



ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RADOTÍNSKÁ

schvalující orgán	Zastupitelstvo města Černošice
datum schválení	30. 1. 2025
číslo usnesení	Z/20/4/2025
jméno oprávněné osoby	určený zastupitel Ing. Tomáš Hlaváček
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, Odbor územního plánování, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. arch. Klára Zvěřevová
podpis	otisk úředního razítka:

01/2025

Zastupitelstvo města Černošice na základě zmocnění uvedeného v § 27 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon"), stanoví v souladu s přílohou č. 5 k vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále též „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu regulačního plánu:

a) Cíl a účel pořízení regulačního plánu

Předmětem řešení regulačního plánu je území při vjezdu do Černošic od Prahy. Účelem pořízení regulačního plánu je stanovení podrobnějších podmínek v zájmovém území v souvislosti s připravovanými záměry v území, zejména záměrem modernizace železniční trati, související přeložkou silnice II/115, uvažovaným záměrem stavby gymnázia nebo sportovně rekreační využitím ploch na pozemcích směrem k řece. Důvodem je potřeba koordinace a řešení vzájemných vazeb pozemků určených pro stavby a pozemků veřejných prostranství, s cílem utváření kvalitního prostředí a posílení reprezentativního charakteru hlavní ulice jako významné městské třídy.



Vizualizace z Územní studie veřejných prostranství Černošice, 2021, Ing. arch. František Štáfek

b) Vymezení řešeného území

Řešené území zahrnuje pozemky a plochy přiléhající k ulici Radotínská, v oblasti mezi železniční dráhou a řekou, v části od ulice U Jezu po křižovatku s ulicí U Vodárny (u areálu pneuservisu). Řešené území je vyznačeno v příloze tohoto zadání. Rozsah řešeného území je cca 11,2 ha. Řešené území může být v případě potřeby rozšířeno o další pozemky nebo jejich části, které souvisí s řešením technické a dopravní infrastruktury.

Řešené území bude zpracováno v jednotném standardu podle ustanovení § 34 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, tj. dle požadavků příloh 15 – 18 vyhlášky.

Podle platného územního plánu jsou pozemky v řešeném území vymezeny v několika plochách s rozdílným způsobem využití: SM-2/Z – plochy smíšené obytné v záplavovém území, OK/Z – plochy občanského vybavení – komerční vybavení v záplavovém území, OV/Z - plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktury v záplavovém území, OS/Z - plochy občanského vybavení – sportu a rekreace v záplavovém území, BR-2/Z - plochy bydlení – v rodinných domech s možností situování drobných provozoven, základní vybavenosti a služeb v záplavovém území, DZ - plocha dopravní infrastruktury - drážní, DS plochy dopravní infrastruktury – pozemní komunikace, VP plochy vodní a vodohospodářské mimo ÚSES, plocha ÚS-4 plochy přírodní - územní systém ekologické stability, lokální biocentra a další plochy pro technickou infrastrukturu a zeleň.

Územně analytické podklady ORP Černošice evidují v řešeném území zejména záplavové území Berounky (částečně aktivní zóna), ochranné pásmo dráhy, záměry energetického vedení a vedení inženýrských sítí včetně elektronických komunikací, záměr modernizace železniční trati, záměr přeložky silnice II/115, ochranná pásma veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně.

V řešeném území územní plán vymezuje následující veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření:

DZ-01 Rozšíření pozemku dráhy (v souvislosti s přestavbou železniční trati); jedná se o upřesněný koridor ze ZÚR SK – VPS D215 - Koridor železniční tratě č. 171: Praha - Beroun, rekonstrukce;

DS-07 Pozemní komunikační síť nová a úpravy stávajících komunikačních prostor v souvislosti s přestavbou železniční trati - návrh přeložky komunikace II/115 - propojení Radotínské s Vrážskou (Komenského) včetně nového podjezdu pod železnicí; jedná se o upřesněný koridor ze ZÚR SK – VPS D088 - silnice II/115: Černošice, přeložka;

TP-01 Protipovodňová opatření proti rozlivu řeky Berounky

Řešení regulačního plánu bude vycházet z platného územního plánu a bude respektovat existující limity včetně ochranných pásem.

Součástí bude vyhodnocení připravovaných záměrů vlastníků a investorů na pozemcích v řešeném území a maximální zohlednění vhodných řešení při zpracování regulačního plánu.

c) Požadavky na vymezení a využití pozemků

Regulační plán v řešeném území stanoví podrobnější podmínky pro využití a uspořádání pozemků. Požaduje se zejména:

- vymežit pozemky nebo jejich části určené pro veřejná prostranství, tj. pozemky jejichž součástí jsou nebo budou komunikace a pozemky dalších veřejných prostranství, včetně určení jejich charakteru;
- v místech, kde je to účelné, upřesnit funkční využití pozemků v souladu s podmínkami využití ploch v územním plánu;
- v plochách územním plánem určených a regulačním plánem případně upřesněných ploch pro zástavbu navrhnout vhodnou parcelaci nebo stanovit pravidla pro vznik nových pozemků (minimální a maximální velikosti pozemků, popřípadě upřesnit požadavky na orientaci pozemků vůči veřejnému prostranství), řešit napojení pozemků na pozemní komunikace.

Podmínky lze zpracovat v členění na závazné a doporučené.

Do řešení je nutno zahrnout všechny prostorově a funkčně související pozemky, které by byly samostatně nevyužitelné.

Navrhované pozemky je třeba vymezovat tak, aby byly navržené hranice pozemků identifikovatelné (např. spojnicemi lomových bodů, okótovanou vzdáleností odstupů od ostatních hranic pozemků apod.)

d) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán stanoví podrobnější podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Požaduje se zejména:

- Stanovit podrobné podmínky pro umístění staveb v souladu s podmínkami územního plánu, a to zvláště ve vztahu k hlavním veřejným prostranstvím (uliční a stavební čáry, vzdálenosti staveb od hranic pozemků popřípadě od sousedních staveb, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, apod.); v ulici Radotínská se ze severozápadní strany předpokládá upřednostnění umístění staveb na společné hranici s veřejným prostranstvím, tj. na uliční čáře;

- Stanovit podrobné podmínky prostorového uspořádání staveb, přípustnou půdorysnou velikost stavby, podlažnost, výšku, objem a tvar staveb, případně i požadavky na materiálové a barevné řešení staveb nebo řešení oplocení (zejména tam, kde pozemek sousedí s hlavním veřejným prostranstvím);
- Stanovit urbanistické a architektonické podmínky, které je nutno dodržet při následném zpracování dokumentace staveb;
- Na pozemcích orientovaných do ulice Radotínská, zejména v plochách smíšených a v plochách občanského vybavení, stanovit požadavky na podobu řešení parteru staveb a možné způsoby parkování;
- Součástí mohou být základní údaje o kapacitě staveb, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami, atd.

Podmínky lze zpracovat v členění na závazné a doporučené.

e) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Veřejná dopravní infrastruktura

- Regulační plán stanoví šířky pozemků pro umístění komunikací a navrhne podrobnější prostorové řešení hlavních komunikací. V ulici Radotínská se předpokládá její rozšíření tak, aby bylo možné uliční prostor doplnit o chodníky, ve vhodných částech o stromořadí a o parkovací stání ve vazbě na komerční parter přilehlých staveb a pozemků.
- Řešení úseku přeložky silnice II/115 bude vycházet z aktuálního projektu optimalizace trati zpracovávaného společností SUDOP PRAHA a.s. Regulační plán navrhne parametry a podobu prostor podél této komunikace: prověří vedení a šířky chodníků, případně materiálové řešení, vhodnost stromořadí, návaznosti pozemků sousedních staveb, zejména uvažovaného záměru stavby gymnázia, zajištění návaznosti pěších tras a míst pro přecházení a podobně.
- Regulační plán prověří řešení komunikace podél tělesa železniční trati (kde ano, kde ne);
- Součástí řešení bude návrh prostupnosti a dopravní obsluhy v bloku za Penny marketem.

Veřejná technická infrastruktura

- Součástí bude řešení zásobování pitnou vodou, odvedení splaškových vod, hospodaření s dešťovými vodami, tj. doplnění stávající technické infrastruktury, prověření kapacit a návrh míst napojení na stávající infrastrukturu;
- Navrhnout vhodná protipovodňová opatření v místech dle vymezení v územním plánu.
- Zohlednit věcná břemena zapsaná v katastru nemovitostí ke stávajícím plynárenským zařízením, plynovodním přípojkám

Veřejné občanské vybavení

- Regulační plán upřesní pozemek (plochu) pro záměr stavby gymnázia uvažovaný v ploše OV/Z a stanoví doporučení případně nezbytné podmínky pro jeho přípravu.

Veřejná prostranství

- V Plochách OS/Z - plochy občanského vybavení – sportu a rekreace, v záplavovém území, bude upřednostněno řešení se zachováním veřejně volně přístupných ploch.

f) Požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu

Podmínky v území stanovovat s ohledem na zachování přístupu k řece; zajistit vhodnou návaznost na stávající pozemky podél břehu řeky sloužící pro každodenní rekreaci;

V částech určených pro sport upřednostnit minimalizaci zpevněných ploch a omezit možnosti oplocování, protilehlá strana ulice naopak může být výrazně stavebního charakteru;

Navrhnout vhodnou formu protipovodňových opatření;

Objemy staveb regulovat s ohledem na zachování průhledů na Horku a celkové příznivé panorama.

g) Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření

Regulační plán může upřesnit veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO) vymezené v platném územním plánu;

Pozemky nebo jejich části, které budou navrženy pro veřejnou dopravní infrastrukturu nebo pro protipovodňová opatření a nejsou ve vlastnictví města, budou vymezeny jako VPS nebo VPO;

Veřejně prospěšné stavby a opatření mohou být vymezeny nad rámec platného územního plánu.

Požadavky na asanace se nepředpokládají.

h) Požadavky na podmínky pro ochranu veřejného zdraví

V řešení budou kromě výše uvedených limitů zohledněna omezení vyplývající z hlukového zatížení z provozu dopravních staveb. Součástí řešení bude návrh ochrany před povodněmi a hospodaření s dešťovými vodami.

i) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění

Textová část regulačního plánu bude obsahovat:

- a) vymezení řešeného území,
- b) podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb,
- d) podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
- e) podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit,
- a) případně vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech.

Grafická část regulačního plánu bude obsahovat:

- b) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb
- c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - v měřítku katastrální mapy
- d) v případě potřeby výkres pořadí změn v území (etapizace)

Textová část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- a) stručný popis postupu pořízení regulačního plánu,
- b) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona,
- c) vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,
- d) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
- e) vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny,
- f) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty,
- g) odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu,
- h) kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory a
- i) vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění
- j) posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem

Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- a) koordinační výkres v měřítku 1: 1 000 nebo 1: 2 000
- b) výkres širších vztahů v měřítku 1: 5 000 nebo 1: 10 000
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1: 1 000 nebo 1: 2 000

Struktura textové a grafické části může být doplněna dle potřeb zpracovatele.

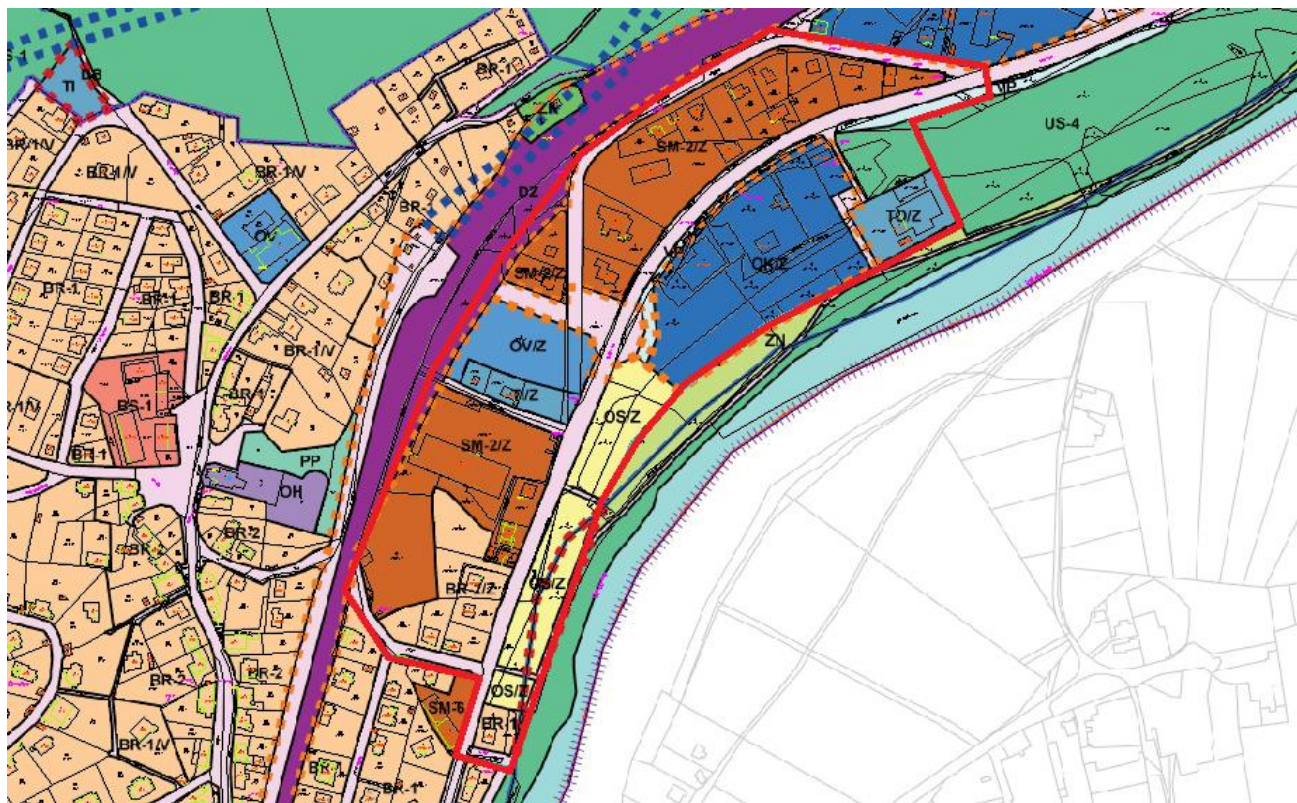
Podkladem výkresů grafické části bude katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Počet tištěných vyhotovení regulačního plánu bude 1 paré pro projednání, počet výsledných tištěných vyhotovení bude 4 paré. Součástí každého tištěného vyhotovení bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě.

Příloha: Vymezení řešeného území

Příloha:

Vymezení řešeného území (nad výřezem hlavního výkresu ÚP)



Vymezení řešeného území nad ortofoto



Zadání regulačního plánu Radotínská