm
- vjezd do lokality Z6 – je využit stávající polní sjezd z komunikace III. třídy, vjezd na polnosti bude ze strany bývalého zemědělského areálu.
- nová komunikace pro lokalitu Z8 – je vedena po východním okraji stávající zástavby
- nová komunikace spojující lokalitu Z6 s lokalitou Z7 - je vedena po východním okraji stávající zástavby (Z2/3)
- nová účelová komunikace v krajině je navržena pro obsluhu vodních zdrojů a je prodloužena k novému hydrovrtu HJ-4 (Z2/5)
- nové místní komunikace jednosměrné pro obytnou zástavbu v lokalitě Z5 (Pod vsí) na východě obce (změna Z3/3)
- nové prodloužení místní komunikace obousměrné s obratištěm bude provedeno pro novou obytnou zástavbu Z12 na západní straně obce (změna Z3/2)
- nová účelová komunikace pro obsluhu čerpací stanice splaškových vod ČS 2 a příjezd k pozemkům a jižní straně obce u lokality Z8 Na Podmezkách (změna Z3/7)

Parametry nových obslužných komunikací:

Obousměrná komunikace – šířka veřejného prostoru min. 8 m

Jednosměrná komunikace – šířka veřejného prostoru min. 6,5 m

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

Ochranný prostor komunikace III. třídy je ohraničený svislými plochami do výšky 50 m ve vzdálenosti do 15 m od osy přilehlého jízdního pásu.

4.1.2. Doprava autobusová, cyklistická a pěší

Autobusová doprava:

V obci jsou tři autobusové zastávky, které budou zachovány.

Linka 495 – Strančice – Mnichovice – Ondřejov – Zvánovice – Černé Voděrady

Linka 492 – Kostelec nad Černými Lesy – Jevany – Černé Voděrady

Linka 382 – Praha Háje – Jevany – přestup na 492

Cyklistické trasy

Řešené území je protkáno několika cyklistickými trasami – hlavní trasa č. 0023 vede ve směru sever – jih Voděradskými bučinami z Louňovic do Černých Voděrad a do Zvánovic. Obcí prochází také Pražská trasa č. 0085. Napříč Voděradskými bučinami vede po silnici trasa č. 0024 ve směru Jevany – Struhařov. Cyklistické trasy zůstanou zachovány na stávajících trasách a nebudou již rozšiřovány.

Turistické stezky

Územím vede několik značených turistických tras, údolím Zvánovického potoka vede zelená značka, z obce směrem severním vede žlutá značka, z Jevan přichází značka červená, která v obci odbočuje směrem východním. Do Louňovic vede značka modrá, odbočující blízko Jevanského rybníka z červené. Všechny stezky zůstanou zachovány, ale nebudou již rozšiřovány.

Pohyb turistů je v řešeném území zejména v létě značný a vyžaduje kontrolu zvláště v oblasti Voděradských bučin (viz popis VKP).

Pěší komunikace v obci

Stávající komunikace neumožňují z valné většiny dobudování chodníků, proto je nutné řešit provoz dopravními opatřeními a zklidněním komunikací. V nově zastavitelných územích musí být chodníky provedeny jednostranně nebo oboustranně.

4.2. Technická infrastruktura

4.2.1. Vodní hospodářství

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

• VODNÍ TOKY A NÁDRŽE:

Jevanský a Zvánovický potok musí být zachovány bez úprav vzhledem k jejich důležité roli v systému ekologické stability. Jedná se o kaprové vody. Vždy musí zůstat bez úprav koryto potoků a volná plocha min. 6 m po obou stranách. Stejným způsobem musí zůstat zachovány i všechny bezejmenné přítoky a stávající vodní nádrže.

Koupaliště - rybník na Zvánovickém potoce bude plně zachováno, je doplněno o další sportovní plochu Z1.

Na Jevanském potoce je navržena obnova rybníka, který je dle územního rozhodnutí (MěÚ Kostelec nad Černými lesy, stavební úřad č.j. 1646/2009/JF-5 ze dne 20.7.2009) určen pro akumulaci vody (vytvoření retenčního objemu) a extenzivní chov ryb. (Z2/7 – rybník Niklák).

ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ Jevanského potoka ČHP 1-09-03-106 až 112, ř. km 0,0 – 13,7

Na Jevanském potoce bylo stanoveno platné záplavové území a vymezené aktivní zóny rozhodnutím Krajského úřadu Středočeského kraje v roce 2006 č.j. 127756/105/OŽP-Babka Záplavové území podél Jevanského potoka neohrožuje zastavěnou část obce.

• ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Převážná část obce je zásobována pitnou vodou z veřejného vodovodu. Vlastníkem i provozovatelem vodovodu je obec Černé Voděrady.

Zdrojem vody pro obec jsou dvě studny ozn. HJ2 a HJ3, které jsou situovány na katastrálním území obce Černé Voděrady v linii sever - jih, ve vzdálenosti cca 800 m od posledních obytných objektů obce. Vrtý jsou provedeny na pozemku č. 227/1, k.ú. Černé Voděrady.

V obci zůstanou zachovány stávající studny S1 – S6, které lze využívat pro doplňkovou potřebu - např. zalévání zeleně. Vodovody ze studní nesmí být nikde propojeny s veřejným vodovodem (dle zákona č. 274/2001 Sb. § 3, odst. 4).

Studna S7 může dále sloužit pro zásobování tří domácností pitnou vodou.

Stávající vodovodní systém - (zdroje vody a AT stanice) pokrývá dostatečně současné odběry pitné vody v obci. Současná vydatnost vrtů HJ2 a HJ3 je 1,6 l/s.

Předpokládaný rozvoj obce vyvolá nárůst spotřeby vody o cca 80 % oproti spotřebě současné.

Pro zajištění celkového požadovaného množství pitné vody je nutné zajistit vodní zdroje o celkové min. současné vydatnosti 1,07 l/sec (Q_{maxd}).

Pro doplnění potřebného množství vody ze zdrojů HJ2 a HJ3 je proveden nový hydrovrt HJ4 na pozemku č.265 k.ú. Černé Voděrady (Z2/4) včetně přístupové komunikace.

Voda ze tří vrtů bude dopravována stávajícím výtlačným řadem do stávající AT-stanice.

Pro zásobování nových ploch pro bydlení a přestavbovou plochu Z7 budou doplněny nové zásobní řady do nových spotřebišť, které budou napojené na stávající zásobní síť.

Stávající zásobní síť bude rozšiřována podle postupu zástavby v uvažovaných lokalitách.

Pásma hygienické ochrany zůstanou stávající dle rozhodnutí ONV OVLHZ Kolín z r. 1984, nově je doplněno PHO 1. stupně zdroje VH1.

Z důvodu špatné kvality pitné vody je zcela zrušen hydrovrt HJ-1 včetně prvního ochranného pásma, pozemek bude využíván jako ZPF – orná půda (změna Z3/4).

Zajištění vody pro požární účely:

Odběr požární vody pro vnější zásah bude zajištěn z veřejně přístupných nádrží Voděradský rybník a rybník Loučky. Možnost využití stávajících studní pro požární zásah:

Stávající studny nesplňují požadavky svojí vydatností (předpokládá se specifická vydatnost maximálně 0,01 l/s na jeden metr snížení hladiny). Podle okamžitého objemu vody (více jak 3m³) by však toto kritérium pro požární studny splnily studny s větším průměrem - S2,3,5,7,8. Jedná se o jednorázové doplnění cisteren.

• KANALIZACE A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Dešťové vody - v co největší možné míře budou dešťové vody ze střech a zpevněných ploch zasakovány na vlastních pozemcích.

Dešťové vody ze stávajících komunikací a ploch budou sváděny stávajícím systémem dešťových stok do místních vodotečí. Podmínkou je dořešení majetkoprávních vztahů.

Nové komunikace a zpevněné plochy v lokalitách nové výstavby budou odvodněny buď příkopovým, nebo zatrubněným vedením podél okrajů komunikací. V případě možnosti budou zasakovány do terénu nebo budou svedeny do vodotečí přes retenční nádrže s regulovaným odtokem.

Splaškové odpadní vody

Pro zastavěné i zastavitelné území obce mimo chatové osady je v provozu síť splaškové kanalizace zakončená ČOV. Síť je hlavně gravitační, v nepříznivých spádových poměrech, kde nelze území odkanalizovat gravitačně, jsou dvě přečerpací stanice splaškových vod, které jsou výtlačnými řady napojeny na hlavní kanalizační řad (lokality jižní části území zastavěného a zastavitelného a části zastavěného středu obce v ulici pod Náměstím Lípy Svobody). Některé objekty a zastavitelné pozemky dle místních poměrů bude nutné napojit pomocí domovních čerpacích stanic.

Čistírna odpadních vod (ČOV) je řešena jako aktivační s dočištěním odpadních vod na terciálním stupni tvořeným kořenovými poli. Odtok z ČOV je řešen do místní vodoteče, která je pravostranným přítokem Jevanského potoka.

Kapacita ČOV je 340 EO v současné době. Dle schválené DPS umožňuje technologie rozšíření na 578 EO, takže je možné napojit i objekty či prostory občanské vybavenosti nebo novou obytnou zástavbu či přestavbové plochy rekreační zástavby na trvale obytnou.

Pro zastavěné a zastavitelné území obce (mimo chatové osady a rekreační zástavbu) platí povinnost, že každý nový objekt nebo rekonstruovaný či přestavovaný objekt musí být napojen na splaškovou kanalizaci v obci, která bude vždy prováděna jako oddílná.

Pro upravované objekty rekreační zástavby z hlediska hygienického vybavení platí příslušné platné předpisy, vždy musí být vybaveny zařízením pro likvidaci splaškových vod, tj. minimálně vyváženou žumpou.

Úpravy systému sítě a technologie ČOV jsou promítnuty do ÚP včetně dopravy a rozsahu pozemků změnou č. 3 ÚP včetně úpravy funkčních ploch okolních (viz regulativy Ti, ZV, DS).

4.2.2. Energetika a spoje

• ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Zásady uspořádání technického vybavení v oblasti energetiky a spojů jsou vyjádřeny ve výkrese č. A3c – veřejná infrastruktura – energetika a spoje (M 1 : 5000).

Obec je zásobována z nadzemního vedení VN 22 kV jako koncová. Nadzemní vedení vede do obce z jižní strany, na okraji obce se dělí na dvě větve a obklopuje obec z východní a západní strany. Nadzemní vedení zásobuje pět stávajících trafostanic, které jsou v územním plánu pro lepší orientaci označeny čísly 1 až 5.

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

Návrh rekonstrukce stávajících a nových trafostanic:

Vzhledem ke stávajícímu rozmístění 5 trafostanic v obci je navrženo zásobování elektrickou energií takto:

TS 1 stávající – beze změny

TS 2 stávající – beze změny

TS 3 stávající – beze změny

TS 4 stávající – Na přestvůrkách – rekonstrukce 2x do 630 kVA

TS 5 stávající – u silnice na Kostelec n. Černými Lesy – rekonstrukce 2x 400 kVA

Trafostanice nové (pro orientaci označené velkým písmenem):

TS – A – Přestvůrka – 2x 630 kVA

TS – B – Na Bůčku – 1x 400 kVA

TS – C – Přestavbové území – 2x 630 kVA

TS – D – Na Podmezkách – 1x 400 kVA

Bydlení v RD i v bytech se předpokládá na průměrné úrovni.

Jednotlivé byty jsou zařazeny do stupně elektrizace „C“ – byty, v nichž se elektřina používá pro domácí el. spotřebiče připojované k rozvodu pohyblivým příívodem (na zásuvky) nebo pevně připojené, přičemž příkon žádného spotřebiče nepřesahuje 3,5 kVA. K vaření a pečení se používají elektrické spotřebiče o příkonu nad 3,5 kVA.

Topení a ohřev vody je elektrický.

Pro využití nové plochy obytné zástavby je navržena přeložka nadzemního vedení 22 kV do trafostanice TS-2 z důvodu využití zastavitelného území Z12 (Z3/2).

Pro stanovení příkonu pro 1 RD bylo uvažováno s příkonem 18,6 kW. To je výpočtové zatížení po soudobosti všech instalovaných spotřebičů v bytě. Předpokládá se hlavní jistič před elektroměrem 3x32A/B s blokováním, tj. nízký tarif pro topení a ohřev vody.

Zásobování chatových oblastí zůstává beze změny, stávající TS 6 je beze změny.

• TELEKOMUNIKAČNÍ SÍŤE A ZAŘÍZENÍ

Telefónica O2 má v obci Černé Voděrady provedenou metalickou kabelizaci, která pokrývá převážnou část obce – mimo chatových osad.

Obec je napájena DLC Konojedy, v rámci přívodního kabelu jsou do obce založeny HDPE trasy pro možné zatažení optického kabelu.

Nově je navržena síť optických kabelů v ochranných HDPE trubkách jako datová a komunikační síť položená při výkopech kanalizace. Datové signály z vysílače ve Zvánovicích budou přes přijímač v Černých Voděradech převedeny do této optické sítě. (Z2/11)

Na výpadech komunikací k novým plánovaným lokalitám jsou ponechány rezervy, které jsou kapacitně dostatečné. Návrh připojení jednotlivých lokalit je třeba řešit jednotlivě v rámci jednotlivých územních či stavebních povolení.

Nárůst služeb a další rozvoj sítě je závislý na požadavcích zákazníků a finančních možnostech, technicky je možné připojit veškeré nově navrhované lokality.

4.2.3. Nakládání s odpady

Komunální, nebezpečný a velkoobjemový odpad bude i nadále z řešeného území odvázet smluvně sjednaná firma na zabezpečenou skládku mimo řešené území. V obci probíhá tříděný sběr odpadů – stanoviště je na návsi. Sběr nebezpečného odpadu probíhá 2x ročně. Pro velkoobjemový sběr organického charakteru je vyčleněna plocha při polní cestě východně od obce.

4.2.4. Alternativní zdroje energie

Vzhledem k zastavěnosti území a krajinnému rázu nejsou v území povoleny plošné fotovoltaické zdroje v krajině.

Malé zdroje ve formě fotovoltaických nebo teplovodních panelů mohou být využity u zástavby v sídle (střechy), ale nesmí mít negativní dopad na vzhled historické zástavby a nesmí tvořit nevhodné sousedství památkově chráněným objektům.

Alternativní zdroje ve formě tepelných čerpadel všech druhů geologických vrtů nebo uložení do země nejsou ÚP regulovány, jejich vyžití se řídí platnou legislativou, stejně jako tepelná čerpadla všech typů (vzduch – vzduch, vzduch – voda).

Technická zařízení alternativních zdrojů musí být vždy umístěna mimo veřejná prostranství, veřejné prostory a veřejné plochy zeleně.

4.3. Veřejná infrastruktura charakteru občanského vybavení

Ve čtyřicátých letech 20. století bylo v obci mnohem více živností, obchodů a služeb než dnes. Po válce služby upadaly a konečný krach nastal v devadesátých letech.

V současné době je v obci Obecní úřad, obchod se smíšeným zbožím, požární zbrojnice a telefonní automat. Na úrovni služeb jsou v obci dvě restaurace a drobné podnikání. V severozápadní části obce u silnice na Zvánovice je rybník, sloužící jako koupaliště a hřiště pro děti. V osadě Hačka je v bývalém hotelu domov pro seniory o kapacitě 40 osob. Jižně od obce je hřbitov.

V obci není škola, děti dojíždějí do Kostelce nad Černými Lesy, není zde ani žádný obchod. S umístěním obchodů a eventuelních služeb se počítá v nové i stávající zástavbě (viz podmínky využití území) postupně dle nárůstu počtu obyvatel.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, ÚSES, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

5.1. Územní systém ekologické stability a krajina

V severní části řešeného území se rozkládá lesní masiv jevanských lesů, jehož významnou částí je **Národní přírodní rezervace Voděradské bučiny** – její hranice byly převzaty z podkladu Ministerstva pro místní rozvoj. Rezervace byla vyhlášena v roce 1955, její rozloha činí 658 ha. Les tvoří převážně buky, doplněné dubem letním, habrem obecným, místy se vyskytuje osika, lípa a bříza. V lese hnízdí řada vzácných druhů ptáků, například datel černý, holub doupňák či jestřáb. Část území tvoří bezzásahové neupravené plochy. Rezervace slouží jako vědecko – výzkumný a naukový objekt Lesnické a environmentální fakulty České zemědělské univerzity v Praze.

Část NPR Voděradské bučiny byla převzata do evropského systému Natura, jako evropsky významná lokalita (EVL) CZ 021 0027 Voděradské bučiny (Z2/6).

Nadregionální a regionální ÚSES:

- nadregionální biocentrum Voděradské bučiny – č.27, má jednoznačnou hranici, rozkládá se severně od obce, je součástí velkého lesního masivu, severní část obce je v těsném sousedství nadregionálního biocentra a rezervace.
- regionální biokoridor 1286 k vymezení – spojuje regionální biocentrum č. 965 Ostrá skála a nadregionální BC Voděradské bučiny, prochází po hranici k.ú. mezi Zvánovicemi a Černými Voděradami jihozápadně od obce, je tvořen údolní nivou Zvánovického potoka. Do RBK je vloženo lokální biocentrum LBC 1- lesní porosty na Zvánovickém potoce.
- regionální biokoridor 6011 ve směru JV – SV spojuje RBK 1286 a Nadregionální BK (K 65) na sousedních územích, zejména na k.ú. Stříbrná Skalice. Prochází údolní nivou Zvánovického potoka, kde je narušen chatovou zástavbou, na k.ú. Hradec vede kolem rybníka Propast a dále lesními porosty směrem východním. Do spojení RBK 1286 a K65 je vloženo lokální biocentrum LBC 2 – lesní porosty po obou stranách údolí Zvánovického potoka.
- do regionálních biokoridorů jsou vložena 4 navržená lokální biocentra ve vzdálenosti 400 – 700 m, ale LBC 3 a LBC 4 nejsou navrženy na k.ú. Černé Voděrady
- část NPR Voděradské bučiny byla převzata do evropského systému Natura jako evropsky významná lokalita (EVL) Voděradské bučiny CZ 021 0027 (Z2/6)
- na řešené území zasahuje ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru K65, který se nachází mimo řešené území na východní straně katastru

Lokální systém ekologické stability:

LBC 8 (funkční) - lokální biocentrum funkční

LBK 11 - lokální biokoridor funkční s vloženými biocentry procházející na východní straně území údolní nivou Jevanského potoka s bohatými břehovými porosty a mokřady. Jsou zde lesní porosty, trvalé travní porosty a bohatá doprovodná zeleň. Vložené LBC8 je též funkční.

Všechny tyto prvky nadregionálního, regionálního a lokálního systému ekologické stability musí být plně zachovány.

5.2. Protierozní opatření, ochrana před povodněmi, dobývání nerostů

V řešeném území nejsou realizována žádná protierozní opatření, je navržena zeleň v krajině podél cest.

Pro Jevanský potok byla stanovena aktivní zóna záplavového území, která zasahuje údolní nivou potoka, kde není žádná zástavba.

V řešeném území se nenachází chráněné ložiskové území. V údolí Zvánovického potoka se vyskytuje bývalé důlní dílo č. 2396 – jáma Karolína. Dnes zasypaná. Ochranné pásmo je 40 m.

Protipovodňovým opatřením je návrh obnovy rybníku Niklák na Jevanském potoce dle vydaného územního rozhodnutí. Zároveň by byl využit rybník i jako retenční nádrž dešťových vod pro extensivní chov ryb.

6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

6.1. Společná ustanovení

V území řešeném územním plánem Černé Voděrady je možno umisťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny a změny jejich využití v plochách, které jsou vyznačené ve výkrese č. A2 – hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny. Označení ploch zkratkami v textu dokumentace ÚP odpovídá značení ve výkrese. Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněčně přípustné využití a podmínky prostorového uspořádání.

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

- 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:
 - podmínky pro využití ploch s určením
 - hlavní využití (převažující účel využití pokud je možno jej stanovit, je-li u plochy stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoliv z nich)
 - přípustné využití (přípustné využití je navrhováno jako možné využití území, které však nesmí přesáhnout platné předpisy pro využití území a limity využití v území. Přípustné využití nesmí svým rozsahem přesáhnout nebo potlačit hlavní využití nebo jej nějak omezovat, nesmí být v rozporu s hlavním využitím)
 - podmíněně přípustné využití (nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutné prokázat splněním stanovených podmínek; nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití)
 - nepřípustné využití (nelze v dané ploše povolit; pokud takovéto využití v ploše existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné)
 - 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) všechny podmínky hlavního využití, přípustného využití a podmíněně přípustného využití platí i pro stabilizované území a úpravy stávajících objektů (přístavby, nástavby, dostavby), pokud je výška stávajících objektů vyšší než stanovené podmínky prostorového uspořádání, může zůstat zachována
- 3) Podmínkou pro realizaci obytných staveb a staveb občanské vybavenosti v sídle Černé Voděrady je dostatečná kapacita ČOV a povinné napojení na veřejnou splaškovou kanalizaci a na rozvod pitné vody ve všech částech území, kde jsou tyto rozvody realizovány nebo budou realizovány. Pokud nebude kapacita ČOV dostatečná, musí být provedena intenzifikace nejpozději s kolaudací nebo povolením užívání nových staveb. Výrobní a skladové stavby mohou být napojeny pouze se souhlasem obce při dostatečné kapacitě inženýrských sítí.

- 4) 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. V případě přístaveb rekreační nebo obytné zástavby na parcelách sousedících s lesními pozemky (PUPFL) musí být vždy umístěny na straně od lesa, nesmí být umístěny směrem k lesním pozemkům.
- 5) Při realizaci záměrů v blízkosti vodních toků musí zůstat vždy volný neoplocený pruh minimální šířky 6 m, případně dle podmínek orgánu ochrany přírody a krajiny.
- 6) V celém řešeném území není povolena žádná nová výstavba zařízení typu věží a stožárů pro radioreléové systémy a sítě mobilních operátorů nebo pro větrné elektrárny. Pouze je povolena realizace pomocného přijímače a vysílače pro potřeby obce v rámci realizace datové komunikační sítě o výšce do 10 m nad rostlým stávajícím terénem.
- 7) Vzhledem ke krajinnému rázu se nepovolují žádné plochy pro velkoplošné zdroje el. energie typu fotovoltaických elektráren. Umístění fotovoltaických zařízení na stavbách je možné pokud nemá negativní vliv na zástavbu v sídle nebo na krajinný ráz.
- 8) V zastavěném a zastavitelném území je vyloučeno umísťování 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.
- 9) V nezastavěném území je zakázáno oplocování pozemků mimo el. ohradníků nebo dřevěných bradel pro chov domácího zvířectva, dále je zakázána výstavba staveb a plošných zařízení pro dopravu, plochy a zařízení pro těžbu nerostů a zemědělské stavby včetně skleníků a pěstíren mimo staveb vyjmenovaných v kap. 6.2. část NZ.
- 10) V celém katastrálním území Černé Voděrady nejsou povoleny stavby pro těžký a chemický průmysl, energetiku, skladové areály nebo logistická centra a stavební dvory.
- 11) Umístění technické infrastruktury a technických staveb (např. trafostanice), umístění a trasování místních komunikací a jejich typ mohou být upřesněny při zpracování dokumentace pro územní řízení nebo dokumentace pro vymezené plochy s dohodou o parcelaci.
- 12) Veškeré nové nebo rekonstruované inženýrské sítě musí být uloženy v zemi, není přípustné žádné nadzemní vedení.
- 13) Srážkové vody z rozvojových (přestavbových) a nových lokalit, jak z nových komunikací, tak z jednotlivých pozemků a objektů, je třeba v maximální možné míře likvidovat přímo na pozemku (akumulace, závlhka, vsakování).
- 14) 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.
- 15) V celém řešeném území je dle ZUR Středočeského kraje zakázáno rozšiřování a intenzifikace chatových lokalit.
- 16) V nezastavěném a nezastavitelném území je zakázáno umísťování reklamních poutačů, jak ve formě staveb, tak ve formě zařízení nebo mobilních prvků
- 17) Dělení pozemků se pro účely ÚP rozumí změny velikosti parcel jednoho či více pozemků za účelem vytvoření dostatečné plochy pro stavbu objektu 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.
- 18) V celém řešené území platí podmínka pro zachování kvality životního a obytného prostředí:
 - a. řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně a oslunění

- b. řešením ani provozem pozemků, staveb a zařízení nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle nad kapacitní možnosti komunikací a hlukové zátěže dle platných předpisů
 - c. žádné negativní vlivy nebo podmínky pro využití pozemků, staveb a zařízení (tj. vlivy nad určené limity ČSN platných předpisů a vyhlášek) nesmí překročit hranice řešeného pozemku ani při možnosti povolení výjimek z daného předpisu
 - d. jakékoliv překročení limitů i povolené nesmí přesáhnout hranice pozemku mimo ploch umístěných u komunikace II/110 (zde jen směrem do plochy této komunikace a jejího ochranného pásma, nikoliv směrem do plochy staveb a pozemků chráněných prostor)
- 19) Opatření na ochranu ovzduší a před nepříznivými účinky hluku
- a. Při povolování staveb prověřit možnost realizace záměrů, které by mohly mít vliv na imisní situaci v území rozptylovými studii s návrhy konkrétních opatření.
 - b. Při posuzování záměrů v dalších stupních dokumentace, které by mohly zvyšovat prašnost v území, je třeba přijmout opatření k minimalizaci těchto vlivů (např. zelené pásy podél komunikací, izolační zeleň na technických plochách a plochách drobné výroby atp.).
 - c. Pro konkrétní návrh dopravních staveb řešit hlukovou situaci s ohledem na dodržování platných hlukových limitů u nejbližších chráněných venkovních prostorů a chráněných venkovních prostorů budov. Na základě řešení hlukové situace (výpočtů) řešit konkrétní hluková opatření.
 - d. V případě, že by na plochy výroby a skladování byl umístěn záměr s vysokou obrátkovostí dopravy, bude třeba vliv na akustickou situaci hodnotit v rámci povolovacích procesů jednotlivých záměrů.
 - e. Při ověřování hlukových poměrů a vypracování hlukových studií je nutné navrhnout potřebná opatření pro splnění stanovených limitů hluku u chráněných staveb a prostor. Pokud ani s těmito opatřeními nebude stavba či zařízení vyhovovat nařízení vlády č.272/2011 v platném znění, je nutné záměr přepracovat, aby byly limity splněny, nebo stavbu či zařízení nerealizovat. Protihluková opatření hradí a zajišťuje na své náklady stavebník.
- 20) Chov hospodářského zvířectva pro výtěžnou činnost je nepřipustný v nových lokalitách bydlení nebo individuální a hromadné rekreace a sportu. Chov hospodářského zvířectva je možný ve stávajících zastavěných územích za podmínky, že nedojde k narušení životního prostředí dle odst. 18 a 19 těchto podmínek.. Obec může upravit chov domácího zvířectva vlastní vyhláškou.
- 21) V žádném případě nesmí být stávající komunikace zužovány a zastavovány, pokud budou prováděny jejich rekonstrukce nebo úpravy je potřebné u obousměrných komunikací rozšířit veřejný prostor na 8 m, u jednosměrných na 6,5 m pokud je to technicky možné.
- 22) V celém území není povoleno zahušťování zástavby v zastavěných a zastavitelných plochách stavbami a výrobky plnícími funkci bydlení ve formě „mobil-home“ (mobilní domy), obytné přívěsy, maringotky apod.
- 23) Nepřípustné využití je každé funkční využití území, které není uvedeno v hlavním, přípustném, nebo podmíněně přípustném využití- platí pro všechny plochy uvedené v kapitole 6.2.
- 24) V celém území je zakázána obytná výstavba ve formě bytových domů nebo řadové zástavby rodinných domů.
- 25) Celé správní území obce je situováno ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany. V tomto území je omezena výstavba objektů nad 30 m nad terénem (větrné elektrárny, výškové stavby, venkovní vedení VN a VVN, základnové stanice mobilních operátorů) a staveb tvořících dominanty v terénu, může být provedena jen se souhlasem MO nebo zakázána.

6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch

6.2.1. Plochy pro bydlení smíšené – BS

Zahrnuje původní zastavěné území obce a navrhované změny Z3, Z5, Z6, Z8, Z9, Z11, Z3/1, Z12

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech stávajících a nových
- soukromá zeleň (zahrady, sady)

- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště
- místní komunikace, pěší cesty

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- maloobchodní a stravovací služby
- ubytovací a sociální služby (penziony)
- zdravotnická zařízení, zařízení pro administrativu v rozsahu jednoho RD
- předškolní zařízení v rozsahu jednoho RD
- sportovní a relaxační zařízení v rozsahu jednoho RD
- nezbytná technická vybavenost
- parkoviště pro osobní automobily, samostatné garáže u rodinných domů

Podmínečně přípustné využití:

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

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

- živočišná a rostlinná výroba:

živočišná výroba pouze za předpokladu, že při zřizování, rozšiřování, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů je třeba vždy prokázat výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné plané legislativní úpravy, že produkce pachu příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany (plochy pro bydlení, občanskou vybavenost, sport). Následně je třeba podle výpočtu stanovit a vyhlásit opatřením stavebního úřadu (nebo jiného legislativně určeného orgánu) pásmo hygienické ochrany – PHO.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, a činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity v místě obvyklé a dále uvedené v příslušných předpisech ~~nad přípustnou míru~~
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, náročné na dopravní obsluhu
- řadové rodinné domy

Pravidla pro uspořádání území

- **Zastavěné území BS:**

Rodinný dům (nový, stávající, rekonstruovaný, přestavovaný) může mít nejvýše 2 samostatné byty s jedním vstupem, které tvoří více než polovinu podlahové plochy objektu.

Ve všech plochách stabilizovaných a zastavitelných musí být dodrženo minimálně 50% zelených ploch pro vsakování dešťových vod (neplatí pro již zkolaudované stavby).

Výšková hladina zástavby: v zastavěném území bude dodržena výšková hladina stávající zástavby tak, aby nový dům nebyl vyšší než domy sousední, ani výrazně nižší.

Velikost parcely v zastavěném území BS minimálně 700 m², zastavěnost 30 %.

- **Pro nové zastavitelné plochy Z3, Z5, Z6, Z3/3** platí – výška domů bude dvě nadzemní podlaží a využitě podkroví.
Velikost parcely – min. 1000 m², zastavěnost 30 %.
- **Pro nové zastavitelné plochy Z8, Z9**, platí – výška domů bude jedno nadzemní podlaží a využitě podkroví.
Pro Z8: Velikost parcely – min. 1000 m², zastavěnost 25 %
Pro Z9: Velikost parcely – min. 800 m², zastavěnost 30 %
- **Z3** – stavby budou umístěny 30 m a dále od okraje PUPFL, přístup nebude řešen přes PUPFL.
- **Z5** – stavby budou umístěny 20 m a dále od kraje PUPFL, přístup nebude řešen přes PUPFL.
- Výstavba na nových plochách je podmíněna dostatečnou kapacitou ČOV respektive jejím rozšířením a dostatečným množstvím pitné vody (zdroj VH1 a úpravna).
- Pro novou zastavitelnou plochu Z11 platí:
výška domu bude jedno nadzemní podlaží a využitě podkroví, maximální výška hřebene 8,5 m od stávající úrovně terénu, plocha pro umístění 1 rodinného domu, zastavěnost pozemku max. 25 %.
- Pro novou zastavitelnou plochu obytné zástavby smíšené Z12 platí:

- výška objektu jedno nadzemní podlaží a využitě podkroví, maximální výška hřebene 8,5 m od stávající úrovně terénu, minimální velikost pozemku 900 m².
- Pro lokalitu P5/Z5 se stanovuje podmínka:
v dalším stupni řízení bude prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající komunikace III. třídy a provozu ČOV
- V zastavěném území BS platí u stávajících pozemků menších než 500 m² max. zastavěnost 40 % plochy pozemku a min. plocha zeleně 50 % pozemku.
- Pokud nově zastavitelná plocha bezprostředně navazuje na zastavěné území, je nutné dodržet charakter sousedící zástavby.

6.2.2. Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura - OV

Hlavní využití:

- samostatné objekty občanské vybavenosti
- plochy veřejné zeleně

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- administrativní prostory
- stavby pro přechodné ubytování a veřejné stravování
- stavby pro zdravotnictví, domov pro seniory
- stavby pro maloobchod
- technická infrastruktura
- komunikace místní, účelové a pěší
- veřejné parkoviště osobních automobilů

Nepřípustné: jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

Min. plocha zeleně 20 %.

Výška zástavby 2 NP + podkroví.

Výstavba na nových plochách je podmíněna dostatečnou kapacitou ČOV respektive jejím rozšířením a dostatečným množstvím pitné vody (zdroj VH1 a úpravna).

6.2.3. Plochy pro občanské vybavení – sportovní zařízení – OS

Hlavní využití:

- Sportovní plochy a zařízení

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

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

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než přípustné činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

Max. výška zástavby: 1 NP + podkroví, max. zastavěná plocha objektu 75 m², max. zastavění území 15 %.

6.2.4. Plochy pro občanské vybavení – hřbitov - OH

Hlavní využití:

- Plochy pro pohřbívání

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby a zařízení pro obsluhu plochy (kaple)
- Plochy pro přechodné skladování odpadu
- komunikace účelové, parkoviště, pěší a cyklistické komunikace
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než přípustné činnosti a stavby
- nepřípustné je jakékoliv zmenšení pozemku hřbitova
- nepřípustné je jakákoliv nová zástavba (mimo dosud povolené v okruhu 100 od hřbitova – etické, pietní ochranné pásmo)

6.2.5. Plochy rekreace individuální – RI

Hlavní využití:

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

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- technická infrastruktura
- komunikace účelové a pěší
- dětská hřiště a sportovní plochy
- oplocení

Podmíněně přípustné:

- rekonstrukce stávajících staveb při dodržení prostorového uspořádání:
 - objem a půdorys (mimo dostavby hygienického zázemí, pokud jej stavba již neobsahuje)
 - výška stavby (1 NP + obytné podkroví)
 - 50 % plochy pozemku musí být vždy zeleň

Nepřípustné:

- chov domácího zvířectva v chatách na plochách NL a NS
- skládky odpadu včetně tzv. odstavení vozidel
- dostavby, nástavby, samostatné sklady, garáže apod.

Pravidla pro uspořádání území:

Na ploše každého pozemku musí být vždy minimálně 50 % zelených ploch pro vsakování dešťových vod (neplatí pro již zkolaudované stavby). Všechny zpevněné plochy a ostatní stavby na pozemku (bazén, skleník, pergoly, příjezd ke garáži, terasy atp.) jsou zastavěnými a zastavitelnými plochami a nejsou součástí zelených ploch pro zasakování dešťových vod.

Nepovoluje se výstavba nových objektů RI, dělení pozemků, zvyšování a rozšiřování staveb, stavba garáží. Povolují se dostavby pouze hygienického zázemí pro stávající využití objektů, tj. WC a koupelna a to pouze na úrovni 1. NP v rozsahu do 12 m² zastavěné plochy a maximální výšky do úrovně 3,5 m nad stávajícím terénem. Pokud by byla překročena hranice 50 % zelených ploch ať již zástavbou nebo zpevněnými plochami, pak je nutné realizovat hygienické zázemí v zastavěné ploše objektu nebo na úkor zastavěných ploch.

Pozemky určené k rekreaci, kterými prochází vodní toky (např. Zvánovický potok) nebo jsou lesními pozemky, budou tyto přírodní prvky respektovat. Jakékoliv úpravy vodního toku, případně další činnosti na lesních pozemcích budou projednány dopředu s dotčenými orgány.

Zeleň na plochách ÚSES – bude podporována výsadba původních druhů dřevin.

6.2.6. Plochy rekreace individuální - převod na bydlení smíšené BS -R

Zahrnuje lokalitu Z4 uvnitř zastavěného území.

Hlavní využití:

- bydlení v rodinných domech stávajících a nových
- stávající rekreační objekty

- soukromá zeleň (zahrady, sady)
- veřejná prostranství a plochy okrasné a rekreační zeleně s prvky drobné architektury a mobiliářem pro relaxaci, dětská hřiště
- místní komunikace, pěší cesty

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- maloobchodní a stravovací služby v rozsahu jednoho RD
- sportovní a relaxační zařízení v rozsahu jednoho RD
- nezbytná technická vybavenost
- parkoviště pro osobní automobily, samostatné garáže u rodinných domů

Podmínečně přípustné využití:

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

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

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, činnosti a zařízení, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity v místě obvyklé a dále uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro výrobu, skladování a velkoobchod, náročné na dopravní obsluhu
- řadové rodinné domy

Pravidla pro uspořádání území

Výšková hladina zástavby: v zastavěném území bude dodržena výšková hladina stávající zástavby tak, aby nový dům nebyl vyšší než domy sousední, ani výrazně nižší. U chat se povoluje pouze údržba.

Velikost parcely minimálně 600 m², zastavěnost 30 %, povoluje se demolice chat a slučování parcel pro RD.

Výstavba na nových plochách je podmíněna dostatečnou kapacitou ČOV respektive jejím rozšířením a dostatečným množstvím pitné vody.

Minimální plocha pro zasakování dešťových vod musí být 50 % pozemku ve formě zelených ploch (mimo již zkolaudované zástavby). Všechny zpevněné plochy a ostatní stavby na pozemku (bazén, skleník, pergola, příjezd ke garáži, chodníky atp.) jsou zastavěnými plochami a nejsou součástí zelených ploch pro zasakování dešťových vod.

6.2.7. Plochy pro technickou infrastrukturu – TI

Hlavní využití:

- zařízení technické infrastruktury – ČOV, trafostanice, vodárna
- sběrné místo velkoobjemového odpadu organického původu
- prostor technické infrastruktury pro údržbu obce Ti

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- plochy, sítě a koncová zařízení technického vybavení obce
- odstavná a parkovací stání
- kompostárna
- přechodná deponie materiálu
- oplocení – drátěné pletivo na ocelových sloupcích s max. výškou 1,8 m bez podezdívky
- šatny a hygienické vybavení (zázemí obsluhy)
- komunikace místní, účelové a pěší
- zeleň

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

Podmínky pro výstavbu a rozšíření ČOV:

ČOV je umístěna ve 2. vnějším pásmu PHO, proto je nutné zvýšené zabezpečení proti možným haváriím a nekontrolovaným únikům znečištění do potoka nebo podzemních vod.

Pro plochu Ti – Z5 (P/II) platí podmínky:

Zastavěná plocha u zpevněné plochy může být max. 60 % pozemku, oddělené od ostatních ploch pásmem zeleně minimální šířky 2,5 m ve formě nízké střední a vysoké zeleně. Oplocení může být provedeno do výše 2,1 m neprůhledné a se zabezpečovacími prvky proti napadení objektu. Maximální výška objektů 6,0 m (tj. výška hřebene sklonové střechy nebo nejvyšší bod atiky ploché střechy).

6.2.8. Plochy pro veřejná prostranství - PV

Stávající a nové plochy veřejných prostranství včetně veřejné zeleně v současně zastavěném a zastavitelném území obce.

Hlavní využití:

- Plochy veřejných prostranství veřejně přístupné (bez oplocení)
- plochy zeleně veřejně přístupné (bez oplocení)

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- pěší a cyklistické cesty, parkový mobiliář, dětská hřiště
- komunikace místní, účelové, odstavná a parkovací stání
- technické objekty na inženýrských sítích
- informační stavby a zařízení
- parkování osobních automobilů

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

Pravidla pro uspořádání území:

Komunikace místní – obousměrné se navrhuje v kategorii min. MO 8/40, doporučuje se MO 10/40, jednosměrné komunikace v kategorii MO 7/30, nové chodníky budou šířky 2 m.

6.2.9. Plochy pro výrobu a služby – P - VS

Zahrnuje přestavbové území zemědělského areálu.

Hlavní využití:

- Výroba podstatně neobtěžující své okolí

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro nerušící výrobu a služby, parkovací plochy pro zaměstnance a návštěvníky
- sklady a skladovací plochy
- objekty pro řemeslnické dílny, opravárenství a servisy
- plochy a prostory pro údržbu komunikací a zeleně obce, sběrné místo nebezpečných odpadů
- garáže a údržbářské dílny pro zázemí nerušící výroby a služeb
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- komunikace místní, účelové a pěší
- zeleň

Podmíněně přípustné:

- prostory pro zemědělskou živočišnou a rostlinnou výrobu
- přechodné ubytování zaměstnanců

Živočišná výroba pouze za předpokladu, že při zřizování, rozšiřování, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů je třeba vždy prokázat výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné plané legislativní úpravy, že produkce pachu příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany (plochy pro bydlení a ubytování, občanskou vybavenost, sport). Následně je třeba podle

výpočtu stanovit a vyhlásit opatřením stavebního úřadu (nebo jiného legislativně určeného orgánu) pásmo hygienické ochrany – PHO.

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

Výstavba na nových plochách je podmíněna dostatečnou kapacitou ČOV respektive jejím rozšířením a dostatečným množstvím pitné vody (zdroj VH1 a úpravna).

Pravidla pro uspořádání území:

Max. plocha zastavění 40 %, min. plocha zeleně 30 %

Max. výška objektů – 9 m

6.2.10. Plochy zeleně soukromé (sady, zahrady) – ZS

Hlavní využití:

- Zemědělský půdní fond – zahrady, sady

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- stavby pro obsluhu plochy (skleník, přístřešky pro nářadí apod.)
- odstavné a parkovací stání,
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň okrasná a užitková
- oplocení
- vodní plochy
- izolační a protihluková zeleň
- nezbytné zídky a terénní úpravy

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

Pravidla pro uspořádání území:

Pěstování plodin v rozsahu samozásobení.

6.2.11. Plochy zeleně veřejné – ZV

Stávající a nové plochy veřejné zeleně v současně zastavěném a zastavitelném území obce

Hlavní využití:

- Plochy veřejných prostranství veřejně přístupné
- vysoká a střední zeleň, travní porosty

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- pěší a cyklistické cesty, parkový mobiliář, dětská hřiště
- komunikace místní, účelové, odstavná a parkovací stání
- technické objekty na inženýrských sítích
- zařízení místního informačního systému
- vodní plochy
- hygienická zařízení
- nezbytné zídky a terénní úpravy
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu krajiny a přírody, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof
- opatření ke snižování eroze, opatření ke zvyšování retenčních schopností území
- oplocení pouze u pastevních ploch el. ohradníky nebo dřevěnými ohradníky

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

Pravidla pro uspořádání území:

- plochy nesmí být oplocovány
- dětské hřiště může být oploceno průhledným plotem výše 1,2m
- výsadbu zeleně je doporučeno provádět převážně z lokálně původních druhů keřů a stromů

6.2.12. Plochy nezastavěné smíšené – NS_x

index „x“:

- p – přírodní
- z – zemědělské
- v – vodní
- l – lesní
- u - urbanizovatelné

Hlavní využití:

- nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití
- přirozené louky, břehové porosty, náletová zeleň
- zeleň ploch územního systému ekologické stability a VKP

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- plochy zemědělského půdního fondu – zemědělská produkce
- výsadba zeleně keřové, nelesní, aleje, solitéry
- komunikace účelové, pěší a cyklistické, zařízení a sítě technické infrastruktury, stavby mimo stromové porosty
- obnova vodních ploch a nové vodní plochy

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- pobytové louky
- hřiště a sportoviště bez trvalých staveb, pouze travnaté hrací a sportovní prvky
- informační centrum a odpočinkové altány s max. zastavěnou plochou do 25 m² a max. výškou 3,5 m v nejvyšším bodě zastřešení
- účelové komunikace, hipostezky
- inženýrské sítě a související stavby na nich

Podmínky:

- nesmí být narušeny prvky ÚSES a VKP
- úpravami nesmí dojít ke snížení ploch NS
- využití území pro všechny podmíněně přípustné prvky nesmí překročit 5% plochy jednotlivých lokalit

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby
- není povoleno pěstování cizokrajných dřevin, plantážovým způsobem na topivo, aby nedošlo ke křížení nepůvodních druhů dřevin s domácími druhy dřevin vzhledem k blízkosti NRBK, NPR a EVL Voděradské bučiny

6.2.13. Plochy lesní – NL

Tyto plochy se vymezují samostatně za účelem ochrany přírody a krajiny, zahrnují plochy PUPFL.

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- lesní produkce
- zeleň ploch ÚSES
- komunikace účelové, pěší a cyklistické, zařízení a sítě technické infrastruktury při využití stávající sítě lesních cest, stavby pouze mimo stromové porosty

Podmíněně přípustné:

- objekty individuální rekreace pouze stávající, nepřipouští se jejich rozšiřování
- vodní plochy a toky včetně ploch údržby a revitalizace
- stavby a zařízení pro vodní hospodářství
- umístění informačních a naučných systémů
- umístění odpočinkových sezení a altánů na pěších a cyklistických cestách (max. zastavěna plocha do 15 m², max. výška 3,5 m v nejvyšším bodě zastřešení)

Podmínky:

u všech staveb a zařízení uvedených v přípustném a podmíněně přípustném využití nesmí dojít k poškození lesních porostů a narušení systému ÚSES

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

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

Pravidla pro uspořádání území:

Hospodaření na plochách ÚSES podléhá režimu ÚSES

6.2.14. Plochy lesní – NLV

Tyto plochy se vymezují samostatně za účelem ochrany přírody a krajiny, zahrnují plochy PUPFL – nadregionální biocentrum Voděradské bučiny.

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zeleň ploch ÚSES
- komunikace účelové, pěší a cyklistické, zařízení a sítě technické infrastruktury při využití stávající sítě lesních cest, stavby pouze mimo stromové porosty
- vodní plochy a toky

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

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

Pravidla pro uspořádání území:

Hospodaření na plochách ÚSES podléhá režimu ÚSES. Lesnické hospodaření dle LHP, který zohledňuje návaznost na Národní přírodní rezervaci a funkci v NReg.BC. Hospodaření s převažujícím výběrem, s uplatněním původních dřevin. Režim lesů zvláštního určení. Uplatnění všech věkových kategorií dřevin, uchování torz věkovitých stromů.

6.2.15. Plochy lesní – NLR

Tyto plochy se vymezují samostatně za účelem ochrany přírody a krajiny, zahrnují plochy PUPFL – národní přírodní rezervace Voděradské bučiny jako zvláště chráněné území a plochy Natura 2000 – evropsky významná lokalita EVL CZ 021 0027 Voděradské bučiny.

Hlavní využití:

- pozemky určené k plnění funkce lesa zvláštního určení

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zeleň ploch ÚSES
- komunikace účelové, pěší a cyklistické, zařízení a sítě technické infrastruktury při využití stávající sítě lesních cest, stavby pouze mimo stromové porosty
- vodní plochy a toky

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

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

Pravidla pro uspořádání území:

Lesnické hospodaření dle LHP, který zohledňuje Národní přírodní rezervaci s režimem lesů zvláštního určení a hlavně se řídí platnými předpisy pro plochy EVL- Natura 2000. Hospodaření bez plošných sečí, s úplným vyloučením nepůvodních dřevin, naopak s uplatněním původních dřevin. Uplatnění všech věkových kategorií dřevin, uchování torz věkovitých stromů. Kontrola provozu v území.

6.2.16. Plochy vodní a vodohospodářské – VV

Hlavní využití:

- plochy pro vodní plochy a toky s funkcí retenční, ekologickou, krajinnou a okrasnou

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- mokřady, břehové porosty - údržba, výsadba
- zeleň ploch ÚSES
- umožnění přístupu pro údržbu – pásmo 6-8 m podél vodotečí a nádrží

Podmíněně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- vodohospodářské stavby a vodní díla, související zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství
- revitalizace vodních toků
- obnova rybníku
- nezbytné terénní úpravy a opěrné zdi
- přemostění nebo zatrubnění vodních toků (pouze v případě drobných úseků zatrubnění pro stavbu přechodů a mostků)
- trasové a jiné úpravy koryt potoků a břehů nádrží
- umístění přírodní plochy ke koupání u nádrže V topolech jako pobytové louky
- vedení inženýrských sítí na březích a přemostění

Podmínky:

- podmínkou staveb a činností, které jsou uvedeny v přípustném a podmíněně přípustném využití je, že při nich nedojde k poškození nebo zničení VKP a systému ÚSES nebo narušení jeho kontinuity
- nesmí dojít ke změně odtokových poměrů v lokalitě nebo území
- vždy je podmínkou předložení dokumentace, zda záměr(y) bude či nebude předmětem posuzování vlivů na životní prostředí (EIA)

Podmínky prostorového uspořádání:

- musí být dodržen zákaz oplocování nebo přeplocování vodních toků a nádrží v krajině (včetně retenčních a protizáplavových nádrží a poldrů)
- oplocení soukromých pozemků, které nejsou prvky ÚSES a VKP (zahrady, sady, vinice) musí být min. 6 m od břehové čáry

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

jiné než hlavní a přípustné činnosti a stavby

6.2.17. Plochy zemědělské – NZ

Hlavní využití:

- hospodaření na zemědělském půdním fondu – orná půda a trvalé travní porosty, event. sady a vinice

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělská produkce
- zvláštní režim hospodaření na plochách ÚSES – omezit hnojení dle pravidel hospodaření ve zranitelných oblastech
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy apod.)
- oplocení v krajině – pouze pomocí ohradníků nebo dřevěnými bradly jako stavba dočasná, nesmí bránit prostupnosti krajiny
- obnova a rozšíření vodních ploch

- stavby, zařízení a jiná opatření pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví, tj. silážní žlaby, lehké demontovatelné seníky, pastevní areály, přístřešky pro letní pastvu dobytka s výškou do 3,5 m a max. zastavěnou plochou do 40 m²
- stavby, zařízení a jiná opatření pro ochranu přírody a krajiny, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků
- opatření ke snížení erozního ohrožení a zvyšování retenčních schopností území
- stavby, zařízení a jiná opatření pro vodní hospodářství, vodní plochy a toky
- související stavby pro veřejnou dopravní infrastrukturu, například účelové komunikace, pěší cesty, cyklotrasy, cyklostezky a hipostezky s přírodě blízkým povrchem
- technická infrastruktura
- výsadba prvků smíšených ploch zeleně NS a ochranné zeleně
- rozšiřování ploch VKP a ÚSES

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

Pravidla pro uspořádání území:

- Změny druhu pozemku (kultury) v rámci ZPF jsou povoleny pouze mezi ornou půdou a trvale travnatým porostem.
- stavby dle § 18, odst. 5 Zákona 183/2006 Sb. ~~mimo staveb pro dopravu a těžbu nerostů~~
- na plochách NZ není povoleno pěstování cizokrajných dřevin plantážovým způsobem na topivo, aby nedošlo ke křížení nepůvodních dřevin s domácími druhy vzhledem k blízkosti NRBK, NPR a EVL Voděradské bučiny

6.2.18. Dopravní infrastruktura – silnice – DS

Hlavní využití:

Pozemní komunikace – silnice III. třídy

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- doprovodné chodníky a cyklistické stezky
- zastávky autobusů
- odstavná a parkovací stání – plochy přímo navazující na komunikaci III. třídy
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná a ochranná, aleje apod.), účelové cesty, které nebudou rozšiřovány a zřizovány na úkor PUPFL

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

Pravidla pro uspořádání území:

Pokud budou nutná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy) musí být realizovány na náklady stavebníků obytných objektů.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

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

7.1. Záměry, pro které lze vyvlastnit

Plochy a koridory s možností vyvlastnění ve prospěch obce dle § 170 zák. č. 183/2006 Sb. včetně ploch nezbytných k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Veřejně prospěšné stavby

Dopravní infrastruktura

označení	využití	k.ú.
WD2	vjezd do lokality Z6	Č. Voděrady
WD4	komunikace k Z8 – východ a k čerpací stanici splaškových vod ČS 2	Č. Voděrady
WD5	cesta ke zdrojům pitné vody	Č. Voděrady
WD 12	nová místní komunikace včetně inženýrských sítí	

V rámci změny č. 3 ÚP se doplňuje:

WD 6	nová místní komunikace včetně inženýrských sítí pro lokalitu Z12
WD 7	místní komunikace k ČOV a okolní zástavbě včetně inženýrských sítí v lokalitě Z 5

Technická infrastruktura

označení	využití	k.ú.
WT1	plocha pro ČOV	Č. Voděrady
WT2	trafostanice A	Č. Voděrady
WT3	trafostanice B	Č. Voděrady
WT4	trafostanice C	Č. Voděrady
WT5	trafostanice D	Č. Voděrady
WT7	TI – plocha pro kompostárnu	Č. Voděrady
WT8	vedení NN pro WT7	Č. Voděrady
WR 13	obnova rybníku jako protipovodňového opatření a retenční nádrže dešťových vod (lokality VV – rybník Niklák)	

V rámci změny č. 3 ÚP se doplňuje:

WT 12	přeložka vedení VN 22 kV v lokalitě Z12 (změna Z3/2)
-------	--

7.2. Záměry, pro které lze uplatnit předkupní právo

V rámci změny č.3 ÚP nejsou uplatněny žádné záměry dle § 101 zák. č. 183/2006 Sb., pro které lze uplatnit předkupní právo.

8. VYMEZENÍ PLOCH, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH PODMÍNĚNO DOHODOU O PARCELACI

Pro obytné plochy Z6 „Na Bůčku“ a Z8 „Na Podmezkách“ se uzavře dohoda o parcelaci, která bude řešit parcelaci území a veřejné prostory v souladu s platnou vyhláškou (Z2/1,2)

9. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚP A POČTU VÝKRESŮ

Úplné znění ÚP Černé Voděrady po Změně č. 3

TEXTOVÁ ČÁST: 31 A4

GRAFICKÁ ČÁST:

A1 – výkres základního členění území	1 : 5000	18 A4
A2 – hlavní výkres urbanistická koncepce a uspořádání krajiny	1 : 5000	18 A4
A3a – výkres koncepce veřejné infrastruktury – doprava	1 : 5000	18 A4
A3b – výkres koncepce veřejné infrastruktury vodní hospodářství	1 : 5000	18 A4

A3c – výkres koncepce veřejné infrastruktury energetika a spoje	1 : 5000	18 A4
A4 – výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5000	18 A4
B1 – koordinační výkres	1 : 5000	18 A4