NÁVRH ZADÁNÍ
REGULAČNÍHO PLÁNU NAD RYBNÍKEM
Velké Přílepy

schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Velké Přílepy
datum schválení	
číslo usnesení	
jméno oprávněné osoby	
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, Odbor územního plánování, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice dále jen „úřad územního plánování“
jméno oprávněné úřední osoby	Bc. Petra Kocourková
podpis	otisk úředního razítka:

Zastupitelstvo obce Velké Přílepy na základě zmocnění uvedeného v § 87 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon (dále jen " stavební zákon"), stanoví v souladu s § 85 a § 86 stavebního zákona a s přílohou č. 5 k vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu (dále také jen „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu regulačního plánu:

Úvod

Předmětem řešení je zastavitelná plocha vymezená v územním plánu, určená pro rozvoj bydlení. Pořízení regulačního plánu vychází ze společného podnětu obce Velké Přílepy a vlastníka pozemku, který chce v ploše realizovat výstavbu. Účelem regulačního plánu je vytvoření nástroje pro zajištění vzniku funkčního a kvalitního urbánního prostředí, s cílem v maximální míře zachovat přírodní charakter místa, obklopeného lesem, biokoridory a přírodními prvky.

a) Vymezení řešeného území

Řešené území tvoří pozemek parc. č. 111/1, k.ú. Velké Přílepy. Pozemek se nachází na okraji obce v její severovýchodní části, při silnici ve směru na obec Úholičky. Pozemek je svažitý směrem k jihu. Řešené území je vyznačeno v příloze č. 1 tohoto zadání. Rozsah řešeného území je cca 2,4 ha.

Řešené území může být v případě potřeby rozšířeno o další pozemky nebo jejich části, které souvisí s řešením technické a dopravní infrastruktury.

Podle platného územního plánu (Územní plán sídelního útvaru Velké přílepy ve znění jeho změn č. 1 až 5, dále jen „územní plán“) je řešený pozemek vymezen jako plocha Nízkopodlažního bydlení, předpokládá se využití území pro rodinné domy. Z podmínek územního plánu pro nově oddělované pozemky vyplývá požadavek na minimální velikost 800 m², v případě dvojdomů 500 m², zastavěná plocha pozemku je stanovena max. 25 % z rozlohy pozemku, plocha zeleně na pozemku musí tvořit min. 40 %. Úplné znění podmínek využití a prostorového uspořádání je obsaženo v textové části územního plánu. V řešeném území územní plán nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšná opatření.

Územně analytické podklady ORP Černošice evidují na části řešeného pozemku vedení prvku ÚSES – lokální biokoridor LBK, biokoridor zasahuje na pozemek na jeho západní straně. Na pozemku je dále evidováno energetického vedení včetně ochranného pásma, ochranná pásma letiště, pásmo ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Řešení regulačního plánu bude vycházet z platného územního plánu a uvedených existujících limitů.

b) Požadavky na vymezení a využití pozemků

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

- návrh vhodné parcelace pro využití lokality k bydlení v rodinných domech v souladu s podmínkami územního plánu, předpokládá se využití pro maximálně 20 rodinných domů;
- vymezení pozemků veřejných prostranství pro umístění komunikací zajišťujících dopravní obsluhu pozemků a prostupnost do navazujícího území;
- vymezení pozemků dalších veřejných prostranství nad rámec komunikací včetně určení jejich charakteru; rozsah pozemků dalších veřejných prostranství se požaduje min. 5% rozlohy části plochy určené pro bydlení;
- v západní části lokality je třeba respektovat vedení lokálního biokoridoru v průměrné šíři cca 15 m od hranice pozemku ulice U Rybníku, biokoridor je nutno vymezit jako samostatný pozemek, mimo pozemky rodinných domů;
- stanovit pravidla pro vymezování pozemků, případně 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 odstupu od ostatních hranic pozemků apod.)

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb, včetně jejich napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, a urbanistických a architektonických podmínek

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

- Stanovit podrobné podmínky pro umístění staveb, tj. ve významných místech stanovit uliční a stavební čáry, vzdálenosti staveb od hranic pozemků popřípadě od sousedních staveb; případně určit částí pozemku, které mohou být zastavěny, apod.;
- Stanovit podrobné podmínky prostorového uspořádání staveb v souladu s podmínkami územního plánu, vhodným způsobem usměrnit objem staveb ve svažitém terénu, tj. omezením podlažnosti a výšky, pravidly pro usazení staveb do terénu, užití zelených střech, případně určení maximální přípustné půdorysné velikosti staveb a podobně; prověřit požadavky na řešení oplocení k veřejným prostranstvím, případně požadavky na materiálové a barevné řešení staveb;
- Stanovit urbanistické a architektonické podmínky, které je nutno dodržet při následném zpracování dokumentace staveb;
- Upřesnit požadavky na možné způsoby parkování; Počet parkovacích stání pro návštěvníky navýšit koeficientem 1,5 a trvalá stání realizovat v počtu 2 stání na jeden byt;
- Součástí mohou být základní údaje o kapacitě staveb, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami, a podobně.

Podmínky lze zpracovat v členění na závazné a doporučené.

d) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

- Dopravní obsluhu navrhnout průjezdnou komunikací se dvěma napojeními na stávající komunikační síť;
- Stanovit šířky pozemků pro umístění komunikací a navrhnout podrobnější prostorové řešení pozemků komunikací, včetně doporučení materiálového řešení;
- Zajistit vhodným způsobem pěší prostupnost do sídla a do krajiny; příležitost k obnovení polní cesty nad svahem a napojení na stávající oblíbené pěší trasy;
- Část pozemku podél silnice III/2407 (ulice Podmoráňská) prověřit pro možné budoucí rozšíření prostoru komunikace o chodník nebo s ponecháním související linové zeleně.
- V ploše stanovit místo pro tříděný odpad (přibližně ve stávajícím místě);
- Součástí bude řešení základní technické infrastruktury, tj. zásobování pitnou vodou a likvidace splaškových vod; prověření kapacit stávající infrastruktury a návrh míst napojení na tuto infrastrukturu;
- Budou stanoveny podrobné požadavky na hospodaření s dešťovými vodami; dešťové vody z komunikací a veřejných prostranství budou v maximální míře zadržovány na těchto pozemcích; likvidace srážkových vod na pozemcích staveb rodinných domů bude uložena způsobem akumulace na pozemcích staveb s následným vsakem. Pokud nebude možné likvidaci zajistit v rámci jednotlivých pozemků, je třeba navrhnout společnou akumulaci vod v rámci řešeného území.

Podmínky lze zpracovat v členění na závazné a doporučené.

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

Podmínky v území stanovovat s ohledem na příznivé působení budoucí zástavby ze sídla i z dálkových pohledů. V maximální míře zachovat přírodní prvky obklopující řešenou lokalitu, motivovat stavebníky k vytváření zelených střech, regulovat objemy staveb s ohledem na celkové příznivé panorama.

f) stanovení pořadí změn v území (etapizaci),

Podmínkou využití pozemků pro rodinné domy bude předchozí realizace dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

g) vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování

Před zahájením povolování staveb veřejné infrastruktury a parcelace bude podmínkou uzavření plánovací smlouvy.

h) požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění

Regulační plán bude zpracován v souladu s ustanoveními § 85 a § 86 stavebního zákona a s požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, s přílohou č. 5 a s přílohami č. 15, 16 a 17 (požadavky na standardizovaný jev regulačního plánu).

Textová část regulačního plánu bude obsahovat:

- vymezení řešeného území,
- podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb,
- podrobné podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- podrobné podmínky pro ochranu hodnot, charakteru území a krajinného rázu,
- podmínky pro příznivé životní prostředí a zelenou infrastrukturu, včetně vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
- stanovení pořadí změn v území (etapizaci),
- vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování,
- vymezení definic pojmů, které nejsou definovány ve stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech (v případě potřeby)
- údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické část.

Grafická část regulačního plánu bude obsahovat:

- hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací,
- je-li to účelné, výkres pořadí změn v území (etapizace).

Textová část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- stručný popis postupu pořízení regulačního plánu,
- vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona,
- vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,
- vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací,
- vyhodnocení souladu se zadáním nebo zadáním změny,

- komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně vybrané varianty,
- odůvodnění stanovení požadavků na výstavbu odchylně od prováděcího právního předpisu,
- kvalifikovaný odhad záborů půdního fondu pro navrhované plochy a koridory,
- vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění,
- posouzení souladu regulačního plánu s jednotným standardem.

Grafická část odůvodnění regulačního plánu bude obsahovat:

- koordinační výkres v měřítku 1 : 1 000
- výkres širších vztahů v měřítku 1: 5 000 nebo 1: 10 000
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 1 000

Hlavním měřítkem regulačního plánu bude měřítko 1 : 1 000, přičemž detaily mohou být zpracovány v měřítku 1 : 500.

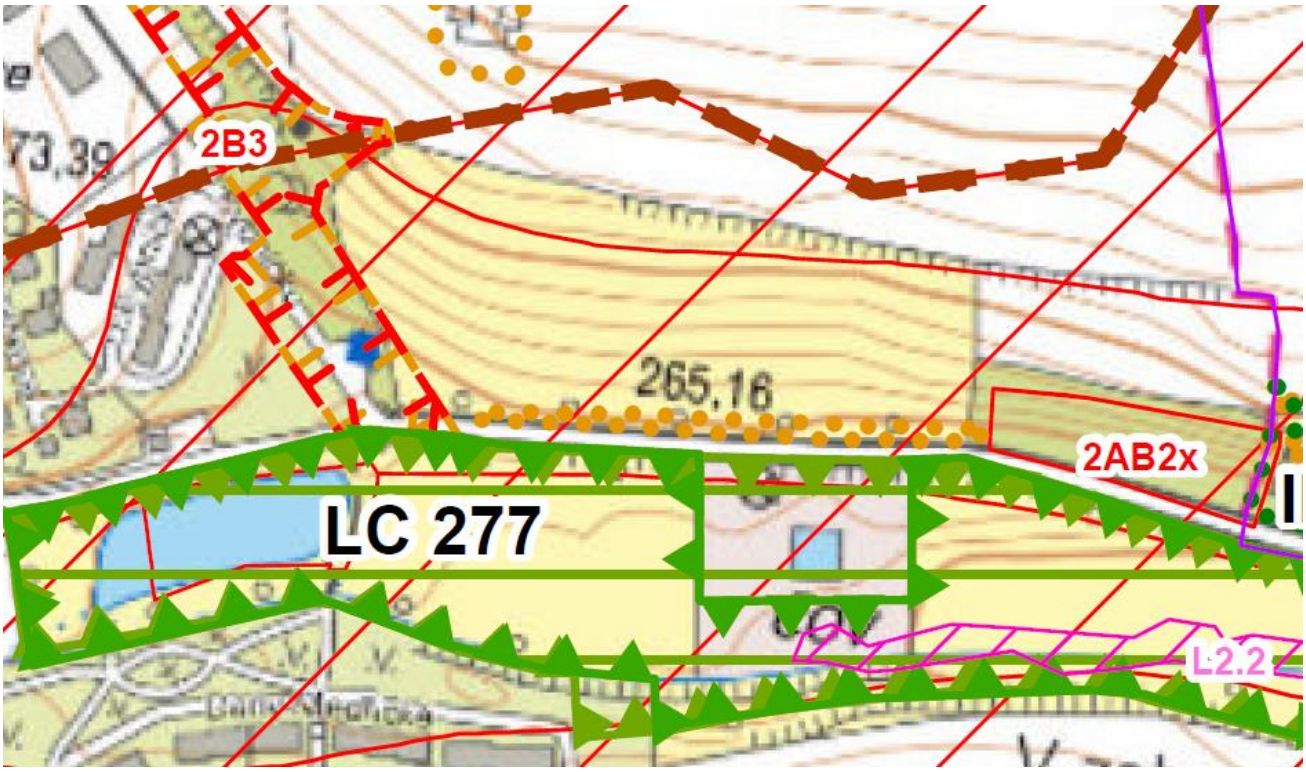
Struktura textové a grafické části může být doplněna dle potřeb zpracovatele.

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 5 paré. Součástí každého tištěného vyhotovení bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě.

Přílohy:

1. Vymezení řešeného území
2. Výřez výkresu analytické části připravovaného Plánu místního ÚSES krajiny pro správní území ORP Černošice

Příloha 1

Příloha 2