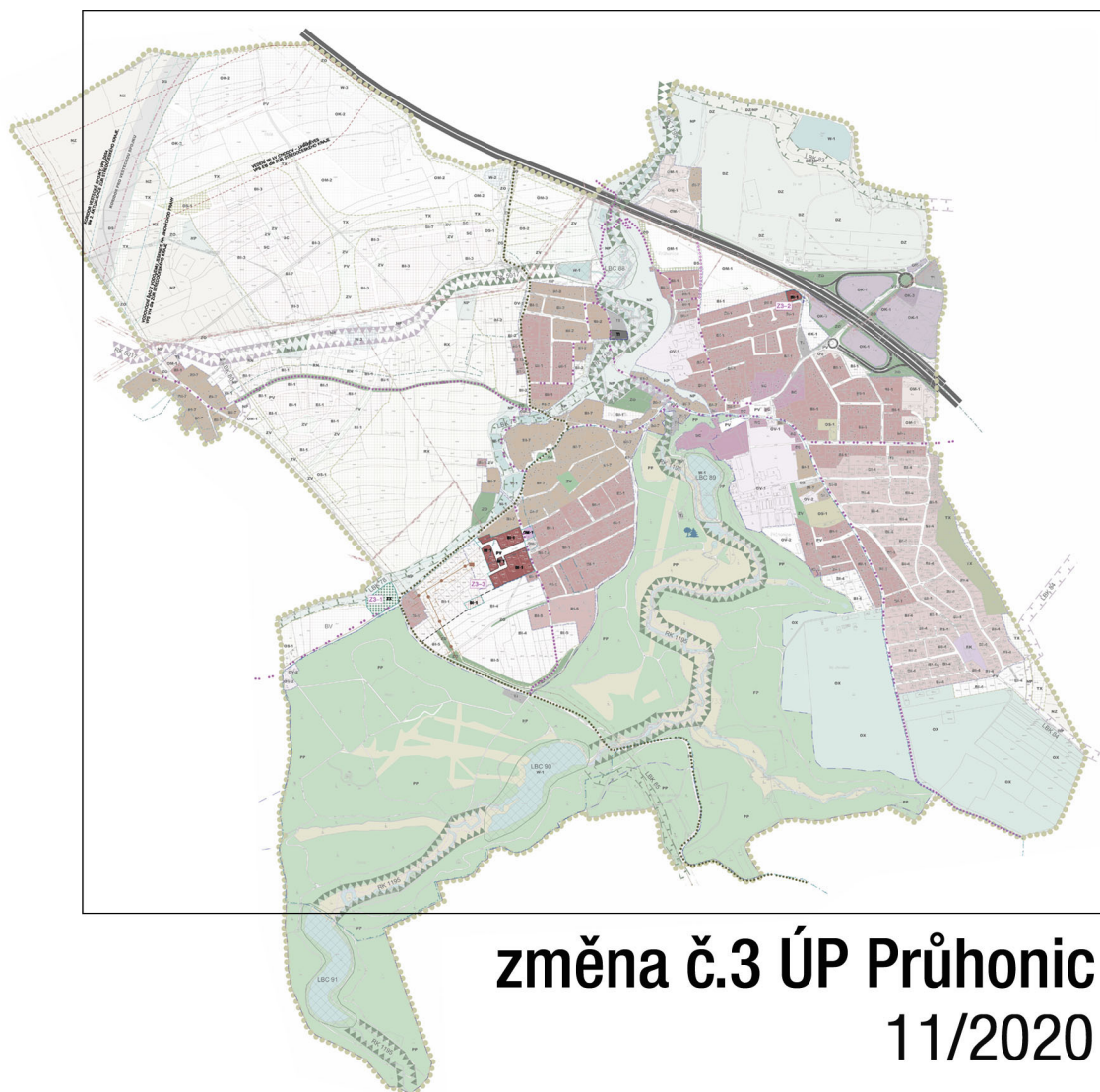




změna č.3 ÚP Průhonice
11/2020

ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY:

1. ZMĚNA č.3 ÚP PRŮHONIC

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST:

1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – SAMOSTATNÝ VÝKRES	1: 5000
2	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ 1	1: 5000
2	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ 2	1: 5000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.3 ÚP PRŮHONIC

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST:

OD-1	KOORDINAČNÍ VÝKRES (SAMOSTATNÝ VÝKRES)	1: 5 000
OD-2	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 10 000
OD-3	PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU -VÝŘEZ Č.1	1: 5 000

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který změnu č. 3 ÚP Průhonic vydal: Zastupitelstvo obce Průhonic	Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:
Datum nabytí účinnosti změny č.3 ÚP: 22.12.2020	
Pořizovatel: Obecní úřad Průhonic	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Bohumil Řehák	
Funkce: starosta obce	(otisk úředního razítka)

OBJEDNATEL/POŘIZOVATEL

OBEC PRŮHONICE/OBECNÍ ÚŘAD PRŮHONICE
KVĚTNOVÉ NÁM.73, 252 43 PRŮHONICE
STAROSTA: BOHUMIL ŘEHÁK
TEL. 272 111 620
e-mail podatelna@pruhonice-obec.cz;

KVALIFIKOVANÁ OSOBA POŘIZOVATELE

ING. ARCH. ZDENĚK KINDL
TEL. +420 605 234 203
PRAVONÍN 167, 257 09 PRAVONÍN
Č.OSVĚDČENÍ 800042571
IČ: 425 48 250
e-mail zd.kindl@seznam.cz

PROJEKTANT ZMĚNY č.3

 FOGLAR ARCHITECTS
KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2
VED. PROJEKTANT ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING.ARCH.JAKUB KOLÍN
TEL.,FAX 224 919 889
e-mail foglar@foglar-architects.cz

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095
ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE
ODD. ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING.JAROSLAV SMÍŠEK
TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

1. ZMĚNA Č. 3 ÚP PRŮHONIC

1) Změnou č. 1 není dotčena textová část ÚP Průhonic v kapitolách:

Změnou č.3 byly aktualizovány názvy kapitol výrokové části (*úpravy jsou vyznačeny kurzívou*)

2 **Základní** koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

3 Urbanistická koncepce, **včetně urbanistické kompozice**, vymezení **ploch s rozdílným způsobem využití**, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

4 Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, **vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití**

5 Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch **s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině** a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání **ložisek nerostných surovin a podobně**

7 Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

8 Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb **a veřejných prostranství**, pro které lze uplatnit předkupní právo **s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona**

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

12 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

13 Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

2) Změnou č. 3 je doplněna a upravena textová část platného ÚP Průhonic v těchto kapitolách následujícím způsobem:

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Text „Zastavěné území je aktualizováno k datu 1.1.2016.“ se nahrazuje textem tohoto znění:

„Hranice zastavěného území byla aktualizována změnou č. 3, je zakreslena ve výkresu základního členění území a zachycuje stav ke dni 3. 7. 2019.“

6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků, INTENZITY jejich VYUŽITÍ)

Subkapitola **6.2 definice pojmů** se změnou č.3 pro účely tohoto územního plánu doplňuje o odstavec:

„minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům-

je tímto územním plánem stanovena v plochách s rozdílným způsobem využití samostatně pro pozemky v zastavěném území, vymezeném ke dni vydání změny č.3, a samostatně pro pozemky v zastavitelných plochách. Regulativ se nevztahuje na plochy a pozemky již s vydaným územním rozhodnutím, stavebním povolením, případně s vydaným regulačním plánem nebo zaevidovanou územní studií (ke dni vydání změny č.3).“

Subkapitola **6.5 stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích** se změnou č.3 upravuje a doplňuje takto:

Podmínky prostorového uspořádání ploch **BI-1 – Bydlení - v rodinných domech městské a příměstské** se doplňují takto:

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území

- 450 m² (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)
- 800 m² (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- 800 m² pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
- 1000 m² pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách;
- 1200 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách

Podmínky prostorového uspořádání ploch **BI-2 – Bydlení - v rodinných domech městské a příměstské** se doplňují takto:

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území

- 450 m² (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)
- 800 m² (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- 800 m² pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
- 1000 m² pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách;
- 1200 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách

Podmínky prostorového uspořádání ploch **BI-3 – Bydlení - v rodinných domech městské a příměstské** se doplňují takto:

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- 1000 m² pro samostatný rodinný dům o jedné a o dvou bytových jednotkách;
- 1200 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách

Podmínky prostorového uspořádání ploch **BI-4 – Bydlení - v rodinných domech městské a příměstské** se doplňují takto:

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území

- 450 m² (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)
- 800 m² (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- 2000 m² pro samostatný rodinný dům o jedné a o dvou bytových jednotkách
- 3000 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách

Podmínky prostorového uspořádání ploch **BI-5 – Bydlení - v rodinných domech městské a příměstské** se doplňují takto:

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území

- 450 m² (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)

- **2000 m2 (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)**
- minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách**
- **2000 m2 pro samostatný rodinný dům o jedné a o dvou bytových jednotkách;**
 - **3000 m2 pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách**

Podmínky pro využití ploch **BI-6 – Bydlení - v rodinných domech městské a příměstské** se upravují a doplňují takto:

V odstavci „převažující účel (hlavní využití)“ se text „rodinné domy izolované“ nahrazuje textem „**stávající řadové rodinné domy**“

Z odstavce „nepřípustné využití“ se vypouští text „dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů“

Podmínky prostorového uspořádání ploch **BI-6 – Bydlení - v rodinných domech městské a příměstské** se upravují a doplňují takto:

minimální velikost stavebního pozemku pro řadový rodinný dům v zastavěném území

- **280 m2**

Podmínky pro využití ploch **BI-7 – Bydlení - v rodinných domech městské a příměstské** se doplňují takto:

Do odstavce „přípustné využití“ se doplňuje bod:

- **stávající řadové rodinné domy**

Podmínky prostorového uspořádání ploch **BI-7 – Bydlení - v rodinných domech městské a příměstské** se doplňují takto:

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území

- **450 m2 (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)**
- **800 m2 (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)**

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- **800 m2 pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;**
- **1000 m2 pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách;**
- **1200 m2 pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách**

Podmínky prostorového uspořádání ploch **BI-8 – Bydlení - v rodinných domech městské a příměstské** se doplňují takto:

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území

- **450 m2 (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)**
- **800 m2 (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)**

Podmínky prostorového uspořádání ploch **BV – Bydlení - v rodinných domech venkovské** se doplňují takto:

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- **800 m2 pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;**
- **1000 m2 pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách;**
- **1200 m2 pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách**

Podmínky prostorového uspořádání ploch **SC – Plochy smíšené obytné – centrální** se doplňují takto:

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území

- **450 m2 (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)**
- **800 m2 (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)**

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- 800 m² pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
- 1000 m² pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách;
- 1200 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách

Změnou č.3 se doplňuje za odstavec s podmínkami využití ploch ZO odstavec s novým způsobem využití, a to plochy ZX tohoto znění:

„ZX –plochy specifické- zeleň se specifickým využitím – urnový háj**PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:****převažující účel (hlavní využití)**

- přírodní zeleň
- veřejná zeleň
- urnový háj
- malé náhrobky a venkovní kolumbária
- rozptylová loučka

přípustné využití

- pěší cesty a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, kříže) a mobiliářem (lavičky, odpadkové koše)

podmínečně přípustné využití

- oplocení s podmínkou nenarušení přírodního charakteru území
- nezbytná zařízení a technická infrastruktura související s hlavním využitím s podmínkou nenarušení přírodního charakteru území
- parkoviště pouze pro návštěvníky urnového háje s podmínkou vzájemného optického oddělení
- podmínkou pro využití plochy je v rámci projektové přípravy území zpracovat vyhodnocení stávající kvalitní zeleně (stávající stromy a vzrostlá zeleň) a její zachování v co nejvyšší možné míře

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**maximální intenzita využití pozemků**

- bez zástavby

minimální koeficient zeleně

- 90%

maximální výška zástavby

- bez zástavby

**10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ
PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A
PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ
ČINNOSTI**

Změna č.3 VYPOUŠTÍ ze seznamu ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování **odrážky 1, 2 ,4, 5, 8, 9 a 11** v tomto znění:

- Severozápadní rozvojová zóna – komerčně administrativní část
- Golfové hřiště
- Komerce Újezdská
- Sport Újezdská
- U dálnice západ
- U dálnice východ
- VÚKOZ

Do textu odrážek **3, 6, 7,10,12 a 13** se doplňuje poznámka: „**(plocha s již zaevidovanou územní studií)**“, výsledný text:

- Komárov západně od Újezdské ul. **(plocha s již zaevidovanou územní studií)**
- Luční ul. **(plocha s již zaevidovanou územní studií)**
- Škodovo pole **(plocha s již zaevidovanou územní studií)**
- U hasičské zbrojnice **(plocha s již zaevidovanou územní studií)**
- Růžová ul. **(plocha s již zaevidovanou územní studií)**
- Michovka jih **(plocha s již zaevidovanou územní studií)**
- Michovka - zemní val

Změna č.3 dále VYPOUŠTÍ poslední odstavec kapitoly tohoto znění:

„Pro pořízení územní studie Severozápadní rozvojová zóna – komerčně administrativní část se stanovuje požadavek, aby rozmístění stavebních objektů plnilo maximálně možným způsobem funkci protihlukové ochrany vůči hluku z dálnice D1 a z Vestecké spojky.“

11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č.9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHLŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

Změna č. 3 DOPLŇUJE do seznamu ploch, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití **odrážky 7-13** následujícího znění:

- **Severozápadní rozvojová zóna – komerčně administrativní část**
- **Golfové hřiště**
- **Komerce Újezdská**
- **Sport Újezdská**
- **U dálnice západ**
- **U dálnice východ**
- **VÚKOZ**

3) změnou č.3 jsou doplněna znění zadání regulačních plánů kapitol 11.1, 11.2, 11.3, 11.4 a 11.6 takto:

V subkapitole E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury, dopravní infrastruktura, se část textu 3.odstavce „Kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN).“ nahrazuje textem „**Při návrhu řešení dopravy v klidu bude prostupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj.1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).**“

Text subkapitoly I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí „Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pro stavební objekty budov, obslužných a pěších komunikací a související technické infrastruktury. Rovněž nahradí územní rozhodnutí o změně využití území a územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.“ Se nahrazuje textem „**Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí. RP může také stanovit pro jednotlivé etapy, bude-li v nich regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí na umístění staveb či nikoliv.**“

Text subkapitoly K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci „Před vydáním regulačního plánu je nutno uzavřít mezi obcí Průhonice a příslušnými investory plánovací smlouvu ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření dohody o parcelaci plánovací smlouvy je podmínkou vydání regulačního plánu, neboť regulační

plán nahradí rovněž územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků.“ nahrazuje textem „**Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou vydání regulačního plánu. Dohoda o parcelaci není požadována.**“

-znění zadání regulačních plánů kapitol 11.1 a 11.2 se dále doplňují takto:

Text subkapitoly B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití se doplňuje o větu:

„Při návrhu parcelace bude regulačním plánem v řešeném území z celkového počtu stavebních pozemků pro RD vymezeno alespoň 30% pozemků o výměře minimálně 1200m².“

-znění zadání regulačního plánu kapitoly 11.6 se dále doplňuje takto:

Text subkapitoly B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití se doplňuje o větu:

„Při návrhu parcelace bude regulačním plánem v řešeném území z celkového počtu stavebních pozemků pro RD vymezeno alespoň 30% pozemků o výměře minimálně 1200m² a nejvýše 30% pozemků o výměře menší než 1000m².“

4) změnou č.3 je doplněno znění zadání regulačního plánu 11.5 Zadání regulačního plánu Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm takto:

Text subkapitoly B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití se doplňuje o 2 věty
„Regulační plán vymeze plošně největší pozemky (o výměře min.1000m²) na jihovýchodním okraji řešeného území na rozhraní s krajinou (plochami golfu). Při návrhu parcelace bude regulačním plánem v řešeném území z celkového počtu stavebních pozemků pro RD vymezeno alespoň 30% pozemků o výměře minimálně 1200m² a nejvýše 30% pozemků o výměře menší než 1000m².“

Subkapitola D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území se doplňuje o text tohoto znění:

„Regulační plán zajistí v pohledově exponovaných částech na jihovýchodním okraji řešeného území na rozhraní s krajinou vhodné členění řady pozemků RD vloženými prolukami - bloky zeleně. RP dále vymeze lemující pás veřejné zeleně s pěší stezkou na rozhraní s krajinou (plochami golfu), který bude propojen s vnitřními veřejnými prostranstvími formou výše uvedených zelených "proluk" mezi pozemky RD s průhledy směrem k zámku.

RP bude obsahovat část s vyhodnocením působení navrhovaného řešení na krajinný ráz, stejně jako na další přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v rozsahu odpovídajícím podrobnosti a účelu regulačního plánu.“

V subkapitole E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury, dopravní infrastruktura, se část textu 3.odstavce „Kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN).“ nahrazuje textem „**Při návrhu řešení dopravy v klidu bude prostupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj.1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).**“

Text subkapitoly I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí „Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pro stavební objekty budov, obslužných a pěších komunikací a související technické infrastruktury. Rovněž nahradí územní rozhodnutí o změně využití území a územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.“ Se nahrazuje textem „**Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí. RP může také stanovit pro jednotlivé etapy, bude-li v nich regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí na umístění staveb či nikoliv.**“

Text subkapitoly K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci „Před vydáním regulačního plánu je nutno uzavřít mezi obcí Průhonice a příslušnými investory plánovací smlouvu ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření dohody o parcelaci plánovací smlouvy je podmínkou vydání regulačního plánu, neboť regulační

plán nahradí rovněž územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků.“ nahrazuje textem „**Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou vydání regulačního plánu. Dohoda o parcelaci není požadována.**“

5) změnou č.3 jsou doplněna zadání regulačních plánů 11.7 – 11.13 tohoto znění:

11.7. Zadání regulačního plánu Severozápadní rozvojová zóna – komerčně administrativní část

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- M. Požadavky vyplývající z územního plánu

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Zahrnuje severní část severozápadní rozvojové zóny Průhonic, s komerčním využitím, které je ze západu ohraničeno trasou „Vestecské spojky“, ze severu a severovýchodu dálnicí D1 a z jihu navrženými obytnými částmi zóny. Součástí území regulačního plánu je navržený ochranný protihlukový val, který lokalitu odděluje od obytné části zóny.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch. Součástí území jsou funkční plochy OK-2 – Plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá, OM-2 – Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední, W-3 – Plochy vodní a vodohospodářské – retenční nádrž a plocha TX – plochy technické infrastruktury – specifické – zemní val.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a na provázání s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.

Regulační plán určí možnou etapizaci v území, přičemž součástí 1. etapy bude vždy zemní val včetně zeleně (plocha specifická-TX), a může stanovit pro jednotlivé etapy, bude-li v nich regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí na umístění staveb či nikoliv.

RP bude zpracován se stejnou mírou podrobnosti pro celé vymezené a řešené území, a to i v případech, kdy bude navržena (bude přípustná) realizační etapizace výstavby.

RP vymeze pozemky veřejných prostranství a jednotlivé stavební pozemky a jejich rozmístění a výměry budou závazné, měnit je bude možné pouze změnou regulačního plánu.

Součástí řešení regulačního plánu bude umístění retenční nádrže a návrh šířkového uspořádání páteřní komunikace včetně uliční zeleně.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavitelných ploch. Regulační plán rozpracuje a zpřesní prvky prostorové regulace a plošného využití řešeného území s ohledem na požadavky a podmínky dané územním plánem Průhonic a platným zákonným rámcem, a to včetně možnosti snížení koeficientu zastavění v plochách typu OM-2 a OK-2 z důvodu ochrany krajinného rázu, estetických hodnot území a snížení negativních dopadů na životní prostředí.

RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.

RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžaduje.

RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případné nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů), pravidla pro oplocení pozemků.

Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

RP stanoví koncepci co nejúčinnější protihlukové ochrany podél dálnice D1 a Vestecké spojky: rozmístění stavebních objektů bude navrženo tak, aby plnilo maximálně možným způsobem funkci protihlukové ochrany vůči hluku z dálnice D1 a z Vestecké spojky.

RP stanoví charakter a upřesní průběh a prostorové uspořádání protihlukového valu v jižní části řešeného území, vždy se zachováním šířky zemního valu dle platného územního plánu. Realizace protihlukového valu je podmínkou realizace severní komerčně administrativní části.

RP bude obsahovat řešení koridoru (dle záměru ZÚR Stč. kraje) na vedení tramvajové tratě v trase podél dálnice D1.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuelně doplňující průzkumy a rozbor. Stávající hodnotou území je orná půda. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a krajinné hodnoty.

RP bude obsahovat část s vyhodnocením působení navrhovaného řešení na krajinný ráz, stejně jako na další přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v rozsahu odpovídajícím podrobnosti a účelu regulačního plánu. Obdobně bude v regulačním plánu vyhodnoceno navrhované řešení zemního valu a jeho akustické a krajinné působení.

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES ani zájmy ochrany přírody a krajiny.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. Jedná se zejména o dodržení následujících principů:

- zástavba v území není realizovatelná bez předchozí realizace „Vestecské spojky“, na kterou bude území dopravně napojeno tak, aby realizací této lokality nedošlo ke zvýšení dopravní zátěže na stávajících komunikacích v obci
- systém pěších komunikací bude navázán mimo jiné na hřeben ochranného protihlukového valu (v jižní části řešeného území lokality), který bude umožňovat vedení pěší a cyklistické rekreační stezky
- doprava v klidu: RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz. Parkování a odstavná vozidel pro návštěvníky a zaměstnance bude řešeno v rámci pozemků pro komerční aktivity, při návrhu řešení bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí

- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- budou stanoveny parametry nezbytných retenčních nádrží a suchých poldrů a bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

Regulačním plánem bude navržen uliční profil veřejného prostranství s páteří komunikací, včetně řešení zeleně a doplnění trasy páteří komunikace stromořadím.

RP vymezí pozemky veřejných prostranství a jejich rozmístění a výměry budou závazné, měnit je bude možné pouze změnou regulačního plánu.

Veřejné občanské vybavení

Koncepce občanského vybavení bude respektovat platný územní plán. Regulační plán upřesní rozsah a stanoví regulaci ploch pro veřejné občanské vybavení v území, toto bude též předmětem plánovací smlouvy s obcí.

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán bude respektovat VPS a VPO, vymezená územním plánem.

Regulační plán podle potřeby dále vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případné nová významná veřejná prostranství a komunikace;

Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí. RP může také stanovit pro jednotlivé etapy, bude-li v nich regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí na umístění staveb či nikoliv.

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou pro vydání Regulačního plánu.

Dohoda o parcelaci není požadována.

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb. .

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah textové části návrhu RP:

Textová část RP bude nad rámec daný vyhláškou obsahovat:

Zásady pro rozmístění, formy a další uplatnění veřejné a vnitroareálové zeleně,

Posouzení hlukové situace s uplatněním protihlukových opatření, tj. zejména protihlukového valu, vhodně umístěných stavebních objektů a veřejné i vnitroareálové zeleně ve vztahu k hluku dálnice D1, Vestecké spojky a hluku z vlastního provozu komerčně administrativní části rozvojové zóny.

Kapitola Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí bude obsahovat vyhodnocení estetických hledisek.

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulujících funkcí, vymezení veřejné a vnitroareálové zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkresu zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Výkres podrobného řešení protihlukového valu a jeho ozelenění (jako veřejně prospěšné stavby plnící funkci protihlukovou, estetickou a přírodně rekreační). měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

dle potřeby: Výkres pořadí změn v území-etapizace , měřítko výkresu 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 6 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

Jedná se o regulační plán na žádost.

11.8. Zadáání regulačního plánu Golfové hřiště

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

A. Vymezení řešeného území

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

G. Požadavky na asanace

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Řešené území se nachází mezi západním okrajem obytného území obce Průhonice a lokality Hole a lokalitou Rozkoš. Na západním okraji lokalitu ohraničuje rozvojové území pro obytnou zástavbu u Rozkoše a hranice k.ú. Zdíměřice u Prahy. Východní a jihovýchodní okraj řešeného území je ohraničen stávajícími i rozvojovými obytnými plochami Průhonice a údolím potoka a Holských rybníků. Na severu území ohraničuje navržený regionální biokoridor ÚSES RK 5017.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch. Součástí území je funkční plocha RX – Rekreační specifická – golfové hřiště. Regulační plán vymezí nezastavitelnou část území tvořenou vlastním golfovým hřištěm a případně zastavitelnou část území obsahující přípustné služby a zařízení zázemí hřiště jako klub, stravování, ubytování atd.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a na provázání s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání. RP stanoví (upřesní) podrobné regulativy prostorového uspořádání území. RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení pozemků. RP stanoví pravidla pro výšku přípustných staveb, a případné nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů). Regulační plán stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuelně doplňující průzkumy a rozborů. Stávající hodnotou území je orná půda. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a zejména krajinné hodnoty.

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

Řešené území sousedí se stávajícím lokálním biokoridorem ÚSES LBK 78 procházejícím podél potoka a území Holských rybníků. Dále sousedí území s navrženým regionálním biokoridorem RK 5017 včetně navazujících přírodních ploch. Návrh RP zohlední návaznost prvků ÚSES a přírodních ploch podél potoka a Holských rybníků s důrazem na zachování a ochranu jejich přírodních hodnot.

RP bude v případě potřeby obsahovat část s vyhodnocením působení navrhovaného řešení na krajinný ráz, stejně jako na další přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v rozsahu odpovídajícím podrobnosti a účelu regulačního plánu.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky. Menší plochy v severní a jižní části území se nacházejí v ochranném pásmu lesa.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury**Dopravní infrastruktura**

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006.

- doprava v klidu: RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz. Parkování a odstavná vozidel pro návštěvníky a zaměstnance bude řešeno v rámci pozemků zastavitelné části území, při návrhu řešení bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.

- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- budou stanoveny parametry nezbytných retenčních nádrží a suchých poldrů a bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případné nová významná veřejná prostranství a komunikace;

Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí.

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořízování regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou pro vydání Regulačního plánu.

Dohoda o parcelaci není požadována.

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb. .

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na

veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordináční výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 6 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

Jedná se o regulační plán na žádost.

11.9. Zadání regulačního plánu Komerce Újezdská

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

A. Vymezení řešeného území

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

G. Požadavky na asanace

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkrese základního členění území územního plánu. Řešené území se nachází severně od obce u dálnice D1. Severní okraj řešeného území tvoří dálnice D1 s navrženým pásem izolační zeleně. Západně od řešeného území se nachází rozvojová zóna severozápad a navržený suchý poldr. Jižně od území se nachází rozvojová plocha Sport Újezdská. Východně a jihovýchodně od lokality se nacházejí navržené plochy izolační zeleně oddělující lokalitu od údolí Botiče s přírodními plochami.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch. Součástí území je funkční plocha OM-3 – Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a na provázání s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavitelných ploch.

RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.

RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžaduje.

RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.

RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případně nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).

Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

RP stanoví koncepci co nejúčinnější protihlukové ochrany podél dálnice D1.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuelně doplňující průzkumy a rozborů. Stávající hodnotou území je orná půda. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a krajinné hodnoty.

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES ani zájmy ochrany přírody a krajiny.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006.

RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz. Parkování a odstav vozidel pro návštěvníky a zaměstnance bude řešeno v rámci pozemků pro komerční aktivity. Kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110 Projektování místních komunikací). Ve výpočtech bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut. na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- budou stanoveny parametry nezbytných retenčních nádrží a suchých poldrů a bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

RP vymezí pozemky veřejných prostranství a jejich rozmístění a výměry budou závazné, měnit je bude možné pouze změnou regulačního plánu.

Veřejné občanské vybavení

Koncepce občanského vybavení bude respektovat platný územní plán. Regulační plán upřesní rozsah a stanoví regulaci ploch pro veřejné občanské vybavení v území, toto bude též předmětem plánovací smlouvy s obcí.

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případné nová významná veřejná prostranství a komunikace;
 Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí.

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořízování regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou pro vydání Regulačního plánu.

Dohoda o parcelaci není požadována.

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb. .

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkresu zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordinátní výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 6 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

Jedná se o regulační plán na žádost.

11.10. Zadání regulačního plánu Sport Újezdská

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- M. Požadavky vyplývající z územního plánu

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Řešené území se nachází severně od obce. Severní okraj řešeného území tvoří rozvojová plocha Komerce Újezdská s navrženým pásem izolační zeleně. Západně od řešeného území se nachází rozvojová zóna severozápad. Jižně a východně od lokality se nacházejí navržené plochy izolační zeleně oddělující lokalitu od údolí Botiče s přírodními plochami.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch. Součástí území je funkční plocha OS-2 – Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a na provázání s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavitelných ploch.

RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.

RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžaduje.

RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.

RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případné nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).

Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuelně doplňující průzkumy a rozborů. Stávající hodnotou území je orná půda. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a krajinné hodnoty.

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES ani zájmy ochrany přírody a krajiny.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006.

RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz. Při návrhu řešení dopravy v klidu bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- budou stanoveny parametry nezbytných retenčních nádrží a suchých poldrů a bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případné nová významná veřejná prostranství a komunikace;

Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových

komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí.

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou pro vydání Regulačního plánu.

Dohoda o parcelaci není požadována.

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb. .

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkresu zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordinátní výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 6 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

Jedná se o regulační plán na žádost.

11.11. Zadání regulačního plánu U dálnice západ

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

A. Vymezení řešeného území

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

G. Požadavky na asanace

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Řešené území se nachází v severní části obce u dálnice D1. Severní okraj řešeného území tvoří dálnice D1. Západně od řešeného území se nachází údolí potoka Botič s přírodními plochami a prvky ÚSES. Jižně od území se nachází obytné území Průhonic. Východně od lokality se nachází rozvojová plocha U dálnice východ.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch. Součástí území je funkční plocha OM-1 – Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a na provázání s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavěných a zastavitelných ploch.

RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.

RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžaduje.

RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.

RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případné nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).

Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

RP stanoví koncepci co nejúčinnější protihlukové ochrany podél dálnice D1.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuálně doplňující průzkumy a rozbor. Stávající hodnotou území je orná půda. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a krajinné hodnoty.

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

Řešené území sousedí s přírodními plochami v okolí Botiče, jejichž součástí je regionální biokoridor ÚSES RK 1195 a lokální biocentrum LBC 88. Návrh RP zohlední návaznost prvků ÚSES s důrazem na zachování a ochranu jejich přírodních hodnot.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006.

RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz. Při návrhu řešení dopravy v klidu bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikačních navrženy v kabelovém (podzemním) vedení

- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- budou stanoveny parametry nezbytných retenčních nádrží a suchých poldrů a bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

Podmínkou při návrhu RP a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality a její návaznost na stávající zástavbu.

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případně nová významná veřejná prostranství a komunikace;

Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území se požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí.

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou pro vydání Regulačního plánu.

Dohoda o parcelaci není požadována.

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb. .

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkresu zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordináční výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 6 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

Jedná se o regulační plán na žádost.

11.12. Zadáání regulačního plánu U dálnice východ

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

A. Vymezení řešeného území

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

G. Požadavky na asanace

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Řešené území se nachází v severní části obce u dálnice D1. Severní okraj řešeného území tvoří dálnice D1. Západně od řešeného území se nachází rozvojová plocha U dálnice západ a stávající obytné území obce. Jižně od území se nachází rozvojová plocha pro bydlení a pás izolační zeleně, který lokalitu odděluje od obytného území.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch. Součástí území je funkční plocha OM-1 – Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a na provázání s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.

Při návrhu parcelace bude regulačním plánem v řešeném území z celkového počtu stavebních pozemků pro RD vymezeno alespoň 30% pozemků o výměře minimálně 1200m² a nejvýše 30% pozemků o výměře menší než 1000m².

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavěných a zastavitelných ploch.

RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.

RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžaduje.

RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.

RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případné nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).

Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

RP stanoví koncepci co nejúčinnější protihlukové ochrany podél dálnice D1.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuelně doplňující průzkumy a rozbor. Stávající hodnotou území je orná půda. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a krajinné hodnoty.

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES ani zájmy ochrany přírody a krajiny.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006.

RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz. Při návrhu řešení dopravy v klidu bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- budou stanoveny parametry nezbytných retenčních nádrží a suchých poldrů a bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

Podmínkou při návrhu RP a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality a její návaznost na stávající zástavbu.

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případně nová významná veřejná prostranství a komunikace;

Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území se požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí.

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořízení regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou pro vydání Regulačního plánu.

Dohoda o parcelaci není požadována.

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb. .

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zakresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordináční výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad

1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 6 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

Jedná se o regulační plán na žádost.

11.13. Zadání regulačního plánu VÚKOZ

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- M. Požadavky vyplývající z územního plánu

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Řešené území se nachází v centrální části obce na okraji stávající obytné zástavby a Průhonického parku. Lokalita tvoří jižní nezastavěnou část areálu VÚKOZ.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch. Součástí území je funkční plocha OV-2 – Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a na provázání s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí propustnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavěných ploch.

RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.

RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžadá.

RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.

RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případné nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).

Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuálně doplňující průzkumy a rozborů. Stávající hodnotou území je orná půda. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a krajinné hodnoty.

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES ani zájmy ochrany přírody a krajiny.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006.

RP vymezení kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz. Při návrhu řešení dopravy v klidu bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- budou stanoveny parametry nezbytných retenčních nádrží a suchých poldrů a bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

Podmínkou při návrhu RP a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality a její návaznost na stávající zástavbu.

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezení nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případně nová významná veřejná prostranství a komunikace;

Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území se požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí.

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořízování regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou pro vydání Regulačního plánu.

Dohoda o parcelaci není požadována.

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb. .

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkresu zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejné prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby,

předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordinátní výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad

1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 6 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

Jedná se o regulační plán na žádost.

6) Grafická část ÚP Průhonic se změnou č. 3 upravuje a doplňuje o výřezy změnou dotčených výkresů takto:

SAMOSTATNÝ VÝKRES:

- | | |
|------------------------------------|---------|
| 1. VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ | 1:5 000 |
| 2. HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ 1 | 1: 5000 |
| HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ 2 | 1: 5000 |

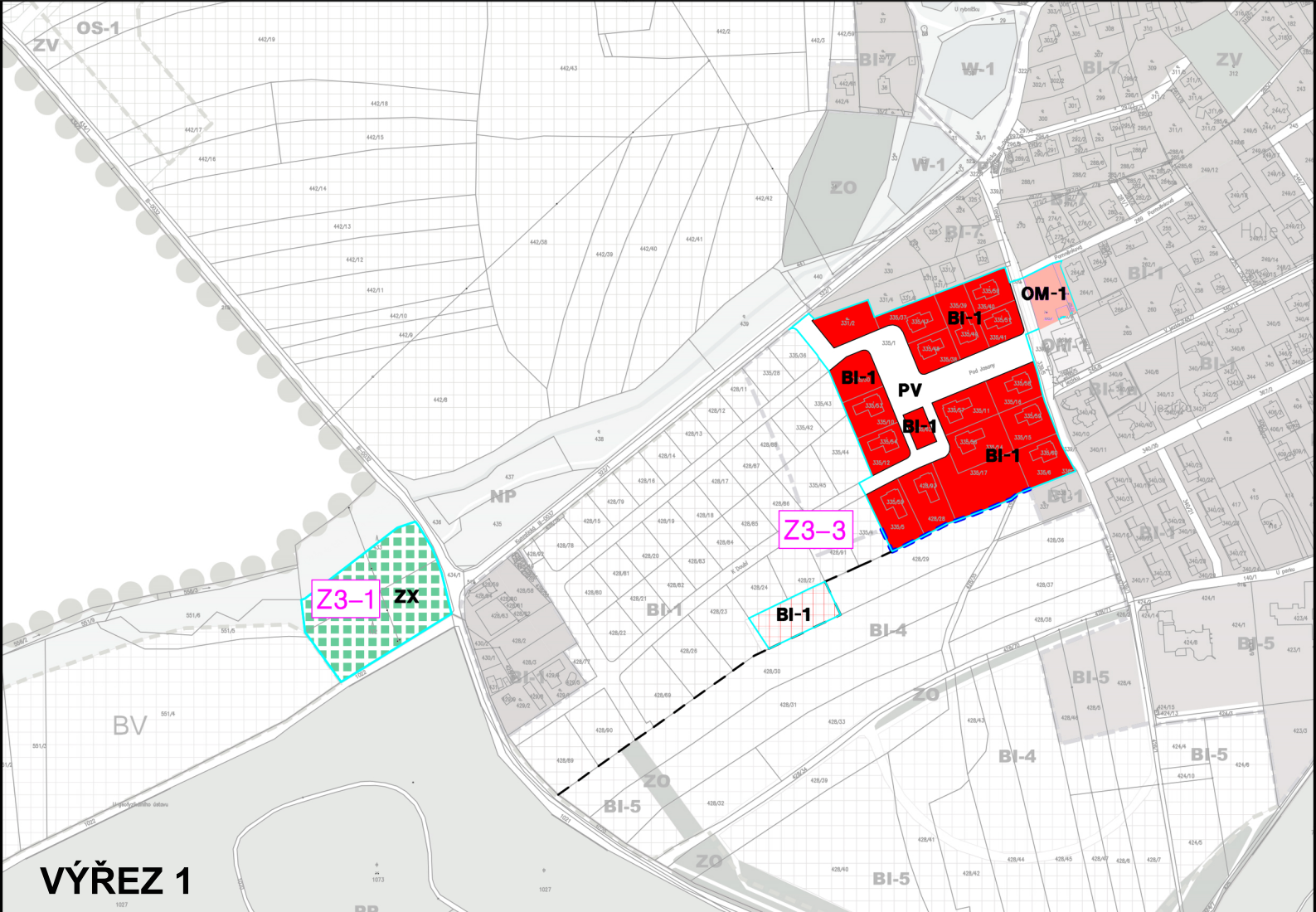
7) Údaje o počtu listů změny č. 1 Územního plánu Průhonic

Návrh změny:

26 listů textové části, 2 listy grafické části, 1 samostatný výkres

Odůvodnění změny:

11 listů textové části (+83 stran kapitoly 2.11), 2 listy grafické části

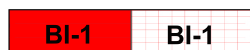


VÝŘEZ 1

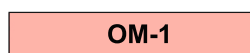
LEGENDA



LOKALITA ZMĚNY Č.3



PLOCHY BYDLENÍ (STAV / NÁVRH)



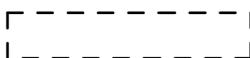
PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ - KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ



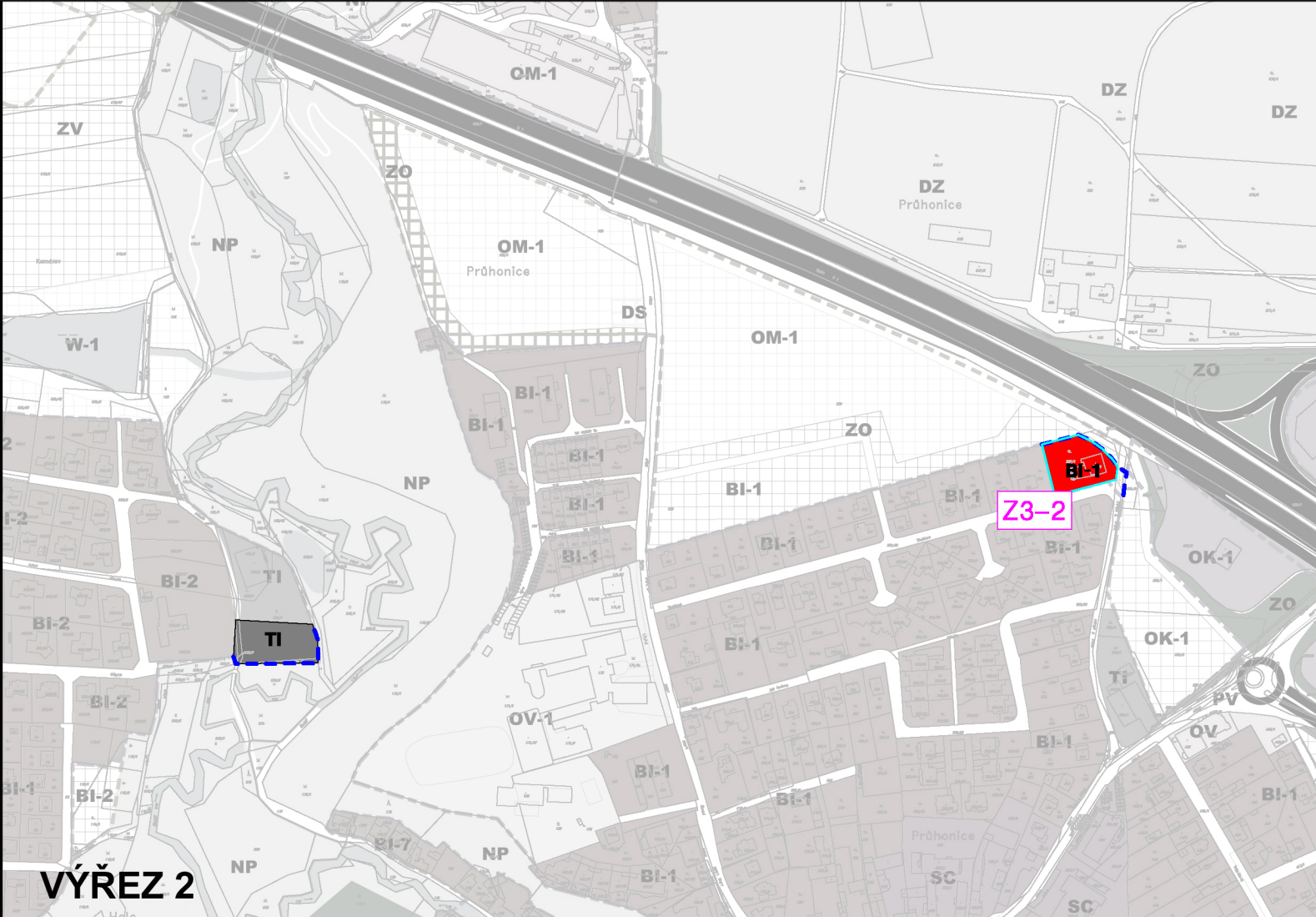
PLOCHY SPECIFICKÉ - URNOVÝ HÁJ (NÁVRH)



ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ AKTUALIZOVANÉ ZMĚNOU Č. 3 KE 3.7.2019

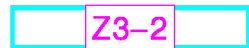


ROZHRANÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ RP NOVÉ PRŮHONICE A RP JEZÍRKA I.



VÝŘEZ 2

LEGENDA



Z3-2

LOKALITA ZMĚNY Č.3



BI-1

PLOCHY BYDLENÍ



TI

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY - INŽENÝRSKÉ SÍTĚ



ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ AKTUALIZOVANÉ ZMĚNOU Č. 3 KE 3.7.2019

ZMĚNA Č.3 ÚP PRŮHONIC
výkres č.2 - HLAVNÍ VÝKRES - výřez č.2 1:5000

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚP PRŮHONIC:

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY:

2.1.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, souladu s cíli a úkoly územního plánování a souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	
2.1.1.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	1
2.1.2.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	1
2.1.3.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	3
2.1.4.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	3
2.2.	Vyhodnocení splnění zadání změny č.3, vyhodnocení v souladu s pokyny v případě postupu podle §51 odst. 2 nebo §51 odst.3 nebo §54 odst.3 nebo §55 odst.3 stavebního zákona	3
2.3.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, cíle řešení, koncepce řešení změny	4
	Vymezení zastavěného území	5
	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
	Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umísťování	6
	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek neroztrných surovin a podobně	6
	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	6
	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	7
	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	7
	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	7
2.4.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	8
2.5.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	8

2.6.	Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	8
2.7.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF a PUPFL	8
2.8.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.	9
2.9.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	
2.10.	Údaje o počtu listů změny územního plánu	11
2.11.	ÚP Průhonic- textová část s vyznačením změn (samostatné stránkování)	11

Příloha textové části odůvodnění:

Náležitosti vyplývající ze správního řádu - část odůvodnění zpracovaná pořizovatelem

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY:

OD-1	KOORDINAČNÍ VÝKRES (samostatný výkres)	1: 5 000
OD-2	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 10 000
OD-3	PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY PŮDNÍHO FONDU -VÝŘEZ Č.1	1: 5 000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3 ÚP PRŮHONIC

2.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A SOULADU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

2.1.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Správní území obce Průhonice je tvořeno dvěma katastrálními územími Průhonice a Hole u Průhonic jejichž souhrnná výměra činí 769 ha.

Obec Průhonice má platnou územně plánovací dokumentaci, a to územní plán Průhonic (dále také jen „ÚP Průhonic“ nebo pouze „ÚP“), vydaný dne 27. července 2010 (účinnosti nabyl 25. srpna 2010). V následujícím období byly zpracovány tři změny č.1, č.2A a č.2B. Poslední změna nabyla účinnosti 26. července 2018. Předmět změny (zadání) byl schválený zastupitelstvem obce Průhonice ve dnech 19. března a 16. dubna 2019.

Z hlediska širších územních vztahů změna č.3 upravuje rozsah koridoru Vestecké spojky (VPS: D054) a vymezuje koridor vedení 110 kV Chodov – Uhřetěves dle znění 2. aktualizace ZÚR Středočeského kraje.

Řešené území je součástí ORP města Černošice, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a jsou průběžně aktualizovány. Úplná aktualizace ÚAP byla provedena v roce 2016.

Jako podklad pro zpracování změny sloužil stávající ÚP Průhonic, ÚAP ORP Černošice a dále pracovní průzkum zpracovatele k vyhodnocení limitů území a jeho hodnot.

2.1.2. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Území obce se nachází v rozvojové oblasti **OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha** vymezené v PÚR ČR, schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, ve znění **Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky** schválené usnesením vlády č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR ČR,“) a **Aktualizací č. 2 a č. 3 PÚR ČR** schválených usnesením vlády č. 629 ze dne 2. září 2019.

Území obce se nenachází v rozvojových osách, ve specifických oblastech, v koridorech a plochách dopravní a technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezených dle Aktualizace č. 1, 2 a 3 PÚR ČR.

Žádné konkrétní úkoly pro územní plánování na úrovni obcí PÚR nestanovuje.

Vyhodnocení souladu s aktualizací PÚR ČR:

Pro řešení Změny č. 3 ÚP Průhonic nevyplyvají z Aktualizace č. 1 PÚR ČR žádné zvláštní požadavky kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v kap. 2.2. Republikové priority, odst. 14 – 32.

Řešeného území se týkají zejména priority:

(14) chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice

(16) při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků

(19) hospodárně využívat zastavěné území, omezit negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

(22) vytvářet podmínky pro rozvoj různých forem cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území

(24) vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury

(28) pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území a požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech.

Tyto priority jsou ve změně č. 3 ÚP Průhonic respektovány.

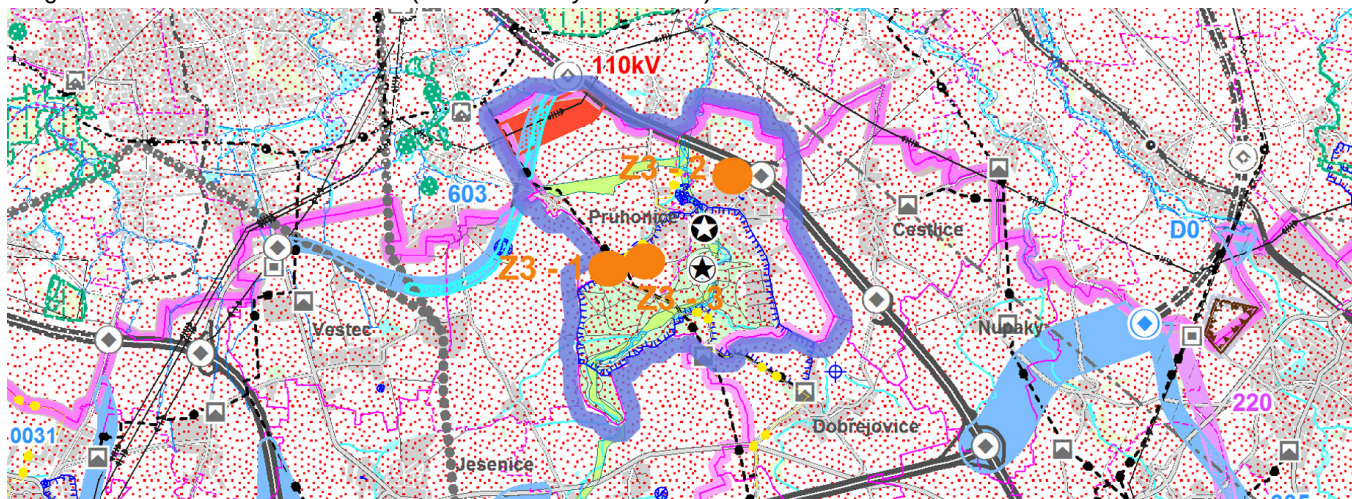
Vyhodnocení souladu s ÚPD kraje (ZÚR Středočeského kraje):

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje - **ZÚR Stč. kraje**, byla vydána dne **7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského

kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 a účinnosti nabyla dne 22. února 2012. Dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **1. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, účinné od **26. srpna 2015**. Dne 26. dubna 2018 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání **2. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti 4. září 2018. **Soulad návrhu změny č.3** s nadřazenou územně plánovací dokumentací je prokázán ve výkresové části (koordinační výkres) a v textové části tohoto odůvodnění. Jednotlivé jevy a jejich limity vymezené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. a 2. aktualizace (ZÚR) jsou uvedeny a popsány v této kapitole níže.

Koordinační výkres ZÚR Stč. kraje, úplné znění po 2. aktualizaci (níže výřez) obsahuje tyto jevy a limity:

- koridor dopravní stavby propojení Vestec (II/603) – Újezd (D1), tzv. Vestecká spojka včetně všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb (VPS: D054), vedený řešeným územím, v souladu s 2. aktualizací ZÚR Stč. Kraje
- dálnice D1 a mimoúrovňová křižovatka
- koridor vedení 110 kV Chodov – Uhřetěves (VPS: E15)
- koridor pro vodovodní řad z vodojemu Jesenice na jihovýchod Prahy (VPS: V14)
- plynovod VTL,
- regulační stanice
- hlavní cyklotrasy
- ochranná pásma vodních zdrojů
- vodní toky
- památka UNESCO
- národní kulturní památka
- územní systém ekologické stability:
- regionální biokoridor VPO: RK 1195 (Miličovský les – Osnický les)
- regionální biokoridor VPO: RK 5017 (Hrnčířské louky – RK 1195)



Všechny tyto jevy a limity jsou vyznačeny v grafické části návrhu a odůvodnění změny č.3, zejména v koordinačním výkrese OD-1 a nebudou změnou č.3 dotčeny.

Dále ZÚR Stč. kraje stanovuje k řešení další níže uvedené požadavky:

- *ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;*
 - Rozsah zastavitelných ploch nebyl změnou redukován ani doplňován. Rozvojové plochy jsou v územním plánu od počátku zařazeny koncepčně a podmíněny zpracováním územních studií, změny č.3 nahrazuje u ploch s dosud nevydanými ÚS tuto podmínku podmínkou zpracováním regulačních plánů, v jejichž rámci budou řešeny jak kapacity obsluhy dopravní a technické infrastrukturu, tak rozvoj veřejného občanského vybavení. Do zadání regulačních plánů jsou začleněny podmínky, zajišťující při zpracování RP ochranu krajiny a ostatních hodnot území.
- *navržení cyklistické dopravy v souladu s koncepcí zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje;*
 - Do územního plánu (koordinační výkres) byly změnou č. 3 byly zapracovány cyklotrasy a cyklostezky vymezené v Generelu Středočeského kraje.

Návrh změny č. 3 je v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací dokumentací.

2.1.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Návrh změny č. 3 ÚP Průhonic je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, včetně požadavků na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Změna č. 3 je v souladu se stávající platnou územně plánovací dokumentací ÚP Průhonic, s ohledem na stávající podobu území i na krajinný ráz. Změnou č.3 nedochází k rozšíření zastavitelných ploch vymezených v ÚP Průhonic.

Urbanistická koncepce, stanovená ve schváleném ÚP Průhonic, se změnou č. 3 zásadně nemění. Změna řeší 3 lokality o celkové výměře 1,06 ha, aktualizuje hranici zastavěného území, upravuje rozsah koridoru Vestecké spojky dle 2.aktualizace ZÚR Středočeského kraje a vymezuje plochu koridoru vedení 110 kV Chodov - Uhřetěves. Návrh změny vychází při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití z platné územně plánovací dokumentace obce, v plochách s rozdílným způsobem využití jsou změnou č. 3 částečně doplněny regulativy ploch BI-1 – BI-8, BV a SC, zejména podmínky prostorového uspořádání a stanovení minimálních výměr pozemků pro rodinné domy. Změna doplňuje novou funkční plochu XU – plochy specifické – urnový háj. Některé plochy (dosud bez vydaných územních studií) s podmínkou pořízení studie byly nově podmíněny zpracováním regulačního plánu. Již pořízené územní studie byly z grafické a textové části vypuštěny. Došlo k drobné úpravě vzájemné hranice regulačních plánů Nové Průhonice a Jezírka I a v navazujícím území Nové Průhonice byl uveden územní plán do souladu se stavem v území.

Aktualizací zastavěného území nad mapou KN ke dni 3.7.2019 bylo zjištěno, že v období mezi vydáním poslední změny ÚP Průhonic (r. 2018) a zpracováním Návrhu změny č. 3 v zastavitelných plochách došlo k zástavbě části rozvojové plochy Nové Průhonice, plochy pro rozšíření ČOV a jedné menší plochy v severovýchodní části obce, která je vymezena jako lokalita změny vzhledem ke změně funkčního využití – tyto pozemky jsou ve změně č. 3 zařazeny do zastavěného území. Dále došlo k aktualizaci stavu území v podobě rozšíření drobné plochy komerční vybavenosti v sousedství lokality nové Průhonice.

Cíle a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území v rozsahu, který změna územního plánu má řešit, byly splněny.

2.1.4. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Obsah změny č. 3 ÚP odpovídá požadavkům přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Návrh změny č. 3 územního plánu Průhonic je v souladu s požadavky stavebního zákona a s jeho prováděcími předpisy.

2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY, VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE §51 odst. 2 NEBO §51 odst. 3 NEBO §54 odst. 3 NEBO §55 odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V návrhu změny č. 3 jsou zohledněny požadavky, vyplývající ze schváleného obsahu změny č. 3 územního plánu, pořizované zkráceným postupem podle § 55a až § 55c stavebního zákona

1. V souladu se schváleným obsahem změny byly nahrazeny podmínky zpracování územních studií podmínkou vydání regulačních plánů na žádost, s výjimkou ploch, pro které již studie byly pořízeny a zaevidovány, a s výjimkou plochy Michovka-zemní val. Podmínka územní studie Michovka-zemní val, která zde pořízena dosud není, nebyla za podmínku regulačního plánu po dohodě s pořizovatelem a s určeným zastupitelem nahrazena z důvodu, že převedení do módu ÚPD-regulačního plánu se v tomto případě, tj. pro terénní val se zelení jeví, jako nadbytečný nástroj (způsob využití plochy TX a její podmínky jsou jednoznačně dány a konkrétní řešení bude předmětem projektové přípravy území). Do textové části byla doplněna zadání nových regulačních plánů včetně požadavků na vytvoření co nejúčinnější protihlukové ochrany v lokalitách u dálnice D1 a u Vestecké spojky. Zadání stávajících regulačních plánů byla částečně upravena, z důvodu požadovaného uvedení některých požadavků do souladu s požadavky, stanovenými v zadání regulačních plánů, doplněných změnou č.3 (sjednocení podmínek pro všechny RP).

- Pro jednotlivé funkční plochy pro bydlení byly regulativy minimální výměry stavebního pozemku pro umístění rodinných domů v zastavěném území i zastavitelných plochách. V souvislosti s touto úpravou regulativů byly též doplněny texty stávajících zadání regulačních plánů.
- Pozemky parc. č. 432 a 433 k.ú. Hole u Průhonice byly v rozsahu neomezujičím lokální koridor ÚSES LBK 78 vymezeny jako lokalita změny Z3-1 se změnou funkčního využití na plochy ZX – zeleň – se specifickým využitím – urnový háj.
- Využití pozemků parc.č. 267/1, 268/1 a 268/2 k.ú. Průhonice bylo změněno ze ZO – zeleň ochranná a izolační (návrh) na plochu bydlení BI-1 – bydlení v rodinných domech městské a příměstské (stav) vzhledem ke stavu území. Území bylo vymezeno jako lokalita změny Z3-2. V lokalitě byl ponechán koridor pro navrhovanou místní komunikaci.
- Část pozemku parc. č. 428/29 k.ú. Průhonice byla převedena z plochy regulačního plánu Jezírka I. do plochy regulačního plánu Nové Průhonice (tj. také z plochy BI-4 do BI-1). Současně byl aktualizován stav ve východní části lokality Nové Průhonice a celá tato plocha byla vymezena jako lokalita Z3-3.

V návrhu změny č. 3 jsou zohledněny požadavky, vyplývající z pokynů pro nepodstatnou úpravu před vydáním

- Vzhledem k finální fázi pořizování Územní studie Komárov-západně od Újezdské ulice, byla doplněna informace o zaevidování ÚS v r.2020 a vypuštěno původně změnou č.3. doplněné zadání regulačního plánu pro tuto plochu.
- Do zadání regulačních plánů obytných ploch Severozápadní rozvojová zóna – obytná část západ, Severozápadní rozvojová zóna – obytná část východ, Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm, U parku směrem ke Zdiměřicím a U dálnice východ byly doplněny požadavky na procentuální zastoupení předepsaných velikostí stavebních parcel rodinných domů.
- Bylo doplněno odůvodnění plochy ZX v lokalitě Z3-1 pro urnový háj veřejným zájmem.

2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

CÍLE ŘEŠENÍ A KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.3

Důvodem pořízení změny č. 3 je realizovat usnesení Zastupitelstva obce Průhonice ze dnů 19.3.2019 a 16.4.2019, kterými byl schválen předmět (obsah) změny č.3.

Cílem zpracované změny bylo zapracování nových požadavků na využití území obce (změna funkčního využití ve dvou plochách a aktualizace stavu v území), a dále zapracování 2. aktualizace ZÚR Středočeského kraje.

Změna řeší 3 lokality:

- V lokalitách dochází k vymezení návrhové plochy ZX – zeleň se specifickým využitím – urnový háj (Z3-1) a aktualizaci stabilizované plochy BI-1 – bydlení – v rodinných domech městské a příměstské (Z3-2), dále k úpravě vzájemné hranice ploch, řešených regulačními plány Jezírka I. a Nové Průhonice a současně aktualizaci ÚP dle stavu v území, kde proběhla realizace a plochy převedeny so ploch stabilizovaných BI1,OM1,PV (Z3-3).

Změnou č.3 dále dochází:

- K převedení těch ploch s podmínkou pořízení územní studie, u kterých ještě nedošlo k pořízení územní studie, do ploch s podmínkou pořízení regulačního plánu a doplnění zadání příslušných regulačních plánů do textové části ÚP
- k částečnému doplnění a úpravě stávajících textů zadání regulačních plánů - po konzultaci s pořizovatelem také změnou č.3 dochází ke sjednocení podmínek pro všechny RP (původně i nově požadované) tak, aby se po formální stránce bezdůvodně nelišily, dále k doplnění, souvisejícím s novými regulativy minimálních výměr pozemků a s ochranou krajinných hodnot území.
-v důsledku změny metodických výkladů, kdy již není vyžadováno, aby každý RP povinně nahrazoval nějaká územní rozhodnutí bylo doplněno: „Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí.“
- „Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy, dohoda o parcelaci není požadována.“

Do zadání RP Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm byl z důvodů ochrany krajinných hodnot území a doplněn požadavek, aby JV okraj obytné zástavby byl lemován pásem veřejné zeleně s pěší stezkou a tento lem byl propojen s vnitřními veřejnými prostranstvími formou zelených "proluk" s průhledy směrem k zámku, a dále ze

stejného důvodu i požadavek na zvětšenou výměru stavebních pozemků na rozhraní s krajinou. Specifická poloha lokality na hranici zástavby a volné krajiny s pohledovými vazbami k zámku a od zámku je důvodem, proč je nutno v této části území klást důraz na citlivé a odůvodněné urbanistické řešení. (Součástí obsahu změny je stanovení minimálních výměr parcel a tato problematika také souvisí se zadáním uvedeného RP)

- k zanesení koridoru Vestecké spojky dle ZÚR a k vymezení koridoru vedení 110 kV Chodov – Uhřetěves dle ZÚR Středočeského kraje
- k uvedení funkčních ploch do souladu se stavem v území v podobě převedení rozvojové plochy OM-1 v jihozápadní části obce, rozvojové plochy TI pro rozšíření ČOV a části rozvojové lokality Nové Průhonice do ploch stabilizovaných vzhledem k realizaci záměrů v území (Z3-3).
- k aktualizaci hranice zastavěného území ke dni 3.7.2019
- k úpravě a doplnění regulativů funkčních ploch BI-1 až BI-8, BV a SC, týkající se určení minimální velikosti pozemků pro RD
- k doplnění nové funkční plochy **ZX – zeleň – se specifickým využitím – urnový háj** v souvislosti s vymezením plochy pro urnový háj.

Koncepce rozvoje území, urbanistická koncepce a koncepce veřejné infrastruktury se nemění a jsou změnou č. 3 respektovány. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚP Průhonic zůstává zachována.

Textová část platného ÚP Průhonic se změnou č. 3 **doplňuje a upravuje v kapitolách 1, 6, 10 a 11.**

VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je změnou č.3 aktualizováno k 3.7.2019.

ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změna č. 3 nemění základní koncepci rozvoje obce, stanovenou ve schváleném ÚP Průhonic. Řešené lokality změny leží v zastavěném území nebo se jedná o plochu zeleně, nové zastavitelné plochy nejsou vymezovány. Lokality změny jsou buď malého rozsahu, nebo jde o uvedení do souladu právního a faktického stavu území.

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny:

Změna vychází z charakteru řešeného území a snaží se chránit jeho krajinný ráz, vychází z koncepce zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění a jeho zásad únosného zatížení životního prostředí a trvale udržitelného rozvoje a dále ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Změna vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. Vymezení zastavitelných území nezasahuje do chráněných území přírody a krajiny, ani nekoliduje s významnými prvky technického vybavení.

Přírodní hodnoty území:

Při umístění jednotlivých lokalit změny nedochází k nevhodným zásahům do krajinného rázu.

Změna nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, lokality řešené změnou nezasahují do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

Do zadání RP Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm byl z důvodů ochrany krajinných hodnot území doplněn požadavek, aby JV okraj obytné zástavby byl lemován pásem veřejné zeleně s pěší stezkou a tento lem byl propojen s vnitřními veřejnými prostranstvími formou zelených "proluk" s průhledy směrem k zámku, a dále ze stejného důvodu i požadavek na zvětšenou výměru stavebních pozemků na rozhraní s krajinou. Specifická poloha lokality na hranici zástavby a volné krajiny s pohledovými vazbami k zámku a od zámku je důvodem, proč je nutno v této části území klást důraz na citlivé a odůvodněné urbanistické řešení.

URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č. 3 respektována. Členění území a klasifikace zastavitelných ploch podle platného ÚP Průhonic zůstává zachována. Změnou č. 3 je do výčtu ploch s rozdílným způsobem využití doplněna funkční plocha ZX.

Změna č. 3 nerozšiřuje stávající rozvojové plochy ani nepřidává nové. Změnové lokality jsou přehledně uvedeny a popsány níže v tabulce lokalit Změny.

Změnou nejsou vymezeny nové plochy přestavby.

Systém sídelní zeleně je Změnou doplněn o lokalitu Z3-1 s navrženým urnovým hájem.

ZMĚNA Č. 3 ÚP PRŮHONIC – PŘEHLED LOKALIT				
označení LOKALITY ZMĚNY k.ú./č.pozemků dle KN	Rozloha lokality (ha)	Stávající způsob využití dle ÚP	změnou navrhované funkční využití	Rozšíření zastavitelné plochy (ha)
Z3-1 Průhonice 432, 433 část	0,87	NP – plochy přírodní (stav)	ZX – zeleň se specifickým využitím – urnový háj (návrh)	0
Z3-2 Průhonice 267/1, 268/1, 268/2	0,19	ZO – zeleň ochranná a izolační (návrh)	BI-1 – bydlení – v rodinných domech městské a příměstské (stav)	0
Z3-3		BI-1 – plochy bydlení – v rodinných domech městské a příměstské (návrh) OM1 – plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (návrh) BI-4 – bydlení – v rodinných domech městské a příměstské (návrh)	BI-1 – bydlení – v rodinných domech městské a příměstské (stav) OM1 – plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (stav) PV – stav (aktualizace ÚP dle stavu v území) BI-1 – plochy bydlení – v rodinných domech městské a příměstské (návrh)	0

V lokalitě Z3-1 je navržena specifická zeleň s využitím jako urnový háj. V lokalitě bude zachována v největší možné míře stávající zeleň. V lokalitě budou doplněny pouze zpevněné cesty a prvky drobné architektury jako urnové stěny, lavičky apod. nezbytné pro funkční provoz urnového háje. Nejedná se o zastavitelnou plochu.

V lokalitě Z3-2 dochází k úpravě funkčního využití dle stavu v území s ohledem na zachování koridoru pro plánovanou místní komunikaci zpřístupňující rozvojovou plochu U dálnice východ. Stávající rodinný dům s přílehlou zahradou je vymezen jako plocha BI-1. Část pozemku zahrady je ponechána se stávajícím vzhledem k rozsahu navržené komunikace.

V lokalitě Z3-3 dochází k úpravě vzájemné hranice mezi řešenými plochami regulačních plánů Jezírka I. a Nové Průhonice a dále k aktualizaci ÚP dle stavu v území (část plochy BI-1 A OM-1 je již zastavěná).

KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

Dopravní infrastruktura

Celková koncepce dopravní infrastruktury na území obce zůstává zachována.

Rozsah koridoru pro Vesteckou spojku byl upraven dle 2. aktualizace ZÚR Středočeského kraje.

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury se změnou č. 3 nemění. Změna respektuje stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem. Koridor vedení 110 kV Chodov – Uhřetěves byl uveden do souladu se ZÚR Středočeského kraje.

KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Koncepce uspořádání krajiny není změnou č. 3 dotčena.

Podmínkou pro využití plochy v lokalitě Z3-1, kde je v ploše NP-plocha přírodní navrženo vynětí z PUPFL pro ZX – zeleň – se specifickým využitím – urnový háj, je v rámci projektové přípravy území předepsáno zpracovat vyhodnocení stávající kvalitní zeleně (stávající stromy a vzrostlá zeleň) a její zachování v co nejvyšší možné míře. Stanovené podmínky plochy ZX (viz. kapitola F textové části návrhu změny- PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ) zaručují, že nedojde ke kácení stromů a k narušení krajinného rázu a přírodního charakteru území a sousedního prvku ÚSES LBK 78.

Podmínky pro ochranu krajinných hodnot jsou doplněny do zadání regulačních plánů:

Zadání regulačního plánu Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm bylo doplněno o tyto podmínky:

Regulační plán zajistí v pohledově exponovaných částech na jihovýchodním okraji řešeného území na rozhraní s krajinou vhodné členění řady pozemků RD vloženými prolukami - bloky zeleně. RP dále vymezi lemující pás veřejné zeleně s pěší stezkou na rozhraní s krajinou (plochami golfu), který bude propojen s

vnitřními veřejnými prostranstvími formou výše uvedených zelených "proluk" mezi pozemky RD s průhledy směrem k zámku.

RP bude obsahovat část s vyhodnocením působení navrhovaného řešení na krajinný ráz, stejně jako na další přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v rozsahu odpovídajícím podrobnosti a účelu regulačního plánu.

V Zadání regulačního plánu Severozápadní rozvojová zóna – komerčně administrativní část bylo stanoveno, že *RP bude obsahovat část s vyhodnocením působení navrhovaného řešení na krajinný ráz, stejně jako na další přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v rozsahu odpovídajícím podrobnosti a účelu regulačního plánu. Obdobně bude v regulačním plánu vyhodnoceno navrhované řešení zemního valu a jeho akustické a krajinné působení.*

STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ byly změnou doplněny o stanovení minimálních výměr pozemků pro rodinné domy v plochách; BI-1 až BI-8 Bydlení - v rodinných domech městské a příměstské, BV a SC.

Změnou č.3 se doplňuje způsob využití plochy ZX – zeleň – se specifickým využitím – urnový háj:

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- přírodní zeleň
- veřejná zeleň
- urnový háj
- malé náhrobky a venkovní kolumbária
- rozptylová loučka

přípustné využití

- pěší cesty a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, kříže) a mobiliářem (lavičky, odpadkové koše)

podmínečně přípustné využití

- oplocení s podmínkou nanarušení přírodního charakteru území
- nezbytná zařízení a technická infrastruktura související s hlavním využitím s podmínkou nanarušení přírodního charakteru území
- parkoviště pouze pro návštěvníky urnového háje s podmínkou vzájemného optického oddělení
- podmínkou pro využití plochy je v rámci projektové přípravy území zpracovat vyhodnocení stávající kvalitní zeleně (stávající stromy a vzrostlá zeleň) a její zachování v co nejvyšší možné míře

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

maximální intenzita využití pozemků

- bez zástavby

minimální koeficient zeleně

- 90%

maximální výška zástavby

- bez zástavby

VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Změna č. 3 nemění vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit.

VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změna č. 3 nemění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Řešené území Změny č. 3 nezasahuje do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

Lze vyloučit významný vliv předkládané koncepce samostatně i ve spojení s jinými projekty na příznivý stav předmětu ochrany a celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními.

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly při vyhodnocení změny územního plánu Průhonic č. 3 zjištěny.

VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Změna č.3 VYPOUŠTÍ ze seznamu ploch, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování odrážky 1, 2 ,4, 5, 8, 9 a 11 v tomto znění:

- Severozápadní rozvojová zóna – komerčně administrativní část
- Golfové hřiště
- Komerce Újezdská
- Sport Újezdská
- U dálnice západ
- U dálnice východ
- VÚKOZ

Vypuštěné lokality s podmínkou územní studie byly převedeny do ploch s podmínkou pořízení regulačního plánu. Do textu odrážek 3, 6, 7,10,12 a 13 se doplňuje poznámka: „(plocha s již zaevidovanou územní studií)“

- Komárov západně od Újezdské ul. (plocha s již zaevidovanou územní studií)
- Luční ul. (plocha s již zaevidovanou územní studií)
- Škodovo pole (plocha s již zaevidovanou územní studií)
- U hasičské zbrojnice (plocha s již zaevidovanou územní studií)
- Růžová ul. (plocha s již zaevidovanou územní studií)
- Michovka jih (plocha s již zaevidovanou územní studií)
- Michovka - zemní val

Změna č.3 dále vypouští poslední odstavec kapitoly tohoto znění:

„Pro pořízení územní studie Severozápadní rozvojová zóna – komerčně administrativní část se stanovuje požadavek, aby rozmístění stavebních objektů plnilo maximálně možným způsobem funkci protihlukové ochrany vůči hluku z dálnice D1 a z Vestecké spojky.“

VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ

Změna č. 3 doplňuje do seznamu ploch, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití **odrážky 7-13** následujícího znění:

- Severozápadní rozvojová zóna – komerčně administrativní část
- Golfové hřiště
- Komerce Újezdská
- Sport Újezdská
- U dálnice západ
- U dálnice východ
- VÚKOZ

Doplněné plochy s podmínkou pořízení regulačního plánu byly převedeny z ploch podmíněných územní studií a byla pro ně doplněna zadání regulačních plánů.

V zadání regulačních plánů obytných ploch (Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm, U parku směrem ke Zdiměřicím, U dálnice východ) byla stanovena podmínka, že „Při návrhu parcelace bude regulačním plánem v řešeném území z celkového počtu stavebních pozemků pro RD vymezeno alespoň 30% pozemků o výměře minimálně 1200m² a nejvýše 30% pozemků o výměře menší než 1000m²“. V zadání regulačních plánů Severozápadní rozvojová zóna – obytná část západ a Severozápadní rozvojová zóna – obytná část východ je stanovena podmínka, že „Při návrhu parcelace bude regulačním plánem v řešeném území z celkového počtu stavebních pozemků pro RD vymezeno alespoň 30% pozemků o výměře minimálně 1200m².“ vzhledem k tomu, že v těchto územích je stanovena minimální výměra stavebních pozemků rodinných domů 1000m².

2.4. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Změna nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území se nepožaduje zpracovat.

2.5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Žádné problémové jevy nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou předmětem řešení změny.

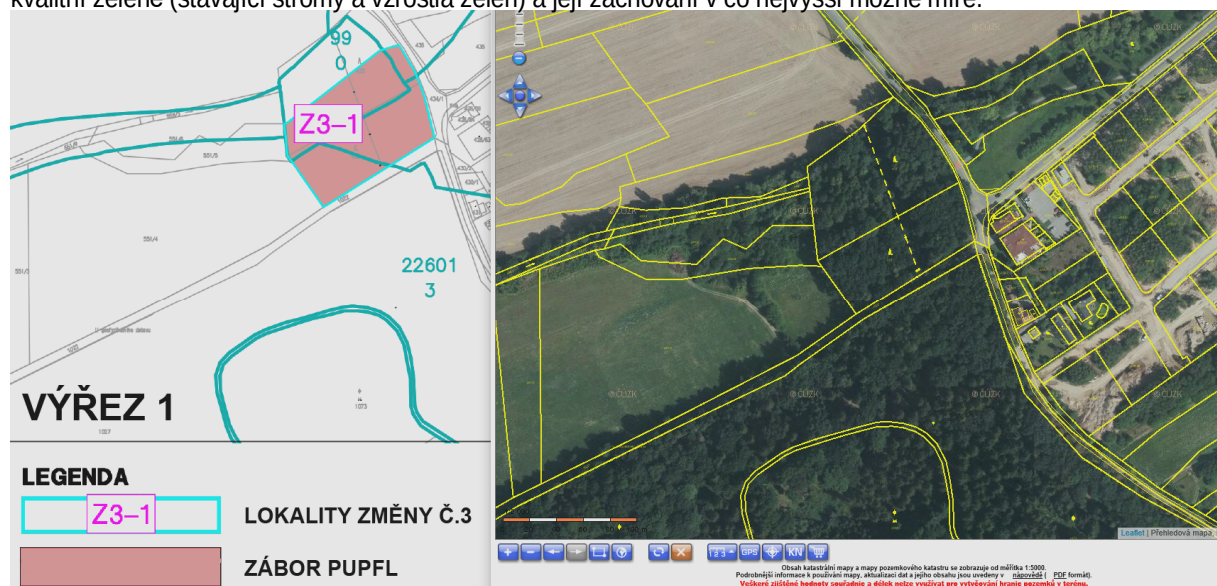
2.6. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změna č.3 nevymezuje žádné prvky regulačního plánu.

2.7. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A PUPFL

Zábory ZPF: Změna č. 1 nevymezuje nové zastavitelné plochy. K novým záborům ZPF nedochází.

Zábory PUPFL: Změnou č.3 dochází k záboru PUPFL v rozsahu 0,87 ha v lokalitě Z3-1, vymezené změnou č.3 pro plochu **ZX –plochy specifické- zeleň se specifickým využitím – urnový háj**. Plocha pozemků č. 432 a 433 je z tohoto důvodu navržena k vynětí z PUPFL a převedení do ploch specifické zeleně při zachování přírodního charakteru území. Hlavním využitím, které určuje zachování stávající stromové zeleně, je přírodní zeleň, veřejná zeleň, urnový háj, malé náhrobky a venkovní kolumbária a rozptylová loučka, přípustné jsou pouze pěší cesty a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury, podmíněně přípustné je parkoviště pouze pro návštěvníky urnového háje s podmínkou vzájemného optického oddělení, přičemž minimální koeficient zeleně činí 90%. Stanovené podmínky zaručují, že nedojde ke kácení stromů a k narušení krajinného rázu a přírodního charakteru území. Podmínkou pro využití plochy je v rámci projektové přípravy území zpracovat vyhodnocení stávající kvalitní zeleně (stávající stromy a vzrostlá zeleň) a její zachování v co nejvyšší možné míře.



Tato plocha záboru PUPFL byla vymezena ve veřejném zájmu, převažujícím nad zájmem ochrany PUPFL. Navíc touto změnou nevzniká plocha zastavitelná a jsou stanoveny podmínky maximální ochrany stávající hodnotné zeleně i jejího podílu (90%) ve využití plochy. Vhodnost místa pro umístění urnového háje je odůvodněna jak majetkovými vztahy (majetek obce), tak právě polohou v klidném prostředí uprostřed zeleně a současně v dostupné vzdálenosti od centra.

Změna zachovává funkčnost stávajícího lokálního biokoridoru LBK 78, vymezeného platným územním plánem. Umístění lokálního biocentra, navrhovaného Územní studií krajiny ORP Černošice, je možné v sousední lokalitě při Kunratické ulici směrem k Holským rybníkům, kde se jedná v podstatě o již funkční prvek ÚSES.

2.8. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU č.3 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚP

Změna č.3 nevymezuje nové zastavitelné plochy. Zastavitelné plochy vymezené platným ÚP jsou dostatečné. K zastavení došlo pouze v případě části rozvojové plochy Nové Průhonice a v případě drobných ploch TI a OM-1.

Ve větších plochách je zástavba podmíněna pořízením územních studií a regulačních plánů. Většina ploch podmíněných územní studií byla touto změnou převedena do ploch s podmínkou pořízení regulačního plánu. Územní studie *Růžová ulice, Michovka – jih, Průhonice – Luční ulice, Průhonice – U hasičské zbrojnice a Škodovo Pole* jsou již pořízeny a zaregistrovány. Územní studie Komárov západně od Újezdské ulice je ve fázi registrace. Změna č. 3 dále doplňuje a upravuje podmínky využití stávajících zastavitelných i zastavěných ploch v podobě určení minimální výměry stavebních pozemků pro rodinné domy.

2.9. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Řešení požadavků požární a civilní ochrany

Požadavky požární a civilní ochrany jsou integrální součástí platného ÚP Průhonic.

Požární ochrana:

Přístupové komunikace v lokalitách změny budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel do vzdálenosti min. 20 m od objektů, příjezdová komunikace musí být odolná nápravovému tlaku 8t, minimální průjezdná šířka komunikace bude 300 cm.

-Parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám budou řešeny v souladu s přílohou č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb. ve znění pozdějších předpisů- vyhl. 268/11 Sb. (*Přístupové komunikace v místech s vnějším odběrným místem zdrojů požární vody musí umožňovat její odběr požární technikou, vjezdy na pozemky obestavěné, ohrazené nebo jiným způsobem znepřístupněné a určené pro příjezd požární techniky musí být navrženy o minimální šířce 3,5 m a výšce 4,1m*), což bude předmětem projektové přípravy území. Přístupové komunikace budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel a zásah požárních jednotek mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení.

Změnou č. 3 není dotčeno řešení zásobování požární vodou. Bude zajištěno splnění požadavků §23 odst.1 vyhl. č. 501/2006- pro plochy určené pro zástavbu budou zajištěny zdroje požární vody, přístupové komunikace a nástupní plochy v dostatečném rozsahu. Pro celé území platí podmínka řešit jednoznačně zásobování požární vodou a to ve vztahu k jejich charakteru: v rámci projektové přípravy území (územní a stavební řízení) bude při zajištění dodávky požární vody z obecního vodovodu postupováno dle normy ČSN 730873 (2003). Dimenze vodovodního potrubí musí splňovat požadavky uvedené normy, v případě, že obecní vodovod neumožní dodržení předepsaných parametrů, musí být k tomuto účelu odpovídajícím způsobem využity nebo vybudovány jiné vhodné vodní zdroje. *Při projektové přípravě území budou splněny požadavky § 41 odst.1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb. (o stanovení podmínek požární bezpečnosti).*

Civilní ochrana :

Změna č. 3 respektuje požadavky civilní ochrany v souladu s § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., vyhláškou č. 380/2002 Sb. a stanoviskem dotčeného orgánu.

A) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Změnou není řešeno.

B) zóny havarijního plánování

Změnou č.3 ÚP se nemění údaje o havarijním plánování. Ve spádovém území se nenachází provozy, které představují potenciální nebezpečí průmyslové havárie.

C) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Změna č.3 nemá vliv na plán ukrytí obyvatel. Stálé tlakově odolné kryty na území obce nejsou, ani se nenavrhují.

D) evakuace obyvatelstva jeho ubytování

Změna č.3 ÚP nevymezuje významné plochy vhodné pro kapacitní ubytování obyvatelstva v případě evakuace.

E) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Předmětem změny ÚP není vymezení území pro umístění objektů pro skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci.

F) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území města

Změna nenavrhuje takové zásahy do území, které by znemožňovaly vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území.

G) návrh ploch pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací

Vymezení těchto ploch nebylo součástí požadovaného obsahu změny č.3 ÚP.

H) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Změnou č.3 ÚP se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č.3 nenavrhuje takové zásahy do území, v navrhovaných plochách nedochází ke skladování nebezpečných látek.

I) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Vyčíslení subjektů zajišťujících nouzové zásobování obyvatelstva vodou a el. energií není zahrnuto do Změny č.3.

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

Na území Průhonic se nevyskytují žádná ložiska surovin.

Dobývací prostor se na území nevyskytuje.

Území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu § 13 zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění, se v řešeném území nevyskytují.

Požadavky na ochranu geologické stavby území

Požadavky na ochranu geologické stavby se nestanovují.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Změna nenavrhuje žádná opatření a stavby vstupující do přírodního koryta vodotečí v řešeném území, a nesnižuje jejich průtočnou schopnost územím. Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

2.10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ NÁVRHU A ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Návrh změny:

26 listů textové části, 2 výkresy grafické části, 1 samostatný výkres

Odůvodnění změny:

11 listů textové části (+83 stran kapitoly 2.11 a 4 listy textu odůvodnění pořizovatele), 2 výkresy grafické části, 1 samostatný výkres

2.11. ÚZEMNÍ PLÁN PRŮHONIC - TEXTOVÁ ČÁST S VYZNAČENÍM ZMĚN

(Viz níže, samostatné stránkování)

2.11. ÚZEMNÍ PLÁN PRŮHONIC- TEXTOVÁ ČÁST S VYZNAČENÍM ZMĚN

Červeně vyznačeny dotčené kapitoly a úpravy, provedené v rámci Z3 ÚP Průhonic
(včetně formálních úprav-aktualizace názvů kapitol výrokové části- názvosloví kapitol bylo uvedeno do souladu v platném znění vyhlášky č.500/2006 Sb. (tj. po novele vyhláškou č. 13/2018 Sb.)

xxxxxxx- doplněno změnou č.3

xxxxxx - vypuštěno změnou č.3

OBSAH:

1	Vymezení zastavěného území.....	2
2	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	3
3	Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice , vymezení ploch s rozdílným způsobem využití , zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	3
4	Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro její využití	5
4.1	dopravní řešení	5
4.2	technická infrastruktura	6
4.3	občanské vybavení	7
4.4	veřejná prostranství.....	8
5	Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů	8
6	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)	9
6.1	východiska kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití.....	9
6.2	definice pojmů.....	9
6.3	obecné regulativy	11
6.4	podmínky podmíněně přípustného využití.....	11
6.5	stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích	13
7	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	37

8	Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 5 odst. 1 katastrálního zákona... 38
9	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření..... 38
10	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování..... 38
11	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití 39
11.1	Zadání regulačního plánu Severozápadní rozvojová zóna – obytná část západ 40
11.2	Zadání regulačního plánu Severozápadní rozvojová zóna – obytná část východ..... 43
11.3	Zadání regulačního plánu Jezírka I..... 46
11.4	Zadání regulačního plánu Jezírka II..... 49
11.5	Zadání regulačního plánu Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm 52
11.6	Zadání regulačního plánu U parku směrem ke Zdiměřicím 55
11.7	Zadání regulačního plánu Severozápadní rozvojová zóna – komerčně administrativní část 57
11.8	Zadání regulačního plánu Golfové hřiště 61
11.9	Zadání regulačního plánu Komerce Újezdská..... 65
11.10	Zadání regulačního plánu Sport Újezdská 68
11.11	Zadání regulačního plánu U dálnice západ 72
11.12	Zadání regulačního plánu U dálnice východ 75
11.13	Zadání regulačního plánu VÚKOZ..... 79
12	Stanovení pořadí změn v území (etapizace)..... 82
13	Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt..... 83
14	Závěr, údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části..... 83

1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Tento územní plán vymezuje zastavěné území ve shodě s původním platným územním plánem sídelního útvaru a skutečností zjištěnou průzkumem v terénu. Hranice takto vymezovaného zastavěného

území je součástí výkresu základního členění území a hlavního výkresu tohoto územního plánu. **Zastavěné území je aktualizováno k datu 1.1.2016.**

Hranice zastavěného území byla aktualizována změnou č. 3, je zakreslena ve výkresu základního členění území a zachycuje stav ke dni 3.7. 2019.

2 **ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT**

Základní koncepcí rozvoje území obce je vytvoření podmínek pro co nejvyšší sídelní (obytnou) funkci, s dostatečně kvalitní a kapacitní veřejnou infrastrukturou (dopravní, technická, občanská vybavenost, veřejná prostranství) a s vysokou kvalitou životního prostředí v sídle i v jeho krajinném zázemí, včetně kvalit estetických. Obec tak chce využít jedinečných hodnot své polohy, historické struktury a dominanty Průhonického parku a zámku, přičemž tyto hodnoty nesmí žádným způsobem rozvojem jiných složek utrpět. V návaznosti na poměrně zdařilý vývoj v uplynulých 20 letech lze v principu využít řešení podle předchozího územního plánu sídelního útvaru a jeho změn. Je tedy možné využít dosud nezastavěné, zastavitelné plochy s převažující funkcí nízkopodlažního bydlení, z nichž převážná část se nachází v severozápadní rozvojové zóně. Přitom je třeba hledat nikoli rychlá, ale kvalitní řešení, za pomoci regulačních plánů a územních studií. Rychlost zástavby v severozápadní rozvojové zóně je navíc ovlivněna podmínkou předchozí realizace silničního okruhu kolem Prahy (úsek Slivenec – D1 uveden do provozu v r. 2010) a úseku „Vestecé spojky“ s napojením na D1. Omezený rozsah zastavitelných ploch v komerčně administrativní části severozápadní rozvojové zóny slouží k vytvoření podmínek pro dobudování kvalitní veřejné infrastruktury pro odhadovaný celkový počet obyvatel obce cca 5 tisíc v horizontu 10 – 15 let.

Omezení vyplývající z ochrany přírodních, civilizačních a kulturních hodnot, specifikovaných obecně v územně analytických podkladech, jsou respektována.

3 **URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**

Urbanistická koncepce vychází z priority funkce bydlení v kvalitním životním prostředí a s dostatečnou vybaveností veřejné infrastruktury po stránce její kapacity, druhovosti a kvality. Rozvoj obce je ovlivňován polohou těsně za hranicí hlavního města Prahy, což přináší příležitosti i hrozby procesu suburbanizace, charakteristické prakticky v celém prstenci kolem hranic hlavního města i ve vzdálenějším okolí. Nejvýraznější je tlak na vymezování nových zastavitelných ploch jak pro obytnou zástavbu, tak zástavbu komerčního typu, resp. funkce obslužné sféry. Budoucí vývoj by měl být pokračováním relativně (v porovnání s okolními sídly) umírněného a vyváženého vývoje po stránce rozvoje zastavitelných ploch pro bydlení, tak ostatních funkcí a složek veřejné infrastruktury (dopravní a technické infrastruktury, občanského vybavení, veřejných prostranství). V porovnání s uplynulým vývojem by mělo být ve větší míře realizováno rozšiřování ploch pro různé formy zeleně s přírodní a rekreační funkcí, včetně údržby a zkvalitňování stávajících ploch veřejně přístupné zeleně.

Zastavěné území sídla tvoří především historická část katastru Průhonic a katastru Hole u Průhonic, které spolu s vysokým podílem relativně velmi nedávné zástavby mezi historickými jádry a kolem nich (převážně zóny bydlení v rodinných domech) vytvářejí velmi kompaktní zastavěné území. Samostatné zastavěné území tvoří osada Rozkoš na západním okraji území obce. Principem dalšího urbanistického rozvoje území obce je připustit jen takový rozvoj, který bude respektovat a vytvářet v území dostatečně široké nezastavěné pásy a zabránit tak urbanistickému srůstu oblasti Rozkoše s jádrovým územím sídla (pomocí plochy s návrhovou funkcí golfového hřiště). Stejným způsobem je třeba zamezit srůstu zastavěného území obce se zástavbou obcí okolních, která mnohde ve stavu nebo v navrhovaných plochách podle územních plánů nebo alespoň v záměrech na jejich změnu přiléhá až k hranicím obce Průhonice. Proto je nezastavěné území zachováno v dostatečně širokém pásu i v prostoru severozápadně od Rozkoše směrem k Šeberovu.

Nejrozsáhlejší dosud nezastavěnou oblastí, určenou k budoucí zástavbě je oblast severozápadní rozvojové zóny. Skládá se z pěti souborů rozvojových zastavitelných ploch:

- severní (komerčně administrativní) – při dálnici D1 a trase budoucí „Vestecské spojky“, která je tvořena plochami občanského vybavení typu OK (komerční zařízení plošně rozsáhlá) a OM (komerční zařízení malá a střední); komerční zařízení plošně rozsáhlá jsou umístěna v pásu podél dálnice D1 a „Vestecské spojky“
- jihozápadní (obytná)
- jihovýchodní (obytná)
- komerce Újezdská (východně od Újezské ul., při dálnici D1)
- sport Újezdská (východně od Újezské ul., směrem k rybníku Komárov)

Obytná rozvojová území jsou oddělena od komerčně administrativní části ozeleněným protihlukovým valem, veřejně přístupným a sloužícím rovněž pro rekreační funkci. Realizace ochranného valu je součástí a podmínkou realizace severní komerčně administrativní části. Rozvoj celé severozápadní rozvojové zóny je podmíněn předchozí realizací a zprovozněním celého jižního segmentu silničního okruhu kolem Prahy v úseku Slivenec – Modletice (dálnice D1) – realizováno v roce 2010 - a napojením na dnešní trasu dálnice D1 prostřednictvím úseku budoucí „Vestecské spojky“. Urbanistická koncepce obou obytných částí severozápadní rozvojové zóny je koncipována na principu relativně soběstačných obytných celků s vlastní lokální vybaveností, plochami veřejných prostranství (parků, náměstí, dětských hřišť) uvnitř zástavby a dostatečnými plochami zeleně ochranného a přírodního charakteru na obvodu zástavby. Charakter obytné zástavby je nízkopodlažní s nižší intenzitou využití pozemků, přičemž je stanovena rovněž minimální velikost pozemku pro rodinný dům na 1000m².

Další zastavitelné plochy menšího rozsahu, určené pro obytnou funkci, doplněnou plochami veřejných prostranství, plochami pro lokální občanskou vybavenost, eventuálně sport a rekreaci, jsou:

- plocha východně od Rozkoše, mezi Rozkoší a plochou pro golfové hřiště
- lokalita Komárov, západně od Újezské silnice
- lokalita Luční ul.
- lokalita Jezírka
- lokalita U parku směrem ke Zdiměřicím
- lokalita Michovka – jih
- lokalita Růžová ul.
- lokalita Škodovo pole

Menší lokality pro doplnění a rozvoj převážně komerčních funkcí a občanské vybavenosti jsou:

- lokalita při dálnici D1 v prodloužení ul. Školní (zde se jedná převážně o komerční zařízení malého rozsahu a administrativu, rozvoj obytné funkce v návaznosti na stávající zástavbu je menšího rozsahu)
- lokalita mezi hasičskou zbrojnicí a čerpací stanicí pohonných hmot při dálnici D1 (Exit 6), určená výhradně pro komerční využití
- lokalita „VÚKOZ“, v návaznosti na stávající areál výzkumného ústavu

Rozvoj na všech uvedených rozvojových (zastavitelných) plochách je podmíněn předchozím zpracováním a odsouhlasením regulačních plánů, resp. územních studií, ve smyslu jejich pořízení a projednání podle platné legislativy. Podrobnější specifikace je uvedena v kapitolách č. 10 a 11 a ve výkresu základního členění území.

V řešeném území se vyskytuje jediná plocha přestavby – bývalý areál slévárny určený pro transformaci na bydlení.

Systém sídelní zeleně navazuje na rozsáhlé zelené plochy Průhonického parku, Dendrologické zahrady a údolí Botiče, vymezuje nový koridor s přírodní a rekreační funkcí ve směru od Komárova k Rozkoši, zakládá nový ochranný zelený val mezi komerčně administrativní a obytnou částí severozápadní rozvojové zóny, zakládá další ochranné a přírodní plochy a koridory (např. kolem osady Rozkoš) a vytváří plochy veřejných prostranství s parkově upravenou zelení uvnitř obytných území. Sídelní zeleň je závazně vymezována i uvnitř velkých rozvojových ploch pro komerční zařízení – páteřní obslužná komunikace komerčně administrativní části severozápadní rozvojové zóny musí být oboustranně lemována pásem zeleně o šířce min. 4m se stromořadím.

4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ VYUŽITÍ

4.1 dopravní řešení

Kostra dopravní infrastruktury je prakticky stabilizovaná a ze základních dopravních subsystémů je tvořena pouze dopravou silniční. Územím obce prochází dálnice D1 s křižovatkou Exit 6, která přímo napojuje území obce. Z této křižovatky se předpokládá částečné nové napojení do prostoru budoucí komerční zóny Čestlice – jih (za zemním valem), které je však již celé na území sousední obce Čestlice. Požadavkem a podmínkou obce Průhonice je, aby napojení bylo zcela nezávislé na komunikační spojnici Průhonic a Čestlic Říčanskou ulicí.

Nejvýznamnějším záměrem nadmístního významu je tzv. „Vestecská spojka“, propojující silniční okruh kolem Prahy z křižovatky Vestec – Hodkovice na dálnici D1, budoucí křižovatku v km 3,6. Územní plán Průhonic vymezuje na svém území koridor pro umístění „Vestecské spojky“ včetně souvisejících staveb a zařízení a konkretizuje další podmínky pro toto umístění.

Technický návrh „Vestecské spojky“ bude řešen tak, aby provozem této komunikace nedošlo k negativnímu vlivu na stávající i navrhované obytné plochy. Komunikace bude vedena pokud možno v zářezu, popřípadě bude vybavena protihlukovým valem. V rámci územního řízení na „Vestecskou spojku“ bude toto technické řešení ověřeno hlukovou studií.

Tato podmínka vyplývá z bodu 3.2. schváleného souborného stanoviska ke změně č. 5 ÚPSÚ Průhonice – požadavku Krajské hygienické stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze, stanovisko pod č.j. 1726-215/06/Pz/Tu a z bodu 8. schváleného souborného stanoviska – Další požadavky obce Průhonice.

Investor „Vestecské spojky“ bude v souladu s platnými předpisy financovat protihlukové úpravy pouze vůči stávající obytné zástavbě.

Další navrhované silniční komunikace místního a obslužného významu souvisí převážně s rozvojem severozápadní rozvojové zóny a slouží k jejímu napojení na „Vestecskou spojku“ a stávající silniční síť. Přitom platí, že celá severozápadní rozvojová zóna a její dopravní napojení jsou podmíněny předchozí realizací úseku „Vestecské spojky“ napojujícího zónu na dálnici D1 novou křižovatkou v km 3,6. Koncepce dopravního napojení komerčně administrativní části této zóny je řešena důsledně pouze „slepým“ napojením na „Vestecskou spojku“, propojení do jihovýchodní obytné části a do dálniční odpočívky je vyhrazeno pouze pro pěší a cyklistickou dopravu, s využitelností pro vozidla záchranného systému.

Napojení severozápadní rozvojové zóny na „Vestecskou spojku“ je řešeno dvěma úrovněmi křižovatkami tvaru „T“, jednou pro komerčně administrativní část a druhou pro části obytné.

Pro realizaci „Vestecské spojky“ v úseku od napojení komerčně administrativní části Severozápadní rozvojové zóny směrem k Vestci se stanovuje podmínka předchozí realizace stavby 511 Pražského okruhu, tj. úseku Běchovice – D1. Provoz na „Vestecské spojce“ bude omezen pouze pro vozidla do 12 t a bude zde vyloučena tranzitní kamionová doprava. „Vestecská spojka“ bude v souladu s přípravnou dokumentací stavby v úseku od napojení komerčně administrativní části k hranicím správního území obce Průhonice u Rozkoše provedena ve dvoupruhovém uspořádání.

Navrhovaný systém páteřních obslužných komunikací pro napojení severozápadní rozvojové zóny na „Vestecskou spojku“, včetně napojení obytných částí též na silnice Průhonice – Rozkoš a Průhonice – Újezd, je zařazen do seznamu veřejně prospěšných staveb.

Z ostatních navrhovaných staveb pro dopravní infrastrukturu lokálního významu je významné místní komunikační propojení ze stávající okružní křižovatky u sjezdu z dálnice D1 ve směru Praha – Brno (na ul. Uhříněveská), dále podél čerpací stanice pohonných hmot a dálnice D1 do prostoru rozvojového území v pokračování ulice Školní, které je podmínkou nové zástavby v rozvojovém prostoru. Tato komunikace vyžaduje zábor pozemku stávajícího rodinného domu na konci ulice Třešňové. Komunikace však záměrně není zařazena do seznamu veřejně prospěšných staveb, záleží tedy pouze na dohodě investora s vlastníky dotčených pozemků.

Územní plán změnou č. 2 vyjadřuje a potvrzuje koncepční záměr na vyřazení krajské silnice č. III/0032 Průhonice – Dobřejšovice v úseku mezi první a druhou částí Průhonického parku z veřejné silniční sítě a začlenění jejího pozemku do plochy Průhonického parku. Komunikace může být přefazena a využívána jako účelová komunikace s vyhrazeným přístupem.

4.2 technická infrastruktura

Koncepce rozvoje technické infrastruktury vychází ze současného stavu sítí a zařízení, přičemž tato infrastruktura je vybudována s ohledem na plánovaný budoucí rozvoj podle koncepce původního územního plánu sídelního útvaru Průhonice, resp. vymezuje prostory a koridory pro zkapacitnění stávajících zařízení s ohledem na budoucí rozvoj.

Zásobování elektrickou energií

Z nadřazených elektroenergetických soustav se řešeného území obce Průhonice týká trasa VVN 400kV, procházející severozápadním okrajem řešeného území. Z nadřazené územně plánovací dokumentace (vydané Zásady územního rozvoje Středočeského kraje) vyplývá, že v souběhu s touto trasou (směrem k Šeberovu) bude umístěna nová trasa VVN 110kV Chodov – Uhřetěves (stavba E15 dle ZÚR). Změnou č. 2 tohoto ÚP je potvrzen aktuální a projednaný technický návrh, který na území obce Průhonice spočívá ve sdružení zdvojeného vedení VVN 400 kV s přidaným vedením 110 kV v trase stávajícího vedení 400 kV, na společných (nových a zvýšených) stožárech.

Území obce je zásobováno z rozvodny Chodov 110/22 kV dvěma větvemi vzdušného vedení 22kV, které je k jednotlivým trafostanicím uvnitř zastavěného území přivedeno většinou již zokruhovanými kabelovými rozvody. Stejná koncepce platí i pro rozvody v rámci navrhovaných zastavitelných ploch. Podrobnější řešení bude upraveno v regulačních plánech a územních studiích, v závislosti na návrhu konkrétní parcelace. Pro oblast severozápadní rozvojové zóny platí vedení navrhovaných kabelových distribučních rozvodů 22kV, umístění nové rozpínací stanice RS1 při silnici Průhonice – Rozkoš a rozmístění nových trafostanic stanovené ve změně č. 5 původního ÚPSÚ Průhonice, včetně zahrnutí těchto staveb a zařízení do seznamu veřejně prospěšných staveb.

Telekomunikace

Řešené území obce Průhonice je obslouženo telefonními rozvody ze stávající telefonní ústředny umístěné v lokalitě Hole – Komárov. Její kapacita je dostatečná i pro další územní rozvoj.

Zásobování plynem

V obci je proveden středotlaký distribuční rozvod zemního plynu, na který je možné napojovat další rozvojové lokality zástavby. Středotlaký rozvod je napájen z VTL/STL regulační stanice, umístěné v areálu bývalé slévárny Beneš a Lát. V souvislosti se změnou v lokalitě Zm1/6 budou provedeny přeložky úseků VTL a STL vedení plynovodů v této lokalitě a bude v novém místě vybudována nová VTL/STL regulační stanice odpovídajícího výkonu. Středotlaký rozvod je propojen s rozvodem v obci Čestlice, který je napájen rovněž z VTL/STL regulační stanice, umístěné na východním okraji Čestlic, na konci slepé větve VTL plynovodu.

V souvislosti s navrhovaným rozvojem v oblasti severozápadní rozvojové zóny je navržena nová VTL/STL regulační stanice plynu v lokalitě poblíž křižení stávajícího VTL plynovodu směrem k Šeberovu s „Vesteckou spojkou“. Nová STL distribuční síť z oblasti rozvojové zóny bude propojena na stávající STL síť v obci v ulici Újezdské, čímž dojde k posílení kapacity stávajících rozvodů.

Zásobování vodou

V současné době je celá obec Průhonice zásobena gravitačně z vodojemu JESENICE II (60 000 m³ s rozsahem hladin 352/345 m. n. m). Tento vodojem je umístěn na území obce Jesenice. Do tohoto vodojemu se voda dopravuje čerpací stanicí, která je umístěna u vodojemu Jesenice I (2 x 100 000 m³). Tento systém vodojemů patří do skupiny Pražského vodovodu a je v majetku Pražských vodáren. Hlavní přivaděč do Průhonic má DN 400mm a odbočuje ze zásobního trubního vedení, směřujícího z vodojemu Jesenice II do Jižního města. Na tento přivaděč je napojena i osada Rozkoš, kde přivaděč do Rozkoše má DN 250mm. Tímto hlavním řadem je zásobeno gravitačně celé tlakové pásmo, jehož rozsah se pohybuje v rozmezí kót terénu 281 – 325 m n.m.

Koncepce rozvoje zásobování vodou je založena na posílení kapacity systému v souvislosti s rozvojem severozápadní rozvojové zóny. Z hlavního přivaděče do Průhonic DN 400 (v blízkosti místa, kde tato dimenze končí a přechází do užších profilů) bude v prostoru křižovatky u zadního vstupu do Průhonického parku vyveden dostatečně kapacitní přivaděč podél silnice k Rozkoši (v souběhu s trasou vysokotlakého plynovodu)

a dále podél budoucí trasy „Vestecské spojky“ ke vstupu do severozápadní rozvojové zóny. (Pozn.: stávající přivaděč do Rozkoše by byl pro tento účel kapacitně nedostatečný.) Nový přivaděč bude přes severozápadní rozvojovou zónu propojen do stávajících vodovodů v části Komárov a do přírodního řadu směrem do Čestlic, čímž dojde k celkovému zokruhování, posílení kapacity a spolehlivosti systému.

V souladu s vydanými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje je v koridoru pro silniční „Vestecskou spojku“ veden též koridor vodovodního řadu z VDJ Jesenice na jihovýchod Prahy (označení V14 dle ZÚR).

Odkanalizování a čištění odpadních vod

V obci Průhonice funguje systém oddílné splaškové a dešťové kanalizace, přičemž splaškové vody jsou odváděny systémem gravitační kanalizace, doplněným čerpacími stanicemi a výtlačnými řady, na centrální čistírnu odpadních vod (ČOV) v části Komárov. Tato čistírna slouží rovněž pro likvidaci splaškových odpadních vod z území sousední obce Čestlice, na základě plánovaného rozvoje a bilancí, které vyplývaly z původního „společného“ územního plánu sídelního útvaru Průhonice – Čestlice - Zdiměřice. Stávající ČOV prochází rekonstrukcí s částečným zvýšením kapacity, další zkapacitnění je možné za předpokladu plošného rozšíření provozu na plochu jižně od stávajícího areálu, která je pro tento účel územním plánem vymezena. Rozvoj území Průhonice a Čestlic je třeba koordinovat s potřebnými investicemi na zkapacitnění ČOV, přičemž je třeba vycházet z původních společných bilancí.

Pokud jde o oblast severozápadní rozvojové zóny, tato byla rovněž součástí původního územního rozvoje, včetně bilance pro ČOV Průhonice – Komárov. Návrh vedení hlavních kanalizačních řadů (gravitačních, výtlačných) byl na základě změny využití a uspořádání oblasti upřesněn ve změně č. 5 původního ÚPSÚ Průhonice, včetně zahrnutí těchto staveb a zařízení do seznamu veřejně prospěšných staveb.

Detailní řešení splaškové a dešťové kanalizace v jednotlivých plochách zastavitelného území bude součástí regulačních plánů, resp. územních studií, v závislosti na návrhu konkrétní parcelace.

Likvidace komunálního odpadu, včetně sběru a zpracování tříděného a nebezpečného odpadu, je řešena na základě smlouvy s odbornou firmou, která odpad sváží, zpracovává a likviduje mimo území obce Průhonice.

Jako specifická technická infrastruktura (TX) jsou vymezeny plochy ochranných zemních valů, které jsou veřejně přístupné (pěší cesty, cyklostezky, sáňkařský svah, vyhlídkové plošiny), porostlé zelení a mohou být vybaveny drobným mobiliářem pro rekreační využití. Východně od lokality Michovka je vymezen již existující ochranný val, který na obou koncích přechází na území obce Čestlice (zde je nutno jej ještě dobudovat). Druhý ochranný zemní val je navržen v rámci severozápadní rozvojové zóny, a to v koridoru mezi komerčně administrativní a obytnou částí rozvojového území. Další zemní val je navržen k ochraně stávajícího osídlení Rozkoše a budoucích obytných celků podél „Vestecské spojky“ v úseku od napojení obytných částí Severozápadní rozvojové zóny směrem k Rozkoši.

4.3 občanské vybavení

Plochy občanského vybavení jsou územním plánem vymezeny v následujících typech:

OV – veřejná infrastruktura

Zahrnuje stabilizované plochy základní a mateřské školy, výzkumných ústavů (vyjma Dendrologické zahrady a pěstebních ploch) a menší navrhovanou plochu pro umístění veřejné občanské vybavenosti v rozvojové lokalitě na Komárově.

Současná realizace rekonstrukce a zkapacitnění v areálu základní a mateřské školy pokrývá s určitou rezervou současnou a nejbližší potřeby obce. Vzdálenější potřeby, které mohou vzniknout v důsledku realizace obytných částí severozápadní rozvojové zóny, budou vyhodnoceny regulačními plány těchto zón a chybějící kapacita veřejné občanské vybavenosti bude vybudována v rámci těchto zón – v plochách vymezených jako SC – smíšené obytné plochy v centrech měst

OM – komerční zařízení malá a střední

Jedná se o plochy mimo centrum obce, stabilizované i navrhované, určené pro malé a střední obchody, administrativu, ubytování a služby podle příslušných funkčních a prostorových regulativů. Plochy jsou často

umístěny poblíž dálnice D1 a tvoří cca polovinu navrhované komerčně administrativní zástavby v části severozápadní rozvojové zóny Průhonic (druhou polovinu tvoří typ OK).

OK – komerční zařízení plošně rozsáhlá

Jsou vymezena ve stabilizovaných plochách v těsné blízkosti křižovatky Exit 6 dálnice D1 (navazující na komerční zónu v Čestlicích) a v navrhovaných plochách severozápadní rozvojové zóny – při dálnici D1 a „Vestecské spoje“

OS – tělovýchovná a sportovní zařízení

Jedná se o stabilizované i navrhované plochy, umístěné zpravidla uvnitř nebo na okraji ploch pro bydlení. Jejich kapacita je dostatečná.

Navrhované golfové hřiště je specifickou plochou rekreační.

OX – se specifickým využitím

Jsou vymezeny 2 plochy se specifickým významem a režimem, uvedeným diferencovaně v podmínkách pro využití ploch (kap. 6.5), a sice:

- pokusné a genofondové plochy Botanického ústavu AV
- pěstební plochy Výzkumného ústavu pro krajinu a okrasné zahradnictví

4.4 veřejná prostranství

Koncepce veřejných prostranství je územním plánem definována vymezením ploch veřejných prostranství v hlavním výkresu – typ PV (prostory místních komunikací). Dále jsou vymezeny plochy sídelní zeleně ZV (parky a ostatní veřejná zeleň) a ZO (ochranná a izolační zeleň), které mají rovněž charakter veřejných prostranství.

Pro vymezování veřejných prostranství v zastavitelných plochách v úrovni regulačních plánů a územních studií (v podrobnějším měřítku) je třeba respektovat obecná ustanovení (viz textová příloha územního plánu).

5 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN A PODOBNĚ

Koncepce uspořádání krajiny je založena na vysokém podílu nezastavěných a přírodě blízkých ploch stabilní zeleně (bez orné půdy), která tvoří více než polovinu celkové výměry řešeného území (obce). Stabilní zeleň představuje zejména Průhonický park, Dendrologická zahrada, údolí Botiče, kaskáda rybníků v Holí a do značné míry i genofondové, pěstební a pokusné plochy výzkumných ústavů.

Základem kostry krajiny a krajinné zeleně je Průhonický park. Třebaže se jedná o uměle založenou zeleň s řadou exotických dřevin, je současně základní součástí územního systému ekologické stability (ÚSES). Obsahuje vedení regionálního biokoridoru s označením RK 1195 a centrum parku je lokálním biocentrem LBC 89. Průhonický park má na rozdíl od jiných prvků ÚSES speciální režim přístupnosti a údržby, daný zvláštním statutem parku. Na park navazuje severním a jižním směrem regionální biokoridor potoka Botiče (RBK 1195), který je na území obce Průhonice funkční a je současně významným krajinným prvkem (VKP 140). Od rybníka Komárov je územním plánem vymezen další regionální biokoridor, dosud nefunkční, s označením RK 5017 podél bezejmenné vodoteče směrem k Rozkoši. Tento biokoridor dále směřuje k regionálnímu biocentru Hrnčířské rybníky a jeho trasa navazuje na vymezení v územním plánu hl. m. Prahy. Založení tohoto biokoridoru realizačně souvisí s plánovaným rozvojem obce v oblasti severozápadní rozvojové zóny.

Lokální ÚSES respektuje řešení dle schváleného generelu ÚSES okresu Praha – západ. Řešeným územím prochází částečně funkční lokální biokoridor (LBK 78) z údolí Botiče kolem kaskády rybníků v Holí a dále navržený LBK 80 obcházející osadu Rozkoš z jihovýchodu.

Plochy a koridory ÚSES jsou navrženy a vymezeny ve výrazně větších dimenzích, než jsou minimální rozměry dané platnou metodikou. Navrhované plochy budou součástí veřejně přístupné mimolesní zeleně, která se stane významným prvkem pro ochranu přírody a krajinného rázu a bude současně sloužit v přiměřeném rozsahu pro rekreaci obyvatelstva. Založení této zeleně na nových plochách bude zajištěno v podmínkách vstupu investorů do řešeného území.

Prostupnost krajiny je zajištěna sítí silnic III. třídy, účelových komunikací, pěších cest a cyklostezek.

V údolí potoka Botiče je vymezeno záplavové území. V tomto koridoru nejsou navrhovány zastavitelné plochy ani plochy přestavby.

Rekreační využití v řešeném území je zaměřeno na každodenní příměstskou rekreaci ve volné krajině a v parkově upravené zeleni (Průhonický park, Dendrologická zahrada). Stavby pro individuální rekreaci jsou v celém řešeném území nepřipustné. Podporována je pěší turistika a cykloturistika.

Problematika dobývání nerostů se řešeného území obce Průhonice netýká.

Požadavky dotčeného orgánu v záležitostech obrany obyvatelstva, tj. Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, řeší vyhláška MV č. 380/2002 Sb. k přípravě a provádění úkolů obrany obyvatelstva, § 20. Do územního plánu je možné na základě tohoto předpisu zapracovat pouze jevy a informace v rozsahu podkladů předaných příslušným dotčeným orgánem.

6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), POKUD JE MOŽNÉ JEJ STANOVIT, PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 Odst. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ, INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ POZEMKŮ V PLOCHÁCH)

6.1 východiska kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití

Rámcová kategorizace ploch s rozdílným způsobem využití vychází z vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, §4 - §19 a dále ze standardů MINIS – minimální standard pro digitální zpracování územních plánů, doporučených Středočeským krajem. Podrobná kategorizace vyjádřená ve značce příslušné plochy číselným indexem pak vychází z původního územního plánu sídelního útvaru Průhonice, jehož funkční a prostorové regulativy se tak přenášejí do nového územního plánu formou jeho úpravy.

6.2 definice pojmů

Následující definice pojmů jsou zavedeny pouze pro užívání v rámci vymezení a kontroly regulativů tohoto územního plánu a jejich účelem je co nejpřesnější popis těchto regulativů. V tomto smyslu jsou níže uvedené pojmy a jejich definice samostatným souborem, nezávislým na případně podobných pojmech, užívaných v jiných předpisech a k jiným účelům.

plocha -

je souvislá část území se stanovenými podmínkami využití a prostorového uspořádání; je definována v textové a grafické části územního plánu názvem, kódem a vymezením barevné plochy v hlavním výkresu

stavební pozemek -

je pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem; vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci;

stavební pozemek je vždy součástí jedné plochy;

stavební pozemek pro umístění rodinného domu nelze vymezit na souboru pozemků, jehož jednotlivé pozemky svými výše uvedenými vlastnostmi umožňují umístění rodinných domů samostatně na těchto jednotlivých pozemcích

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům-

je tímto územním plánem stanovena v plochách s rozdílným způsobem využití samostatně pro pozemky v zastavěném území, vymezeném ke dni vydání změny č.3, a samostatně pro pozemky v zastavitelných plochách. Regulativ se nevztahuje na plochy a pozemky již s vydaným územním rozhodnutím, stavebním povolením, případně s vydaným regulačním plánem nebo zaevidovanou územní studií (ke dni vydání změny č.3).

zastavěná plocha stavby -

je plocha ohraničená pravoúhlými průměty vnějšího líce obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny; plochy lodžii a arkýřů se započítávají; u objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny; u zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny

zastavěná plocha stavebního pozemku -

je součet zastavěných ploch všech staveb (nebo částí staveb dle předchozího odstavce) umístěných na stavebním pozemku

drobná stavba u rodinného domu -

je stavba v rámci stavebních pozemků pro rodinné domy, nepodsklepená, bez obytných místností, max. výšky 3m a do 25m² zastavěné plochy, např. zahradní domek, přístřešek pro auto nebo zahradní sezení, skleník, zakrytý bazén apod.

maximální intenzita využití pozemků = koeficient zastavěné plochy -

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to maximální podíl zastavěné plochy stavebního pozemku z celkové plochy stavebního pozemku;

v plochách BI (bydlení v rodinných domech) je koeficient zastavěné plochy určen ve formátu (x + y)%, kde hodnota „y“ znamená dodatkový maximální koeficient zastavěné plochy využitelný pouze pro drobné stavby u rodinného domu (viz definice pojmu v předchozím odstavci) a hodnota „x“ znamená maximální koeficient zastavěné plochy využitelný pro všechny přípustné typy staveb;

u stavebních pozemků, které jsou součástí ploch typu BI nebo SC a které byly zastavěny prokazatelně před 31.12.1994, je možné jejich maximální intenzitu využití stanovit jako 1,25 násobek zastavěné plochy staveb prokazatelně a řádně postavených k 31.12.1994, za předpokladu splnění obecně závazných předpisů ohledně odstupových vzdáleností staveb k hranicím sousedních pozemků a ke stavbám na sousedních pozemcích; v těchto případech se neuplatňuje minimální koeficient zeleně

zpevněné plochy -

jsou komunikace, manipulační a odstavné plochy, chodníky, zpevněné dvorky, otevřené nepodsklepené terasy, zpevněné plochy pro zahradní sezení, bazény v úrovni terénu a zpevněné plochy pro demontovatelné bazény; za zpevněnou plochu se považuje rovněž dlažba ze zatravnovacích dlaždic

minimální koeficient zeleně -

je určen v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to minimální podíl součtu všech nezpevněných ploch (plochy, které nejsou zastavěné ani zpevněné) stavebního pozemku z celkové rozlohy stavebního pozemku

maximální výška zástavby –

je určena v podmínkách prostorového uspořádání ploch; je to svislá vzdálenost mezi nejvyšším místem původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby a nejvyšším místem střešní konstrukce stavby, v případě plochých střech nejvyšším místem atiky; komíny, stožáry, antény, hromosvody, solární panely, větrníky apod. se neuvažují, pokud jejich výška nepřekročí 2m nad stanovenou maximální výšku zástavby – v opačném případě je pro umístění takových zařízení nutné vždy samostatně prokázat, že nenaruší charakter území a jeho architektonické a urbanistické hodnoty

střecha šikmá –

je střecha klasická sedlová, valbová, polovalbová nebo stanová a jejich kombinace při sklonu 30° a vyšším

střecha plochá –

je střecha se sklonem nižším než 30° a dále střecha pultová, pilová, válcová a jiná atypická

koridor dopravní a technické infrastruktury -

je území vymezené pro tento účel v hlavním výkresu územního plánu, slouží pro umístění liniové stavby dopravní nebo technické infrastruktury páteřního významu, včetně všech souvisejících staveb a úprav (násypy, zářezy, odvodnění, mosty, opěrné a protihlukové zdi apod.); konkrétní šířkové a prostorové parametry budou vycházet z technického řešení v rámci koridoru, přičemž budou splňovat navržené funkční parametry, zapojení a funkci v systému

nerušící činnosti –

jsou činnosti v území spojené s výrobou, službami a ostatní občanskou vybaveností, jejichž účinky a vlivy staveb a dalších zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí na okolních pozemcích a v okolních stavbách nad míru obvyklou a přípustnou v obytných územích

severozápadní rozvojová zóna –

je území sdružující zastavitelné plochy pro bydlení, občanské vybavení a technickou infrastrukturu v severozápadní části území obce; je vymezeno ve výkresu základního členění území jako plocha pro závazné pořízení regulačních plánů (obytná část západ, obytná část východ) a územních studií (komerčně administrativní část, komerce Újezdská, sport Újezdská)

6.3 obecné regulativy

Podmínky pro využití plochy a podmínky prostorového uspořádání se vztahují vždy ke každému stavebnímu pozemku v rámci příslušné plochy.

Podmínky pro využití ploch se vztahují na nově zřizované nebo rozvíjené činnosti (nové stavební akce vyžadující umístění stavby, stavební povolení nebo ohlášení stavebnímu úřadu). Stávající činnosti, vzniklé a provozované na základě platných předpisů, nejsou zpochybňovány způsobem využití a prostorovými regulativy podle územně plánovací dokumentace, schválené nebo vydané později.

Využití ploch, resp. činnosti definované v podmínkách pro využití ploch jako přípustné nesmí být v konfliktním vztahu k využití a činnostem převažujícím (hlavním), mají charakter doplňujícího využití.

Pokud určitá posuzovaná činnost, resp. účel stavby nebo využití území není specifikována v určeném, přípustném, podmíněně přípustném nebo nepřípustném využití plochy, je považována za činnost nebo využití přípustné, pokud není v rozporu se základním určením plochy, zejména z hlediska hygienické ochrany prostředí.

Na celém území obce Průhonice je zakázáno povolování staveb pro individuální rekreaci.

Další principy vyplývající z obecně platných předpisů jsou uvedeny v textové příloze územního plánu.

6.4 podmínky podmíněně přípustného využití

Následující podmínky, resp. soubory podmínek se vztahují k podmíněně přípustnému využití, pokud je uvedeno, u využití ploch v jednotlivých kategoriích podle kapitoly 6.5.

soubor podmínek č.1. – pro umísťování souvisejícího občanského vybavení a nerušících služeb v plochách pro bydlení:

V plochách pro bydlení typu BI mohou být umísťovány stavby a zařízení souvisejícího občanského vybavení a nerušících služeb za předpokladu splnění následujících podmínek:

A. Pro zastavěné území a zastavitelné plochy, které nejsou součástí ploch a koridorů s podmínkou pořízení regulačního plánu, platí:

- drobná nerušící služba může na příslušném stavebním pozemku vždy pouze doprovázet základní funkci obytnou;
- lze umísťovat pouze stavby a zařízení slučitelné s bydlením; jejich provoz nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše;
- provoz nebytové funkce nebude produkovat žádný prach, exhalace a vibrace,
- hluchnost provozu nepřekročí svojí intenzitou, četností a časovým rozložením běžné hodnoty hluku z činností v rámci obytné funkce;
- míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřením před vydáním kolaudačního rozhodnutí;
- stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezené ploše;
- potřebný počet parkovacích stání pro návštěvníky i personál bude zajištěn na vlastním pozemku investora – stavebníka;
- v případě umísťování staveb pro podnikatelskou činnost na pozemcích pro bydlení spolu se stavbami pro bydlení nesmí celková užitná podlažní plocha nebytových funkcí na stavebním pozemku překročit 150 m²; přitom musí být dodrženo ustanovení vyhl. č. 501/2006 Sb., § 21 odst. 4 (tj. na pozemku rodinného domu lze umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m).

B. Pro zastavitelné plochy, které jsou součástí ploch a koridorů s podmínkou pořízení regulačního plánu, platí:

- mohou být vymezovány samostatné stavební pozemky souvisejícího občanského vybavení a nerušících služeb, pokud jejich celková výměra nepřekročí 5% z celkové výměry ploch pro bydlení vymezených v rámci regulačního plánu, přičemž tyto stavební pozemky určí a vymezí regulační plán;
- lze umísťovat pouze stavby a zařízení slučitelné s bydlením; jejich provoz nesmí snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše;
- provoz nebytové funkce nebude produkovat žádný prach, exhalace a vibrace,
- hluchnost provozu nepřekročí svojí intenzitou, četností a časovým rozložením běžné hodnoty hluku z činností v rámci obytné funkce;
- míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřením před vydáním kolaudačního rozhodnutí;
- stavby a zařízení budou sloužit zejména obyvatelům ve vymezené ploše;
- potřebný počet parkovacích stání pro návštěvníky i personál bude zajištěn na vlastním pozemku investora – stavebníka;
- v případě stavebních pozemků rodinných domů, které tvoří min. 95% výměry ploch typu BI v území řešeném regulačním plánem, kromě výše uvedeného současně platí, že drobná nerušící služba může vždy pouze doprovázet základní funkci obytnou a celková užitná podlažní plocha nebytových funkcí na stavebním pozemku nesmí překročit 150 m²; přitom musí být dodrženo ustanovení vyhl. č. 501/2006 Sb., § 21 odst. 4 (tj. na pozemku rodinného domu lze umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m).

soubor podmínek č. 2 – podmínky společné pro území severozápadní rozvojové zóny:

- výstavba v plochách severozápadní rozvojové zóny, a to jak v části komerčně administrativní, tak v částech obytných, a jejich napojení na dálnici D1 prostřednictvím úseku „Vestecké spojky“ je podmíněna předchozí realizací silničního okruhu kolem Prahy, stavbami 512 (D1 – Jesenice – Vestec), 513 (Vestec – Lahovice) a 514 (Lahovice – Slivenec)
Tato podmínka vyplývá ze stanoviska MD ČR k návrhu zadání změny č. 5 ÚPSÚ Průhonice ze dne 17.10.2005 a dohody ze dne 21.11.2005.
- realizace komerčně administrativní části severozápadní rozvojové zóny je podmíněna předchozí nebo současnou realizací protihlukového valu s parkovou úpravou, který se bude nacházet mezi komerčně administrativní a obytnou částí severozápadní rozvojové zóny

- realizace obytné části severozápadní rozvojové zóny je podmíněna jejím dopravním napojením na dříve realizovanou „Vestickou spojku“

podmínka č. 3 – pro zastavitelné plochy u dálnice D1 v pokračování ul. Školní

- realizace zástavby občanského vybavení komerčního typu i nové obytné zástavby v lokalitách při dálnici D1, západně a východně od pokračování ul. Školní, je podmíněna realizací místní komunikace z okružní křižovatky u sjezdu z dálnice D1 ve směru Praha – Brno (na ul. Uhříněveské), dále podél stávající čerpací stanice pohonných hmot a dálnice D1
- umístění staveb v plochách typu OM – komerční zařízení malá a střední – v lokalitách „U dálnice východ“ a „U dálnice západ“ je v konkrétních řízeních o umístění staveb podmíněno dopravně inženýrským prokázáním dostatečné kapacity křižovatky ulice Uhříněveské, jižní rampy dálniční křižovatky a komunikace napojující území „U dálnice východ“ a „U dálnice západ“. Za dostatečnou kapacitu křižovatky je považováno takové maximální dopravní zatížení, které nevyvolá na všech vstupech do křižovatky horší úroveň kvality dopravy než na stupni C. Pro posouzení úrovně kvality dopravy bude výpočet prováděn podle Technických podmínek TP 188 Posuzování kapacity neřízených úrovnových křižovatek (1. vyd., Ministerstvo dopravy ČR, EDIP, 2007), které navazují na ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na pozemních komunikacích (2007).

podmínka č. 4 – pro umísťování staveb ve všech zastavitelných plochách

- v zastavitelných plochách je umístění staveb na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu podmíněno předchozí realizací nezbytné technické a dopravní infrastruktury tak, aby tyto stavby bylo možno na ně napojit; výjimku z tohoto ustanovení tvoří případy, kdy investor stavby obci na základě plánovací smlouvy zaručí a zajistí výstavbu sítě technické a dopravní infrastruktury a jejich zprovoznění v definitivním provedení před zprovozněním a napojením příslušných staveb; územní rozhodnutí staveb (event. stavební povolení v případě sloučeného územního a stavebního řízení) nebo územní souhlas mohou být vydány až po nabytí právní moci územního rozhodnutí, event. stavebního povolení nebo územního souhlasu na síť technické a dopravní infrastruktury

podmínka č. 5 – pro umísťování staveb ve vzdálenosti do 25 m od okraje lesa

- ve vzdálenosti do 25 m od okraje lesa (pozemků určených k plnění funkce lesa) je možné umísťovat pouze stavby oplocení a stavby technické a dopravní infrastruktury

6.5 stanovení podmínek pro využití ploch v jednotlivých kategoriích

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
BI-1	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- rodinné domy izolované
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.) pro místní obsluhu

nepřípustné využití

- nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů s možností umístit 4 rodinné dvojdomy v ploše BI-1 vymezené slepým a průběžným úsekem ulice Narcisové a protihlukovou stěnou (pozemek 505/2 k.ú. Průhonice) a s možností umístit 1 rodinný dvojdom na části plochy BI-1b při ulici Újezdské (pozemek parc. č. 110/2 k.ú. Hole u Průhonic)
- všechny druhy výrobních činností (včetně pěstebních a chovatelských)
- dopravní služby

podmíněně přípustné využití

- drobné nerušící služby charakteru místní veřejně přístupné občanské vybavenosti, za předpokladu splnění souboru podmínek č. 1 – viz kap. 6.4
- realizace zástavby v rámci vymezení zastavitelných ploch „u dálnice“ (viz výkres základního členění území) je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - podmínka č. 3, a kap. 12

- realizace zástavby v ploše BI-1 přiléhající za protihlukovou stěnou k rampě dálniční křižovatky Exit 6 (pozemky parc. č. 505/2, 505/4 a 505/14) je podmíněna prokázáním splnění hygienických limitů hluku hlukovou studií

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- (20 + 4)%
- Na specifické ploše BI-1a (pozemky parc. č. 340/9 a 340/45 v k.ú. Hole u Průhonic) platí maximální intenzita využití pozemků (24 + 0)%.
- Na specifické ploše BI-1b (tj. pozemky při ul. Újezdské, části pozemků parc. č. 110/2 a parc. č. 110/1 a 110/3 v k.ú. Hole u Průhonic určené pro bydlení) platí maximální intenzita využití pozemků (22 + 4)%.

minimální koeficient zeleně

- 55%

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území

- 450 m² (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)
- 800 m² (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- 800 m² pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
- 1000 m² pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách;
- 1200 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách

maximální výška zástavby

- pro střechy šikmé 9m
- pro střechy ploché 7,8m a max. 2 nadzemní podlaží

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
BI-2	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- rodinné domy izolované
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.) pro místní obsluhu

nepřípustné využití

- nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů
- všechny druhy výrobních činností (včetně pěstebních a chovatelských)
- dopravní služby

podmíněně přípustné využití

- drobné nerušící služby charakteru místní veřejně přístupné občanské vybavenosti, za předpokladu splnění souboru podmínek č. 1 – viz kap. 6.4

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- (25 + 3)%

minimální koeficient zeleně

- 55%

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území

- 450 m² (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)

- 800 m² (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- 800 m² pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
- 1000 m² pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách;
- 1200 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách

maximální výška zástavby

- pro střechy šikmé 9m
- pro střechy ploché 7,8m a max. 2 nadzemní podlaží

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
BI-3	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- rodinné domy izolované
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.) pro místní obsluhu

nepřípustné využití

- nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů
- všechny druhy výrobních činností (včetně pěstebních a chovatelských)
- dopravní služby

podmíněně přípustné využití

- drobné nerušící služby charakteru místní veřejně přístupné občanské vybavenosti, za předpokladu splnění souboru podmínek č. 1 – viz kap. 6.4
- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- (20 + 4)%

minimální koeficient zeleně

- 55%

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- 1000 m² pro samostatný rodinný dům o jedné a o dvou bytových jednotkách;
- 1200 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách

Tento regulativ vyplývá z požadavku dotčeného orgánu ochrany přírody a krajiny v rámci projednání změny ÚPSÚ Průhonice č. 5; viz schválené souborné stanovisko ke konceptu změny, kap. 3.1.

maximální výška zástavby

- pro střechy šikmé 9m
- pro střechy ploché 7,8m a max. 2 nadzemní podlaží

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
BI-4	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- rodinné domy izolované
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)

- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.) pro místní obsluhu

nepřípustné využití

- nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů
- všechny druhy výrobních činností (včetně pěstebních a chovatelských)
- dopravní služby

podmíněně přípustné využití

- drobné nerušící služby charakteru místní veřejně přístupné občanské vybavenosti, za předpokladu splnění souboru podmínek č. 1 – viz kap. 6.4

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- (15 + 5)%
- Na specifické ploše BI-4a (pozemek parc. č. 959/78 v k.ú. Průhonice) platí maximální intenzita využití pozemků (18,67 + 0)%.

minimální koeficient zeleně

- 65%

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území

- 450 m² (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)
- 800 m² (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- 2000 m² pro samostatný rodinný dům o jedné a o dvou bytových jednotkách
- 3000 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách

maximální výška zástavby

- pro střechy šikmé 9m
- pro střechy ploché 7,8m a max. 2 nadzemní podlaží

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
BI-5	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- rodinné domy izolované
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.) pro místní obsluhu

nepřípustné využití

- nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů
- všechny druhy výrobních činností (včetně pěstebních a chovatelských)
- dopravní služby

podmíněně přípustné využití

- drobné nerušící služby charakteru místní veřejně přístupné občanské vybavenosti, za předpokladu splnění souboru podmínek č. 1 – viz kap. 6.4

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- (12 + 5)%

minimální koeficient zeleně

- 68%

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území

- 450 m² (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)
- 2000 m² (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- 2000 m² pro samostatný rodinný dům o jedné a o dvou bytových jednotkách;
- 3000 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách

maximální výška zástavby

- pro střechy šikmé 9m
- pro střechy ploché 7,8m a max. 2 nadzemní podlaží

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
BI-6	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- ~~stávající řadové~~ rodinné domy ~~izolované~~
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.) pro místní obsluhu

nepřípustné využití

- nové bytové domy, ~~dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů~~
- všechny druhy výrobních činností (včetně pěstebních a chovatelských)
- dopravní služby

podmíněně přípustné využití

- drobné nerušící služby charakteru místní veřejně přístupné občanské vybavenosti, za předpokladu splnění souboru podmínek č. 1 – viz kap. 6.4

V lokalitě změny č. 1 ÚP Podvalí (Zm1/5) platí, že hranice mezi plochou TX a rozšířenou plochou BI-6 je vedena tak, aby mezi patou zemního valu a touto hranicí byl zachován minimálně 2m široký rovinný koridor v ploše TX, sloužící pro údržbu zemního valu.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- (26 + 2)%

minimální velikost stavebního pozemku pro řadový rodinný dům v zastavěném území

- 280 m²

minimální koeficient zeleně

- 65%

maximální výška zástavby

- pro střechy šikmé 9m
- pro střechy ploché 7,8m a max. 2 nadzemní podlaží

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
BI-7	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- rodinné domy izolované
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- nerušící řemeslná činnost místního významu
- malá ubytovací zařízení
- kulturní, školská, zdravotnická a sportovní zařízení místního významu
- administrativa v rámci objektů s obytnou funkcí
- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.)
- **stávající řadové rodinné domy**

nepřípustné využití

- nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů
- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost

podmíněně přípustné využití

- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- (20 + 4)%

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území

- 450 m² (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)
- 800 m² (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- 800 m² pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
- 1000 m² pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách;
- 1200 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách

minimální koeficient zeleně

- 50%

maximální výška zástavby

- pro střechy šikmé 9m
- pro střechy ploché 7,8m a max. 2 nadzemní podlaží

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
BI-8	bydlení (§4)	v rodinných domech městské a příměstské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- rodinné domy izolované
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- vesnická zástavba s možným užitkovým využitím zahrad
- maloobchodní a stravovací zařízení
- nerušící řemeslná činnost místního významu
- malá ubytovací zařízení
- kulturní, školská, zdravotnická a sportovní zařízení místního významu
- administrativa v rámci objektů s obytnou funkcí
- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.)

nepřípustné využití

- nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů
- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- (26,5 + 2)%

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území

- 450 m² (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)
- 800 m² (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)

minimální koeficient zeleně

- 50%

maximální výška zástavby

- pro střechy šikmé 9m
- pro střechy ploché 7,8m a max. 2 nadzemní podlaží

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
BV	bydlení (§4)	v rodinných domech venkovské

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- izolované rodinné domy
- vesnická zástavba s hospodářským zázemím a možným užitkovým využitím zahrad
- příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu, sloužící pro místní obsluhu)
- zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační)

přípustné využití

- maloobchodní a stravovací zařízení
- nerušící řemeslná činnost místního významu
- malá ubytovací zařízení
- kulturní, školská, zdravotnická a sportovní zařízení místního významu
- nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.)

nepřípustné využití

- nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů
- výrobní činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 25%

minimální koeficient zeleně

- 50%

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- 800 m² pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
- 1000 m² pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách;
- 1200 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách

maximální výška zástavby

- pro střechy šikmé 9m
- pro střechy ploché 7,8m a max. 2 nadzemní podlaží

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
RX	rekreace (§5)	se specifickým využitím – golfové hřiště

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- golfové hřiště
- pěší cesty
- vodní plochy a toky
- soliterní a izolační zeleň

přípustné využití

- hospodaření na ZPF a PUPFL jen z hlediska mimoprodukčních funkcí
- příslušné služby a zařízení – klub, stravování, příp. ubytování aj.
- příslušné obslužné komunikace a parkoviště

nepřípustné využití

- jiné činnosti

podmíněně přípustné využití

- jiné rekreační využití za předpokladu, že nepoškozuje přírodní hodnoty v území a vlastní funkci golfového hřiště

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanoveno

minimální koeficient zeleně

- není stanoveno

maximální výška zástavby

- není stanoveno

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OV-1	občanského vybavení (§6)	veřejná infrastruktura

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- mateřské a základní školy, jesle, zdravotnická a sociální zařízení, lékárny
- knihovny, společenské místnosti
- obecní správa vč. policie, pošta
- církevní zařízení
- parky, obytná a ochranná zeleň
- příslušné komunikace (vč. pěších a cyklistických)
- parkovací plochy a objekty

přípustné využití

- vědecké a výzkumné ústavy
- školy a odborná učiliště
- hotely, penziony, stravovací zařízení
- společenské sály, kina, galerie
- administrativní objekty
- sportovní zařízení a hřiště
- bankovní a pojišťovací služby
- shromažďovací plochy
- bydlení v rámci jiných objektů (ubytovny)
- garáže nadzemní i podzemní
- nezbytné technické vybavení
- nerušící drobná výroba a služby

nepřípustné využití

- výrobní nebo chovatelská činnost, která jakkoli narušuje okolí
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- bytové domy
- rodinné domy

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 40%

minimální koeficient zeleně

- 40%

maximální výška zástavby

- 12m

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
OV-2	občanského vybavení (§6)	veřejná infrastruktura

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- mateřské a základní školy, jesle, zdravotnická a sociální zařízení, lékárny
- knihovny, společenské místnosti
- obecní správa vč. policie, pošta
- církevní zařízení
- parky, obytná a ochranná zeleň
- příslušné komunikace (vč. pěších a cyklistických)
- parkovací plochy a objekty

přípustné využití

- vědecké a výzkumné ústavy
- školy a odborná učiliště
- hotely, penziony, stravovací zařízení
- společenské sály, kina, galerie
- administrativní objekty
- sportovní zařízení a hřiště
- bankovní a pojišťovací služby
- shromažďovací plochy
- bydlení v rámci jiných objektů (ubytovny)
- garáže nadzemní i podzemní
- nezbytné technické vybavení
- nerušící drobná výroba a služby

nepřípustné využití

- výrobní nebo chovatelská činnost, která jakkoli narušuje okolí
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- bytové domy
- rodinné domy

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 40%

minimální koeficient zeleně

- 40%

maximální výška zástavby

- 9m

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OM-1	občanského vybavení (§6)	komerční zařízení malá a střední

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- hotely, motely, motoresty
- restaurace, vinárny, kavárny
- administrativní objekty
- vzorkovny, výstavní síně, ateliéry, studia
- bankovní a pojišťovací služby
- společenské sály, klubovní místnosti
- kina, divadelní a hudební sály
- kongresové prostory
- pracoviště vědy a výzkumu nevýrobního typu
- sportovní zařízení a hřiště
- zdravotnická zařízení, sociální služby

přípustné využití

- školy, internáty, vysokoškolské koleje
- garáže, parkoviště
- technické vybavení
- zařízení obchodu a služeb
- pohotovostní ubytování personálu
- doprovodná a izolační zeleň

nepřípustné využití

- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- trvalé bydlení

podmíněně přípustné využití

- realizace zástavby v rámci vymezení zastavitelných ploch „u dálnice“ (viz výkres základního členění území) je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - podmínka č. 3, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 40%
- 30% v případě zastavitelné plochy OM-1 u Rozkoše, která je součástí území regulačního plánu „Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm“

minimální koeficient zeleně

- 30%
- 40% v případě zastavitelné plochy OM-1 u Rozkoše, která je součástí území regulačního plánu „Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm“

maximální výška zástavby

- 9m

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OM-2	občanského vybavení (§6)	komerční zařízení malá a střední

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- hotely, motely, motoresty
- restaurace, vinárny, kavárny
- administrativní objekty
- vzorkovny, výstavní síně, ateliéry, studia

- maloobchodní zařízení a služby do 500m² užitné (prodejní) plochy
- bankovní a pojišťovací služby
- společenské sály, klubovní místnosti
- kina, divadelní a hudební sály
- kongresové prostory
- pracoviště vědy a výzkumu nevýrobního typu
- sportovní zařízení a hřiště
- zdravotnická zařízení, sociální služby

přípustné využití

- školy, internáty, vysokoškolské koleje
- garáže, parkoviště
- půjčovny automobilů
- technické vybavení
- pohotovostní ubytování personálu
- doprovodná a izolační zeleň

nepřípustné využití

- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- trvalé bydlení

podmíněně přípustné využití

- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 40%

minimální koeficient zeleně

- 30%

maximální výška zástavby

- římsa a atika ploché střechy 12m, hřeben šikmé střechy 13m
- u maloobchodních zařízení a služeb: atika ploché střechy 8m, římsa 7m, hřeben šikmé střechy 9m
- možnost výjimečného překročení maximální výškové hladiny v individuálních případech (např. kupole nad křížením pasáží), za předpokladu prokázání, že řešení nenaruší celkové prostorové poměry v území

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
OM-3	občanského vybavení (§6)	komerční zařízení malá a střední

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- hotely, motely, motoresty
- restaurace, vinárny, kavárny
- administrativní objekty
- vzorkovny, výstavní síně, ateliéry, studia
- maloobchodní zařízení a služby do 500m² užitné (prodejní) plochy
- bankovní a pojišťovací služby
- společenské sály, klubovní místnosti
- kina, divadelní a hudební sály
- kongresové prostory
- pracoviště vědy a výzkumu nevýrobního typu
- sportovní zařízení a hřiště
- zdravotnická zařízení, sociální služby

přípustné využití

- školy, internáty, vysokoškolské koleje

- garáže, parkoviště
- půjčovny automobilů
- technické vybavení
- pohotovostní ubytování personálu
- doprovodná a izolační zeleň

nepřípustné využití

- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- trvalé bydlení

podmíněně přípustné využití

- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 35%

minimální koeficient zeleně

- 60%

maximální výška zástavby

- 7m
- nepřípustnost plochých střech a šikmých střech do 20°
- nepřípustnost oplocení plnou zdí s výškou nad 1,8m

Uvedené podmínky vyplývají ze stanoviska dotčeného orgánu státní památkové péče v rámci projednávání 5. změny ÚPSÚ Průhonice.

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
OK-1	občanského vybavení (§6)	komerční zařízení plošně rozsáhlá

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- nákupní centra různých forem
- autosalony, autoservisy
- administrativní objekty
- výzkumná a technologická střediska
- výstavní plochy
- kulturní a společenská zařízení
- bankovní a pojišťovací služby
- stravovací zařízení

přípustné využití

- hotely, penziony
- hasičské zbrojnice
- sběrný odpadových surovin
- základny údržby komunikací a technické infrastruktury
- příslušné komunikace
- veřejná a izolační zeleň

nepřípustné využití

- bydlení, kromě pohotovostních, příp. služebních bytů
- výrobní a chovatelská činnost

podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 30%, v případě alespoň poloviny parkovacích míst v krytých garážích 40%

minimální koeficient zeleně

- 40%

maximální výška zástavby

- 9m

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
OK-2	občanského vybavení (§6)	komerční zařízení plošně rozsáhlá

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- nákupní centra různých forem
- prodejní sklady
- autosalony, autoservisy, autobazary
- administrativní objekty
- výzkumná a technologická střediska
- výstavní plochy
- kulturní a společenská zařízení
- bankovní a pojišťovací služby
- stravovací zařízení
- příslušné komunikace
- plochy a objekty pro skladování
- veřejná a izolační zeleň

přípustné využití

- hotely, penziony
- hasičské zbrojnice
- sběrný odpadových surovin
- základny údržby komunikací a technické infrastruktury

nepřípustné využití

- bydlení, kromě pohotovostních, příp. služebních bytů
- výrobní a chovatelská činnost

podmíněně přípustné využití

- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 40%

minimální koeficient zeleně

- 30%

maximální výška zástavby

- atika ploché střechy a římsa 12m, hřeben šikmé střechy 13m
- možnost výjimečného překročení maximální výškové hladiny v individuálních případech reklamními poutači a částmi budov až na max. 18m, za předpokladu prokázání (zákresy do fotografií, panoramatickými pohledy), že řešení nenaruší estetické hodnoty a celkové prostorové poměry v území

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
OK-3	občanského vybavení (§6)	komerční zařízení plošně rozsáhlá

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- nákupní centra různých forem

- prodejní sklady
- autosalony, autoservisy, autobazary
- administrativní objekty
- výzkumná a technologická střediska
- výstavní plochy
- kulturní a společenská zařízení
- bankovní a pojišťovací služby
- stravovací zařízení
- příslušné komunikace
- plochy a objekty pro skladování
- veřejná a izolační zeleň

přípustné využití

- hotely, penziony

nepřípustné využití

- bydlení, kromě pohotovostních, příp. služebních bytů
- výrobní a chovatelská činnost

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 40%

minimální koeficient zeleně

- 35%

maximální výška zástavby

- atika ploché střechy 12m

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
OS-1	občanského vybavení (§6)	tělovýchovná a sportovní zařízení

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- tělovýchovná zařízení, krytá i otevřená sportoviště, kondiční dráhy
- veřejná zeleň – parky, travnaté plochy pro oddech a slunění
- příslušné komunikace obslužné, pěší a cyklistické, parkoviště

přípustné využití

- vybavenost sloužící návštěvníkům – obchod, služby, stravování, ubytování
- nezbytná technická vybavenost

nepřípustné využití

- trvalé bydlení
- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- lůžková zdravotnická zařízení a sociální služby
- areály jezdeckého sportu s ustájením koní v návaznosti na obytné území

podmíněně přípustné využití

- byty majitelů a správců, za předpokladu prokázání hygienické nezávadnosti
- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 40%

minimální koeficient zeleně

- není stanoveno

maximální výška zástavby

- 9m, výjimečně 12m v individuálních případech, za předpokladu prokázání, že řešení nenaruší estetické hodnoty a celkové prostorové poměry v území

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OS-2	občanského vybavení (§6)	tělovýchovná a sportovní zařízení

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- tělovýchovná zařízení, krytá i otevřená sportoviště, kondiční dráhy
- veřejná zeleň – parky, travnaté plochy pro oddech a slunění
- příslušné komunikace obslužné, pěší a cyklistické, parkoviště

přípustné využití

- vybavenost sloužící návštěvníkům – obchod, služby, stravování, ubytování
- nezbytná technická vybavenost

nepřípustné využití

- trvalé bydlení
- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní nebo skladovací činnost
- lůžková zdravotnická zařízení a sociální služby
- areály jezdeckého sportu s ustájením koní v návaznosti na obytné území

podmíněně přípustné využití

- byty majitelů a správců, za předpokladu prokázání hygienické nezávadnosti
- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 35%

minimální koeficient zeleně

- 60%

maximální výška zástavby

- 7m
- nepřípustnost plochých střech a šikmých střech do 20°
- nepřípustnost oplocení plnou zdí s výškou nad 1,8m

Uvedené podmínky vyplývají ze stanoviska dotčeného orgánu státní památkové péče v rámci projednávání 5. změny ÚPSÚ Průhonice.

kód plochy	plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.	typ plochy dle MINIS
OX	občanského vybavení (§6)	se specifickým využitím – pěstební plochy BÚ AV a VÚKOZ

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- experimentální pěstební plochy
- zásobní zahrada
- expoziční plochy
- objekty pro vědeckou a výzkumnou činnost
- hospodaření na zemědělském půdním fondu

přípustné využití

- skleníky
- technické zázemí
- obslužné komunikace

nepřípustné využití

- jiné činnosti

podmíněně přípustné využití

- není stanoveno

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 15%

minimální koeficient zeleně

- 65%

maximální výška zástavby

- 9m

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
PV	veřejných prostranství (§7)	veřejná prostranství

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- veřejně přístupné místní komunikace a plochy
- pěší cesty a cyklostezky
- plochy náměstí
- veřejně přístupné plochy zeleně
- plochy pro městský mobiliář a dětská hřiště
- shromažďovací plochy

přípustné využití

- veřejná parkoviště
- veřejná technická infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné činnosti

podmíněně přípustné využití

- stánky drobného prodeje a služeb, za předpokladu vhodného začlenění do parteru ulice nebo náměstí

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

minimální koeficient zeleně

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

maximální výška zástavby

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
SC	smíšená obytná (§8)	v centrech měst

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- obecní správa, pošta
- bankovní a pojišťovací služby
- kulturní a společenská zařízení
- zařízení obchodu a služeb
- administrativní objekty
- vzdělávací zařízení

- sociální a zdravotní služby
- parky, obytná a ochranná zeleň, vodní plochy
- bydlení, přechodné ubytování

přípustné využití

- sportovní zařízení
- nezbytná technická infrastruktura
- nerušící drobná výroba a služby
- příslušné komunikace
- parkovací plochy a objekty pro potřeby centra
- terminály a zastávky veřejné hromadné dopravy

nepřípustné využití

- nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů
- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní a skladovací činnost

podmíněně přípustné využití

- realizace zástavby v rámci vymezení severozápadní rozvojové zóny je etapově podmíněna – viz kap. 6.4. - soubor podmínek č. 2, a kap. 12

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

maximální intenzita využití pozemků

- 50%

minimální koeficient zeleně

- 30%

maximální výška zástavby

- 12m

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území

- 450 m² (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)
- 800 m² (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách

- 800 m² pro samostatný rodinný dům o jedné bytové jednotce;
- 1000 m² pro samostatný rodinný dům o dvou bytových jednotkách;
- 1200 m² pro samostatný rodinný dům o třech bytových jednotkách

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
SK	smíšená obytná (§8)	komerční

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:

převažující účel (hlavní využití)

- obecní správa, pošta
- bankovní a pojišťovací služby
- kulturní a společenská zařízení
- zařízení obchodu a služeb
- administrativní objekty
- vzdělávací zařízení
- sociální a zdravotní služby
- parky, obytná a ochranná zeleň, vodní plochy
- bydlení, přechodné ubytování

přípustné využití

- sportovní zařízení
- nezbytná technická infrastruktura
- nerušící drobná výroba a služby
- příslušné komunikace
- parkovací plochy a objekty pro potřeby centra

- terminály a zastávky veřejné hromadné dopravy

nepřípustné využití

- nové bytové domy, dvojdomy, řadové a jiné skupinové formy rodinných domů
- výrobní a chovatelská činnost
- velkoobchodní a skladovací činnost

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 15%

minimální koeficient zeleně

- 60%

maximální výška zástavby

- 12m

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
DS	dopravní infrastruktury (§9)	silniční

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- koridory dálnice a silnic I. – III. třídy, včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné a protihlukové zdi, mosty, doprovodná a izolační zeleň)
- stavby dopravních zařízení a dopravního vybavení (terminály veřejné hromadné dopravy, odstavná stání, parkovací plochy, hromadné a řadové garáže, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot)

přípustné využití

- nezbytná technická infrastruktura
- pěší cesty a cyklostezky

nepřípustné využití

- jiné činnosti

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

minimální koeficient zeleně

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

maximální výška zástavby

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
TI	technické infrastruktury (§10)	inženýrské sítě

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- čistírný odpadních vod
- čerpací stanice odpadních vod
- vodní plochy – dočišťovací rybníky
- vodojemy, čerpací stanice a úpravní vody
- rozvodny, trafostanice
- regulační stanice plynu
- hasičské zbrojnice
- sběrný odpadových surovin, sběrné dvory

- základny údržby komunikací a technické infrastruktury

přípustné využití

- provozy údržby
- související administrativa
- ochranná a izolační zeleň

nepřípustné využití

- zdravotnictví, sociální služby

podmíněně přípustné využití

- pohotovostní bydlení, za předpokladu splnění hygienických norem

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

minimální koeficient zeleně

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

maximální výška zástavby

- není stanoveno, respektovat konkrétní podmínky

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
TX	technické infrastruktury (§10)	se specifickým využitím – zemní val

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- stavby, zařízení a terénní úpravy sloužící k vytvoření účinné protihlukové ochrany stávající i budoucí obytné zástavby a její ochrany před dalšími negativními vlivy, včetně vlivů pohledových. Ve vzájemně vyváženém funkčním a estetickém uspořádání bude využit zejména zemní val, ochranná a izolační zeleň přírodního charakteru a jejich kombinace, veřejně přístupná a parkově upravená zeleň
- pěší cesty a cyklostezky, vyhlídková plošina, sáňkařský svah apod.; hřeben bude umožňovat rekreační využití se zřízením vyhlídkových a odpočinkových míst

přípustné využití

- veřejně přístupná dětská hřiště a malá sportoviště přírodního charakteru
- protihluková stěna jako doplnění zemního valu v technicky a esteticky odůvodněných případech
- veřejná technická infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné činnosti

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- bez zástavby

minimální koeficient zeleně

- 90%

maximální výška zástavby

- bez zástavby, výška valu splňující protihlukovou funkci – vyplývá z konkrétní hlukové studie, resp. projektu
- uplatňovat výškovou a prostorovou členitost valu

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
VL	výroby a skladování (§11)	lehký průmysl

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- objekty průmyslové výroby a skladů
- objekty skladového hospodářství
- objekty údržby staveb a techniky
- příslušné komunikace, manipulační, parkovací a odstavné plochy, garáže
- příslušné technické vybavení

přípustné využití

- související administrativa
- ochranná a izolační zeleň
- lokální stravovací zařízení a specifické služby

nepřípustné využití

- lůžková zdravotnická zařízení, sociální služby

podmíněně přípustné využití

- služební a pohotovostní bydlení, za předpokladu splnění hygienických norem

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 30% pro nové areály

minimální koeficient zeleně

- 40%

maximální výška zástavby

- 9m

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
ZV	systému sídelní zeleně (§3 odst.4)	parkově upravená

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- veřejně přístupné parky a ostatní veřejná zeleň

přípustné využití

- pěší cesty a cyklostezky, lavičky, altánky, dětská hřiště, kašny, fontány apod.
- účelové cesty a zařízení sloužící k údržbě plochy

nepřípustné využití

- hospodaření na pozemcích z hlediska priority produkční funkce
- skladování a zneškodňování odpadů

podmíněně přípustné využití

- oplocování pozemků, pouze v případě parků s regulovaným přístupem a dětských hřišť

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- bez zástavby

minimální koeficient zeleně

- 90%

maximální výška zástavby

- bez zástavby

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
ZO	systému sídelní zeleně (§3 odst.4)	ochranná a izolační

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- ochranná a izolační zeleň se zastoupením všech výškových pater
- aleje a stromořadí

přípustné využití

- pěší cesty a cyklostezky
- účelové cesty a zařízení sloužící k údržbě plochy

nepřípustné využití

- jiné činnosti

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- bez zástavby

minimální koeficient zeleně

- 95%

maximální výška zástavby

- bez zástavby

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
ZX	systému sídelní zeleně (§3 odst.4)	Plochy specifické: zeleň se specifickým využitím – urnový háj

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- přírodní zeleň
- veřejná zeleň
- urnový háj
- malé náhrobky a venkovní kolumbária
- rozptylová loučka

přípustné využití

- pěší cesty a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, kříže) a mobiliářem (lavičky, odpadkové koše)

podmínečně přípustné využití

- oplocení s podmínkou nanarušení přírodního charakteru území
- nezbytná zařízení a technická infrastruktura související s hlavním využitím s podmínkou nanarušení přírodního charakteru území
- parkoviště pouze pro návštěvníky urnového háje s podmínkou vzájemného optického oddělení
- podmínkou pro využití plochy je v rámci projektové přípravy území zpracovat vyhodnocení stávající kvalitní zeleně (stávající stromy a vzrostlá zeleň) a její zachování v co nejvyšší možné míře

nepřípustné využití

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

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**maximální intenzita využití pozemků**

- bez zástavby

minimální koeficient zeleně

- 90%

maximální výška zástavby

- bez zástavby

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
RN	rekreace (§5)	na plochách přírodního charakteru

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- veřejně přístupné travnaté plochy a ostatní veřejná zeleň přírodního charakteru sloužící ke každodenní rekreaci mimo zastavěné území

přípustné využití

- travnatá a mlatová hřiště a sportoviště k veřejnému využití s neomezeným přístupem
- pěší cesty a cyklostezky, lavičky, altánky, dětská hřiště, drobný mobiliář typu vybavení dětských hřišť, drobné herní a posilovací prvky, ohniště apod.
- účelové cesty, nezbytné zpevněné a manipulační plochy, zařízení sloužící k údržbě plochy

nepřípustné využití

- veřejné tábořiště
- hospodaření na pozemcích z hlediska priority produkční funkce
- skladování a zneškodňování odpadů

podmíněně přípustné využití

- oplocování pozemků pouze v případě oplocení dětských hřišť

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- bez zástavby

minimální koeficient zeleně

- 90%

maximální výška zástavby

- bez zástavby

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
W-1	vodní a vodohospodářská (§13)	vodní a vodohospodářská – vodní toky a plochy

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- koryta potoků a rybníky s přírodní, krajinnou a vodohospodářskou funkcí

přípustné využití

- pěší cesty a cyklostezky
- účelové cesty a zařízení sloužící k údržbě plochy

nepřípustné využití

- jiné činnosti

podmíněně přípustné využití

- využití pro rekreační a produkční funkci je možné pouze v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny včetně ochrany prvků ÚSES, zájmy ochrany přírody a krajiny jsou nadřazené funkci rekreační a produkční

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
W-2	vodní a vodohospodářská (§13)	vodní a vodohospodářská – suchý poldr

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- trvalá travní plocha na sníženém terénu s hrází sloužící pro zachycení přívalových srážkových vod a regulovaný odtok do přírodních recipientů

přípustné využití

- účelové cesty a zařízení sloužící k údržbě plochy

nepřípustné využití

- jiné činnosti

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
W-3	vodní a vodohospodářská (§13)	vodní a vodohospodářská – retenční nádrž

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- umělá vodní nádrž s proměnlivou regulovanou hladinou sloužící pro zachycení přívalových srážkových vod a regulovaný odtok do přírodních recipientů

přípustné využití

- účelové cesty a zařízení sloužící k údržbě plochy

nepřípustné využití

- jiné činnosti

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
NZ	zemědělská (§14)	zemědělská

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- hospodaření na zemědělském půdním fondu včetně luk a pastvin

přípustné využití

- stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství
- související dopravní a technická infrastruktura

nepřípustné využití

- jiné činnosti

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>typ plochy dle MINIS</i>
NP	přírodní (§16)	přírodní – prvky ÚSES

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- veřejně přístupná zeleň přírodního charakteru založená a udržovaná pro maximální ochranu a funkci přírodních ekosystémů

přípustné využití

- veřejné pěší cesty a cyklostezky, lavičky, altánky apod.

nepřípustné využití

- intenzivní hospodaření na pozemcích
- oplocování pozemků
- skladování a zneškodňování odpadů
- další činnosti vyplývající z příslušné legislativy

podmíněně přípustné využití

- související dopravní a technická infrastruktura, za předpokladu, že nenaruší základní přírodní funkci
- obhospodařování ZPF a PUPFL za předpokladu respektování hlavní mimoprodukční funkce

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>specifické určení</i>
PP	jiná (§3 odst. 4)	Průhonický park

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- parková zeleň, zámek a drobné stavby s funkcí rekreační, krajinotvornou, kulturní, naučnou a vědecko výzkumnou

ČINNOSTI V AREÁLU PRŮHONICKÉHO PARKU JSOU UPRAVENY ZVLÁŠTNÍM STATUTEM !PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:

- nejsou stanoveny

<i>kód plochy</i>	<i>plocha dle vyhl. 501/2006 Sb.</i>	<i>specifické určení</i>
DZ	jiná (§3 odst. 4)	Dendrologická zahrada

PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH:**převažující účel (hlavní využití)**

- experimentální pěstební plochy
- expoziční plochy
- objekty pro vědeckou a výzkumnou činnost

přípustné využití

- skleníky
- technické zázemí
- obslužné komunikace
- objekty pro prodejní činnost

nepřípustné využití

- jiné činnosti

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ:**maximální intenzita využití pozemků**

- 15%

minimální koeficient zeleně

- 65%

maximální výška zástavby

- 9m

7 VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Dále uvedené označení veřejně prospěšných staveb respektuje v zájmu přehlednosti a kontinuity označení z původního územního plánu sídelního útvaru a jeho změn.

Veřejně prospěšné stavby schválené v ÚPSÚ Průhonice – Čestlice – Zdiměřice v r. 1994 (pouze pro území obce Průhonice):

Dopravní trasy:

7 páteřní komunikace JZ části komerční zóny Čestlice (JZ od D1) k. ú. Průhonice

Technické vybavení:

11 ČOV Průhonice k. ú. Průhonice

Veřejně prospěšné stavby schválené ve změně ÚPSÚ Průhonice č. 2 pro část „Michovka“ v r. 1999:

Veřejné komunikace a plochy pro dopravu:

7a všechny nové místní sběrné a obslužné komunikace zahrnuté v územním plánu

Technická vybavenost:

- 11c sběrače splaškové kanalizace
- 11d sběrače dešťové kanalizace
- 14a rozvodná vodovodní síť
- 15a středotlaký rozvod plynu
- 16a plochy pro trafostanice a jejich kabelové propojení
- 17a místní telefonní rozvody
- 33a ochranný zemní val oddělující obytné území od komerční zóny Čestlice – západ a dálnice D1

Veřejně prospěšné stavby schválené změnou č. 4 ÚPSÚ Průhonice v r. 2004:

- 4/1 místní obslužné komunikace ve vymezeném úseku v oblasti na Jezírkách; týká se pozemků v k. ú. Hole u Průhonic, ul. Vřesová: 340/35, 367/2, 367/3, 367/4, 367/1
- 4/12 místní obslužná komunikace mezi dálnicí a Dendrologickou zahradou, propojující Uhříněveskou silnici s obytnou zástavbou u Club hotelu; v rámci veřejné prospěšnosti této stavby však nesmí být uplatňován nárok na zábor ani nepatrné části pozemku (areálu) dnešní Dendrologické zahrady
- 4/18 místní obslužná komunikace v lokalitě Michovka; týká se pozemků v k. ú. Průhonice: 965 (část), 963 (část), 962 (část), 959/277, 989/276, 959/275, 959/151, 959/153

Veřejně prospěšné stavby schválené ve změně ÚPnSÚ Průhonice č. 5 v r. 2006:

I. Stavby pro dopravu:

- 5-I/1 koridor pro „vesteckou spojku“ slouží pro umístění vlastní stavby „Vestecské spojky“ včetně terénních a protihlukových úprav, mostů a křižovatek (D054 dle ZÚR) a současně pro hlavní vodovodní řad z VDJ Jesenice na jihovýchod Prahy (V14 dle ZÚR)
- 5-I/2 nová hlavní obslužná komunikace obytné zóny
- 5-I/3 nová hlavní obslužná komunikace komerční zóny

II. Stavby pro energetiku:

- 5-II/1 koridor pro novou trasu vedení VVN 110 kV (E15 dle ZÚR)
- 5-II/2 nové kabelové vedení 22 kV
- 5-II/3 nová rozpínací stanice 22 kV
- 5-II/4 nové distribuční trafostanice 22 / 0,4 kV
- 5-II/5 regulační stanice plynu VTL/STL Rozkoš
- 5-II/6 hlavní STL plynovodní přivaděč

III. Stavby pro hygienickou ochranu:

5-III/1 protihlukový ozeleněný zemní val (plocha TX)

IV. Stavby pro vodní hospodářství:

5-I/1 hlavní vodovodní řad z VDJ Jesenice na jihovýchod Prahy (V14 dle ZÚR) a současně pro „vesteckou spojku“ (D054 dle ZÚR)

5-IV/1 hlavní vodovodní přívaděč

5-IV/2 hlavní vodovodní řad

5-IV/3 hlavní řad splaškové kanalizace

5-IV/4 rozšíření ČOV Průhonice

5-IV/5 hlavní řad dešťové kanalizace

5-IV/6 retenční nádrž

V. Stavba místní obslužné komunikace a inženýrských sítí v lokalitě ul. Pomněnková a „Bezejmenná“:

5-V/1 stavba místní obslužné komunikace a inženýrských sítí na pozemcích č. 235/1 a 236/11, do doby realizace komunikace na těchto pozemcích stavba obratiště na části pozemku č. 249/4 přiléhající k pozemku č. 245, věcné břemeno pro stavbu inženýrských sítí na pozemcích č. 249/12 (část pozemku původně značená jako 249/10 a 249/11) a 249/4 – vše v k.ú. Hole u Průhonic

8 VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO, S UVEDENÍM V ČÍ PROSPĚCH JE PŘEDKUPNÍ PRÁVO ZŘIZOVÁNO, PARCELNÍCH ČÍSEL POZEMKŮ, NÁZVU KATASTRÁLNÍHO ÚZEMÍ A PŘÍPADNĚ DALŠÍCH ÚDAJŮ PODLE § 5 ODT. 1 KATASTRÁLNÍHO ZÁKONA

Územní plán Průhonic nevymezuje další veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

9 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán ~~po změně č. 2~~ ve znění změny č.3 nevymezuje žádné územní rezervy.

10 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Územní plán vymezuje následující plochy, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování:

- ~~Severozápadní rozvojová zóna – komerčně-administrativní část~~
- ~~Golfové hřiště~~
- Komárov západně od Újezdské ul. (plocha s již zaevidovanou územní studií)
- ~~Komerce Újezdská~~
- ~~Sport Újezdská~~
- Luční ul. (plocha s již zaevidovanou územní studií)
- Škodovo pole (plocha s již zaevidovanou územní studií)
- ~~U dálnice západ~~
- ~~U dálnice východ~~
- U hasičské zbrojnice (plocha s již zaevidovanou územní studií)
- ~~VÚKOZ~~

- Růžová ul. (*plocha s již zaevidovanou územní studií*)
- Michovka jih (*plocha s již zaevidovanou územní studií*)
- Michovka - zemní val

Vymezení ploch je graficky obsaženo ve výkresu základního členění území.

Pro všechny vymezené plochy se stanovuje lhůta pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti do 31.12.2020.

~~Pro pořízení územní studie Severozápadní rozvojová zóna – komerčně administrativní část se stanovuje požadavek, aby rozmístění stavebních objektů plnilo maximálně možným způsobem funkci protihlukové ochrany vůči hluku z dálnice D1 a z Vestecké spojky.~~

11 VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č.9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘIMĚŘENÉ LHLŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU – ~~PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ~~

Územní plán vymezuje následující plochy, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití:

- Severozápadní rozvojová zóna – obytná část západ
- Severozápadní rozvojová zóna – obytná část východ
- Jezírka I.
- Jezírka II.
- Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm
- U parku směrem ke Zdiměřicím
- Severozápadní rozvojová zóna – komerčně administrativní část
- Golfové hřiště
- Komerce Újezdská
- Sport Újezdská
- U dálnice západ
- U dálnice východ
- VÚKOZ

Vymezení ploch je graficky obsaženo ve výkresu základního členění území.

V případě výše uvedených regulačních plánů je možné tyto regulační plány pořizovat na žádost a platí pro ně dále obsažená zadání.

Regulační plán „Nové Průhonice“ se pořizuje z podnětu. Jeho pořizování bylo zahájeno v souběhu se změnou č. 1 ÚP Průhonic dle §70 stavebního zákona. Regulační plán „Nové Průhonice“ nabyl účinnosti dne 1.5.2014.

11.1 Zadání regulačního plánu Severozápadní rozvojová zóna – obytná část západ

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů
- I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Zahrnuje západní část převážně obytného území severozápadní rozvojové zóny Průhonic, které je ze západu ohraničeno trasou „Vestecské spojky“, ze severu a severovýchodu ochranným protihlukovým valem, z východu navrhovaným pásem parkově upravené sídelní zeleně, z jihu regionálním biokoridorem a z jihozápadu nezastavěným územím zemědělské plochy.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní.

Při návrhu parcelace bude regulačním plánem v řešeném území z celkového počtu stavebních pozemků pro RD vymezeno alespoň 30% pozemků o výměře minimálně 1200m².

Pokud regulační plán vymezí pozemky pro související občanské vybavení a nerušící služby v plochách pro bydlení, nesmí takto vymezené pozemky svojí celkovou výměrou překročit 5% z celkové výměry ploch pro bydlení.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání.

Regulační plán navrhne uliční a stavební čáry závazné pro umístění staveb na pozemcích a podle potřeby upřesní (zpřísní) regulativy prostorového uspořádání podle platného územního plánu s tím, že tyto regulativy zůstávají bez změny územního plánu nepřekročitelné. Regulační plán navrhne regulativy pro uplatňování šikmých a plochých střech.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuelně doplňující průzkumy a rozbor. Stávající hodnotou území je orná půda. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a krajinné hodnoty.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. Jedná se zejména o dodržení následujících principů:

- zástavba v území není realizovatelná bez předchozí realizace „Vestecské spojky“, na kterou bude území dopravně napojeno tak, aby realizací této lokality nedošlo ke zvýšení dopravní zátěže na stávajících komunikacích v obci
- systém pěších komunikací bude navázán mimo jiné na hřeben ochranného protihlukového valu (severně od řešeného území dané lokality), který bude umožňovat vedení pěší a cyklistické rekreační stezky
- Parkování a odstav vozidel pro obyvatele, návštěvníky obytných souborů, zaměstnance a návštěvníky doplňujících zařízení lokální občanské vybavenosti bude řešeno v rámci pozemků pro bydlení a ostatní aktivity. **Při návrhu řešení dopravy v klidu bude prostupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).**
~~Kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN).~~

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- budou stanoveny parametry nezbytných retenčních nádrží a suchých poldrů a bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Občanské vybavení

Charakter využití území je dán převažujícími plochami pro nízkopodlažní formy bydlení. V tomto území jsou podle územního plánu i podle obecně platných pravidel přípustné obchody, služby a ostatní podnikatelské aktivity s nerušícím vlivem na základní obytnou funkci území. V centrální poloze obytného území jsou navrženy plochy smíšené obytné s možností většího uplatnění občanského vybavení, včetně lokální vybavenosti nekomerčního (komunálního) typu, tedy veřejné infrastruktury.

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

Pro prostor hlavní (pátevní) obslužné komunikace, vedené v ose řešeného území, platí následující požadavek:

Pátevní komunikace uvnitř navrhované obytné zóny bude doplněna stromořadím.

Tato podmínka vyplývá z bodu 3.1. schváleného souborného stanoviska ke konceptu změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru Průhonice, vychází z požadavku MěÚ Černošice, odboru životního prostředí pod č.j. ŽP/MEUC-031323/2006/Ben – komplexní vyjádření odboru.

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se nepředpokládá, že v území bude třeba provádět asanační úpravy.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Není známo, že by vyplývaly další požadavky ze zvláštních právních předpisů. Rovněž se nepředpokládá výskyt přírodních jevů, které by kladly další technické požadavky.

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

~~Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pro stavební objekty budov, obslužných a pěších komunikací a související technické infrastruktury. Rovněž nahradí územní rozhodnutí o změně využití území a územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.~~

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí. RP může také stanovit pro jednotlivé etapy, bude-li v nich regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí na umístění staveb či nikoliv.

J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Příslušný orgán neuplatnil požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí, neboť se nepředpokládá umístění záměrů obsažených v příloze 1 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Příslušný orgán rovněž vyloučil možný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, a proto není nutné posuzovat vlivy záměru na soustavu NATURA 2000.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

~~Před vydáním regulačního plánu je nutno uzavřít. Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory plánovací smlouvu ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření dohody o parcelaci plánovací smlouvy je podmínkou vydání regulačního plánu, neboť regulační plán nahradí rovněž územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků. Dohoda o parcelaci není požadována.~~

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah regulačního plánu bude odpovídat příloze č. 11 k vyhlášce 500/2006 Sb. Regulační plán bude zpracován v základním měřítku 1:1 000, v šesti vyhotoveních.

11.2 Zadání regulačního plánu Severozápadní rozvojová zóna – obytná část východ

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů
- I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Zahrnuje východní část převážně obytného území severozápadní rozvojové zóny Průhonic, které je ze západu ohraničeno navrhovaným pásem parkově upravené sídelní zeleně, ze severu ochranným protihlukovým valem, z východu silnicí Průhonice – Újezd a z jihu vymezeným, dosud nefunkčním regionálním biokoridorem s přírodní a rekreační funkcí.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní.

Při návrhu parcelace bude regulačním plánem v řešeném území z celkového počtu stavebních pozemků pro RD vymezeno alespoň 30% pozemků o výměře minimálně 1200m².

Pokud regulační plán vymezí pozemky pro související občanské vybavení a nerušící služby v plochách pro bydlení, nesmí takto vymezené pozemky svojí celkovou výměrou překročit 5% z celkové výměry ploch pro bydlení.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání.

Regulační plán navrhne uliční a stavební čáry závazné pro umístování staveb na pozemcích a podle potřeby upřesní (zpřísní) regulativy prostorového uspořádání podle platného územního plánu s tím, že tyto regulativy zůstávají bez změny územního plánu nepřekročitelné. Regulační plán navrhne regulativy pro uplatňování šikmých a plochých střech.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuelně doplňující průzkumy a rozbor. Stávající hodnotou území je orná půda. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a krajinné hodnoty.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. Jedná se zejména o dodržení následujících principů:

- zástavba v území není realizovatelná bez předchozí realizace „Vestecské spojky“, na kterou bude území dopravně napojeno tak, aby realizací této lokality nedošlo ke zvýšení dopravní zátěže na stávajících komunikacích v obci
- systém pěších komunikací bude navázán mimo jiné na hřeben ochranného protihlukového valu (severně od řešeného území dané lokality), který bude umožňovat vedení pěší a cyklistické rekreační stezky

Parkování a odstav vozidel pro obyvatele, návštěvníky obytných souborů, zaměstnance a návštěvníky doplňujících zařízení lokální občanské vybavenosti bude řešeno v rámci pozemků pro bydlení a ostatní aktivity. **Při návrhu řešení dopravy v klidu bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel). Kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN).**

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- budou stanoveny parametry nezbytných retenčních nádrží a suchých poldrů a bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Občanské vybavení

Charakter využití území je dán převažujícími plochami pro nízkopodlažní formy bydlení. V tomto území jsou podle územního plánu i podle obecně platných pravidel přípustné obchody, služby a ostatní podnikatelské aktivity s nerušícím vlivem na základní obytnou funkci území. V centrální poloze obytného území jsou navrženy plochy smíšené obytné s možností většího uplatnění občanského vybavení, včetně lokální vybavenosti nekomerčního (komunálního) typu, tedy veřejné infrastruktury.

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

Pro prostor hlavní (páteční) obslužné komunikace, vedené v ose řešeného území, platí následující požadavek:

Páteční komunikace uvnitř navrhované obytné zóny bude doplněna stromořadím.

Tato podmínka vyplývá z bodu 3.1. schváleného souborného stanoviska ke konceptu změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru Průhonice, vychází z požadavku MěÚ Černošice, odboru životního prostředí pod č.j. ŽP/MEUC-031323/2006/Ben – komplexní vyjádření odboru.

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se nepředpokládá, že v území bude třeba provádět asanační úpravy.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Není známo, že by vyplývaly další požadavky ze zvláštních právních předpisů. Rovněž se nepředpokládá výskyt přírodních jevů, které by kladly další technické požadavky.

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

~~Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o umístění stavby nebo zařízení pro stavební objekty budov, obslužných a pěších komunikací a související technické infrastruktury. Rovněž nahradí územní rozhodnutí o změně využití území a územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků.~~

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí. RP může také stanovit pro jednotlivé etapy, bude-li v nich regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí na umístění staveb či nikoliv.

J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Příslušný orgán neuplatnil požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí, neboť se nepředpokládá umístění záměrů obsažených v příloze 1 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Příslušný orgán rovněž vyloučil možný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, a proto není nutné posuzovat vlivy záměru na soustavu NATURA 2000.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

~~Před vydáním regulačního plánu je nutno uzavřít. Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory plánovací smlouvu ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření dohody o parcelaci plánovací smlouvy je podmínkou vydání regulačního plánu, neboť regulační plán nahradí rovněž územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků. Dohoda o parcelaci není požadována.~~

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah regulačního plánu bude odpovídat příloze č. 11 k vyhlášce 500/2006 Sb. Regulační plán bude zpracován v základním měřítku 1:1 000, v šesti vyhotoveních.

11.3 Zadání regulačního plánu Jezírka I.

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů
- I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Zahrnuje dosud nezastavěné území, určené územním plánem jako zastavitelné plochy pro bydlení. Území je ohraničeno ze severu plochou, pro kterou je pořizován regulační plán z podnětu „Nové Průhonice“, z východu prodloužením Tovární ulice (s výjimkou již zastavěných pozemků), z jihu pozemkem parc. č. 428/34 a z jihozápadu Průhonickým parkem. Území zahrnuje návrhové plochy pro bydlení, plochy doprovodné a izolační zeleně a plochy místních komunikací.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní.

Pokud regulační plán vymezí pozemky pro související občanské vybavení a nerušící služby v plochách pro bydlení, nesmí takto vymezené pozemky svojí celkovou výměrou překročit 5% z celkové výměry ploch pro bydlení.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání.

Regulační plán navrhne uliční a stavební čáry závazné pro umístování staveb na pozemcích a podle potřeby upřesní (zpřísní) regulativy prostorového uspořádání podle platného územního plánu s tím, že tyto regulativy zůstávají bez změny územního plánu nepřekročitelné. Regulační plán navrhne regulativy pro uplatňování šikmých a plochých střech.

V koncepci prostorového uspořádání staveb bude postupováno podle zásady, že ve směru od Kunratické ulice k hranicím Průhonického parku bude klesat intenzita využití pozemků i maximální přípustná výška staveb nad terénem.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuálně doplňující průzkumy a rozbor. Stávající hodnotou území je převážně orná půda. Nejdůležitější hodnotou bezprostředně navazujícího území Průhonického parku je jeho originální hodnota kulturní, přírodní, estetická a historická, která žádným způsobem okolní zástavbou nesmí být narušena. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a krajinné hodnoty.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán. Lokalita bude místními obslužnými komunikacemi napojena do prodloužení ulice Tovární, do silnice podél Průhonického parku a může být v závislosti na řešení území navazujícího severně napojena též do ulice Kunratické.

Parkování a odstav vozidel pro obyvatele, návštěvníky obytných souborů, zaměstnance a návštěvníky doplňujících zařízení eventuálně lokální občanské vybavenosti bude řešeno v rámci pozemků pro bydlení a ostatní aktivity. **Při návrhu řešení dopravy v klidu bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).** ~~Kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN).~~

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán.

V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Občanské vybavení

Charakter využití území je dán převažujícími plochami pro nízkopodlažní formy bydlení. V tomto území jsou podle územního plánu i podle obecně platných pravidel přípustné obchody, služby a ostatní podnikatelské aktivity s nerušícím vlivem na základní obytnou funkci území.

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se nepředpokládá, že v území bude třeba provádět asanační úpravy.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Není známo, že by vyplývaly další požadavky ze zvláštních právních předpisů. Rovněž se nepředpokládá výskyt přírodních jevů, které by kladly další technické požadavky.

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí. RP může také stanovit pro jednotlivé etapy, bude-li v nich regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí na umístění staveb či nikoliv.

J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Příslušný orgán neuplatnil požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí, neboť se nepředpokládá umístění záměrů obsažených v příloze 1 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Příslušný orgán rovněž vyloučil možný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, a proto není nutné posuzovat vlivy záměru na soustavu NATURA 2000.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

~~Před vydáním regulačního plánu je nutno uzavřít. Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory plánovací smlouvy ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření dohody o parcelaci plánovací smlouvy je podmínkou vydání regulačního plánu, neboť regulační plán nahradí rovněž územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků. Dohoda o parcelaci není požadována.~~

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah regulačního plánu bude odpovídat příloze č. 11 k vyhlášce 500/2006 Sb. Regulační plán bude zpracován v základním měřítku 1:1 000, v šesti vyhotoveních.

11.4 Zadání regulačního plánu Jezírka II.

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů
- I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Zahrnuje dosud nezastavěné území, určené územním plánem jako zastavitelné plochy pro bydlení. Území je ohraničeno ze severu územím pro závazné pořízení regulačního plánu Jezírka I. (pozemkem parc. č. 428/34), z východu prodloužením Tovární ulice (s výjimkou již zastavěných pozemků), z jihu a jihozápadu Průhonickým parkem. Území zahrnuje návrhové plochy pro bydlení, plochy doprovodné a izolační zeleně a plochy místních komunikací.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní.

Pokud regulační plán vymezí pozemky pro související občanské vybavení a nerušící služby v plochách pro bydlení, nesmí takto vymezené pozemky svojí celkovou výměrou překročit 5% z celkové výměry ploch pro bydlení.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání.

Regulační plán navrhne uliční a stavební čáry závazné pro umístění staveb na pozemcích a podle potřeby upřesní (zpřísní) regulativy prostorového uspořádání podle platného územního plánu s tím, že tyto regulativy zůstávají bez změny územního plánu nepřekročitelné. Regulační plán navrhne regulativy pro uplatňování šikmých a plochých střech.

V koncepci prostorového uspořádání staveb bude postupováno podle zásady, že ve směru od Kunratické ulice k hranicím Průhonického parku bude klesat intenzita využití pozemků i maximální přípustná výška staveb nad terénem.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuálně doplňující průzkumy a rozbor. Stávající hodnotou území je převážně orná půda. Nejdůležitější hodnotou bezprostředně navazujícího území Průhonického parku je jeho originální hodnota kulturní, přírodní, estetická a historická, která žádným způsobem okolní zástavbou nesmí být narušena. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a krajinné hodnoty.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán. Lokalita bude místními obslužnými komunikacemi napojena do prodloužení ulice Tovární, do silnice podél Průhonického parku a může být v závislosti na řešení území navazujícího severně napojena též do lokality regulačního plánu Jezírka I.

Parkování a odstav vozidel pro obyvatele, návštěvníky obytných souborů, zaměstnance a návštěvníky doplňujících zařízení eventuální lokální občanské vybavenosti bude řešeno v rámci pozemků pro bydlení a ostatní aktivity. **Při návrhu řešení dopravy v klidu bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel). Kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN).**

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán.

V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Občanské vybavení

Charakter využití území je dán převažujícími plochami pro nízkopodlažní formy bydlení. V tomto území jsou podle územního plánu i podle obecně platných pravidel přípustné obchody, služby a ostatní podnikatelské aktivity s nerušícím vlivem na základní obytnou funkci území.

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se nepředpokládá, že v území bude třeba provádět asanační úpravy.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Není známo, že by vyplývaly další požadavky ze zvláštních právních předpisů. Rovněž se nepředpokládá výskyt přírodních jevů, které by kladly další technické požadavky.

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí. RP může také stanovit pro jednotlivé etapy, bude-li v nich regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí na umístění staveb či nikoliv.

J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Příslušný orgán neuplatnil požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí, neboť se nepředpokládá umístění záměrů obsažených v příloze 1 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Příslušný orgán rovněž vyloučil možný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, a proto není nutné posuzovat vlivy záměru na soustavu NATURA 2000.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

~~Před vydáním regulačního plánu je nutno uzavřít. Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory plánovací smlouvy~~ ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření ~~dohody o parcelaci~~ plánovací smlouvy je podmínkou vydání regulačního plánu, ~~neboť regulační plán nahradí rovněž územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků. Dohoda o parcelaci není požadována.~~

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah regulačního plánu bude odpovídat příloze č. 11 k vyhlášce 500/2006 Sb. Regulační plán bude zpracován v základním měřítku 1:1 000, v šesti vyhotoveních.

11.5 Zadání regulačního plánu Mezi Rozkoší a golfovým hřištěm

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů
- I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní.

Regulační plán vymezí plošně největší pozemky (o výměře min.1000m²) na jihovýchodním okraji řešeného území na rozhraní s krajinou (plochami golfu).

Při návrhu parcelace bude regulačním plánem v řešeném území z celkového počtu stavebních pozemků pro RD vymezeno alespoň 30% pozemků o výměře minimálně 1200m² a nejvýše 30% pozemků o výměře menší než 1000m².

Pokud regulační plán vymezí pozemky pro související občanské vybavení a nerušící služby v plochách pro bydlení, nesmí takto vymezené pozemky svojí celkovou výměrou překročit 5% z celkové výměry ploch pro bydlení.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání.

Regulační plán navrhne uliční a stavební čáry závazné pro umístování staveb na pozemcích a podle potřeby upřesní (zpřísní) regulativy prostorového uspořádání podle platného územního plánu s tím, že tyto regulativy zůstávají bez změny územního plánu nepřekročitelné. Regulační plán navrhne regulativy pro uplatňování šikmých a plochých střech.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Regulační plán zajistí v pohledově exponovaných částech na jihovýchodním okraji řešeného území na rozhraní s krajinou vhodné členění řady pozemků RD vloženými prolukami - bloky zeleně. RP dále vymezí lemující pás veřejné zeleně s pěší stezkou na rozhraní s krajinou (plochami golfu), který bude propojen s

vnitřními veřejnými prostranstvími formou výše uvedených zelených "proluk" mezi pozemky RD s průhledy směrem k zámku.

RP bude obsahovat část s vyhodnocením působení navrhovaného řešení na krajinný ráz, stejně jako na další přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v rozsahu odpovídajícím podrobnosti a účelu regulačního plánu.

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuálně doplňující průzkumy a rozbor. Stávající hodnotou území je orná půda. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a krajinné hodnoty.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán. Rovněž bude respektována trasa stávající cyklostezky, umístěná v koridoru veřejné zeleně. Trasa cyklostezky nebude sloužit k místní obsluze obytných ploch a pozemků motorovou dopravou, pro tuto obsluhu bude sloužit samostatný a nezávislý systém místních obslužných komunikací.

Parkování a odstav vozidel pro obyvatele, návštěvníky obytných souborů, zaměstnance a návštěvníky doplňujících zařízení lokální občanské vybavenosti bude řešeno v rámci pozemků pro bydlení a ostatní aktivity. Při návrhu řešení dopravy v klidu bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel). ~~Kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN).~~

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán. V návaznosti na tuto základní koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- budou stanoveny parametry nezbytných retenčních nádrží a suchých poldrů a bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Občanské vybavení

Charakter využití území je dán převažujícími plochami pro nízkopodlažní formy bydlení. V tomto území jsou podle územního plánu i podle obecně platných pravidel přípustné obchody, služby a ostatní podnikatelské aktivity s nerušícím vlivem na základní obytnou funkci území.

Plocha OM-1 (občanské vybavení - komerční zařízení malá a střední) bude vymezena v celkové výměře do 3000 m² a počet parkovacích míst pro zařízení na této ploše nepřekročí 60 míst. Stavba občanského vybavení bude členitého půdorysného a výškového řešení, případně více staveb drobnějšího charakteru, odpovídající svým měřítkem a architekturou charakteru okolní zástavby samostatně stojících rodinných domů. Plochy OS-1 (občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení) budou svojí budoucí náplní respektovat umístění v rámci klidové obytné zóny nejvyšší kvalitativní kategorie, tzn. nebudou zde přípustné žádné aktivity, které by svým provozem včetně dopravní obsluhy (zejména hlukem) jakkoli obtěžovaly okolní obytnou zástavbu. Sportovní a tělovýchovná zařízení budou pouze vhodným doplněním obytné funkce (např. fitness, rehabilitace, bazén, tělocvična a hřiště pro rekreační sporty) a jejich kapacita bude odpovídat návštěvnosti obyvatel okolní obytné zóny v pěší docházkové vzdálenosti. Počet parkovacích míst pro zařízení na plochách OS-1 celkem nepřekročí 80 míst.

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se nepředpokládá, že v území bude třeba provádět asanační úpravy.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Není známo, že by vyplývaly další požadavky ze zvláštních právních předpisů. Rovněž se nepředpokládá výskyt přírodních jevů, které by kladly další technické požadavky.

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

~~Regulační plán nebude nahrazovat žádná územní rozhodnutí.~~

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí. RP může také stanovit pro jednotlivé etapy, bude-li v nich regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí na umístění staveb či nikoliv.

J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Vzhledem k obytnému charakteru území a vzhledem k omezení druhů a kapacit občanského vybavení (viz kap. E. tohoto zadání) v řešeném území nelze umísťovat záměry vyžadující zjišťovací řízení, resp. posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí dle přílohy č. 1 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Příslušný orgán proto neuplatňuje požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí. Příslušný orgán rovněž vyloučil možný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, a proto není nutné posuzovat vlivy záměru na soustavu NATURA 2000.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

~~Před vydáním regulačního plánu je nutno uzavřít~~ Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ~~plánovací smlouvu~~ ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření ~~dohody o parcelaci~~ plánovací smlouvy je podmínkou vydání regulačního plánu, ~~neboť regulační plán nahradí rovněž územní rozhodnutí o dělení a seelování pozemků.~~ Dohoda o parcelaci není požadována.

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah regulačního plánu bude odpovídat příloze č. 11 k vyhlášce 500/2006 Sb. Regulační plán bude zpracován v základním měřítku 1:1 000, v šesti vyhotoveních.

11.6 Zadání regulačního plánu U parku směrem ke Zdiměřicím

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů
- I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní.

Při návrhu parcelace bude regulačním plánem v řešeném území z celkového počtu stavebních pozemků pro RD vymezeno alespoň 30% pozemků o výměře minimálně 1200m² a nejvýše 30% pozemků o výměře menší než 1000m².

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání.

Regulační plán navrhne uliční a stavební čáry závazné pro umístování staveb na pozemcích a podle potřeby upřesní (zpřísní) regulativy prostorového uspořádání podle platného územního plánu s tím, že tyto regulativy zůstávají bez změny územního plánu nepřekročitelné. Regulační plán navrhne regulativy pro uplatňování šikmých a plochých střech.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuelně doplňující průzkumy a rozbor. Stávající hodnotou území je orná půda. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a krajinné hodnoty.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán.

Parkování a odstav vozidel pro obyvatele, návštěvníky obytných souborů, zaměstnance a návštěvníky doplňujících zařízení lokální občanské vybavenosti bude řešeno v rámci pozemků pro bydlení a ostatní aktivity. Při návrhu řešení dopravy v klidu bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel). Kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán. V návaznosti na tuto základní koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- budou stanoveny parametry nezbytných retenčních nádrží a suchých poldrů a bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Občanské vybavení

Charakter využití území je dán převažujícími plochami pro nízkopodlažní formy bydlení venkovského charakteru. V tomto území jsou podle územního plánu i podle obecně platných pravidel přípustné obchody, služby a ostatní podnikatelské aktivity s nerušícím vlivem na základní obytnou funkci území.

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se nepředpokládá, že v území bude třeba provádět asanační úpravy.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Není známo, že by vyplývaly další požadavky ze zvláštních právních předpisů. Rovněž se nepředpokládá výskyt přírodních jevů, které by kladly další technické požadavky.

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí. RP může také stanovit pro jednotlivé etapy, bude-li v nich regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí na umístění staveb či nikoliv.

J. Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Příslušný orgán neuplatnil požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí, neboť se nepředpokládá umístění záměrů obsažených v příloze 1 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Příslušný orgán rovněž vyloučil možný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast, a proto není nutné posuzovat vlivy záměru na soustavu NATURA 2000.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

~~Před vydáním regulačního plánu je nutno uzavřít—~~V případě, že v době pořizování RP nebudou řešené pozemky v majetku obce Průhovice, je povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ~~plánovací smlouvy~~ ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření ~~dohody o parcelaci plánovací smlouvy~~ je podmínkou vydání regulačního plánu, ~~neboť regulační plán nahradí rovněž územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků~~. Dohoda o parcelaci není požadována.

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Obsah regulačního plánu bude odpovídat příloze č. 11 k vyhlášce 500/2006 Sb. Regulační plán bude zpracován v základním měřítku 1:1 000, v šesti vyhotoveních.

11.7 Zadání regulačního plánu Severozápadní rozvojová zóna – komerčně administrativní část

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- M. Požadavky vyplývající z územního plánu

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Zahrnuje severní část severozápadní rozvojové zóny Průhonic, s komerčním využitím, které je ze západu ohraničeno trasou „Vestecské spojky“, ze severu a severovýchodu dálnicí D1 a z jihu navrženými obytnými částmi zóny. Součástí území regulačního plánu je navržený ochranný protihlukový val, který lokalitu odděluje od obytné části zóny.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch. Součástí území jsou funkční plochy OK-2 – Plochy občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá, OM-2 – Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední, W-3 – Plochy vodní a vodohospodářské – retenční nádrž a plocha TX – plochy technické infrastruktury – specifické – zemní val.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a na provázání s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.

Regulační plán určí možnou etapizaci v území, přičemž součástí 1. etapy bude vždy zemní val včetně zeleně (plocha specifická-TX), a může stanovit pro jednotlivé etapy, bude-li v nich regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí na umístění staveb či nikoliv.

RP bude zpracován se stejnou mírou podrobnosti pro celé vymezené a řešené území, a to i v případech, kdy bude navržena (bude přípustná) realizační etapizace výstavby.

RP vymezení pozemky veřejných prostranství a jednotlivé stavební pozemky a jejich rozmístění a výměry budou závazné, měnit je bude možné pouze změnou regulačního plánu.

Součástí řešení regulačního plánu bude umístění retenční nádrže a návrh šířkového uspořádání páteřní komunikace včetně uliční zeleně.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavitelných ploch. Regulační plán rozpracuje a zpřesní prvky prostorové regulace a plošného využití řešeného území s ohledem na požadavky a podmínky dané územním plánem Průhonic a platným zákonným rámcem, a to včetně možnosti snížení koeficientu zastavění v plochách typu OM-2 a OK-2 z důvodu ochrany krajinného rázu, estetických hodnot území a snížení negativních dopadů na životní prostředí.

RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.

RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžaduje.

RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případně nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů), pravidla pro oplocení pozemků.

Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

RP stanoví koncepci co nejúčinnější protihlukové ochrany podél dálnice D1 a Vestecké spojky: rozmístění stavebních objektů bude navrženo tak, aby plnilo maximálně možným způsobem funkci protihlukové ochrany vůči hluku z dálnice D1 a z Vestecké spojky.

RP stanoví charakter a upřesní průběh a prostorové uspořádání protihlukového valu v jižní části řešeného území, vždy se zachováním šířky zemního valu dle platného územního plánu. Realizace protihlukového valu je podmínkou realizace severní komerčně administrativní části.

RP bude obsahovat řešení koridoru (dle záměru ZÚR Stč. kraje) na vedení tramvajové tratě v trase podél dálnice D1.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuelně doplňující průzkumy a rozbor. Stávající hodnotou území je orná půda. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídlní) a krajinné hodnoty.

RP bude obsahovat část s vyhodnocením působení navrhovaného řešení na krajinný ráz, stejně jako na další přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v rozsahu odpovídajícím podrobnosti a účelu regulačního plánu.

Obdobně bude v regulačním plánu vyhodnoceno navrhované řešení zemního valu a jeho akustické a krajinné působení.

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES ani zájmy ochrany přírody a krajiny.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. Jedná se zejména o dodržení následujících principů:

- zástavba v území není realizovatelná bez předchozí realizace „Vestecské spojky“, na kterou bude území dopravně napojeno tak, aby realizací této lokality nedošlo ke zvýšení dopravní zátěže na stávajících komunikacích v obci
- systém pěších komunikací bude navázán mimo jiné na hřeben ochranného protihlukového valu (v jižní části řešeného území lokality), který bude umožňovat vedení pěší a cyklistické rekreační stezky
- doprava v klidu: RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz. Parkování a odstavná stání vozidel pro návštěvníky a zaměstnance bude řešeno v rámci pozemků pro komerční aktivity, při návrhu řešení bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- budou stanoveny parametry nezbytných retenčních nádrží a suchých poldrů a bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

Regulačním plánem bude navržen uliční profil veřejného prostranství s páteří komunikací, včetně řešení zeleně a doplnění trasy páteřní komunikace stromoadím.

RP vymezí pozemky veřejných prostranství a jejich rozmístění a výměry budou závazné, měnit je bude možné pouze změnou regulačního plánu.

Veřejné občanské vybavení

Koncepce občanského vybavení bude respektovat platný územní plán. Regulační plán upřesní rozsah a stanoví regulaci ploch pro veřejné občanské vybavení v území, toto bude též předmětem plánovací smlouvy s obcí.

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán bude respektovat VPS a VPO, vymezená územním plánem.

Regulační plán podle potřeby dále vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případné nová významná veřejná prostranství a komunikace;

Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajících z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí. RP může také stanovit pro jednotlivé etapy, bude-li v nich regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí na umístění staveb či nikoliv.

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou pro vydání Regulačního plánu.

Dohoda o parcelaci není požadována.

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb. .

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah textové části návrhu RP:

Textová část RP bude nad rámec daný vyhláškou obsahovat:

Zásady pro rozmístění, formy a další uplatnění veřejné a vnitroareálové zeleně,

Posouzení hlukové situace s uplatněním protihlukových opatření, tj. zejména protihlukového valu, vhodně umístěných stavebních objektů a veřejné i vnitroareálové zeleně ve vztahu k hluku dálnice D1, Vestecké spojky a hluku z vlastního provozu komerčně administrativní části rozvojové zóny.

Kapitola Podrobné podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí bude obsahovat vyhodnocení estetických hledisek.

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné a vnitroareálové zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Výkres podrobného řešení protihlukového valu a jeho ozelenění (jako veřejně prospěšné stavby plnící funkci protihlukovou, estetickou a přírodně rekreační). měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500 dle potřeby: Výkres pořadí změn v území-etapizace , měřítko výkresu 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 6 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

Jedná se o regulační plán na žádost.

11.8 Zadání regulačního plánu Golfové hřiště

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

A. Vymezení řešeného území

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

G. Požadavky na asanace

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- M. Požadavky vyplývající z územního plánu

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Řešené území se nachází mezi západním okrajem obytného území obce Průhonice a lokality Hole a lokalitou Rozkoš. Na západním okraji lokalitu ohraničuje rozvojové území pro obytnou zástavbu u Rozkoše a hranice k.ú. Zdiměřice u Prahy. Východní a jihovýchodní okraj řešeného území je ohraničen stávajícími i rozvojovými obytnými plochami Průhonice a údolím potoka a Holských rybníků. Na severu území ohraničuje navržený regionální biokoridor ÚSES RK 5017.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch. Součástí území je funkční plocha RX – Rekreační specifická – golfové hřiště. Regulační plán vymezí nezastavitelnou část území tvořenou vlastním golfovým hřištěm a případně zastavitelnou část území obsahující přípustné služby a zařízení zázemí hřiště jako klub, stravování, ubytování atd.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a na provázání s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání. RP stanoví (upřesní) podrobné regulativy prostorového uspořádání území. RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení pozemků. RP stanoví pravidla pro výšku přípustných staveb, a případné nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů). Regulační plán stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuálně doplňující průzkumy a rozbor. Stávající hodnotou území je orná půda. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a zejména krajinné hodnoty.

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

Řešené území sousedí se stávajícím lokálním biokoridorem ÚSES LBK 78 procházejícím podél potoka a území Holských rybníků. Dále sousedí území s navrženým regionálním biokoridorem RK 5017 včetně navazujících přírodních ploch. Návrh RP zohlední návaznost prvků ÚSES a přírodních ploch podél potoka a Holských rybníků s důrazem na zachování a ochranu jejich přírodních hodnot.

RP bude v případě potřeby obsahovat část s vyhodnocením působení navrhovaného řešení na krajinný ráz, stejně jako na další přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v rozsahu odpovídajícím podrobnosti a účelu regulačního plánu.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky. Menší plochy v severní a jižní části území se nacházejí v ochranném pásmu lesa.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006.

- doprava v klidu: RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz. Parkování a odstav vozidel pro návštěvníky a zaměstnance bude řešeno v rámci pozemků zastavitelné části území, při návrhu řešení bude prostupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj.1,75 ((700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- budou stanoveny parametry nezbytných retenčních nádrží a suchých poldrů a bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případně nová významná veřejná prostranství a komunikace;

Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí.

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou pro vydání Regulačního plánu.

Dohoda o parcelaci není požadována.

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb. .

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zakresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 6 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

Jedná se o regulační plán na žádost.

11.9 Zadání regulačního plánu Komerce Újezdská

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- M. Požadavky vyplývající z územního plánu

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Řešené území se nachází severně od obce u dálnice D1. Severní okraj řešeného území tvoří dálnice D1 s navrženým pásem izolační zeleně. Západně od řešeného území se nachází rozvojová zóna severozápad a navržený suchý poldr. Jižně od území se nachází rozvojová plocha Sport Újezdská. Východně a jihovýchodně od lokality se nacházejí navržené plochy izolační zeleně oddělující lokalitu od údolí Botiče s přírodními plochami.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch. Součástí území je funkční plocha OM-3 – Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a na provázání s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavitelných ploch.

RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.

RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžádá.

RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.

RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případné nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).

Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

RP stanoví koncepci co nejúčinnější protihlukové ochrany podél dálnice D1.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuelně doplňující průzkumy a rozbor. Stávající hodnotou území je orná půda. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a krajinné hodnoty.

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES ani zájmy ochrany přírody a krajiny.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006.

RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz. Parkování a odstav vozidel pro návštěvníky a zaměstnance bude řešeno v rámci pozemků pro komerční aktivity. Kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110 Projektování místních komunikací). Ve výpočtech bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut. na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- budou stanoveny parametry nezbytných retenčních nádrží a suchých poldrů a bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

RP vymezí pozemky veřejných prostranství a jejich rozmístění a výměry budou závazné, měnit je bude možné pouze změnou regulačního plánu.

Veřejné občanské vybavení

Koncepce občanského vybavení bude respektovat platný územní plán. Regulační plán upřesní rozsah a stanoví regulaci ploch pro veřejné občanské vybavení v území, toto bude též předmětem plánovací smlouvy s obcí.

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případně nová významná veřejná prostranství a komunikace;

Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajících z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí.

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou pro vydání Regulačního plánu.

Dohoda o parcelaci není požadována.

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb. .

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordinální výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 6 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

Jedná se o regulační plán na žádost.

11.10 Zadání regulačního plánu Sport Újezdská

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- M. Požadavky vyplývající z územního plánu

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkrese základního členění území územního plánu. Řešené území se nachází severně od obce. Severní okraj řešeného území tvoří rozvojová plocha Komerce Újezdská s navrženým pásem izolační zeleně. Západně od řešeného území se nachází rozvojová

zóna severozápad. Jižně a východně od lokality se nacházejí navržené plochy izolační zeleně oddělující lokalitu od údolí Botiče s přírodními plochami.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch. Součástí území je funkční plocha OS-2 – Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a na provázání s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí dostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavitelných ploch.

RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.

RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžádá.

RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.

RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případně nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).

Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuálně doplňující průzkumy a rozbor. Stávající hodnotou území je orná půda. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a krajinné hodnoty.

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES ani zájmy ochrany přírody a krajiny.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006.

RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz. Při návrhu řešení dopravy v klidu bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- budou stanoveny parametry nezbytných retenčních nádrží a suchých poldrů a bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případné nová významná veřejná prostranství a komunikace;

Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území (převážně orná půda) se požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001

Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí.

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou pro vydání Regulačního plánu.

Dohoda o parcelaci není požadována.

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb. .

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordináční výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 6 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

Jedná se o regulační plán na žádost.

11.11 Zadání regulačního plánu U dálnice západ

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- M. Požadavky vyplývající z územního plánu

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Řešené území se nachází v severní části obce u dálnice D1. Severní okraj řešeného území tvoří dálnice D1. Západně od řešeného území se nachází údolí potoka Botič s přírodními plochami a prvky ÚSES. Jižně od území se nachází obytné území Průhonic. Východně od lokality se nachází rozvojová plocha U dálnice východ.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch. Součástí území je funkční plocha OM-1 – Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a na provázání s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavěných a zastavitelných ploch.

RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.

RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncept řešení vyžadá.

RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.

RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případné nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).

Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

RP stanoví koncepci co nejúčinnější protihlukové ochrany podél dálnice D1.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuelně doplňující průzkumy a rozbor. Stávající hodnotou území je orná půda. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a krajinné hodnoty.

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

Řešené území sousedí s přírodními plochami v okolí Botiče, jejichž součástí je regionální biokoridor ÚSES RK 1195 a lokální biocentrum LBC 88. Návrh RP zohlední návaznost prvků ÚSES s důrazem na zachování a ochranu jejich přírodních hodnot.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006.

RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz. Při návrhu řešení dopravy v klidu bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- budou stanoveny parametry nezbytných retenčních nádrží a suchých poldrů a bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

Podmínkou při návrhu RP a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality a její návaznost na stávající zástavbu.

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případné nová významná veřejná prostranství a komunikace;

Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území se požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí.

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou pro vydání Regulačního plánu.

Dohoda o parcelaci není požadována.

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb. .

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 6 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

Jedná se o regulační plán na žádost.

11.12 Zadání regulačního plánu U dálnice východ

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- M. Požadavky vyplývající z územního plánu

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkrese základního členění území územního plánu. Řešené území se nachází v severní části obce u dálnice D1. Severní okraj řešeného území tvoří

dálnice D1. Západně od řešeného území se nachází rozvojová plocha U dálnice západ a stávající obytné území obce. Jižně od území se nachází rozvojová plocha pro bydlení a pás izolační zeleně, který lokalitu odděluje od obytného území.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch. Součástí území je funkční plocha OM-1 – Plochy občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a na provázání s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.

Při návrhu parcelace bude regulačním plánem v řešeném území z celkového počtu stavebních pozemků pro RD vymezeno alespoň 30% pozemků o výměře minimálně 1200m² a nejvýše 30% pozemků o výměře menší než 1000m².

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavěných a zastavitelných ploch.

RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplyne z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.

RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžádá.

RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.

RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případné nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).

Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

RP stanoví koncepci co nejúčinnější protihlukové ochrany podél dálnice D1.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuelně doplňující průzkumy a rozbor. Stávající hodnotou území je orná půda. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a krajinné hodnoty.

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES ani zájmy ochrany přírody a krajiny.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006.

RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz. Při návrhu řešení dopravy v klidu bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- budou stanoveny parametry nezbytných retenčních nádrží a suchých poldrů a bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

Podmínkou při návrhu RP a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality a její návaznost na stávající zástavbu.

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případně nová významná veřejná prostranství a komunikace;

Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území se požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí.

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou pro vydání Regulačního plánu.

Dohoda o parcelaci není požadována.

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb. .

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 6 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

Jedná se o regulační plán na žádost.

11.13 Zadání regulačního plánu VÚKOZ

(Obsah dle přílohy č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.)

- A. Vymezení řešeného území
- B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
- C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
- D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
- E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury
- F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
- G. Požadavky na asanace
- H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)
- I. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
- J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
- K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
- L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení
- M. Požadavky vyplývající z územního plánu

A. Vymezení řešeného území

Vymezení řešeného území je graficky provedeno ve výkresu základního členění území územního plánu. Řešené území se nachází v centrální části obce na okraji stávající obytné zástavby a Průhonického parku. Lokalita tvoří jižní nezastavěnou část areálu VÚKOZ.

B. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek pro využití ploch. Součástí území je funkční plocha OV-2 – Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura.

Regulační plán navrhne novou parcelaci území s ohledem na budoucí využití pozemků a na provázání s veřejně přístupnými plochami s umístěním veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími a určí využití každého takto vzniklého pozemku, v souladu se stanoveným využitím podle územního plánu. Podle potřeby takto určené využití dále upřesní. RP navrhne soustavu veřejných prostorů (ulic a veřejných prostranství), která zajistí prostupnost území a dopravní obsluhu stavebních pozemků.

C. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

V řešeném území platí vymezení ploch a koridorů platného územního plánu, včetně všech podmínek prostorového uspořádání. Navržená struktura zástavby zohlední blízkost sousedících zastavěných ploch.

RP stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území, zejména uliční čáru, stavební čáru, a popřípadě stanoví nezastavitelnou část pozemků, pokud tak vyplývá z existence ochranných pásem infrastruktury, kompozičních záměrů, nebo záměrů ochrany přírody.

RP v rámci trasování komunikací stanoví jejich prostorové uspořádání, tedy šířkový profil uličního prostoru, pravidla pro oplocení stavebních pozemků, a případně stanoví nároky na stanovení neoplocených úseků uliční čáry, pokud to koncepce řešení vyžádá.

RP stanoví pravidla pro oplocení pozemků.

RP stanoví pravidla pro výšku staveb, a případné nároky na výškové osazení staveb (na základě skutečných výškových údajů).

Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

D. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Hodnoty území specifikují územně analytické podklady, eventuelně doplňující průzkumy a rozbor. Stávající hodnotou území je orná půda. Nejdůležitější příležitostí řešeného území je jeho poloha v příměstském území, v návaznosti na stávající urbanistické (sídelní) a krajinné hodnoty.

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES ani zájmy ochrany přírody a krajiny.

Ochrana ZPF: Součástí RP bude i vyhodnocení případných záborů ZPF, s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a BPEJ (bonitovaných půdně ekologických jednotkách).

Ochrana PUPFL (pozemků určených k plnění funkcí lesa): Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny lesní pozemky ani jejich ochranné pásmo.

Ochrana ovzduší: RP nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

E. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravy bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006.

RP vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů případně i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel a plochy pro pěší provoz. Při návrhu řešení dopravy v klidu bude postupováno dle platných předpisů, kapacita parkovacích a odstavných míst bude odpovídat minimálně platným normám (ČSN 736110), ve výpočtech dopravy v klidu bude použita nejvyšší hodnota součinitele vlivu stupně automobilizace, tj. 1,75 (700 os. aut na 1000 obyvatel).

Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury bude respektovat platný územní plán, vycházející z řešení projednaného a schváleného v rámci změny č. 5 původního územního plánu sídelního útvaru v r. 2006. V návaznosti na tuto koncepci bude dále provedeno:

- v závislosti na konkrétním využití pozemků bude bilancována a upřesněna potřeba vody, elektrické energie a plynu a budou navrženy potřebné kapacity zdrojů a dimenze rozvodů těchto médií
- budou upřesněny trasy vodovodů, elektrorozvodů primární sítě (22kV) a středotlakých plynovodů
- v rámci zastavitelných ploch budou všechny elektrorozvody včetně telekomunikací navrženy v kabelovém (podzemním) vedení
- bude navržen a stabilizován počet a umístění trafostanic a jejich výkon
- budou upřesněny nároky na ČOV (potřebná kapacita v počtu ekvivalentních obyvatel), budou navrženy dimenze splaškových kanalizací gravitačních i výtlačných, umístění čerpacích stanic splaškových vod, bude upřesněna a doplněna poloha těchto sítí
- Řešené území bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.
- budou upřesněny a doplněny trasy dešťové kanalizace a jejich dimenze v závislosti na charakteru zástavby a možnostech vsakování, přičemž vsakování a možnost opětovného využití zadržených dešťových vod např. pro zalévání bude preferována
- budou stanoveny parametry nezbytných retenčních nádrží a suchých poldrů a bude upřesněn způsob odvedení dešťových vod do přírodních recipientů

Veřejná prostranství

Plochy veřejných prostranství a sídelní zeleně budou navrženy a dimenzovány minimálně podle požadavků vyhl. 501/2006 Sb., §7, §22 (viz též textová příloha územního plánu).

Podmínkou při návrhu RP a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality a její návaznost na stávající zástavbu.

F. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán podle potřeby vymezí nezbytně nutné plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v rozsahu převyšujícím vymezení těchto staveb a opatření v platném územním plánu.

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

Zásobování vodou a odkanalizování území: trasy vodovodních a kanalizačních řadů

Zásobování elektrickou energií: nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

Pozemní komunikace a veřejná prostranství (plochy pro dopravu): případné nová významná veřejná prostranství a komunikace;

Jako opatření ve veřejném zájmu budou vymezeny tyto prvky v území: případné plochy pozemků pro veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

G. Požadavky na asanace

Vzhledem k současnému stavu využití území se požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

H. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Územně analytické podklady (ÚAP) pro dané území jsou zpracovány v rámci správního obvodu ORP Černošice a budou zpracovateli regulačního plánu poskytnuty. Ze zpracovaných ÚAP nevyplývají pro řešené území a bezprostřední okolí zvláštní problémy k řešení.

Řešením RP nebudou dotčeny zájmy obrany státu a civilní obrany.

Z hlediska řešení požární ochrany (PO) bude v návrhu regulačního plánu řešeno: splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

I. Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nemusí nahrazovat žádná územní rozhodnutí, avšak možnost nahrazení územního rozhodnutí regulačním plánem může být vyvolána na základě požadavků žadatele včetně druhu územního rozhodnutí.

J. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do Evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

K. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Povinnou podmínkou pro podání žádosti o vydání regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy mezi obcí Průhonice a příslušnými investory ohledně finanční spoluúčasti investorů na vybudování nové a nezbytných změnách stávající veřejné infrastruktury. Uzavření plánovací smlouvy je podmínkou pro vydání Regulačního plánu.

Dohoda o parcelaci není požadována.

L. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh RP bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb. .

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

Obsah grafické části návrhu RP:

Hlavní výkres bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství. Součástí bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkresu zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu podle potřeby, předpoklad 1 : 1000

Obsah grafické části odůvodnění RP:

Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu předpoklad 1 : 5000.

Výkres přírodních záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu předpoklad 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 6 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (.pdf) na CD.

M. Požadavky vyplývající z územního plánu

Jedná se o regulační plán na žádost.

12 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán stanovuje následující podmínky pro pořadí změn v území:

1. výstavba v plochách severozápadní rozvojové zóny, a to jak v části komerčně administrativní, tak v částech obytných, a jejich napojení na dálnici D1 prostřednictvím úseku „Vestecské spojky“ je podmíněna předchozí realizací silničního okruhu kolem Prahy, stavbami 512 (D1 – Jesenice – Vestec), 513 (Vestec – Lahovice) a 514 (Lahovice – Slivenec)
Tato podmínka vyplývá ze stanoviska MD ČR k návrhu zadání změny č. 5 ÚPSÚ Průhonice ze dne 17.10.2005 a dohody ze dne 21.11.2005.
2. realizace komerčně administrativní části severozápadní rozvojové zóny je podmíněna předchozí nebo současnou realizací protihlukového valu s parkovou úpravou, který se bude nacházet mezi komerčně administrativní a obytnou částí severozápadní rozvojové zóny
3. realizace obytné části severozápadní rozvojové zóny je podmíněna jejím dopravním napojením na dříve realizovanou „Vestecskou spojku“, tj. podmínka vybudování celé „Vestecské spojky“ v úseku mezi dálnicí D1 a silnicí II/603 ve Vestci
4. realizace zástavby občanského vybavení komerčního typu i nové obytné zástavby v lokalitách při dálnici D1, západně a východně od pokračování ul. Školní, je podmíněna realizací místní komunikace z okružní křižovatky u sjezdu z dálnice D1 ve směru Praha – Brno (na ul. Uhříněveské), dále podél stávající čerpací stanice pohonných hmot a dálnice D1
5. v zastavitelných plochách je umístění staveb na základě územního rozhodnutí nebo územního souhlasu podmíněno předchozí realizací nezbytné technické a dopravní infrastruktury tak, aby tyto stavby bylo možno na ně napojit; výjimku z tohoto ustanovení tvoří případy, kdy investor stavby obci na základě plánovací smlouvy zaručí a zajistí výstavbu sítě technické a dopravní infrastruktury a jejich zprovoznění v definitivním provedení před zprovozněním a napojením příslušných staveb; územní rozhodnutí staveb (event. stavební povolení v případě sloučeného územního a stavebního řízení) nebo územní souhlas mohou být vydány až po nabytí právní moci územního rozhodnutí, event. stavebního povolení nebo územního souhlasu na sítě technické a dopravní infrastruktury
6. pro realizaci „Vestecské spojky“ v úseku od napojení komerčně administrativní části Severozápadní rozvojové zóny směrem k Vestci se stanovuje podmínka předchozí realizace stavby 511 Pražského okruhu, tj. úseku Běchovice – D1.

13 VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

Územní plán stanovuje, že pro všechny stavby občanského vybavení komerčního i nekomerčního charakteru na celém území obce Průhonice platí, že architektonickou část jejich projektové dokumentace (a to i v případě rekonstrukcí stávajících staveb) může vypracovávat jen autorizovaný architekt.

Územní plán dále stanovuje, že pro všechny stavby pro bydlení, realizované na stavebních pozemcích, které hraničí s urbanisticky významnými veřejnými prostranstvími v centru obce, může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace (a to i v případě rekonstrukcí stávajících staveb) jen autorizovaný architekt. Za urbanisticky významná veřejná prostranství se pro tento účel vymezuje Květnové náměstí, Hlavní ulice od Květnového náměstí po křižovatku s ulicí U Botiče, Říčanská ulice od Květnového náměstí po křižovatku s ulicí Dobřejovickou, Uhříněveská ulice od Květnového náměstí po křižovatku s ulicí K Dálnici a Školní ulice od Květnového náměstí po křižovatku s ulicí Novou. Za další urbanisticky významné prostranství se pro tento účel vymezuje náměstí V Holi.

14 ZÁVĚR, ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Územní plán Průhonice ve vyhotovení právního stavu po změně č. 2 B je vyhotoven v 6 tištěných parách a na 6 ks CD. Výkresy jsou zpracovány v CAD systému MicroStation v měřítku 1 : 5 000, textová část územně plánovací dokumentace je zpracována v aplikaci Word jako dokument Microsoft Office.

Územní plán (výrok) obsahuje 70 listů (stran) textové části a 3 výkresy – výkres základního členění území, hlavní výkres a výkres veřejně prospěšných staveb.

Odůvodnění obsahuje koordinační výkres.

Územní plán Průhonice ve vyhotovení úplného znění po změně č. 2 B obsahuje včetně textové přílohy celkem 72 listů (stran) textové části a 4 výkresy.

Územní plán (výrok) **ve znění změny č.3** obsahuje **85** listů (stran) textové části **(včetně Zadání regulačních plánů a 2 listů textové přílohy)** a 3 výkresy – výkres základního členění území, hlavní výkres a výkres veřejně prospěšných staveb.

Textová příloha:

Vybraná a související ustanovení stavebního zákona a prováděcích vyhlášek

Na tomto místě zpracovatel a pořizovatel předkládají informace, které nebylo možné zařadit do kapitol výrokové části, neboť nejsou předmětem výroku opatření obecné povahy, vydávaného zastupitelstvem obce – vyplývají totiž z platných právních předpisů. Opatření obecné povahy musí být podřízeno obecně platným předpisům, nemůže je měnit ani ve svém výroku opakovat. Přesto je praktické, aby na tomto místě byly důležité obecně platné principy a možnosti, související s používáním územního plánu, uvedeny.

- *Územní plán ...vymezí zastavěné území, plochy a koridory, zejména zastavitelné plochy ... a stanoví podmínky pro využití těchto ploch a koridorů.*
(zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, § 43 odst. 1)
- *Územní plán je závazný pro pořízení a vydání regulačního plánu zastupitelstvem obce, pro rozhodování v území, zejména pro vydávání územních rozhodnutí. Poskytování prostředků z veřejných rozpočtů podle zvláštních právních předpisů na provedení změn v území nesmí být v rozporu s vydaným územním plánem.*
(zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, § 43 odst. 5)
- *Územní studie je územně plánovacím podkladem, který buď rozpracovává detailní řešení určité lokality v souladu s územním plánem nebo je podkladem pro změnu závazné územně plánovací dokumentace (územního plánu, regulačního plánu). Po schválení využitelnosti územní studie pořizovatelem je územní studie neopominutelným podkladem pro rozhodování v území (územní a stavební řízení). Pokud by stavební úřad rozhodl v rozporu s územní studií, musí zdůvodnit, proč a v čem je přijaté řešení vhodnější nebo přinejmenším stejně vhodné jako řešení podle územní studie.*
(zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, § 25, § 30)
- *Pokud je pořízení změny územního plánu nebo regulačního plánu nebo územní studie z jiného podnětu vyvoláno výhradní potřebou navrhovatele, může obec podmínit toto pořízení částečnou nebo úplnou úhradou nákladů na zpracování (projektantem), na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a na mapové podklady navrhovatelem.*
(zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, § 45 odst. 4, § 63 odst. 1, 2, § 30 odst. 3)
- *Návrh plánovací smlouvy (smlouvy o finanční a jiné spoluúčasti investora na zajištění nezbytné veřejné infrastruktury obce a jejího rozvoje) je součástí žádosti žadatele o pořízení regulačního plánu na žádost. Uzavřením této smlouvy může obec podmínit vydání regulačního plánu.*
(zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, § 66 odst. 2, odst. 3 písm. g)
(vyhl. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, příloha č. 9 odst. 1 písm. j) – požadavky na plánovací smlouvu v zadání regulačního plánu, příloha 13 – obsah plánovací smlouvy)
- *Smlouvu mezi žadatelem a příslušnými vlastníky veřejné dopravní a technické infrastruktury vyžaduje stavební úřad od žadatele o územní rozhodnutí vždy v případech, že záměr klade takové požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, že jej nelze bez vybudování příslušných nových staveb a zařízení nebo úpravy stávajících realizovat.*
(zák. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, § 88)
- *Do ploch bydlení (podle § 4 vyhl. 501/2006 Sb.) lze zahrnout pozemky souvisejícího občanského vybavení s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1000 m². Součástí plochy bydlení mohou být pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.*
(vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, § 4 odst. 2)

- *Na pozemcích staveb pro bydlení lze kromě stavby pro bydlení umístit stavbu nebo zařízení související s bydlením či bydlení podmiňující a provést terénní úpravy potřebné k řádnému a bezpečnému užívání pozemků, staveb a zařízení na nich, není-li z prostorových a provozních důvodů možno zabezpečit uvedené funkce ve stavbě pro bydlení. Na pozemcích rodinných domů lze dále umístit jednu stavbu pro podnikatelskou činnost do 25 m² zastavěné plochy a do 5 m výšky s jedním nadzemním podlažím, podsklepenou nejvýše do hloubky 3 m.*
(vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, § 21 odst. 4)
- *Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení, rekreace, občanského vybavení anebo smíšené obytné se vymezuje s touto zastavitelnou plochou související plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.*
(vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, § 7 odst. 2, § 22 odst. 1 a 2)
- *Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci. Stavební pozemek se vždy vymezuje tak, aby na něm bylo vyřešeno umístění odstavných a parkovacích stání pro účel využití pozemku a užívání staveb na něm umístěných v rozsahu požadavků příslušné české technické normy pro navrhování místních komunikací (ČSN 73 6110).*
(vyhl. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, § 20 odst. 4 a 5)

1 NÁLEŽITOSTI VYPLÝVAJÍCÍ ZE SPRÁVNÍHO ŘÁDU

1.1 postup při pořízení změny č. 3 Průhonic

O pořízení změny č. 3 územního plánu Průhonic a o jejím obsahu rozhodlo zastupitelstvo obce Průhonice z vlastního podnětu na svém veřejném jednání dne 19.3.2019 (4 body obsahu) a toto usnesení doplnilo na svém veřejném jednání dne 16.4.2019 o pátý bod obsahu. Současně rozhodlo, že změna bude pořízena ve zkráceném postupu pořizování dle § 55a až § 55c stavebního zákona. Podkladem k tomuto rozhodnutí byla mimo jiné stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí, ze kterých vyplývá, že krajský úřad nepožaduje zpracování dokumentace vyhodnocení vlivů této změny na životní prostředí (dokumentace SEA) ani vyhodnocení vlivů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti soustavy Natura 2000. Tato stanoviska krajský úřad vydal pod č.j. 019774/2019/KUSK ze dne 19.2.2019 a č.j.

Souběžně se změnou č. 3 územního plánu Průhonic byla v souladu s ustanovením § 70 a § 57 stavebního zákona pořizována a projednávána změna č. 1 regulačního plánu Nové Průhonice, která obsahově souvisí s jedním z bodů změny územního plánu (drobný přesun hranic mezi územím řešeným regulačním plánem Nové Průhonice a regulačním plánem Jezírka I.). Rovněž změna regulačního plánu byla pořízena zkráceným postupem. Změna regulačního plánu musí být vydána až po vydání změny územního plánu.

Po výběru zpracovatele změny č. 3 územního plánu (FOGLAR ARCHITECTS) byl zpracován návrh změny. Pořizovatel oznámil veřejnou vyhláškou ze dne 15.6.2020 veřejné projednání návrhu a současně toto jednání oznámil dotčeným orgánům, oprávněným investorům a sousedním obcím. Veřejné projednání se konalo dne 23.7.2020 od 17 hodin v zasedací místnosti obecního úřadu Průhonice. Lhůta pro uplatnění písemných stanovisek, připomínek a námitek skončila dnem 30.7.2020 včetně. V řádné lhůtě obdržel pořizovatel 6 stanovisek dotčených orgánů. Všechna tato stanoviska byla souhlasná.

Po zpracování návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek pořizovatel tento návrh rozeslal dne 27.9.2020 dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu dle § 55b odst. 7 stavebního zákona k uplatnění jejich stanovisek k tomuto návrhu. V řádné 30denní lhůtě pořizovatel obdržel 4 stanoviska dotčených orgánů. Všechna tato stanoviska byla souhlasná.

Dne 29.9.2020 pořizovatel zaslal krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu územního plánování žádost o stanovisko dle § 55b odst. 4 stavebního zákona z hledisek zajištění koordinace využívání území s ohledem na širší územní vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, a to včetně všech požadovaných příloh. V řádné 30denní lhůtě krajský úřad své stanovisko neuplatnil, proto je možné v souladu s ustanovením uvedeného § 55b odst. 4 stavebního zákona změnu územního plánu vydat i bez tohoto stanoviska. Pořizovatel i zpracovatel přitom vyhodnotili, že zpracovaný návrh změny požadavků na zajištění koordinace využívání území vyhovuje a je v souladu s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

Upravená a doplněná dokumentace je předkládána zastupitelstvu obce Průhonice k vydání formou opatření obecné povahy.

1.2 uplatněné námítky, rozhodnutí o námitkách včetně odůvodnění tohoto rozhodnutí

1. Povodí Vltavy, s.p.

Námítka oprávněného investora.

Souhlasné vyjádření – bere se na vědomí.

Námítky veřejnosti nebyly uplatněny.

1.3 uplatněné připomínky

1.

Pro zastavitelné plochy BI-1, BI-2, BI-3, BI-7, BV a SC na „zelené louce“ stanovit min. velikost stavebních pozemků pro RD 1200 m², intenzitu využití (15+5)% a min. podíl zeleně 65%. Velikost stavebního pozemku vychází z „Diferencovaného režimu“ Ing. Pešty (1999).

Vyhodnocení připomínky:

Na základě obsahu této změny územního plánu, schváleného zastupitelstvem obce Průhonice, je jejím předmětem pouze stanovení minimální výměry stavebního pozemku. Ostatní regulativy (intenzita využití pozemků, minimální podíl zeleně) není možné změnou č. 3 měnit. Projektant navrhl hodnoty minimální výměry stavebních pozemků následovně:

min. výměry v m ²	RD s 1 b.j.	RD se 2 b.j.	RD se 3 b.j.
BI-1	800	1 000	1 200
BI-2	800	1 000	1 200
BI-3	1 000 (platí již v dosavadním ÚP)		1 200
BI-7	800	1 000	1 200
BV	800	1 000	1 200
SC	800	1 000	1 200

Podle stavebního zákona a prováděcích vyhlášek je rodinný dům definován až pro 3 b.j. – jedná se tedy o standard, který není možné územním plánem regulovat (omezovat počty bytů v RD). Pro tento standard je tedy navržena minimální výměra pozemku 1 200 m² v souladu s předmětnou připomínkou a připomínce je tím v zásadě vyhověno již samotným návrhem.

Obložnost bytu (počet obyvatel v bytě) má poměrně stabilní hodnotu (v novostavbách cca 3), to platí pro byty v jedno i vícebytovém domě. Počet bytů je úměrný počtu obyvatel a je úměrný zátěži na veřejnou infrastrukturu. Pokud bude v RD počet bytů a tím i obyvatel nižší, budou nižší i nároky na veřejnou infrastrukturu a je možné minimální výměru pozemku přiměřeně snížit tak, jak je navrženo. Je proto logické, aby minimální výměra stavebních pozemků pro rodinné domy byla vhodně odstupňována podle počtu bytů v RD.

Vícebytové domy s oddělenými bytovými jednotkami slouží často ke krátkodobým pronájmům mimo rodinné vazby. Zájmem obce je podporovat spíše trvalé rodinné bydlení.

K odkazu připomínkujících na dokument Ing. Pešty, pracovníka Národního památkového ústavu z roku 1999, je třeba uvést, že tento dokument není závazný a nebyl v minulosti respektován ani samotnými orgány státní památkové péče, jak o tom svědčí realizovaná zástavba v obcích kolem parku. Ani jeho plné respektování nebylo a nebylo by do budoucna všude vhodné, např. umožnilo vznik stavebních parcel přímo sousedících s oplocením parku a mohla by být podle něj např. v zóně II.B (území mezi Rozkoší a golfovým hřištěm) realizována zástavba řadovými domy až o 4 domech v řadě na pozemcích minimální výměry

600 m² na jeden dům s 40% zeleně, pouze spolu nemohly takovéto bloky řadové zástavby sousedit. Platný ÚP Průhonic je ve srovnání s těmito pravidly mnohem přísnější – neumožňuje žádnou řadovou zástavbu, dokonce ani dvojdomy.

2. [REDAKCE]

Návrh, aby velikost stavebního pozemku byla posuzována podle užité plochy rodinného domu a ne podle počtu bytů.

Vyhodnocení připomínky:

Platný územní plán obsahuje dostatečný počet nástrojů prostorové regulace, která řeší přiměřenou intenzitu a výšku zástavby z důvodů ochrany krajiny, sídelní zeleně, charakteru zástavby, památkové ochrany apod., tedy především z hledisek estetických. Těmto hlediskům vyhovuje stanovení maximálního procentuálního podílu zastavěné plochy pozemku, minimálního podílu zeleně a výšky zástavby v relativně velmi „jemném“ vztahu k velikosti pozemku. Užité plochy bytu je v zásadě kombinací zastavěné plochy a výšky (podlažnosti) domu a ve vztahu k velikosti pozemku by stávající regulativy zbytečně dublovala. Stanovení vztahu mezi počtem bytů a velikostí pozemků má jiný než čistě „prostorový“ význam, a sice regulovat z určité zastavitelné plochy nároky na veřejnou infrastrukturu (dopravní, technickou, občanské vybavení). Tyto nároky vytvářejí zejména obyvatelé, jak je uvedeno též ve vyhodnocení připomínky č. 1.

Dále je třeba konstatovat, že oproti počtu bytových jednotek by vazba minimální výměry stavebního pozemku k užité ploše bytu byla pro úroveň posuzování souladu záměru s územním plánem a rozhodování v území velmi zdoluhavá a nepraktická, problém a prostor k obcházení tohoto pravidla by byl např. v započítání podzemních podlaží, využitelného podkroví apod.

Z následné diskuze podatele této připomínky s určeným zastupitelem, pořizovatelem a projektantem této změny ÚP vyplynulo, že smyslem připomínky bylo rovněž zamezit v navrhované zástavbě obytných zón vzniku uniformní velikosti pozemků těsně nad hranici minimální výměry pro jednobytové rodinné domy, tj. 800 m². Jde tedy o vytvoření určité pestrosti ve velikostech stavebních pozemků s „povinným“ zastoupením i pozemků větší velikosti. Tento požadavek je vhodný a možné zpracovat v rámci této změny ÚP do zadání regulačních plánů pro obytná území stanovením nového pravidla „30 – 40 – 30“. Toto pravidlo znamená, že podíl počtu stavebních pozemků pro rodinné domy v rozmezí 800 – 1000 m² z celkového počtu stavebních pozemků pro RD v řešeném území regulačního plánu musí být maximálně 30%. A dále, že podíl počtu stavebních pozemků pro rodinné domy o výměře vyšší než 1200 m² musí být minimálně 30% z celkového počtu stavebních pozemků pro RD. Toto pravidlo bude vloženo do zadání regulačních plánů obytných území.

3. [REDAKCE]

První část připomínky je obsahově shodná s připomínkou č. 1 p. Formouse + dalších podepsaných.

Dále je navrženo, aby obec do svého ÚP zapracovala plnohodnotný hřbitov, nejen urnový háj.

Vyhodnocení připomínky:

K první části připomínky viz vyhodnocení připomínky č. 1.

Podle schváleného obsahu změny č. 3 je v předmětné lokalitě (pozemky ve vlastnictví obce při ul. U Geofyzikálního ústavu) navrženo pouze pietní místo – urnový háj. Je to z důvodu umístění na lesním pozemku s potřebou zachování maximálního množství vzrostlé a kvalitní zeleně. Obec Průhonice si je vědoma potřeby plnohodnotného hřbitova, proto v tomto

smyslu podává vlastní podnět do budoucí změny č. 4 územního plánu, kde bude navrhována plocha pro hřbitov v jiné lokalitě, která ale prozatím není ve vlastnictví obce.

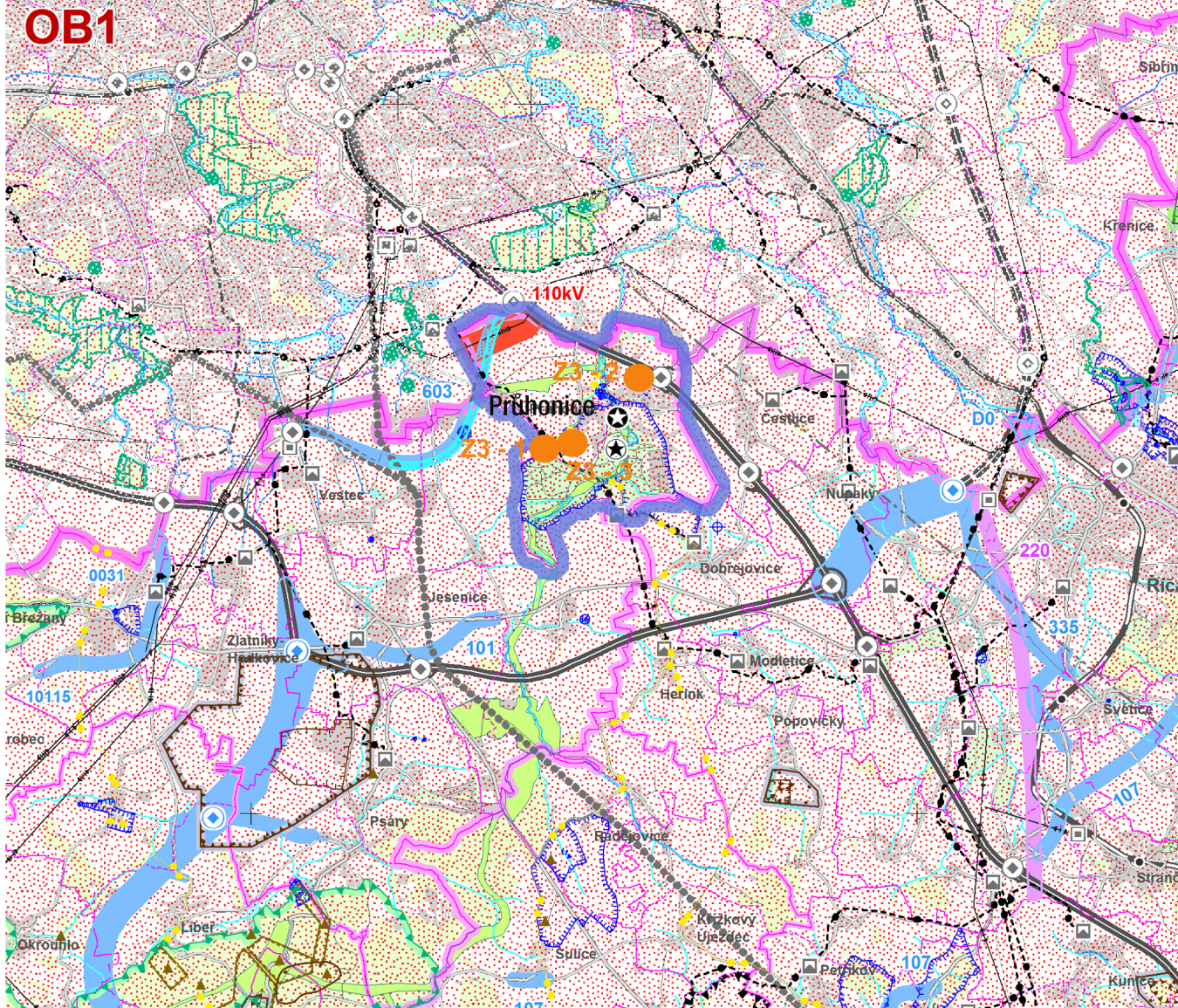
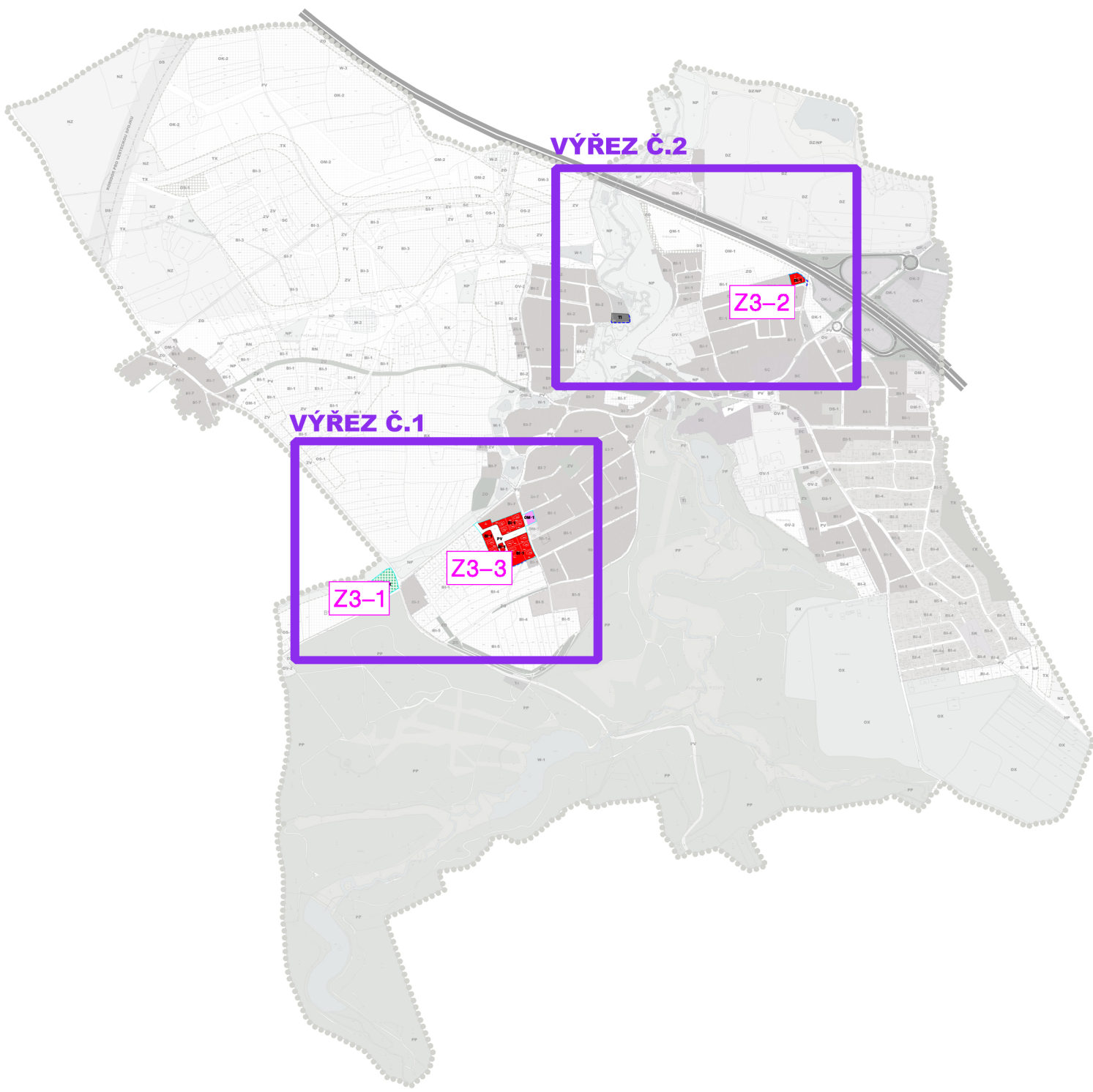
4. [REDACTED]

Vlastníci pozemku sousedícího ze západní strany s plochou navrhovaného urnového háje navrhuji, aby biokoridor, zasahující do jejich pozemku, byl zúžen na šířku, odpovídající jeho šířce za navrhovaným urnovým hájem.

Vyhodnocení připomínky:

Řešení tohoto pozemku a zúžení biokoridoru na něm není předmětem obsahu změny č. 3 územního plánu, schválného zastupitelstvem obce Průhonice. Podatelům je doporučeno, aby svůj požadavek formulovali jako návrh k provedení jiné změny ÚP s možností zařazení do budoucí změny č. 4.

PRŮHONICE



VYZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY NA PODKLADĚ KOORDINAČNÍHO VÝKRESU
ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE VE ZNĚNÍ 2. AKTUALIZACE



HRANICE K.Ú. PRŮHONICE



Z3 - 1

OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY

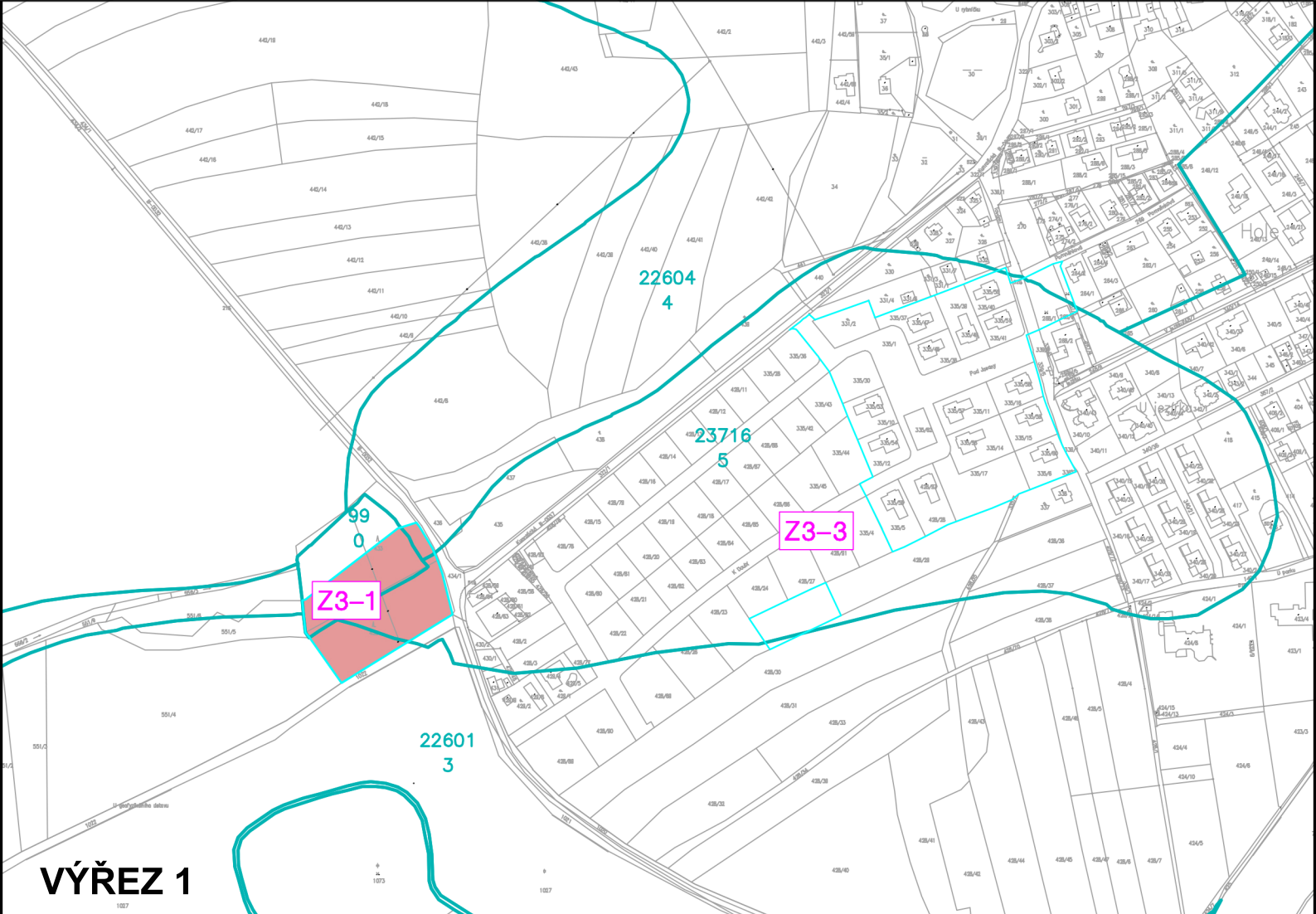


Z3-1

UMÍSTĚNÍ VÝŘEZŮ GRAFICKÉ ČÁSTI
A OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP PRŮHONIC
OD2 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
1:20000

VYZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY NA PODKLADĚ ZMENŠENÉHO HLAVNÍHO VÝKRESU ÚP PRŮHONICE



LEGENDA



LOKALITY ZMĚNY Č.3



ZÁBOR PUPFL



HRANICE A KÓDY BPEJ

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚP PRŮHONIC
výkres č. OD3 - PŘEDPOKLÁDANÉ ZÁBORY ZPF - výřez č.1 1:5000