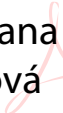


ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VONOKLASY za období 2016 –2026

dle § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Vonoklasy
datum schválení	5.10.2026
číslo usnesení	2
určený zastupitel	Tomáš Beneš, starosta
podpis Ing. Tomáš Beneš  Digitálně podepsal Ing. Tomáš Beneš Datum: 2026.10.06 12:15:47 +02'00'	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Karlštejská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Dana Pánková
podpis Ing. Dana Pánková  Digitálně podepsal Ing. Dana Pánková Datum: 2026.10.06 10:46:22 +02'00'	otisk úředního razítka:

OBSAH:

- A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
- B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ
- C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ
- D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI
- E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
- F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
- G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán Vonoklasy byl zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "předchozí stavební zákon"). Územní plán Vonoklasy vydalo zastupitelstvo obce Vonoklasy dne 6. 6. 2011, územní plán nabyl účinnosti dne 24. 6. 2011. Zpracovatelem územního plánu Vonoklasy (dále jen "ÚP") bylo Konsorcium K&H SEMPER, Františka Kadlece 2, Praha 8 - Ing. arch. Jan Hubáček, ČKA 01 595, pořizovatelem Městský úřad Černošice, úřad územního plánování.

Od vydání územního plánu byla projednána jedna Zpráva o uplatňování územního plánu. Zpráva o uplatňování územního plánu Vonoklasy za období 06/2011 – 04/2016 neobsahovala pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu.

Povinnost vyhodnocovat uplatňování územně plánovací dokumentace vychází z ustanovení § 106 a § 107 dle zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen "stavební zákon"), kde je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté každé následující 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období.

Ve smyslu tohoto ustanovení přistoupil Městský úřad Černošice, úřad územního plánování, jako pořizovatel územního plánu, ve spolupráci s určeným zastupitelem, kterým je Tomáš Beneš, ke zpracování Zprávy o uplatňování územního plánu Vonoklasy v uplynulém období 2016 – 2026 (dále také jen „Zpráva“). **Zpráva neobsahuje zadání změny územního plánu.** Obec Vonoklasy je sídlo v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní oblast Praha. Počet obyvatel se od roku 2016 do 2025 zvýšil cca o 8 % (528 v roce 2016, 562 v roce 2020, 567 k 1.1.2025)

Správní území obce zahrnuje katastrální území Vonoklasy, rozloha území je 3,022 km².

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Vymezení zastavěného území

Územní plán Vonoklasy vymezil zastavěné území k datu 1.8.2008. Od té doby nebylo aktualizováno. Hranice zastavěných území jsou vyznačena ve výkresu základního členění. Zastavěné území bude aktualizováno při případné budoucí změně.

Základní koncepce rozvoje území obce

Obec Vonoklasy se rozvíjí jako svěbytné venkovské sídlo převážně obytného charakteru s velmi klidným životním a přírodním prostředím. Rekreační lokality jsou stabilizovány, bez další realizace staveb pro rodinnou rekreaci.

Rozvojové plochy bydlení, rekreace i ostatních funkcí dotvářejí dosavadní osídlení, nemění jeho strukturu a nenaruší krajinný ráz. Územní plán umožňuje rozvoj bydlení i ekonomických aktivit, ale zachovává dosavadní charakter obce.

Historická část zastavěného území bude mít i nadále charakter smíšeného obytného území venkovského typu, novější obytná zástavba a zastavitelné plochy budou mít charakter venkovského bydlení v rodinných domech.

Stávající průmyslové plochy jsou stabilizovány, podmínkou rozvoje průmyslových a řemeslných činností je nutný drobný charakter s tím, že tyto aktivity budou nadále prováděny v polyfunkčním území, tj. s vyloučením takových činností, které by svými negativními vlivy narušovaly funkci bydlení. Stav zemědělské výroby je stabilizovaný, umístění nových zemědělských velkoareálů je nepřípustné. Na ploše přestavby PT11.3 se v místě dosavadního hnojného pláta navrhuje umístění zařízení pro zemědělskou činnost, která nebude negativně ovlivňovat užívání jiných ploch. Drobná zemědělská činnost formou rodinných farem je řešena ve stabilizované tradiční venkovské zástavbě v ploše PB1.0 jako podmíněně přípustné využití – s podmínkou, že nedojde k negativnímu ovlivnění okolních ploch.

Základní koncepce rozvoje území vytváří předpoklady pro celkovou obnovu původního jádra obce v souvislosti se stanovenými novými funkcemi tohoto centra a na něj navazujících ploch vč. celkové rehabilitace návsi se zajištěním plné průchodnosti pro pěší a průjezdnosti pro vozidla s respektováním stop původní urbanistické struktury s původními hlavními trasami cest;

Rozvojové plochy jsou situovány po obvodu dosavadního zastavěného území obce v místech, kde v urbanistické logice dotvářejí sídelní strukturu. Jedná se o plochy značené PB1.1 až PB1.7, PB2.1, PVP2.3 až PVP2.8 a PT11.1. V zastavěném území obce se vymezují plochy přestavby – tj. zástavba

proluk, změna užívání stávajících staveb pro rodinnou rekreaci na stavby rodinných domů a přestavba centrální části historického jádra Vonoklas pro víceúčelové využití. Tyto plochy jsou značeny PB 3.1, POV 1.1 a PTI 1.2 a PTI1.3.

V nezastavěném území se vymezují změny ploch v krajině pro ochranu před povodněmi a zvýšení retenční schopnosti, pro posílení ekologické stability a pro propojení cestní sítě.

Veškeré přírodní hodnoty a krajinný ráz územní plán respektuje a zachovává.

Urbanistická koncepce

Kompaktní osídlení obce tvoří tyto části – vlastní obec Vonoklasy, lokalita u Panny Marie (přeměna staveb pro rodinnou rekreaci na bydlení) a chatové lokality Na Vysoké a Bukovka.

Základním principem urbanistické koncepce je stabilizace dosavadní sídelní struktury včetně dostavby nových rodinných domů s důrazem na přednostní doplnění proluk ve stávající zástavbě obce s minimalizací záborů zemědělské půdy a na určených lokalitách, v souladu s principy ochrany životního prostředí, zachování hodnotného krajinného rázu a s důrazem na kontinuitu kulturně-historického vývoje lokality i regionu, bude hustota nové zástavby na okraji sídla nižší oproti původní hustotě zástavby v obci a bude plochami zahrad volně přecházet do nezastavěné krajiny. Důraz je kladen na vytvoření předpokladů pro celkovou obnovu původního jádra vč. celkové rehabilitace návsi se zajištěním plné průchodnosti pro pěší a průjezdnosti pro vozidla s respektováním stop původní urbanistické struktury s původními hlavními trasami cest.

Pro zachování charakteru obce a měřítka zástavby na území CHKO Český kras jsou stanoveny regulativy prostorového uspořádání, které svou podrobností přesahují rámec územního plánu. Tuto otázku lze prověřit při případné budoucí změně územního plánu.

Přehled dosavadního využití zastavitelných ploch vymezených v územním plánu:

Jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy: bydlení PB1.1 až PB1.7, PB2.1 – celkem cca 57 600 m², veřejných prostranství PVP2.3 až PVP2.8 a pro technickou infrastrukturu PTI1.1 a plochy přestavby PB3.1, PT1.2 a PT1.3. Podle dostupných mapových podkladů - katastrální mapa a orthofoto mapa) tyto plochy zatím nejsou zastavěné (pouze 1 RD v ploše PB 1.3 a 1 RD v ploše PB2.1).

PB1.1 – bydlení: 24 780 m²- nevyužita

PB1.2 – bydlení: 5 118 m²- nevyužita

PB1.3 – bydlení: 5 349 m²- využit pouze pozemek parc.č. 53/4 (662 m²), ostatní nevyužité

PB1.4 – bydlení: 9 409 m²- nevyužita

PB1.5 – bydlení: 3 155 m²- nevyužita

PB1.6 – bydlení: 2 636 m²- nevyužita

PB1.7 – bydlení: 3 170 m²- nevyužita

PB2.1 – bydlení: 3 880 m²- využit pouze pozemek parc.č. 452/39 (2 165 m²), ostatní nevyužité

POV1.1 – objekty občanského vybavení: cca 1 155 m² - nevyužita

Vzhledem k dosavadnímu využití zastavitelných ploch a nárůstu počtu obyvatel od roku 2016 o 39 obyvatel, jsou zastavitelné plochy pro bydlení i občanskou vybavenost vymezené v dostatečném rozsahu pro rozvoj obce v následujícím období, potřeba vymezování nových zastavitelných ploch v sídle ani z následujícího hodnocení nevyplývá. Potřeba vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení nebyla prokázána ve smyslu § 108 odst. 4 stavebního zákona.

Systém sídelní zeleně

Územní plán podporuje zachování významné urbanistické funkce zahrad a sadů v zastavěném území, kdy zástavba je obklopena pásem zeleně. Funkce zahrad je podpořena nezastavitelnou plochou zeleně uvnitř sídla a rozvojem zeleně v plochách veřejných prostranství.

Koncepce sídelní zeleně v současnosti vyhovuje.

Koncepce veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Obec je pro motorovou dopravu přístupná silnicí III. třídy (č. III/1158) od Solopisk, jež navazuje na komunikaci Černošice - Roblín. Tato silnice prochází celou obcí a na západní straně je ukončena obratištěm. Příjezdová komunikace – silnice III / 1158 je schopna pojmout nárůst počtu vozidel v souvislosti s nárůstem obyvatel trvalých i přechodných v načítaném řádu 700 osob. Územní plán

Návrh Zprávy o uplatňování územního plánu Vonoklasy

str.4/14

pouze doporučuje kvalitativní úpravu komunikací ve stávajícím rozsahu a jejich doplnění obslužnými komunikacemi.

Technická infrastruktura

Územní plán vymezil 2 veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (VVP -Vodovodní přivaděč včetně vodního zdroje a PTI 1.1 - plocha technické vybavenosti). VVP vodovodní přivaděč byl v roce 2017 vybudován a zprovozněn.

Kanalizace.

Koncepce technické infrastruktury dle ÚP předpokládá dobudování kanalizační sítě (včetně lokality u Panny Marie). Splaškové vody z nových objektů na zastavitelných plochách budou svedeny do obecní ČOV. Územní plán předpokládá její intenzifikaci na kapacitu 750.

V roce 2017 došlo k dobudování kompletní kanalizační sítě v obci včetně lokality u Panny Marie a dostavbě (intenzifikaci) ČOV na 500EO (2x250EO). Splaškové vody z objektů v lokalitách nově vybudované kanalizační sítě byly svedeny do intenzifikované ČOV. Kapacita ČOV je v roce pořizování zprávy zatím dostatečná (odhad cca 80% kapacity), očekává se však, že s další výstavbou dle stávajícího ÚP se obec jako provozovatel dostane na horní hranici kapacity. Pro další možnou výstavbu nad 500EO bude nutná podmínka pro povolení nových staveb na zastavitelných plochách další intenzifikace ČOV na 750EO. **Do vybudování intenzifikace ČOV na 750EO nebude její kapacita dostatečná pro rozvoj nové zástavby.**

V chatových osadách je možné používat jímky na vyvážení do doby, než bude možné se na veřejnou kanalizaci napojit.

Dešťová voda.

Územní plán počítá s doplněním stávající větve odvádějící dešťové vody do potoka Klučku dalšími větvemi dešťové kanalizace tak, aby se zachytily přívalové vody a vody z tání přicházející do obce ze severní strany. Maximální množství srážkových vod bude vsakováno přirozeným způsobem na pozemcích; z veřejně přístupných zpevněných ploch je přípustné srážkové vody odvádět oddílnou dešťovou kanalizací a uplatnění tohoto nepřináší problémy.

Vodovod.

V obci je vybudovaný veřejný vodovod, zdroje pitné vody jsou posíleny pěti vrty. Na veřejný vodovod budou dle ÚP připojeny dosud nepřipojené stavby v zastavěném území vlastních Vonoklas a lokality U Panny Marie a i ze zastavitelných ploch.

V roce 2017 došlo k dobudování kompletní vodovodní sítě včetně propojení obou vodáren vodovodním přivaděčem. Veškeré zastavitelné plochy jsou tak až na výjimku rekreačních ploch napojeny na zdroje pitné vody. Stávající koncepce zásobení pitnou vodou v současnosti vyhovuje, systém je zatížen na cca 70%. Očekává se však, že s další výstavbou dle stávajícího ÚP se obec jako provozovatel dostane na horní hranici kapacity.

Obecní vodovod a vodní nádrže budou sloužit jako zdroj požární vody.

Elektrická energie

V obci je stabilizovaná rozvodná síť elektrické energie 22 kV a umístění trafostanic. V případě potřeby zvýšit kapacitu distribuční sítě bude zvýšen výkon stávajících trafostanic.

Plyn

V územním plánu se vymezuje trasa středotlakého přivaděče zemního plynu od Černošic, případně Solopisk.

V posledních letech však bylo od veškeré plynofikace zcela upuštěno a obec s tím do budoucnosti ve svém rozvoji nepočítá.

Občanské vybavení

S předpokládaným postupným nárůstem počtu trvalých obyvatel je nutno zajistit podmínky pro rozvoj občanského vybavení. V centrální zóně sídla se počítá s možností realizace provozoven služeb a obchodu a se soustředěním některých prvků občanského vybavení do polyfunkčního

objektu vystavěného na místě nynějšího statku; další kapacity občanského vybavení se navrhují v místě nynější hasičské zbrojnice (č.p. 33) i na jiných objektech č.p. 36 a 28. v centru obce. V areálu dnešní ČOV i na okolních plochách PT 1.1 bude realizováno zázemí pro komunální techniku a na místě dosavadního silážního žlabu (na PT 1.2) bude zařízení pro sběr tříděného, nebezpečného odpadu i jiných druhotných surovin včetně zázemí pro komunální techniku. Současně je to plocha pro zařízení CO v době mimořádných událostí. Stávající sportovní areál bude dále postupně upravován.

ZŠ, MŠ - obec má uzavřenou smlouvu s obcí Černošice o školním obvodu, proto obec nemá ZŠ a ani neuvažuje o jejím zřízení. Mateřskou školu obec nemá, obec je proto nucena spoléhat se na to, že se děti obce umístí v okolních obcích. Nejpravděpodobněji se nabízí umístění ve spádové obci Černošice. Obec má sice v plánu nějaké objekty k účelu zřízení školky vyhradit, vzhledem však k nepříznivému demografickému vývoji, kdy nárůst nově narozených dětí je v počtu cca 1-2 občanů za rok, zatím obec vážně o výstavbě školky neuvažuje. Je však možné uvažovat o zřízení dětské skupiny.

Platný územní plán umožňuje umísťovat občanskou vybavenost (včetně dlouhodobého ubytování, stravování a drobných služeb) v ploše PB3.1. V ostatních plochách bydlení je podmíněčně přípustné doplnění obytné funkce vedlejší aktivitou živnostenskou či podnikatelskou (např.: administrativa, ordinace, ateliery, drobné řemeslné dílny apod.)

Ve sledovaném období nebyla zjištěna potřeba vymezovat další plochy občanského vybavení.

Veřejná prostranství

Veřejná prostranství jsou v územním plánu vymezena zejména jako plocha zeleně na návsi, v okolí kaple Svatého Václava, rozcestí u kříže a plocha u restaurace a prodejny. Menší plocha je vymezena v části u Panny Marie, u kapličky. Součástí veřejných prostranství jsou uliční prostory a vodní plochy.

Ve sledovaném období nebyla zjištěna potřeba vymezení nových zastavitelných ploch občanského vybavení.

Koncepce uspořádání krajiny

Územní plán respektuje stávající přírodní plochy PP1.1 - lesní, PP1.2 - nelesní a PP1.3 – EVL. Na ně navazují plochy PP2.1 – PP2.4, které budou mít po uvedení do původního stavu (vyčištění, nálety, nepůvodní dřeviny) bezzásahový charakter - zatím nerealizováno. Dále jsou navrženy pásy doprovodné a krycí zeleně podél komunikací a cest s funkcí interakčních prvků ÚSES PP3.1.- PP3.9 – zatím nerealizováno.

Na plochy přírodní v krajině navazují plochy lesní a zemědělské s důrazem na prostupnost krajiny.

Zemědělské plochy PZ1.0 ohrožené půdní erozí či denudací budou chráněny protierozními opatřeními, jež se pozitivně projeví ve výrazu krajiny (zatravnění, pruhy mezí a remízků).

Nezastavěný pruh PZ2.1 mezi řadami v lokalitě staveb pro rodinnou rekreaci východně od Vonoklas zůstane zachován bez zástavby.

Územní plán navrhuje hlavní funkční prvky systému ekologické stability a navrhuje jejich doplnění interakčními prvky: přírodní plochy doprovodné zeleně – PP3.1 až PP3.9, přírodní plochy cenných lokalit – PP2.1 až PP2.4 a vodní plochy PVV1.1 až PVV1.3.

Plán místního ÚSES ORP Černošice na území obce Vonoklasy navrhuje mírné posunutí nadregionálního biokoridoru NK K 56 a jeho doplnění o vložené biocentrum LC K56/CK18 a rozšíření biocenter RC 1413 a LC K56/CK17. Všechny úpravy ÚSES jsou navrženy z důvodu zajištění požadovaných parametrů prvků ÚSES dle aktuální metodiky. Doplnění systému ÚSES o prvky dle Plánu ÚSES je třeba při případné budoucí změně ÚP prověřit a zohlednit.

Koncepce uspořádání krajiny vyhovuje.

Protipovodňová ochrana

Zastavěné území obce není ohroženo povodňovými aktivitami ani druhotnými projevy svahové nestability. Vodoteče nemají vymezena záplavová území. Územní plán respektuje stávající vodní plochy a toky v řešeném území včetně jejich manipulačních pásem. Na dolním toku potoka Kluček

se navrhuje obnova rybníků s posílenou retenční funkcí za účelem redukce povodňových aktivit. Koncepti protipovodňové ochrany je vhodné prověřit v případné budoucí změně.

Protierozní opatření

Zemědělsky obhospodařované pozemky v lokalitách se zvýšeným spádem územní plán navrhuje zabezpečit protierozními opatřeními – buď formou trvalého zatravnění nebo formou kombinace dosavadního zemědělského využívání s vymezenými pruhy mezí s trvalým vegetačním krytem s protierozní funkcí (plochy PZ1.0).

Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití území, ty jsou dále děleny na hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití. V plochách s možností umísťování staveb jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Rozsah stanovených podmínek je většinou postačující pro rozhodování v území.

Územní plán vymezuje podmínky pro plochy v nezastavěném území – uplatňování územního plánu zde nepřináší problémy.

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

V územním plánu byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnění, celkem 2 veřejně prospěšných staveb pro technickou infrastrukturu a 3 veřejně prospěšná opatření pro snížení ohrožení území a 2 asanace území. Pozemky pro veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury (PTI1.1 a VVP) byly odkoupeny nebo jinak získány do vlastnictví obce. Vodovodní přívaděč VVP byl v roce 2017 vybudován a zprovozněn, na ploše PTI1.1 dosud žádná stavba nevznikla. Pozemky pro veřejně prospěšná opatření ke snížení ohrožení území a pro založení prvků ÚSES byly obcí získány jen částečně (cca 50%) a ani zde žádná stavba na nich nevznikla. Pozemky pro asanaci území jsou v majetku obce jen částečně (cca 50%) a ani zde nebyla provedena žádná asanace, neboť pro ni zanikl důvod. Žádná vyvlastnění zatím nebyla uplatněna a obec ani s žádným vyvlastněním nepočítá.

Územní plán dále vymezuje veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo. Je vymezena plocha pro hasičskou zbrojnici (POV1.1) a plocha technické infrastruktury a zařízení civilní ochrany (PTI 1.2), dále 4 veřejně prospěšná opatření pro interakční prvky ÚSES (PP2.1-2.4) a 9 veřejně prospěšných opatření pro doprovodnou zeleň – interakční prvek ÚSES). Z uvedených ploch je již velká část pozemků převedena do vlastnictví obce.

Podle současné právní úpravy územní plán již nemůže obsahovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo. Při případné budoucí změně územního plánu bude vhodné jejich vymezení prověřit a podle aktuálních potřeb vypustit.

Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní plán plochy a koridory územních rezerv nevymezuje.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Nebyly navrženy žádné plochy a koridory, ve kterých by bylo rozhodování podmíněno zpracováním územní studie.

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Nebyly navrženy žádné plochy a koridory, ve kterých by bylo rozhodování podmíněno zpracováním regulačního plánu.

B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Jedná se o obec s umírněným nárůstem počtu obyvatel v hlavní suburbanizační zóně hl.m. Prahy v kvalitním přírodním prostředí. Obec se nachází mimo hlavní silniční tahy bez napojení na kolejovou dopravu, z tohoto důvodu není vhodné vymezování rozsáhlejších zastavitelných ploch. Území má potenciál zejména v oblasti umírněného rozvoje ploch bydlení v kombinaci s rozvojem služeb, za předpokladu zajištění dostatečné veřejné infrastruktury.

Obec Vonoklasy má dle vyhodnocení vyváženosti územních podmínek (na základě rozboru udržitelného rozvoje území) výrazně kladný přírodní a sociální pilíř, zejména vlivem kvalitního přírodního prostředí a sociální soudržnosti obyvatel. Hospodářský pilíř je slabý, jeho vyhodnocení je záporné, zejména nedostatečná dopravní infrastruktura, ohrožení půd vodní erozí a poloha sídla v CHKO zhoršuje možnosti hospodářského rozvoje.

Z úplné **aktualizace územně analytických podkladů ORP Černošice** vyplývají následující problémy k řešení v Územním plánu Vonoklasy:

urbanistické závady

- izolovaná zástavba

dopravní závady

- nedostatek parkovacích a odstavných stání
- páteřní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou
 - navrhnout řešení pěší dopravy v zastavěném území

hygienické závady

- znečištění povrchových vod odpadními vodami z chatových osad - návrh účinné likvidace
- staré ekologické zátěže

ohrožení území například povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

- ohrožení území obce povodněmi - koncepce protipovodňové ochrany všech typů (zvýšení retence v povodí, ochrana území pro rozliv a koncepce výstavby hrází, akumulace)

NEGATIVA, hrozby a rizika související s nevyvážeností územních podmínek udržitelného rozvoje území

- pro hospodářský rozvoj
 - území ohrožené vodní erozí - navrhnout protierozní opatření velkých rozloh orné půdy
 - nedostatek pracovních míst v obci - vytvářet podmínky pro tvorbu pracovních míst v místě využívajících lokální potenciál
- pro příznivé životní prostředí
 - stávající stavby pro rodinnou rekreaci jsou umístěny na lesních pozemcích, bez zajištění nezávadné likvidace splaškových vod - omezit negativní vliv chatových oblastí na využití přírody a krajiny
- pro soudržnost společenství obyvatel území
 - stávající stavby pro rodinnou rekreaci jsou užívány k trvalému bydlení - prověřit možnost změn užívání staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení se zajištěním odpovídající dopravní a technické infrastruktury

Jako **pozitiva** ÚAP uvádí zejména nezatíženost nadměrným hlukem, znečištěním ovzduší, kvalitní přírodní prostředí (CHKO, vysoká lesnatost), občanské vybavení v obci (sportoviště), příležitosti pro každodenní rekreaci (turistické trasy, dobrá dostupnost krajiny, zachovalá příroda).

Jako **negativa** ÚAP uvádí zejména vysokou intenzitu chatové zástavby (vzhledem k nedostatečné dopravní a technické infrastruktuře chatových osad a blízkosti lesních pozemků, využívané k trvalému bydlení), nedostatek parkovacích míst v obci, nevyhovující pěší dopravu v obci, nedostatek pracovních míst v obci a vysoký podíl vyjížděky za vzděláním a prací.

Územní plán umožňuje drobné podnikání pro využití přírodního a rekreačního potenciálu. Navržené zastavitelné plochy (pro bydlení, rekreaci a občanskou vybavenost) navazují na stávající zástavbu,

nejsou odtržené od sídla, dotvářejí charakter kompaktní zástavby obce. Zástavba je postupně napojována na veřejnou kanalizaci, další rozvoj je podmíněn intenzifikací ČOV. Část chatové zástavby je navržena pro přeměnu na bydlení. Pro zajištění protipovodňové ochrany je na potoce navržena obnova rybníků, pro ochranu zemědělské půdy územní plán navrhuje protierozní opatření. Územní plán reaguje na problémy zjištěné v rámci ÚAP.

Území Vonoklas je podle **Územní studie krajiny ORP Černošice** součástí krajinného okrsku „Konec světa“. Ze závěru této studie vyplývají následující problémy k řešení v Územním plánu Vonoklas:

- Rozvojové záměry obce jsou ovlivněny jejím situováním v CHKO
- Příkré svahy na jižní hranici KO lemující řeku Berounku náchylné na náhlý ron v případě přívalových dešťů, které zde místy tvoří strže
- Velký půdní blok pod Hradilovským kopcem je ohrožený vodní erozí
- **Problémy ÚSES k řešení:** Rozdílné vymezení regionálního ÚSES v ZÚR SK a ÚP. Chybí vložené LBC v NRBK teplomilné doubravy mezi Novou Vráží a osadou Na Vysoké. NRBK je v Nové Vráží těsně zástavbou. Chybí návaznost ve vymezení LBC v lese údolí Klučku

Zjištění a závěry vyplývající z Územní studie krajiny ORP Černošice budou při případné budoucí změně územního plánu prověřeny a podle potřeby zohledněny v souvislosti s požadavky vyplývajícími z PÚR ČR a s požadavkem na vymezení zelené infrastruktury.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ

Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje České republiky (dále také „PÚR“) byla schválena vládou České republiky, usnesením ze dne 20. 7. 2009, v současné době je PÚR platná ve znění platných aktualizací 1-9.

Obec Vonoklas, která je součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností Černošice, je dle Politiky územního rozvoje České republiky vymezena jako součást rozvojové oblasti „OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha“, která je dále upřesněna v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „ZÚR SK“). Jedná se o území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center. V rámci rozvojové oblasti OB1 se jedná o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR a oblast se soustředěním významných kulturních, institucionálních, organizačních, ekonomických, vzdělávacích a vědecko-výzkumných aktivit.

Dle PÚR ČR se obec Vonoklas nachází jako součást vymezení specifické oblasti SOB9, pro kterou jsou stanoveny v rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí následující úkoly:

- a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejich retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině, c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhnout i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Územní plán Vonoklasy zohledňuje požadavky, které vyplývají z polohy obce v Metropolitní rozvojové oblasti Prahy (OB1) i požadavky vyplývající z naplňování republikových priorit, zejména požadavky ve člancích (14), (14a), (16), (19), (20), (24), (28) a (30). Územní plán Vonoklasy je v souladu s PÚR ve znění jejích aktualizací.

Na území obce Vonoklasy okrajově zasahuje dle Politiky územního rozvoje ČR specifická oblast SOB 10 a případně SOB 11. Specifická oblast SOB10 je určena jako oblast, která se zabývá příspěvkem ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie z energie slunečního záření. V rámci oblasti je třeba vymezit plochy s lokálním významem pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, prověřit možnosti umístění fotovoltaik v zastavěném území a v plochách dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či v plochách výroby a skladování. Specifická oblast SOB11 je vymezena jako oblast, která se zabývá příspěvkem ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie z větrné energie. V rámci oblasti je třeba vymezit plochy s lokálním významem pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie. Podklady Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí pro změny územně plánovacích dokumentací vyplývající z polohy ve Specifické oblasti nebyly dosud zpracovány.

V následující změně územně plánovací dokumentace je třeba doplnit požadavky vyplývající z polohy ve Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem SOB9.

Územní rozvojový plán

První Územní rozvojový plán vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 formou opatření obecné povahy, nabyl účinnosti 29.10.2024. Změna č. 1a Územního rozvojového plánu byla schválena usnesením vlády České republiky č. 230 dne 13. 4. 2026, účinnosti nabyla dne 18. 7. 2026. Po vydání změny č. 1a se Územní rozvojový plán stal závaznou územně plánovací dokumentací pro navazující územně plánovací dokumentace podle § 73 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Změna č. 2 Územního rozvojového plánu byla schválena usnesením vlády České republiky č. 493 dne 27.7. 2026, účinnost nabyla 25.8.2026. Na území obce Vonoklasy je v aktuálním znění Územního rozvojového plánu vymezen nadregionální biokoridor NRBK22-2001 Karlštejn – Koda - Údolí Vltavy. Nadregionální biokoridor je v územním plánu Vonoklasy zapracován, a přesné vymezení bude vhodné při případné budoucí změně prověřit podle aktuálních nadřazených podkladů.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

V současné době pro území Středočeského kraje platí Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, vydané zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK, ve znění po aktualizaci č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 10, 11, 9, 12, 13, 14, 15 a 16. (dále jen "ZÚR SK").

ZÚR SK upřesňují rozvojovou oblast OB1 Metropolitní oblast Praha, obec Vonoklasy je potvrzena jako součást této rozvojové oblasti. ZÚR SK vymezují obec Vonoklasy jako „krajinu přírodní – P05“. ZÚR SK pro přírodní krajinu stanovují zejména zásady zachovat dosavadní sídelní strukturu, nepřipustit umísťování záměrů, které narušují měřítko a strukturu krajiny jakož i její přírodní a krajinné hodnoty, nevytvářet nové pohledové bariéry; minimalizovat zásahy vedoucí k narušení a fragmentaci dosud souvislých lesních porostů; chránit pohledový obraz přírodních dominant a kulturně historických dominant.

Na území obce zasahují následující plochy územního systému ekologické stability (ÚSES):

- koridor „NK 56“ Karlštejn - Koda
- plocha „RC 1413“ Karlické údolí

Územní plán Vonoklasy je v souladu s platnou Politikou územního rozvoje a je v souladu se zásadami stanovenými v platných Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, v rámci aktualizace výše uvedených nástrojů územního plánování je však třeba prověřit vymezení uvedených ploch a koridorů včetně doplnění chybějících částí.

D) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Ve sledovaném období nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území, které by měly vliv na řešení Územního plánu Vonoklasy.

E) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Zpráva neobsahuje zadání změny územního plánu. Z vyhodnocení uvedeného v kapitolách A) až D) nevyplynula potřeba pořízení změny Územního plánu ani nového územního plánu v současné době. Platný Územní plán Vonoklasy je nadále použitelný pro rozhodování v území a zastavitelné plochy vymezené ro rozvoj obce jsou z převážné části dosud nevyužité. Zjištěné dílčí potřeby úprav, zejména zohlednění požadavků nového stavebního zákona a prováděcích předpisů, prověření požadavků vyplývajících z nadřazené dokumentace a územně plánovacích podkladů, aktualizace zastavěného území, prověření vedení ÚSES, nejsou takového charakteru, aby samy o sobě iniciovaly změnu územního plánu. Případné části územního plánu, které nemohou být podle nového stavebního zákona jeho součástí, se dle ustanovení § 324 zákona nepoužijí a při nejbližší změně budou z této dokumentace vypuštěny.

Zjištění vyplývající z kapitol A až D budou prověřena a případně zohledněna, pokud zastupitelstvo obce v budoucnu rozhodne o pořízení změny Územního plánu Vonoklasy. Zpráva proto neobsahuje návrh zadání změny ve smyslu § 107 odst. 3 stavebního zákona.

F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obec Vonoklasy v nedávném období obdržela následující podněty na změnu územního plánu:

1. Vlastník pozemku parc.č. 401/1 k. ú. Vonoklasy ()
() žádá o zařazení pozemku parc.č. 401/1 k.ú. Vonoklasy do plochy PB1.0 (bydlení). Pozemek přímo navazuje na stávající zástavbu, zastavěné území.

Vyhodnocení OÚP: Východní část pozemku je již zařazena do plochy bydlení PB1.0, západní část je v ploše PB4.0 soukromá zeleň. Obec Vonoklasy má vzhledem k demografickému vývoji územním plánem vymezený dostatečný počet zastavitelných ploch pro bydlení, které dosud nejsou využity (viz. Přehled dosavadního využití zastavitelných ploch vymezených v územním plánu v kapitole Urbanistická koncepce). Západní část pozemku není samostatně napojena na komunikaci. Jižní a jihovýchodní část pozemku se nachází ve vzdálenosti 30m od hranice lesa. Kapacita ČOV (i po intenzifikaci z roku 2017) je hraniční i pro napojení zastavitelných ploch vymezených územním plánem. Také kapacita pitné vody bude na hranici při využití ploch vymezených územním plánem. OÚP změnu nedoporučuje.

2. Vlastníci pozemku parc.č. 195 k. ú. Vonoklasy ()
() žádají o zařazení pozemku do plochy bydlení. Pozemek přímo navazuje na zástavbu.

Vyhodnocení OÚP: Pozemek parc.č. 195 leží v CHKO (III. zóna), na orné půdě (II. a III. třída ochrany BPEJ), navazuje na zastavitelnou plochu bydlení PB1.2, ale vystupuje do volné krajiny, přístupný je pouze po nezpevněné cestě. Obec Vonoklasy má územním plánem vymezený dostatečný počet zastavitelných ploch pro bydlení, které dosud nejsou využity. Kapacita ČOV (i po intenzifikaci z roku 2017) je hraniční pro napojení zastavitelných ploch vymezených územním plánem. Také kapacita pitné vody bude na hranici při využití ploch vymezených územním plánem. OÚP změnu nedoporučuje.

3. Vlastníci pozemku parc.č. 274 (nyní 271/13) k. ú. Vonoklasy () žádají o zařazení části pozemku (cca 1940 m²) na ploše PZ1.0 (zemědělské) do ploch bydlení, navazuje na stávající zástavbu.

Vyhodnocení OÚP: Obec Vonoklasy má územním plánem vymezený dostatečný počet zastavitelných ploch pro bydlení, které dosud nejsou využity. Kapacita ČOV (i po intenzifikaci z roku 2017) je hraniční pro napojení zastavitelných ploch vymezených územním plánem. Také kapacita pitné vody bude na hranici při využití ploch vymezených územním plánem. OÚP změnu nedoporučuje.

4. Vlastník pozemku parc.č. 81/7 k. ú. Vonoklasy () žádá o změnu minimální výměry parcely po rozdělení v plochách PB1.0 z 1500 m² na 800m². Pokud je minimální výměra parcely v plochách PB1.0 800m² – 1000m², je nelogické, že po rozdělení musí být 1500m².

Vyhodnocení OÚP: Vzhledem k počtu zastavitelných ploch vymezených územním plánem a kapacitě ČOV a vodních zdrojů, není nyní vhodné zahušťovat zástavbu zmenšením minimální výměry pozemků. Případnou úpravu minimální velikosti pozemků je možné prověřit změnou územního plánu zároveň s navrženým řešením pro zásobování pitnou vodou a likvidací odpadních vod.

5. Vlastník pozemků parc.č. 360/36, 360/37, 360/41, 360/42 a 360/43 k. ú. Vonoklasy () žádá o zařazení pozemků do plochy PB1.0. Nyní pozemky v ploše PB 4.0 (plochy soukromé zeleně) – zahrady na ploše PB4.0 - přímo navazují na plochy bydlení PB1.0.

Vyhodnocení OÚP: Pozemky navazují na okrajovou část sídla, nejsou přímo napojeny na veřejnou komunikaci. V rámci projednání Zprávy bylo uvedeno a graficky doloženo, že přístup k dotčeným pozemkům je soukromoprávně zajištěn věcným břemenem chůze a jízdy. Tato skutečnost sama o sobě neprokazuje technickou způsobilost přístupu pro případnou novou obytnou zástavbu, tato otázka nebyla v rámci Zprávy podrobně prověřována. Obec Vonoklasy má vzhledem k demografickému vývoji územním plánem vymezený dostatečný počet zastavitelných ploch pro bydlení, které dosud nejsou využity (viz. Přehled dosavadního využití zastavitelných ploch vymezených v územním plánu v kapitole Urbanistická koncepce). S ohledem na tuto „rezervu“ a na způsob využití ploch PB4.0 jako soukromé zeleně navazující na okraj sídla není v současné době prokázána potřeba vymezení další zastavitelné plochy pro bydlení. Kapacita ČOV (i po intenzifikaci z roku 2017) je hraniční pro napojení zastavitelných ploch vymezených územním plánem. Také kapacita pitné vody bude na hranici při využití ploch vymezených územním plánem. OÚP změnu nedoporučuje.

6. Vlastník pozemků parc.č. 360/36, 360/37, 360/41, 360/42, 360/43 a ½ 360/48 k. ú. Vonoklasy () žádá o zařazení pozemků do plochy PB1.0. Nyní pozemky v ploše PB 4.0 (plochy soukromé zeleně) – zahrady na ploše PB4.0 - přímo navazují na plochy bydlení PB1.0

Vyhodnocení OÚP: Pozemky navazují na okrajovou část sídla, nejsou dopravně napojené přímo napojeny na veřejnou komunikaci. V rámci projednání Zprávy bylo uvedeno a graficky doloženo, že přístup k dotčeným pozemkům je soukromoprávně zajištěn věcným břemenem chůze a jízdy. Tato skutečnost sama o sobě neprokazuje technickou způsobilost přístupu pro případnou novou obytnou zástavbu, tato otázka nebyla v rámci Zprávy podrobně prověřována. Obec Vonoklasy má vzhledem k demografickému vývoji územním plánem vymezený dostatečný počet zastavitelných ploch pro bydlení, které dosud nejsou využity (viz. Přehled dosavadního využití zastavitelných ploch vymezených v územním plánu v kapitole Urbanistická koncepce). S ohledem na tuto „rezervu“ a na způsob využití ploch PB4.0 jako soukromé zeleně navazující na okraj sídla není v současné době prokázána potřeba vymezení další zastavitelné plochy pro bydlení. Kapacita ČOV (i po intenzifikaci z roku 2017) je hraniční pro napojení zastavitelných ploch vymezených územním plánem. Také kapacita pitné vody bude na hranici při využití ploch vymezených územním plánem. OÚP změnu nedoporučuje.

7. Vlastník pozemku parc.č. 360/38 (1/2) k. ú. Vonoklasy ()
() žádá o zařazení pozemku do plochy nízkopodlažní bydlení vesnického typu. Nyní pozemek v ploše soukromé zeleně.

Vyhodnocení OÚP: Pozemky navazují na okrajovou část sídla, nejsou dopravně napojené přímo napojeny na veřejnou komunikaci. V rámci projednání Zprávy bylo uvedeno a graficky doloženo, že přístup k dotčeným pozemkům je soukromoprávně zajištěn věcným břemenem chůze a jízdy. Tato skutečnost sama o sobě neprokazuje technickou způsobilost přístupu pro případnou novou obytnou zástavbu, tato otázka nebyla v rámci Zprávy podrobně prověřována. Obec Vonoklasy má vzhledem k demografickému vývoji územním plánem vymezený dostatečný počet zastavitelných ploch pro bydlení, které dosud nejsou využity (viz. Přehled dosavadního využití zastavitelných ploch vymezených v územním plánu v kapitole Urbanistická koncepce). S ohledem na tuto „rezervu“ a na způsob využití ploch PB4.0 jako soukromé zeleně navazující na okraj sídla není v současné době prokázána potřeba vymezení další zastavitelné plochy pro bydlení. Kapacita ČOV (i po intenzifikaci z roku 2017) je hraniční pro napojení zastavitelných ploch vymezených územním plánem. Také kapacita pitné vody bude na hranici při využití ploch vymezených územním plánem. OÚP změnu nedoporučuje.

8. Vlastník pozemku parc.č. 360/19 k. ú. Vonoklasy ()
() žádá o zařazení pozemku do ploch bydlení

Vyhodnocení OÚP: Pozemek navazuje na okrajovou část sídla, není dopravně přímo napojen na veřejnou komunikaci. Obec Vonoklasy má vzhledem k demografickému vývoji územním plánem vymezený dostatečný počet zastavitelných ploch pro bydlení, které dosud nejsou využity (viz. Přehled dosavadního využití zastavitelných ploch vymezených v územním plánu v kapitole Urbanistická koncepce). Kapacita ČOV (i po intenzifikaci z roku 2017) je hraniční pro napojení zastavitelných ploch vymezených územním plánem. Také kapacita pitné vody bude na hranici při využití ploch vymezených územním plánem. OÚP změnu nedoporučuje.

9. Vlastník pozemků parc.č. 53/2, 53/3 a 53/4 k. ú. Vonoklasy ()
() žádá o změnu podmínky na ploše PB1.3 tak aby minimální výměra byla 800m². Odůvodnění – bylo vydáno ÚR + SP pro stavbu 4 RD.

Vyhodnocení OÚP: Vzhledem k počtu zastavitelných ploch vymezených územním plánem a kapacitě ČOV a vodních zdrojů, není nyní vhodné zahušťovat zástavbu zmenšením minimální výměry pozemků. Případnou úpravu minimální velikosti pozemků je možné prověřit změnou územního plánu zároveň s navrženým řešením pro zásobování pitnou vodou a likvidací odpadních vod.

10. Vlastník pozemků parc.č. 21152 a 211/7 k. ú. Vonoklasy ()
() žádá o změnu podmínky na ploše PB1.3 tak aby minimální výměra byla 800m². Odůvodnění – bylo vydáno ÚR + SP pro stavbu 4 RD.

Vyhodnocení OÚP: Vzhledem k počtu zastavitelných ploch vymezených územním plánem a kapacitě ČOV a vodních zdrojů, není nyní vhodné zahušťovat zástavbu zmenšením minimální výměry pozemků. Případnou úpravu minimální velikosti pozemků je možné prověřit změnou územního plánu zároveň s navrženým řešením pro zásobování pitnou vodou a likvidací odpadních vod.

11. Vlastník pozemku parc.č. 24/1 k. ú. Vonoklasy (E-Invest Group a.s.) žádá o zařazení pozemku na ploše PVP2.0 (plochy veřejných prostranství – zpevněné místní komunikace) do plochy POV1.1 – Občanské vybavení. Podnět ze dne 30.10.2025 uvádí, že záměrem je stavba se službami pro veřejnost – objekt s restaurací a společenským sálem, prostory pro kadeřnictví, pedikúru a další drobnou občanskou vybavenost, zázemí a parkovací plochy, to vše v návaznosti na plánovanou výstavbu domů s pečovatelskou službou na sousedních pozemcích dle platného územního plánu. K zahrnutí do plochy občanského vybavení vlastník navrhuje také pozemek parc. č. 23/1, k.ú. Vonoklasy (podnět k Návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Vonoklasy za období 2016-2026 ze dne 18.8.2026), v platném

územním plánu vymezený v ploše PVP4.0. Podle podatele se podnět netýká ploch PB3.1 (pozemky určené pro bydlení, služby a dům s pečovatelskou službou), požadovanou změnou má být doplněna platná urbanistická koncepce areálu o chybějící občanskou vybavenost a společenské zázemí.

Vyhodnocení OÚP:

Vlastník navrhuje zařazení pozemku parc. č. 24/1 a části pozemku 23/1, k.ú. Vonoklasy, do plochy s možností umístění multifunkčního objektu občanské vybavenosti v návaznosti na plánovanou výstavbu na navazujících pozemcích vlastníka, vymezených v ploše přestavby PB3.1 „Smíšené – bydlení vesnického typu a drobné podniky“. Pozemky parc. č. 24/1 a 23/1, k.ú. Vonoklasy, leží v centru obce, v platném územním plánu jsou vymezeny jako součást prostoru návsi - ploch veřejných prostranství PVP2.3 (komunikace) a PVP4.0 (vodní plochy, požární nádrž). Pozemek parc. č. 24/1 má velikost 2 127 m², pozemek parc. č. 23/1 má velikost 715 m². Další pozemky vlastníka navazující na uvedené plochy veřejných prostranství jsou vymezeny v ploše přestavby PB3.1 (Smíšené – bydlení vesnického typu a drobné podniky), a to v rozsahu o velikosti cca 8 950 m². Areál plochy PB3.1, s předpokládaným využitím pro dům s pečovatelskou službou, patří svojí velikostí mezi největší areály na území obce, přičemž k zastavění jsou určeny i části původního statku, které byly historicky bez staveb. Přípustná zastavěnost plochy PB3.1 je 35 %, zpevněné plochy jsou možné v rozsahu 25 % a výška staveb je stanovena max. 12 m. Velikost plochy PB3.1 spolu s podmínkami prostorového uspořádání umožňují využití pro značně intenzivní zástavbu a s tím spojený zvýšený pohyb a provoz přímo v jádru obce.

Tuto koncepci nového intenzivního využití pozemků v centru obce územní plán spojuje s rehabilitací návsi, respektive s jejím prostorovým rozšířením, jak je uvedeno v kapitole 3.1 Urbanistická koncepce textové části územního plánu. Navrhovanou změnu v ploše návsi nelze proto posuzovat odděleně bez ohledu na další navazující plochy. Vytvoření předpokladů pro celkovou obnovu původního jádra obce je současně v územním plánu stanoveno jako jeden z hlavních cílů základní koncepce rozvoje území. Územní plán s posílením občanského vybavení a služeb v centru obce počítá - na prostor návsi navazuje z jižní strany plocha POV1.1 určená pro občanské vybavení, využití pro nerušící služby se připouští v okolních plochách bydlení, a občanské vybavení je stanoveno jako jedno z hlavních využití v ploše PB3.1. Další rozšiřování ploch pro občanské vybavení je neopodstatněné a v navrhovaném místě by bylo v rozporu se základní a urbanistickou koncepcí dle územního plánu. Z uvedených důvodů OÚP změnu na předmětných pozemcích nedoporučuje.

G) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Neuplatňují se žádné požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, Územního rozvojového plánu nebo Politiky územního rozvoje ČR.