

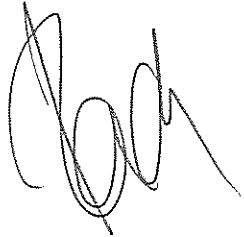
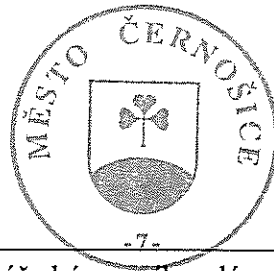
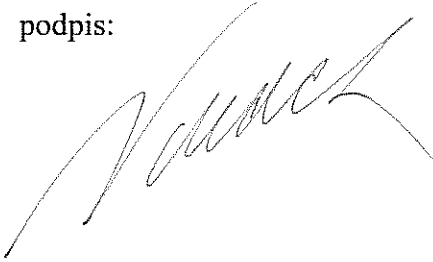
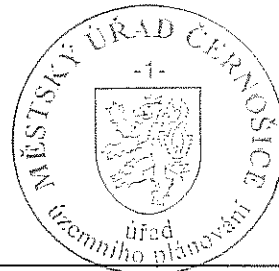

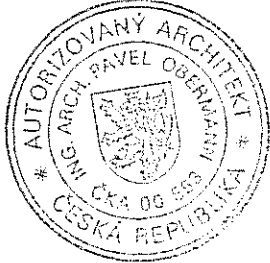
Město Černošice

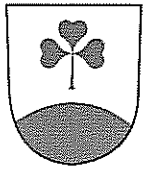
Riegrova 1209, 252 28 Černošice

tel:251 081 521, fax: 251 640 607, e-mail: podatelna@mestocernosice.cz

www.mestocernosice.cz

Regulační plán pro lokalitu „Na Vysoké“ v k.ú. Černošice

vydávající správní orgán:	Zastupitelstvo Města Černošice
datum vydání:	15.6.2009
číslo usnesení:	5/18
datum nabytí účinnosti:	
jméno a funkce:	starosta Mgr. Aleš Rádl
podpis: 	otisk úředního razítka: 
pořizovatel:	Městský úřad Černošice, úřad územního plánování
jméno oprávněné úřední osoby:	Ing. Vladimír Voldřich
funkce oprávněné úřední osoby	vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
podpis: 	otisk úředního razítka: 
projektant:	Ing. arch. Pavel Obermann, ČKA 853, A+R SYSTEM s.r.o. Dělnická 775/30, 170 00 Praha 7
podpis: 	otisk úředního razítka: 



Zastupitelstvo města Černošice

Riegrova 1209, 252 28 Černošice

tel: 251 081 521, fax: 251 640 607, e-mail: podatelna@mestocernosice.cz

www.mestocernosice.cz

Opatření obecné povahy č. ~~2~~/2009, kterým se vydává Regulační plán pro lokalitu „Na Vysoké“ v k.ú. Černošice

Zastupitelstvo města Černošice, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle § 69 odst. 2 stavebního zákona, a v souladu s § 171 a § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“),

vydává

na základě usnesení zastupitelstva města č. ~~5~~/18..... ze dne ~~15.6.2009~~ tento **Regulační plán pro lokalitu „Na Vysoké“ v k.ú. Černošice.**

1. Cíle řešení

Cílem řešení je zpracovat regulační plán, na jehož základě budou stanoveny regulační podmínky pro novou výstavbu v této lokalitě.

Dalším cílem je stanovit srozumitelná pravidla nezbytného rozsahu, která na jedné straně zabrání tomu, aby vznikly stavby kapacitou, měřítkem, výškou a objemem narušující okolí, na druhé straně ponechají dostatek volnosti pro konkrétní architektonická řešení a různorodé potřeby investorů.

1.a Vymezení řešené plochy

Řešená plocha se nachází na severozápadním okraji města Černošice. Na severu je vymezena ulicí Smetanova, na východě nově navrženou komunikací spojující ulice Smetanova a U Dubu, na jihu ulicí U Dubu a na západě koridorem elektrického vedení.

Řešená plocha obsahuje pozemky č. parc. 4101/5, 4101/6, 4101/7, 4101/25, 4101/47, 4101/48, 4101/53, 4104 a 4105/1 k.ú. Černošice. Pozemky mají vazbu na sousední pozemky.

1.b Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Funkční využití řešeného území je dáno schváleným Územním plánem sídelního útvaru Černošice, včetně jeho změn a doplňků. V případě vydání Územního plánu Černošice se využití řešeného území bude řídit jak novým územním plánem tak tímto opatřením obecné povahy. Závazné regulativy tohoto funkčního využití jsou dále doplněny a upřesněny

- 1.b.1. Uliční čáry vymežující uliční prostor a plochy určené pro novou zástavbu. Hranice zástavby jsou vymezeny v grafické části.
- 1.b.2. Hranice zástavby vymežují plochy, ve kterých lze realizovat jednotlivé rodinné domy. Hlavní hmota objektu (hmota objektů hlavních) ji nesmí překročit. Může být umístěna kdekoli uvnitř nebo na hranici vymezené plochy.
- 1.b.3. **V plochách OC:**

Maximální počet bytových jednotek ve stavbách hlavních nesmí být vyšší než dvě. Ve stavbách vedlejších nesmí být bytové jednotky.

Míra zastavění území je maximálně 15% z plochy pozemku pro stavby hlavní plnicí funkci bydlení, případně doplněné nebytovými funkcemi do 49% celkové podlahové plochy stavby hlavní. Na těchto pozemcích se připouští, aby dalších maximálně 15% z plochy pozemku bylo využito pro zastavění stavbami vedlejšími nebo využito jako plocha, která se nezapočítává do zastavěné plochy stavbou hlavní, zastavěné plochy ostatními stavbami a plochy ozelenění. Prokazatelné plochy ozelenění musí být minimálně 70 % z plochy pozemku, které se prokazují dokumentací sadových úprav (bod 1.b.9).

Oplocení pozemků musí být částečně průhledné maximální výšky 1,8 m nad rostlý (původní) terén (před provedením terénních a sadových úprav).

Oplocení, na které bude vydáván veřejnoprávní titul před vydáním veřejnoprávního titulu na hlavní hmotu, smí být pouze průhledné, drátěné, s kovovou nosnou konstrukcí (kovové sloupky) a maximální výšky 1,8 m nad rostlý terén.(bod 1.b.9).

Obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu (drobné provozovny, maloobchod, veřejné stravování do 50 osob a ubytování do 6 lůžek, zdravotní a sociální služby) jsou přípustné pouze v rodinných domech.

Maximální výška stavby hlavní je 7,5 metru včetně podezdívky stavby a zároveň maximální počet nadzemních podlaží jsou 2

Maximální výška vedlejších staveb a staveb určeného a přípustného využití, mimo staveb škol, předškolních a školských zařízení je 4,5 metru včetně podezdívky stavby

Maximální výška staveb škol, předškolních a školských zařízení je 9,5 metru včetně podezdívky stavby

Vedlejší stavbou není stavba pro podnikatelskou činnost.

V plochách SR:

Míra zastavění území je dána grafickou částí regulačního plánu, kde je navržena realizace sportovního areálu v členění:

1x venkovní univerzální hřiště se zpevněným povrchem pro míčové hry

1x venkovní volnočasové hřiště se sportovními prvky (Fit-dráha atd.)

Obslužná stavba s doprovodnými službami v rozsahu: dvě nadzemní podlaží, celková výška max. 8,0 m, klubovna, šatny, sociální zázemí, sport bar, max. jeden byt správce, skladové prostory. Rozměry: 150-250 m²

Parkovací místa pro 15 – 20 vozidel

V plochách PP:

Míra zastavění území je celkově maximálně 15 % z plochy pozemku

Maximální výška prvků dětských hřišť, staveb drobné zahradní architektury a architektury ve smyslu územního plánu sídelního útvaru Černošice je 4,0 metru včetně podezdívky staveb

- 1.b.4. Dokumentace ke stavbám, která se bude předkládat stavebnímu úřadu pro získání veřejnoprávního titulu k jejich provedení, musí vždy obsahovat údaje o stávajícím % zastavění pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku stavbou hlavní a stávajícím % zastavění pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku stavbami vedlejšími. Dále musí dokumentace obsahovat % zastavění pozemku stavbou hlavní a % zastavění pozemku stavbami vedlejšími po realizaci záměru pro který bude vydáván veřejnoprávní titul. Dokumentace prokazuje také % ozeleněných ploch.
- 1.b.5. Uliční stromořadí v nově navržené ulici, jak je navrženo v grafické části tohoto regulačního plánu.
- 1.b.6. Tvary střech ve všech funkčních plochách - bude akceptována střecha sedlová, pultová, popř. plochá.
- 1.b.7. Případné lokální dominanty a arkýře budou řešeny v tvarosloví střechy a svým zastřešením nepřesáhnou hřeben střechy hlavní hmoty objektu.
- 1.b.8. Případné využití staveb v území pro podnikatelskou činnost nesmí narušovat hlavní funkci.
- 1.b.9. DEFINICE POJMŮ
Hlavní hmota objektu - slouží pro zajištění základní funkce v souladu s definicí dle Územního plánu sídelního útvaru Černošice - „Oblast s čistým bydlením“.

Vedlejší stavby - jsou stavby plnící funkci doplňkovou jako například garáže, bazény, skleníky, zastřešené pergoly atd., včetně všech zpevněných ploch, pomocné stavby, plnící funkci doplňkovou ke stavbě hlavní. Tyto stavby plní doprovodné funkce k zajištění provozu hlavní funkce využití - např. garáže, skleníky, bazény, zastřešené pergoly apod. Vedlejší stavbou není stavba pro podnikatelskou činnost.

Podkroví – se pro účely tohoto regulačního plánu považuje za podlaží

Zpevněnou plochou - se rozumí plocha, která neumožňuje zasakování jako například terasy, zámkové dlažby, asfaltové a betonové plochy a komunikace.

Plocha OC - oblasti s čistým bydlením dle územního plánu sídelního útvaru Černošice

Plocha SR - sportovní a rekreační plochy dle územního plánu sídelního útvaru Černošice

Plocha PP - plochy veřejné zeleně - parky dle územního plánu sídelního útvaru Černošice

1.b.10. NÁVRH PARCELACE A VÝMĚRY JEDNOTLIVÝCH POZEMKŮ

Návrh parcelace uvedený v grafické části a výměry pozemků jsou směrné a budou potvrzeny oddělovacím geometrickým plánem. Počet parcel je závazný, jejich hranice budou poměrně upraveny na základě výše uvedeného plánu.

1.b.11. PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU

Řešené území je dopravně obslouženo z nově navržené komunikace podél jeho východní části. V ní budou uloženy všechny potřebné inženýrské sítě.

Stavby pro bydlení v řešeném území nebudou povolovány do doby, než bude možno tyto stavby připojit na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, jejichž užívání bylo povoleno, v minimálním rozsahu: veřejná komunikace, veřejný vodovodní a kanalizační řad.

Připojování pozemků na komunikace ve smyslu ustanovení § 10 zákona 13/1997 Sb. podléhá povolení věcně a místně příslušného silničního správního úřadu.

V případě, že záměr vlastníků pozemků v řešeném území bude klást dle tohoto regulačního plánu požadavky na realizaci nové či úpravu stávající dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení v území řešeném tímto regulačním plánem, bude před povolením staveb pro bydlení a staveb pro obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu, uzavřena plánovací smlouva podle přílohy č. 13 k vyhlášce č 500/2006 Sb. s městem Černošice.

Stavebník, ve smyslu § 2 odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., v územním řízení, kde předmětem žádosti bude povolení těchto staveb, k žádosti o vydání územního rozhodnutí připojí uvedenou uzavřenou plánovací smlouvu.

1.b.12. PODMÍNĚNOST VÝSTAVBY

Jakékoliv výstavbě musí předcházet územní rozhodnutí pro celou lokalitu na umístění staveb dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení. Na územní řízení pro stavby dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení v lokalitě se vztahuje ustanovení § 88 stavebního zákona a žadatel jako součást žádosti předloží plánovací smlouvu podle přílohy č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. uzavřenou s městem Černošice.

Stavby pro bydlení v řešeném území nebudou povolovány do doby, než bude povoleno užívání také následujících staveb dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení:

- obvodová komunikace s navrhovanou dešťovou kanalizací, včetně této kanalizace a ostatních inženýrských sítí
- sportoviště v severní části řešeného území minimálně v rozsahu daném v grafické části návrhu regulačního plánu a popsané v bodě 1.b.3

1.c Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

1.c.1. DOPRAVNÍ OBSLUHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dopravní obsluha řešeného území je zajištěna z nově navržené komunikace podél východní hrany řešeného území. Je navržena v kategorii místní obousměrná komunikace III. třídy s oboustranným uličním stromořadím. Chodník pro pěší je navržen pouze jednostranný při východní straně ulice, podél stávající zástavby. Podél západní hrany ulice, přiléhající k nově navržené zástavbě, je navržen pouze zelený pás s příjezdy na jednotlivé pozemky, které slouží zasakování části dešťové vody.

Ve střední části území je ponechána územní rezerva pro založení nové komunikace v případě dalšího rozvoje lokality západním směrem.

Pro přístup jednotek hasičského záchranného sboru ke všem objektům v dané lokalitě budou sloužit i nově budované komunikace, které budou pro rodinné domy minimální šíře 2,5 m a pro ostatní stavby hlavní šíře 3 m. Všechny stavby hlavní, mimo staveb rodinných domů, musí být do 20 m od komunikace sloužící pro přístup hasičského záchranného sboru. Stavby rodinných domů musí být do 50 m od komunikace sloužící pro přístup hasičského záchranného sboru.

Projektová dokumentace pro umístění a povolení staveb komunikací prokáže, že komunikace splňují svým stavebně technickým provedením zejména únosností, poloměry otáčení a šířkou platné technické normy řešící tuto problematiku a že slepé komunikace umožňují otáčení techniky hasičského záchranného sboru dle platných technických norem řešících tuto problematiku (pozn: v současné době je to zejména ČSN 73 0833, ČSN 73 0802 a ČSN 73 0804).

Povinnost prokázat, že projektová dokumentace pro umístění a povolení staveb komunikací splňuje technické podmínky požární ochrany staveb podle zvláštního právního předpisu (pozn: vyhláška č. 23/2008 Sb.) není regulačním plánem dotčena.

1.c.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

Počet domů	11	kapacita území	44 obyvatel
Spotřeba plynu		$3.2 \times 11 = 35,20 \text{ m}^3/\text{hod}$	
Potřeba vody		$44 \text{ obyvatel} \times 180 = 7\,920 \text{ l/den} = 7,92 \text{ m}^3/\text{den} = 0,092 \text{ l/s}$	

Odvodnění splaškových vod je navrženo gravitační kanalizací DN 300 s napojením do stávající splaškové kanalizace DN 300 v ulici Kollárova a Erbenova. Výškové řešení bude zpracováno v dalších stupních projektové dokumentace na základě výškového řešení komunikací a osazení objektů.

Odvodnění komunikací bude částečně do nově navržené dešťové kanalizace, která bude napojena na dešťovou kanalizaci v lokalitě Na Koutech a částečně vsakem. Dešťové vody napojené do kanalizace jsou z cca 1200 m² komunikace což je 13,44 l/s a celková množství dešťových vod z komunikací likvidovaných vsakem, je při ploše 1200 m² 13,44 l/s.

STL plynovod a vodovod budou napojeny na stávající rozvody v přilehlých ulicích a to v ulici Kollárova, Arbesova a U Dubu.

Lokalita patří do tlakového pásma „Čerpané VDJ Vráž“.

Navrhované nové hydranty zakreslené v hlavním výkrese budou nadzemní a budou splňovat požadavky na vodu pro požární zásah. Jako zdroje požární vody pro navrhované stavby budou na nových vodovodních řadech navrženy požární hydranty, které budou nadzemní a umístěné mimo těleso komunikace. Hydranty na vodovodních řadech budou dle platných technických norem řešících tuto problematiku (pozn: v současné době je to zejména ČSN 73 0873). Projektová dokumentace pro umístění a povolení staveb nových vodovodních řadů prokáže dodržení platných technických norem řešících tuto problematiku zejména v oblasti vzdálenosti objektů, vzájemné vzdálenosti hydrantů nových a stávajících a zajištění potřebného tlaku a průtoku. V případě zjištění nevyhovujících parametrů bude navrženo alternativní řešení v souladu s platnými technickými normami (pozn: v současné době je to zejména ČSN 73 0873 a ČSN 75 2411).

1.d Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Řešené území je součástí rozvojových ploch, určených územním plánem k zástavbě. V současné době leží ladem.

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru lokality jsou dány regulačními podmínkami, důrazem na velikost jednotlivých pozemků, povolenou mírou zastavění atd. Cílem je vytvořit volnou, vzdušnou zástavbu rodinných domů s lokálním parčíkem v západní části území, oddělujícím koridor vysokého napětí od obytné zóny.

V souladu s územním plánem je v severozápadní části území umístěna sportovní plocha, určená pro krátkodobou rekreaci obyvatel ze spádového okolí Vráže.

Regulace je navržena jak v rovině funkční, tak v rovině prostorové. Návrh omezuje možnosti konkrétního stavebního využití jen do té míry, do jaké je to nutné z urbanistických důvodů.

Regulačním plánem je vymezen uliční prostor, který zajišťuje průchodnost území pro dopravní

obsahu i pěší pohyb. Nezbytná hlavní uliční kostra je zařazena do kategorie veřejně prospěšných staveb (viz. zvl. příloha).

Ve vymezených uličních blocích je navrženo doporučené členění na stavební parcely a doporučené řešení nových objektů. Při vlastním projektu na jednotlivých pozemcích je tedy možno velikost i tvar objektů a jejich umístění na parcelách upravit dle potřeb investora a návrhů projektanta. Zachován musí být pouze přípustný způsob zástavby. Závazné jsou pochopitelně základní regulativy tzn. stavební čáry, stupeň zastavění pozemku, maximálně přípustná výška budoucí zástavby.

Předmětné území se nachází v ploše, která je ÚTP NR a R ÚSES ČR (MMR, MŽP, 1996) vymezena pro skladebnou část NR ÚSES, a to ochranné pásmo nadregionálního biokoridoru K56 s probíhající osou teplomilnou doubravní a v ose vodní a na okraji ochranného pásma nadregionálního biokoridoru K 56 s probíhající osou mezofilní hájovou. S tím souvisí dodržení ochranných podmínek NRBK.

1.e Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

- rodinné domy na velkých pozemcích s nízkým procentem zastavení
- zklidněné komunikace, obytné zóny doplněné městským mobiliářem, zajišťující kultivovaný uliční prostor
- lokální parčík jako místo pobytu a setkávání obyvatel, oddělující pás el. vedení od rodinných domků
- uliční stromořadí v místech, kde to umožňuje uložení inženýrských sítí
- vytvoření sportovně rekreační plochy v severozápadním okraji lokality

1.f Podmínky pro ochranu veřejného zdraví

Navržené funkční využití i stavby technické infrastruktury nebudou vyžadovat opatření na ochranu veřejného zdraví.

1.g Vymezení veřejně prospěšných staveb

Veřejně prospěšné stavby budou: komunikace, vodovodní řady, splašková a dešťová kanalizace, plynovod, veřejné osvětlení, rozvody NN a telekomunikační vedení. Na pozemcích nebo jejich částech 4101/5, 4101/6, 4101/7, 4101/25, 4101/47, 4101/48 a 4104 v k.ú. Černošice. Výše uvedené stavby nejsou ve veřejném zájmu (§ 4 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb.) v případě, že žadatel nepředloží pro účely vyvlastňovacího řízení souhlas s provedením staveb dopravní a technické infrastruktury (§ 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb.) udělený nadpoloviční většinou vlastníků pozemků, na nichž bude stavba komunikace (dotčená případným vyvlastňovacím řízením) umístěna, které budou definovány geometrickým plánem, který bude podkladem pro případné vyvlastňovací řízení. V případě, že některý z pozemků bude ve spoluvlastnictví více osob, vyslovení tohoto souhlasu podléhá režimu ustanovení § 139 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb. s tím, že jeden pozemek rovná se jednomu hlasu bez ohledu na jeho výměru a počet spoluvlastníků.

1.h Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo jsou: komunikace, vodovodní řady, splašková kanalizace, plynovod, veřejné osvětlení, rozvody NN a telekomunikační vedení. Na pozemcích nebo jejich částech 4101/5, 4101/6, 4101/7, 4101/25, 4101/47, 4101/48 a 4104 v k.ú. Černošice.

1.i Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazují

Regulační plán lokality Na Vysoké nenahrazuje územní rozhodnutí na umístění staveb.

1.j Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

Počet listů regulačního plánu – 6 stránek formátu A4

Počet výkresů grafické části regulačního plánu – 7 kusů – hlavní výkres, veřejně prospěšné stavby, sítě, dělení a scelování parcel, dopravní řešení, dopravní řešení – vzorové řezy (1), dopravní řešení – vzorové řezy (2)

Odůvodnění regulačního plánu lokality „Na Vysoké“

OBSAH:

a) ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	7
b) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ A SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM	8
1. Koordinace využívání území	8
2. Vyhodnocení souladu s územním plánem	8
c) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU.....	8
d) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE	8
e) POSUZOVÁNÍ VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	9
f) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND..	9
g) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM, OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	9
h) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ.....	10
i) PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU PODLE § 68 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA POŘIZOVATELEM	10
a) Vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu s vydanou územně plánovací dokumentací	10
b) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území	10
c) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	10
d) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu.....	10
e) Vyhodnocení souladu regulačního plánu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.....	11
j) POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU	11
k) NÁMITKY A PŘIPOMÍNKY	11
l) POUČENÍ	12

a) ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán lokality „Na Vysoké“ byl zpracován na základě jeho „zadání“ schváleného usnesením Zastupitelstva č. 19/8 na 8. zasedání zastupitelstva města Černošice dne 3.9.2007.

V průběhu změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Černošice (dále jen „ÚPNSÚ Černošice“) si město Černošice nechalo zpracovat urbanistické studie vybraných lokalit, které řešily vybrané území v podrobnějším měřítku než je rozlišovací schopnost územního plánu. V těchto studiích byly řešeny podrobnosti v podrobnosti regulačního plánu. Na základě těchto urbanistických studií byla vypracována 4. změna ÚPNSÚ Černošice. Urbanistické studie se neprojednávají způsobem taxativně stanoveným zákonem, nemají právní závaznost územně plánovací dokumentace a ÚPNSÚ Černošice nemůže právně zezávací podrobnosti řešené v urbanistických studiích. Proto se město Černošice rozhodlo pořídit regulační plány vybraných nezastavěných lokalit, které zpřesňují a zpřísňují regulaci vybraných území a to na základě specifických podmínek řešené lokality.

Účelem pořízení regulačního plánu je zajistit úkoly územního plánování uvedené v ustanovení § 18 zákona č. 183/2006 Sb. (dále jen „stavební zákon“) a to v podrobnostech a způsobem, který umožňuje stavební zákon, který se od doby pořízení ÚPNSÚ Černošice změnil.

b) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ A SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM

1. Koordinace využívání území

Koordinace využití území je zřejmá z grafické části regulačního plánu. Regulační plán vychází z ÚPNSÚ Černošice, který jako nadřazená územně plánovací dokumentace stanovila základní koncepci a návaznost lokality řešené regulačním plánem a území navazující na tuto lokalitu. Regulační plán pak rozpracoval do podrobnosti základní urbanistickou koncepci stanovenou ÚPNSÚ Černošice tak, jak připouští stavební zákon.

Dopravní řešení a řešení inženýrských sítí navazuje na území neřešené regulačním plánem což je patrné z grafické části regulačního plánu.

2. Vyhodnocení souladu s územním plánem

Regulační plán není v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou je ÚPNSÚ Černošice a Územní plán velkého územního celku Pražský region. Regulační plán zachovává kontinuitu urbanistické koncepce zakotvené v ÚPNSÚ Černošice. Oproti ÚPNSÚ Černošice některé regulativy zpřesňuje a zpřísnuje. Toto zpřesnění i zpřísnění není v rozporu ÚPNSÚ Černošice. Regulační plán zezávazuje některé podmínky, které není možno zezávnit ÚPNSÚ Černošice s ohledem na podrobnost v které se vypracovává územní plán.

Regulační plán je v souladu s ÚPNSÚ Černošice, včetně jeho změn a doplňků. Je součástí jeho rozvojových ploch pro bydlení v rodinných domech.

c) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Regulační plán ve své návrhové části splňuje všechny údaje Zadání schválené Zastupitelstvem města Černošice. Všechny požadavky dotčených orgánů jsou v řešení obsaženy. V souladu se stavebním zákonem byl návrh zadání s dotčenými orgány dohodnut. Stanoviska dotčených orgánů k návrhu regulačního plánu jsou a v Příloze č. 1 a č. 2..

Návrh Regulačního plánu respektuje výše uvedené zadání ve všech jeho bodech.

d) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE

Navržená urbanistická koncepce, řešící lokalitu pro bydlení v izolovaných rodinných domech na velkých pozemcích s příslušnou dopravní obsluhou a technickou infrastrukturou, doplněnou řešením parteru uličních prostorů, je plně v souladu s urbanistickou koncepcí celého území Černošic, řešenou v ÚPNSÚ Černošice. Tato koncepce je založena na snaze zástupců města regulovat novou zástavbu na jednotlivých rozvojových plochách tak, aby byla před její realizací zajištěna potřebná dopravní a technická infrastruktura, zeleň, sportovní zázemí a dostatečná kapacita v zařízeních občanské vybavenosti. Důraz kladený na přesné určení maximálního procenta zastavění hlavními i vedlejšími stavbami, jasné definice určující podlažnost, podkroví a ustupující podlaží a podmínky povolování jednotlivých staveb, dává předpoklad pro srozumitelné stanovení zastavovacích podmínek pro budoucí stavebníky a jejich kontrolu stavebním úřadem.

Na severu území je navržena plocha sportoviště, která bude sloužit celému spádovému území Vráže a jeho realizace je podmínkou pro rozvoj této lokality.

Regulační plán také stanovil povinnost, aby žadatel o územní rozhodnutí pro celou lokalitu na umístění staveb dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení uzavřel s městem Černošice plánovací smlouvu podle § 88 stavebního zákona. Tato smlouva má přesně stanovený rozsah uvedený v příloze č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Plánovací smlouva příkladmo obsahuje údaje o dotčené veřejné infrastruktuře a její stručnou charakteristiku, zejména údaje týkající se druhu a kapacity jednotlivých systémů technické infrastruktury, jejich polohu nebo trasu, způsob a místo napojení na stávající veřejnou infrastrukturu, stanovení finančního podílu žadatele na nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury nebo vybudování nové veřejné infrastruktury, závazek smluvních stran obsahující výši finančního podílu na

realizaci dotčené veřejné infrastruktury a způsob jejího vybudování, závazek žadatele k využití veřejné infrastruktury v dohodnutém rozsahu a termínu, závazek žadatele provést nezbytná opatření na pozemku, zabráňující ohrožení veřejných zájmů v případě, že nedojde k realizaci navrhovaného záměru v dohodnutém rozsahu a čase, záruky žadatele k zajištění jeho závazku (například složení peněžní částky, bankovní záruka, zástava), harmonogram realizace navrhovaných změn v území podle regulačního plánu nebo územního rozhodnutí v návaznosti na termíny potřeby změn stávající veřejné infrastruktury nebo vybudování nové veřejné infrastruktury, záruky smluvních stran k realizaci veřejné infrastruktury podle regulačního plánu nebo územního rozhodnutí v dohodnutých termínech, závazek k převzetí a provozování veřejné infrastruktury, pokud není přílohou plánovací smlouvy smlouva zajišťující převzetí a provozování veřejné infrastruktury třetí osobou. K návrhu plánovací smlouvy se přikládá příkladmo odborný odhad nákladů na provedení změn stávající veřejné infrastruktury nebo na vybudování nové veřejné infrastruktury, doklady o právech žadatele k pozemkům, na kterých se navrhuje nová veřejná infrastruktura, dohoda s vlastníky, správci nebo provozovateli veřejné infrastruktury, doklady o finančním podílu třetích osob.

Tento požadavek byl do regulačního plánu zařazen proto, aby nemohlo být zneužit fakt, že pozemky pro stavby dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení lze vyvlastnit.

Vyvlastnění pozemků pro stavby ve veřejném zájmu musí mimo jiné předcházet snaha vyvlastnitele nabytí vlastnictví k vyvlastňovaným pozemkům jinou cestou než vyvlastněním (např. koupí). Vyvlastnění pozemků v nezbytném rozsahu je tedy až krajní možností jak získat vlastnické právo k pozemkům (jejich částem) nutným pro provedení staveb ve veřejném zájmu. Ve vyvlastňovacím řízení se prokazuje veřejný zájem na vyvlastnění. Proto, aby nedošlo k zneužití institutu vyvlastnění minoritními vlastníky pozemků, stanovil regulační plán, že stavby dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení za určitých okolností nelze považovat za stavby ve veřejném zájmu.

e) POSUZOVÁNÍ VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Lokalita nevyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí.

f) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Celková plocha této lokality je 4,0031 ha. Z toho skutečný trvalý zábor zemědělské půdy bude podstatně menší (zastavěné a zpevněné plochy RD, komunikace), neboť velká část řešeného území bude využívána jako zahrady u rodinných domů (zde bude provedena změna kultury z orné půdy na zahradu). Kvalita zemědělské půdy je charakterizována kódem BPEJ a třídou ochrany ZPF. V celé lokalitě je kód BPEJ 4.12.12 s třídou ochrany III. Jedná se o kambizemě modální a hnědozemě modální na svahových hlínách. Z agronomického hlediska se řadí ke středně kvalitním zemědělským půdám.

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu je v grafické části odůvodnění regulačního plánu.

g) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM, OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Regulační plán je proveden důsledně podle zákona č. 183/2006 Sb. a ve smyslu požadavků vyhlášky č. 500/2006 Sb. Regulační plán vytváří předpoklady pro výstavbu a využití území ve smyslu schválené územně plánovací dokumentace.

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí a neřeší výjimky z obecných požadavků na využití území ve smyslu ustanovení § 169 odst. 3 stavebního zákona. Z toho plyne, že regulační plán předem nepředpokládá udělení výjimek z obecných požadavků na využití území. Regulační plán také nezakládá žádný právní nárok na udělení výjimek z obecných požadavků na využití území. Z toho plyne, že případné výjimky z obecných požadavků na využití území se musí projednat podle platných právních předpisů.

Architektonické a urbanistické hodnoty širšího okolí jsou respektovány jak výškovou úrovní navrhovaných staveb, tak koncepcí jejich uspořádání a návrhem doprovodné zeleně a komunikační sítě.

Veškeré požadavky dané vyhláškou č. 501/2006 Sb. ohledně požadavků na využívání území regulační plán zohledňuje, uplatňuje a respektuje.

Regulační plán respektuje zásady obsažené ve stavebním zákoně, v obecních požadavcích na výstavbu a v ÚPNSÚ Černošice.

h) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Návrh regulačního plánu je v souladu se stanovisky z jeho zadání, vydanými dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů.

V souladu se stavebním zákonem byl návrh zadání regulačního plánu s dotčenými orgány dohodnut. Stanoviska dotčených orgánů k návrhu zadání byla zapracována do zadání regulačního plánu.

O návrhu regulačního plánu proběhlo společné jednání ve smyslu ustanovení § 65 stavebního zákona. Stanoviska k návrhu regulačního plánu jsou v Příloze č. 1.

Stanoviska dotčených orgánů k návrhu regulačního plánu byla do regulačního plánu zapracována nebo byl s konkrétním dotčeným orgánem dohodnut rozsah zapracování jeho stanoviska.

Nesouhlasná stanoviska dotčených orgánů byla s těmito dotčenými orgány projednána a došlo ve všech případech k dohodě na úpravě regulačního plánu, která byla přijatelná pro dotčený orgán, který uplatnil nesouhlasné stanovisko. Jednotlivé dohody s dotčenými orgány, které uplatnily nesouhlasná stanoviska jsou písemné a jsou v Příloze č. 1.

i) PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU PODLE § 68 ODST. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA POŘIZOVATELEM

a) Vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu s vydanou územně plánovací dokumentací

Regulační plán je v plném souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Územním plánem sídelního útvaru Černošice a Územním plánem velkého územního celku – Pražský region (12/2006).

b) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Cílem řešení bylo zpracovat regulační plán, který by umožnil obci stanovit jasná pravidla pro rozvoj dané lokality. Zejména se jednalo o zezávnění větších výměr pozemků, požadavků na řešení uličního prostoru, požadavků na veřejná prostranství a sportovní plochy. Regulační plán vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj. Regulační plán (grafická a textová část) doplňuje a rozvíjí územní plán. Regulační plán zásadním způsobem neomezuje funkční využití jednotlivých funkčních ploch tak, jak je stanovil územní plán. Regulační plán dále stanovuje podmíněnost rozvoje řešeného území.

Architektonické a urbanistické hodnoty širšího okolí jsou respektovány jak výškovou úrovní navrhovaných staveb, tak koncepcí jejich uspořádání a návrhem doprovodné zeleně a komunikační sítě.

c) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Pořizovatel zajistil zpracování návrhu regulačního plánu v souladu s ustanovením § 65 stavebního zákona. Regulační plán je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

d) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

V regulačním plánu jsou zachyceny všechny důležité objekty a trasy technické infrastruktury, které ovlivňují využití řešeného území a umožňují její využití pro výstavbu. Veškeré inženýrské sítě jsou účelně napojeny na stávající trasy těchto zařízení v městě Černošice.

e) Vyhodnocení souladu regulačního plánu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů

Při pořizování regulačního plánu byly akceptovány požadavky dotčených orgánů, které uplatnily ve svých stanoviscích. Pořizovatel vyhodnotil stanoviska dotčených orgánů, dohodl s jednotlivými dotčenými řešení v případě nesouhlasných stanovisek a zajistil upravení návrhu na základě stanovisek dotčených orgánů nebo na základě písemných dohod s jednotlivými dotčenými orgány. Stanoviska k návrhu regulačního plánu jsou uvedeny v Příloze č. 1. V Příloze č. 2 jsou pak stanoviska dotčených orgánů uplatněných k veřejnému projednání.

j) POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

O pořizení Regulačního plánu lokality „Na Vysoké“ rozhodlo zastupitelstvo svým usnesením č. 18/27 ze dne 18.9.2006. Regulační plán lokality „Na Vysoké“ byl zpracován na základě zadání schváleného usnesením Zastupitelstva č. 19/8 na 8. zasedání zastupitelstva města Černošice dne 3.9.2007.

Dne 27.1.2009 č.j. MEUC - 004713/2009 bylo vyhotoveno oznámení o společném jednání o návrhu regulačního plánu s dotčenými orgány, které se konalo dne 18.2.2009. Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska do 30 dnů od konání společného jednání. Dotčené orgány uplatnily svá stanoviska, která jsou vyhodnocena v části h) tohoto odůvodnění.

Dne 31.3.2009 č.j. MEUC – 017764/2009 bylo vyhotoveno oznámení o veřejném projednání upraveného a posouzeného návrhu regulačního plánu. Toto oznámení bylo zveřejněno na úřední desce a způsobem umožňující dálkový přístup na stránkách www.mestocernosice.cz. Zároveň byly základní informace vyvěšeny na místě určeném pořizovatelem podle § 67 odst. 2 věta poslední stavebního zákona a doplňkově označeny tabulí na pozemcích řešených regulačním plánem. Byla pořizena fotodokumentace prokazující doplňkové označení dotčených pozemků.

Následně se dne 11.5.2009 konalo veřejné projednání. Při projednávání návrhu tohoto regulačního plánu nebyly uplatněny námitky.

Na základě výsledků projednání návrhu regulačního plánu pořizovatel zajistil nepodstatnou úpravu návrhu spočívající v odstranění písařských chyb a upřesnění a doplnění textu tak, aby návrh byl jednoznačný.

Dále bylo odůvodnění doplněno o náležitosti uvedené v ustanovení § 68 odst. 1 stavebního zákona, o náležitosti uvedené v ustanovení § 172 odst. 5 správního řádu a o poučení. Přílohy č.1 a č.2 nejsou součástí opatření obecné povahy.

Počet listů odůvodnění – 6 stránek formátu A4

Počet výkresů grafické části odůvodnění – 2 kusy – zemědělský a lesní půdní fond a koordinační situace

k) NÁMITKY A PŘIPOMÍNKY

V řízení o vydání tohoto opatření obecné povahy nebyly uplatněny námitky a připomínky. Proto nebylo o námitkách rozhodováno.

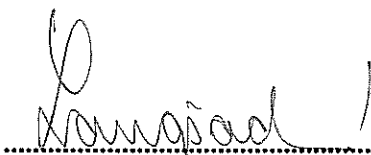
Obecně je třeba konstatovat, že zastupitelstvo obce má v procesu pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace výsadní postavení. Až na případy stanovené zákonem, je pouze v kompetenci zastupitelstva, zda bude pořizována a vydávána územně plánovací dokumentace. Na případnou změnu územně plánovací dokumentace není právní nárok a je pouze v kompetenci zastupitelů zda a za jakých podmínek rozhodnou o případné změně územně plánovací dokumentace.

Zastupitelstvo obce se v procesu pořizování územně plánovací dokumentace (jejich změn) rozhoduje v samostatné působnosti. Ustanovení § 6 odst. 5 stavebního zákona ve svém důsledku znamená, že územně plánovací dokumentace nesmí být v rozporu s právními předpisy a stanovisky dotčených orgánů (výsledkem dohodovacího řízení), ale vydávané opatření obecné povahy, kterým se územně plánovací dokumentace vydává, se nemusí opírat o konkrétní ustanovení právního předpisu.

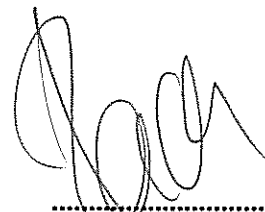
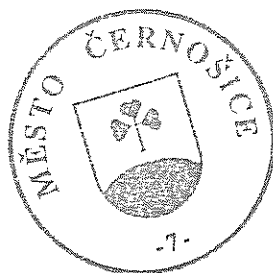
Územně plánovací dokumentace se nevydává správním rozhodnutím vydávaným v přenesené působnosti a proto se na tuto dokumentaci nevztahuje možnost uplatnit opravné prostředky, které jsou běžné ve správních řízeních.

D) POUČENÍ

- O námitkách rozhoduje správní orgán, který toto opatření obecné povahy vydává.
- Opatření obecné povahy, které musí obsahovat rozhodnutí o námitkách v části odůvodnění, správní orgán oznámí veřejnou vyhláškou.
- Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.
- Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.
- **Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek.**
- Povinnost, která je stanovena zákonem a jejíž rozsah je v mezích zákona určen opatřením obecné povahy, lze exekučně vymáhat jedině tehdy, jestliže bylo vydáno rozhodnutí, které existenci této povinnosti prohlásilo a v němž byla osoba, jež tuto povinnost má, jmenovitě uvedena.
- **Proti rozhodnutí o námitkách se nelze odvolat ani podat rozklad.**
- Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.
- Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.



Helena Langšádlová - místostarostka v.r.



Mgr. Aleš Rádl - starosta v.r.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: