



Městský úřad Černošice  
odbor územního plánování  
Karlštejská 259  
252 28 Černošice

Spis. ZN.  
Naše č.j./Vaše č.j.  
vyřizuje:  
tel./e-mail:

**S-MUCE 124224/2023/OUP/PBa/UIPI/Okro**  
MUCE 131697/2023 OUP  
Bc. Petr Barák, kancelář č. 3.03  
221 982 545/petr.barak@mestocernosice.cz

V Černošicích dne 4. 8. 2023

## ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ

Městský úřad Černošice, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon") poskytuje na základě žádosti, kterou dne 21. 7. 2023 podal pan Martin Slavev, nar. 25. 2. 1971, bytem Erbenova č. p. 846, 266 01 Beroun, (dále jen "žadatel"), ve věci:

**Žádost o územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití týkající se pozemků parc. č. 11/13, 33/7, 850/3 v katastrálním území Okrouhlo, obec Okrouhlo.**

Úřad územního plánování posoudil předloženou žádost o poskytnutí územně plánovací informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace.

### Podmínky pro využívání území:

**Nadřazená územně plánovací dokumentace** – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje nevymezují na dotčených pozemcích žádné koridory nadmístních záměrů ani veřejně prospěšné stavby nebo opatření.

Podle aktualizovaného znění **územně analytických podkladů ORP Černošice (UAP)** na dotčených pozemcích není evidován žádný záměr. Na všech dotčených pozemcích UAP evidují území s archeologickými nálezy III. kategorie, Přírodní park Střed Čech, zranitelné oblasti povrchových a podzemních vod a oblast krajinného rázu Říčansko. Na části všech dotčených pozemků ÚAP dále evidují vedení elektrizační soustavy včetně ochranného pásma.

V současné době platí pro území obce **Územní plán Okrouhlo**, vydaný opatřením obecné povahy 1/2016/OOP dne 26. 10. 2016, který nabyl účinnosti 15. 11. 2016, ve znění pozdější změny č. 1, vydané 29. 6. 2023 opatřením obecné povahy č. 1/2023/OOP, která nabyla účinnosti dne 14. 07. 2023 (dále jen „územní plán“).

Podle platné územně plánovací dokumentace se pozemek parc. č. 11/13 v k. ú. Okrouhlo nachází v zastavěném území jako součást stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití **B - Plochy bydlení**.

Podle platné územně plánovací dokumentace se pozemky parc. č. 33/7 a 850/3 v k. ú. Okrouhlo nachází v zastavěném území jako součást stabilizované plochy s rozdílným způsobem využití **PV - Plochy veřejných prostranství**.

Podle textové části územního plánu je pro tyto plochy stanoveno:

### **B – Plochy bydlení**

#### Hlavní využití

- bydlení v rodinných domech samostatně stojících (izolovaných)
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- veřejná prostranství včetně pozemních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

#### Přípustné využití

- drobné občanské vybavení

- b) sezónní nájemní ubytování
- c) zemědělská a živočišná malovýroba (stávající i obnovené rodinné farmy) v historickém jádru Okrouhla
- d) drobná nerušící výroba
- e) garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku
- f) drobné vodní plochy
- g) nezbytná související technická vybavenost
- h) bydlení ve stávajících dvojdomech
- i) stávající stavby pro rodinnou rekreaci
- j) rekolaudace staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení

#### Podmíněně přípustné využití

- a) přípustná zařízení, vybavení a služby jsou lokálního významu a jsou umístěny společně na parcele se stavbou pro bydlení, anebo jsou její stavební součástí
- b) chovatelství a pěstitelství bude určeno zejména pro vlastní potřebu a nebude obtěžovat okolí hlukem, prašností a zápachem
- c) provozovny živností mohou být umístovány v rodinném domě nebo v samostatných jednoduchých stavbách, nepřesahujících velikost rodinného domu
- d) odstavování vozidel zákazníků bude zajištěno v rámci vlastního pozemku

#### Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech, a stavby a činnosti vyvolávající zvýšené nároky na dopravní obsluhu
- b) novostavby bytových domů
- c) novostavby řadových rodinných domů
- d) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

#### Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a) jakékoli stavby a jejich změny (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy musí respektovat krajinný ráz, urbanistické a architektonické hodnoty území, zejména historicky utvářenou urbanistickou strukturu (tvar a členění domů i parcel), tvarové a hmotové uspořádání budov na pozemku, měřítko a charakter zástavby
- b) minimální velikost stavebního pozemku v zastavitelných plochách pro stavbu nového rodinného domu musí být: pro RD s jedním bytem min. 800 m<sup>2</sup>, se 2 byty min. 1200 m<sup>2</sup> a se 3 byty min. 1600 m<sup>2</sup>
- c) minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků je možné v odůvodněných případech snížit o 10%
- d) maximální výšková hladina zástavby: 2 NP (včetně obytného podkroví), maximálně 1 podzemní podlaží
- e) maximální výšková hladina zástavby v plochách zastavěného území, vymezených jako jádro obce: 1+P (jedno nadzemní podlaží plus obytné podkroví), maximálně 1 podzemní podlaží
- f) koeficient zastavění pozemku: 30%
- g) koeficient zeleně: 50%
- h) minimální velikost stavebního pozemku v zastavěném území (i v historickém jádru) pro stavbu nového rodinného domu musí být: pro RD s jedním bytem min. 600 m<sup>2</sup>, se 2 byty min. 1000 m<sup>2</sup> a se 3 byty min. 1400 m<sup>2</sup> (platí jak pro pozemky již k zástavbě oddělené, tak nově vzniklé dělením nebo scelením)
- i) v zastavěném území je pro novostavbu RD na místě stávajících objektů na pozemku možno překročit koeficient zastavění 30%, a to až do výše současného nebo historického % zastavění pozemku.
- j) v zastavěném území jsou možné přístavby stávajících objektů bydlení (změny dokončených staveb)
- k) v plochách Z1 a Z2, sousedících s plochami výroby a skladování, bude při projektové přípravě v dalších správních řízeních prokázáno splnění podmínky hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č.272/2011 Sb.
- l) změna staveb (rekolaudace) staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení či náhrada novou stavbou pro bydlení je možná v případě, že se nacházejí na pozemku o velikosti min. 600 m<sup>2</sup>,
- m) stávající stavební pozemky rodinných domů i staveb pro rodinnou rekreaci lze dělit za předpokladu, že každý ze vzniklých pozemků splňuje požadavky na dopravní

dostupnost, připojení na technické vybavení a velikost každého ze vzniklých pozemků splňuje požadavek na minimální výměru 600 m<sup>2</sup>

## **PV - Plochy veřejných prostranství**

### Hlavní využití

- a) náměstí, náves, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení
- b) pozemní komunikace
- c) pěší a cyklistické cesty, cyklopruhy

### Přípustné využití

- a) stavby a zařízení dopravní infrastruktury (zastávky autobusu, veřejná parkovací stání)
- b) stavby a zařízení technické infrastruktury včetně veřejného osvětlení
- c) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
- d) telefonní budky, prodejní stánky, informační kiosky
- e) drobná dětská hřiště (do 500 m<sup>2</sup>)
- f) místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
- g) prvky místních informačních systémů
- h) strouhy na povrchovou a drenážní vodu, drobné vodní plochy

### Podmíněně přípustné využití

- a) není stanoveno

### Nepřípustné využití

- a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- b) významným dopravním módem je pěší pohyb, kterému se přizpůsobí ostatní druhy dopravy
- c) při novém vymezení veřejných prostranství s plochami pro dopravu budou dodrženy tyto minimální šířky pozemku veřejného prostranství, ve kterém bude vedena komunikace: nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m; v případě jednosměrného provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m

Pro celé území, vymezené ve výkresu základního členění území, jsou stanoveny při umístování staveb oplocení tyto podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu:

- a) max. výška oplocení pozemků na rozhraní s veřejným prostranstvím: 1,8 m,
- b) výška podezdívky: max. 35% celkové výšky oplocení
- c) ve vymezeném území nelze umisťovat souvislé plné oplocení (pevné zdi) na vzájemných hranicích pozemků; u uličního oplocení (tj. na rozhraní s veřejným prostranstvím) je maximální přípustná délka úseku plného oplocení (pevné zdi) 50% celkové délky uličního oplocení pozemku

Územní plán v kapitole D. 1.1) **Veřejná prostranství** uvádí:

Protože součástí veřejných prostranství v širším smyslu jsou často pozemní komunikace a další plochy pro dopravu, které využitelný prostor veřejných prostranství značně zmenšují, je prostorové uspořádání pozemků veřejných prostranství (zejména ulic v zastavitelných plochách) upraveno ve vztahu k pozemním komunikacím následovně: nejmenší šířka veřejného prostranství (plochy PV), jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je stanovena na 8 m, při jednosměrném provozu 6,5 m.

V kapitole D. 2.1.3) **Místní a obslužné komunikace** je uvedeno:

Veškeré nově budované komunikace a komunikace k rozšíření či rekonstrukci budou uspořádány s ohledem na zabezpečení příjezdu jednotek hasičské záchranné služby, lékařské služby a odvoz odpadků. Minimální požadovaná trvale průjezdná šířka komunikace je 3 metry. Místní obslužné komunikace v zastavěném území je navrženo postupně rekonstruovat do podoby obytných zón. Navrhována je integrace pěší, cyklistické a motoristické dopravy v rámci veřejného prostoru se sníženou rychlostí (30 km/h), přičemž v rámci takto pojatých obytných zón je doporučena realizace stavebních úprav pro omezení rychlosti (omezené šířky jízdních pruhů, vymezená místa pro stání vozidel, šikany, příčné prahy, úprava povrchů apod.) a pro bezpečný pohyb dětí, dospělých i osob s omezenou možností pohybu či orientace (bezbariérové užívání veřejného prostoru). Podél komunikací a polních cest je navrženo

obnovovat aleje, anebo nová stromořadí zakládat. Při výsadbách zeleně budou používány výhradně původní druhy dřevin.

V kapitole D. 3.3.1) **Zásobování pitnou vodou** územní plán uvádí:

Stávající systém zásobování pitnou vodou je plně vytížen. Pro zajištění dodávky pitné vody v rozvojových lokalitách (a případně pro vykrytí nedostatku vody z místních zdrojů) obec uvažuje napojení na dálkový vodovodní přivaděč (vodárenská soustava Želivka) – dle studie zásobování mikroregionu Dolnobřežansko. Plánován je nový přivaděč z Vestce, zvýšení kapacity vodojemu Zvole a odtud vybudování přivaděče do Březové, z něhož bude odbočka i do Okrouhla (napojení na přivaděč od studny V Libřici). Obec plánuje vybudování přivaděče z VDJ Na Vartě k vrtu nad Zahořany, kde bude vybudován další vodojem (též pro vyrovnání tlaku) a dále vybudování místních vodovodních řadů v Zahořanech (ty jsou nyní zásobovány studnami pro vlastní potřebu). Napojení obce na dostatečně kapacitní zdroj je základním předpokladem pro pokračování výstavby v rozvojových plochách. Nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou podle platných předpisů.

V kapitole D. 3.3.2) **Kanalizace splašková** územní plán uvádí:

Okrouhlo má východně od obce vybudovanou čistírnu odpadních vod (ČOV). Vzhledem k vyčerpané kapacitě ČOV obec předpokládá do roku 2017 její rozšíření. Rozšíření ČOV je předpokladem pro pokračování výstavby v rozvojových plochách. Na tuto ČOV je pomocí gravitační splaškové kanalizace napojena větší část Okrouhla. Stoková síť je navržena v pozemních komunikacích, stoky se navrhuje o světlosti min. 250 mm. Na stokovou síť budou napojeny i rozvojové lokality v Okrouhlu. Nové kanalizační řady v rozvojových lokalitách je doporučeno budovat souběžně a současně s novými řady vodovodními. V odůvodněných případech je možné povolit individuální způsob likvidace splaškových vod (např. pomocí domovních mikročistiřen či kořenových ČOV). Odpadní vody z objektů, které nejsou napojeny na kanalizaci (zejména stavby pro individuální rekreaci), musí být odváděny do žump a vyváženy k likvidaci na ČOV feka-vozy. Domovní čistírny odpadních vod budou povolovány pouze výjimečně. Nové stavby musí mít vyřešeno nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.

V kapitole D. 3.3.3) **Dešťové vody** územní plán stanovuje:

U nové zástavby budou dešťové vody přednostně likvidovány pomocí zasakování na vlastním pozemku. Při větším rozsahu výstavby, zejména při projektové přípravě celků rozvojových ploch je doporučeno zpracování hydrogeologického posouzení místních vsakovacích podmínek, popř. navrhnout opatření, aby se odtokové poměry území nezměnily.

## VYMEZENÍ NĚKTERÝCH POJMŮ

- koeficient zastavění pozemku je podíl maximální přípustné zastavěné plochy pozemku a rozlohy stavebního pozemku, vyjádřený v procentech.
- **koeficient zeleně** určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně nebo veřejných prostranství), vyjádřený v procentech celkové rozlohy stavebního pozemku
- občanské **vybavení** zahrnuje zejména: stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči i rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, dále pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování (ubytovací zařízení), stravování, služby, vědu a výzkum
- **drobné občanské vybavení** v rámci obytných ploch je ve svém rozsahu přizpůsobeno potřebám bydlení v navazující související ploše
- **malá ubytovací zařízení** jsou stavby pro přechodné ubytování do 20 lůžek
- **pojem drobná** (např. drobná výroba či drobné občanské vybavení) zahrnuje zařízení, aktivity či služby provozované buď živnostníky, anebo firmami či organizacemi do 5 zaměstnanců
- **nerušící výroba** je výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou mírou (např. dodržení limitů hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení)
- **nerušící služby** jsou služby, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativní účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve

svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou míru (např. dodržení limitů hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení)

- pro obytné stavby (rodinné domy, bytové domy) platí pro výklad pojmu „nadzemní podlaží“ a „**podzemní podlaží**“ definice z normy ČSN 734301 Obytné budovy: nadzemní podlaží je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu
- pojem „**podkroví**“ je pro obytné stavby (rodinné a bytové domy) definován podle ČSN 734301 Obytné budovy: podkroví je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití
- **prvky drobné architektury a mobiliáře** představují doplňkové drobné objekty, (altánky, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení
- **nezbytná související technická vybavenost** představuje technické vybavení, které zajišťuje provoz staveb a zařízení, specifikovaných v hlavním a přípustném využití dané plochy; jde zejména o přípojky, studny, domovní ČOV, atd.
- **nezbytná související dopravní vybavenost** představuje plochy dopravy, nezbytné pro provoz staveb a zařízení, specifikovaných v hlavním a přípustném využití dané plochy; jde zejména plochy pro zásobování a pro parkování, jejichž rozsah je zpravidla, podle typu a kapacity dané stavby, definován v technických normách
- **rekolaudací** je změna v užívání stavby (§ 126 a 127 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon)
- **drobnou vodní plochou** je vodní plocha do 50 m<sup>2</sup>, v zastavěném a zastavitelném území může jít o bazény, kašny apod., v nezastavěném území pouze o plochy přírodního charakteru

Dotčené pozemky se nenachází v plochách, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno vydáním regulačního plánu. Současně dotčené pozemky nejsou součástí vydaného a platného regulačního plánu.

#### **Poučení:**

**Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání**, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

Orgán územního plánování upozorňuje, že tato územně plánovací informace nenahrazuje závazné stanovisko vydávané podle § 96b odst. 3 stavebního zákona.

Ing. arch. Klára Zvěřevová  
vedoucí odboru územního plánování  
"otisk úředního razítka"

#### **Obdrží:**

Martin Slavev, IDDS: ha5unui