

## Platné znění Vyhlášky obce Křenice, s vyznačením navrhovaných změn v rámci Změny č. 2 ÚPO Křenice, účinné od 23.9.2023

o závazných částech územního plánu obce Křenice

Obecní zastupitelstvo obce Křenice schválilo podle § 36 odst. 1 písm. n) zákona ČNR č. 367/1990 Sb. o obcích ve znění pozdějších změn a doplňků (úplné znění zákon č. 410/1992 Sb. usnesením č. 61/98 ze dne 14.10.1998 územní plán obce Křenice. V souladu s tímto usnesením a podle § 29 odst. 2 zákona č. 50/1976 Sb. ve znění pozdějších změn a doplňků (stavební zákon), § 24 odst. 1 a § 44 odst. 2 písm. d) zákona o obcích vydává starosta obce Křenice tuto obecně závaznou vyhlášku:

### ČÁST PRVNÍ

úvodní ustanovení

#### Článek 1

##### Účel vyhlášky

1) Vyhláška vymezuje závazné části územního plánu obce Křenice (dále jen územního plánu), schváleného obecním zastupitelstvem Křenic dne 14.10.1998. Závazné jsou všechny regulativy obsažené v této vyhlášce, pokud není u jednotlivých ustanovení výslovně uvedeno, že se jedná o část směrnou.

2) podle této vyhlášky se postupuje při správních řízeních a v dalších řízeních, týkajících se staveb a činností, které mají vliv na využívání území.

#### Článek 2

##### Rozsah platnosti

1) Tato vyhláška platí pro katastrální území Křenice.

2) Časový rozsah platnosti schváleného územního plánu se neurčuje. Aktualizace územního plánu se stanovuje po 5 letech. Zrušena nebo změněna může být pouze vyhláškou ke změnám a doplňkům územně plánovací dokumentace.

#### Článek 3

##### Vymezení pojmů

1) Z hlediska funkčního využití jsou na území obce Křenice rozlišovány zony urbanizované a neurbanizované.

2) Zony urbanizované tvoří:

a) Obytné území včetně drobných živnostenských provozoven a občanské vybavenosti. Jedná se o lokality č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11. Lokality č. 7, 8 jsou kromě obytné funkce určeny pro živnostenské provozovny a komerční občanskou vybavenost a služby v rámci soukromého podnikání. Lokality č. 9, 11 jsou smíšené se zařízeními občanské vybavenosti.

b) Sportovní a rekreační plochy nejsou v územním plánu definovány jako samostatné funkční plochy, počítá se s tím, že sportovní hřiště, dětská hřiště budou řešena v rámci obytných území podle urbanistických studií jednotlivých lokalit.

c) Výrobní zemědělské a průmyslové plochy, skladovací plochy a plochy komerční zony smíšené. Jedná se o lokalitu č. 12 v k. ú. Křenice

d) Plochy občanské vybavenosti (OV). Čistá plocha OV je lokalita č. 13. V lokalitě č. 14 převažuje OV a je doplněna stavbami pro bydlení. Lokality č. 9, 11 jsou navrženy jako obytná území s doplňkovou OV

e) Plochy technického vybavení. Jedná se o trafostanice, ČOV a liniové stavby technické infrastruktury.

f) Plochy dopravního vybavení se týkají nových obslužných komunikací, které jsou v územním plánu vyznačeny nezávazně. Přesné trasování bude stanoveno urbanistickými studiemi jednotlivých lokalit.

g) Plochy veřejné zeleně v urbanizovaném území.

**h) Plochy smíšené obytné venkovské.**

3) Zony neurbanizované tvoří:

a) Krajinné zony zemědělské výroby

b) Krajinné zony přírodní, vodní plochy a veřejná zeleně

c) Plochy ÚSES

4) V rámci jednotlivých zon jsou stanoveny

a) Hlavní funkce

b) Přípustné využití území

c) Nepřípustné využití území

d) zásady prostorové regulace

#### Článek 4 Závazné části

Sídelní útvar Křenice se rozvíjí jako souvisle urbanizovaný celek s těmito závaznými celky:

a) Celková urbanistická koncepce s regulativy prostorového uspořádání

b) Funkční využití území znázorněné ve výkresu č. 2 územního plánu

c) Veřejně prospěšné stavby a plochy veřejného zájmu vyznačené ve výkr. č. 7 územního plánu

d) Územní systém ekologické stability vyznačený ve výkr. č. 8 územního plánu

e) Koncepce dopravního řešení, kromě obslužných komunikací uvnitř lokalit, které budou vymezeny urbanistickou studií, vyznačené ve výkresu č. 6 územního plánu

f) Koncepce řešení vodního hospodářství, energetiky a spojů vyznačených ve výkresech č. 3, 4 územního plánu

### ČÁST DRUHÁ – ZÁVAZNÉ REGULATIVY

#### Článek 5

#### Obytné území včetně drobné živnostenské činnosti a občanské vybavenosti

a) Hlavní funkce:

- území je určeno pro bydlení v rodinných domech

b) Přípustné využití území:

- bydlení trvalé i dočasné ve stávajících domech

- nová výstavba rodinných domů různých forem (izolované, řadové, dvojdomy, činžovní vily) s nebo bez vazby na půdu, podle toho bude řešena velikost hospodářské části
- zahrady oplocené s funkcí rekreační, okrasnou a užitkovou
- zařízení občanské vybavenosti, nevýrobních služeb, drobné řemeslné výroby v rámci živnostenské nebo koncesní činnosti, které nebudou negativně zasahovat svými vlivy (hluk, zápach, prašnost atd.) sousední pozemky.
- v nutném rozsahu příslušné komunikace, parkoviště (kromě parkování na pozemcích RD), dětská hřiště a ostatní sportoviště pro dospělé (univerzální hřiště, tenisové kurty apod.)
- zeleň obytná, ochranná a omezeně veřejná

c) Nepřípustné využití území:

- výrobní a dopravní zařízeními
- skladové zařízení sloužící obchodní neb výrobní činnosti
- ubytovací objekty s více než 12 lůžky
- zařízení zemědělské velkovýroby
- garáže pro nákladní automobily a více než 4 osobní automobily
- stavby vyšší občanské vybavenosti a pro komerční využití

d) Zásady prostorové regulace

- rodinné domy podsklepené, přízemí, podkroví
- šikmé střechy s keramickou nebo betonovou krytinou (spád 30 – 45° různých tvarů s max. výškou hřebene nad terénem 8,5 m
- doplňkové stavby začleňovat k hlavním stavbám, není-li to možné jejich tvar přizpůsobovat hlavním stavbám.
- pro větší lokality zpracovat urbanistické studie řešící přesné vedení komunikací, barevnost, odstupy, detaily chodníků, drobnou architekturu, oplocení, zpevněné plochy a výškové osazení staveb.

## Článek 6

### Výrobní zemědělské a průmyslové plochy, sklady

a) Hlavní funkce:

- zemědělská výroba ve stávajících objektech, drobná průmyslová výroba, sklady
- nové objekty budou sloužit k doplnění této funkce

b) Přípustné využití území:

- objekty pro rostlinou výrobu, skladování a zpracování zemědělských produktů a drobné doplňkové průmyslové výroby, opravárenství a skladová a distribuční činnost.
- stavební výroba
- garáže, odstavné a parkovací plochy
- správní a administrativní budovy, stravovací zařízení zaměstnanců
- pohotovostní byty

c) Nepřípustné využití území:

- činnosti, které svými ochrannými pásmy zasáhnou do obytných zon
- veškeré činnosti, které zhoršují životní prostředí nad přípustnou míru
- ostatní funkční složky kromě izolační zeleně stanovené územním plánem
- objekty živočišné výroby

d) Zásady prostorové regulace:

- budou určeny individuálně

## Článek 7 Plochy občanské vybavenosti

### a) Hlavní funkce:

- služba občanům, která nebude zajištěna podnikatelskými subjekty, investovaná z obecních nebo státních, příp. sponzorských prostředků, tj. zdravotnictví, školství, veřejná správa, sociální péče

### b) Přípustné využití území:

- obecní úřad, policie, pošta v integraci s peněžním a pojišťovací ústavem, případně dalším nezbytným zařízením schváleným obecním zastupitelstvem,  
- mateřská a základní škola  
- zdravotnická zařízení, lékárna – pokud nebude zřízeno soukromé zařízení v rámci obytných zon.

### Ostatní OV je součástí obytných zon:

- prodejny smíšeného zboží a širokosortimentní prodejna v lok. č. 9 a 11 nejsou zařazeny mezi veřejně prospěšné stavby, ale mezi stavby, které podmiňují výstavbu obytných zon  
- čerpací stanice pohonných hmot včetně občerstvení  
- ubytovací zařízení s kapacitou do 50 lůžek  
- restaurační zařízením  
- dům s pečovatelskou službou  
- příslušné parkovací plochy a garáže  
- sportovní hřiště  
- administrativní objekty

### c) Vedlejší funkce: Doplnkovou funkční složkou u lok. č. 9, 11, 14 budou stavby pro bydlení

d) Regulační podmínky: Pro stavbu správního centra platí stejné podmínky jako pro výstavbu obytných budov. Vzhledem ke kompaktnosti návsi a vysoké architektonické kvalitě některých staveb v prostoru návsi bude i odpovídající kvalita novostavby správní budovy. Pro ostatní lokality se stanovuje výškové omezení 10m.

### e) Nepřípustné funkce:

- výrobní, skladovací a chovatelská činnosti

## Článek 8 Komerční plochy smíšené

### a) Hlavní funkce:

- soustředění zařízení obchodu a služeb (i nadmístního či regionálního významu), ke skladování a spediční činnosti, příp. K ekologicky nezávadné výrobě (technologické parky)

Tyto plochy budou společně s plochami podle čl. 6. Ostatní podmínky jsou proto shodné s čl. 6

## Článek 9 Plochy technického vybavení

### a) Hlavní funkce:

- zařízení pro odvádění a čištění dešťových a splaškových vod, zásobování pitnou vodou, zásobování elektrickou energií včetně trafostanic, zemním plynem, telekomunikace.

b) Regulační podmínky budou stanovovány individuálně podle platných norem.

#### Článek 10 Plochy dopravního vybavení

a) Hlavní funkce:

- nová výstavba nebo rekonstrukce stávajících silnic, místních komunikací a polních cest za účelem dopravního nebo pěšího propojení uvnitř nebo mezi jednotlivými funkčními složkami.

b) Regulační podmínky:

- budou dodrženy příslušné právní normy, tj zákon č. 222/1997Sb. O podmínkách podnikání a výkonu státní správy v energetických odvětvích, č. 110/1694SB. V pozdějších zněních o telekomunikacích, č. 130/1974 v pozdějších zněních o státní správě ve vodním hospodářství a platné ČSN

#### Článek 12 Plochy veřejné zeleně v urbanizovaném území

a) Hlavní funkce:

- veřejná a ochranná zeleň v urbanizovaném území tvořená parky, stromořadími, stromy, keři, květinami a plochami zeleně pod správou obce.

b) Přípustné využití území:

- plochy zeleně volně přístupné veřejnosti
- drobná architektura
- autobusové zastávky
- pěší a cyklistické
- komunikace
- veřejné osvětlení
- pomníky

c) Nepřípustné využití území:

- činnosti narušující hlavní funkce zeleně a dále
- oplocení (kromě dětských hřišť)
- všechny stavby kromě liniových

#### Článek 13 Plochy smíšené obytné venkovské

a) Hlavní funkce:

**Slouží pro bydlení, služby a nerušící živnostenskou a zemědělskou výrobu.**

b) Přípustné využití území:

- **Rodinné domy s doplňkovými stavbami.**  
 - **Hospodářská zařízení zemědělského a lesního hospodářství a k nim příslušné obytné budovy, jejich dostavbami a přístavbami nebo novostavbami nesmí dojít k neúměrnému využití pozemku a nesmí dojít k narušení charakteru a struktury zástavby včetně výškové hladiny okolní zástavby; obytné budovy mohou mít prostory přízemí využity pro občanské vybavení dle § 6, odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.**

- Ostatní obytné budovy stávající a nové, u kterých nesmí dojít dostavbami a přístavbami k nadměrnému zvýšení využití pozemku a nesmí těmito úpravami dojít k narušení charakteru a struktury zástavby včetně výškové hladiny okolní zástavby; obytné budovy mohou mít prostory přízemí využity pro občanské vybavení dle § 6, odst. 2 vyhl. 501/2006 Sb.

- Jednotlivé stávající objekty individuální rekreace.
- Provozy pro zpracování a sběr zemědělských a lesních produktů.
- Obchodní zařízení s maximální zastavěnou plochou do 400 m<sup>2</sup>, veřejné stravování a ubytování s maximálně 20-ti lůžky.
- Řemeslnické dílny pro potřeby obyvatel území, které mohou tvořit a 50 % prostor rodinných domů, využívat i celého přízemí obytných budov nebo mohou být samostatnými stavbami, ale nesmí dojít k nadměrnému využití pozemku. Zároveň nesmí dojít k narušení charakteru a struktury zástavby včetně výškové hladiny okolní zástavby.
- Jiné nerušící služby a zařízení drobné výroby.
- Zahradnictví.
- Odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití.
- Nezbytné plochy technického vybavení.
- Příslušné komunikace pěší, cyklistické, pro motorová vozidla a hromadnou dopravu.
- Zeleň liniová a plošná.
- Výstavba veřejných hřišť pro potřeby obyvatel.

#### c) Nepřípustné využití území:

- nepřípustné jsou jakékoliv stavby, činnosti nebo využití pozemků, které mají negativní účinky na životní prostředí překročením limitů stanovených v platných předpisech a normách,
- nepřípustné je zhoršení hygienických podmínek okolních pozemků stavbou, zařízením nebo provozem na jednom pozemku; jakékoliv negativní vlivy na životní nebo obytné prostředí nesmí přesáhnout hranici využívaného pozemku,
- nepřípustné jsou nové stavby nebo využití stávajících staveb a ploch pro průmysl a skladování (dle § 11, vyhl. č. 501/2006 Sb.).

#### Článek 13 14

##### Krajinné zony zemědělské výroby

#### a) Hlavní funkce:

- slouží výhradně k hospodaření na zemědělském půdním fondu

#### Článek 14 15

##### Krajinné zony přírodní, vodní plochy

#### a) Hlavní funkce:

- jedná se o plochy mimo zastavěné území bez zemědělského využití, které plní funkci krajinnotvornou, protierozivní, životního prostředí fauny aj., dále rybníky, požární nádrže a vodní toky s funkcí akumulace vody, zdroje požární vody, retence, dočištění a dotvoření plochy veřejné zeleně, tedy okrasná a rekreační funkce a hospodářská funkce. Podle umístění budou některé funkce převažující, ostatní podružné.

#### Článek 15 16

##### Ochrana přírody, tvorba krajiny a územní systém ekologické stability

#### a) Hlavní funkce:

- plochy územního systému ekologické stability, tj. lokální biokoridory a biocentra jsou definovány jako samostatná funkční složka, které spojují krajinné prvky přírodní. V centrální části obce se překrývají s plochou veřejné zeleně.

### Článek 17

#### Všeobecné podmínky pro využití ploch

1) Nutno dodržet podmínku nezastavitelnosti a volné přístupnosti (nebude zde zřizováno oplocení) manipulačního pruhu min. 6 m podél drobných vodních toků z titulu jejich správy a údržby – dle § 49 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb.

2) Zvláštní zájmy Ministerstva obrany:

- Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany, v ochranném pásmu radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy, výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů, výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení, výstavba vedení VN a VVN, výstavba větrných elektráren, výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice), výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem, výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky), výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny).

- Do správního území obce zasahuje vymezené území Ministerstva obrany: LKD pro létání ve vzdušném prostoru k ochraně letového provozu na letištích a letadel letících na okruhu, který je nutno respektovat podle ustanovení § 41 zákona č. 49/1997 Sb. V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výstavbu vysílačů, výškových staveb, staveb tvořících dominanty v terénu, větrných elektráren, speciálních staveb, zejména staveb s vertikální ochranou (např. střelnice, nádrže plynu, trhací jámy), venkovního vedení VN a VNN, rozšíření stávajících nebo povolení nových těžebních prostorů jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Ve vzdušném prostoru vyhlášeném od země je nutno posoudit také výsadbu vzrostlé zeleně. Výstavba včetně výstavby větrných elektráren a výsadba může být výškově omezena nebo zakázána.

## ČÁST TŘETÍ – VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

### Článek 16 18

#### Plochy pro veřejně prospěšné stavby

a) Plochy pro veřejně prospěšné stavby a pro opatření ve veřejném zájmu jsou vymezeny v grafické části schváleného územního plánu.

b) Seznam nových veřejně prospěšných staveb, pro které lze vyvlastnit nebo vlastnická práva k pozemkům a stavbám omezit podle §108 – 114 stavebního zákona č. 50/76 Sb. ve znění

pozdějších změn a doplňků, pokud nebude možno cíle vyvlastnění dosáhnout dohodou nebo jiným způsobem:

- 1) Čistírna odpadní vod
  - 2) Veškeré vodovodní a kanalizační řady a veřejné části přípojek
  - 3) Rozšíření místních komunikací
  - 4) Nové komunikace a chodníky vyznačené v grafické části schváleného územního plánu
  - 5) Nové trafostanice a vedení 22kV vyznačené v grafické části schváleného územního plánu
  - 6) Nové telekomunikační kabely
  - 7) Plynovod
  - 8) Stavby „nekomerční“ občanské vybavenosti: víceúčelový správní objekt na návsi (lok č. 13), základní a mateřská škola a zdravotnické zařízení s lékárnou v lokalitě č. 14
  - 9) dočišťovací a retenční nádrž pod ČOV
- c) Stavbami veřejného zájmu se určují
- 1) Obnova návesního rybníčku ve zmenšeném rozsahu oproti původnímu a ostatní navržené vodní plochy, včetně veškerých terénních a sadových úprav s tím spojené
  - 2) Výsadba veřejné zeleně a provedení veřejné „drobné architektury“
  - 3) Plochy územního systému ekologické stability

## ČÁST ČTVRTÁ

### Závěrečná ustanovení

#### Článek 17 19

Dokumentace schváleného územního platná obce Křenice je uložena na:

1. obecním úřadu Křenice
2. Stavebním úřadu Městského úřadu Říčany
3. Referátu regionálního rozvoje Okresního úřadu Praha východ