OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstva obce Černolice

č. 1/2012/OOP ze dne 20. prosince 2012

ÚZEMNÍ PLÁN ČERNOLIC

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
správní orgán, který ÚP vydal	Zastupitelstvo obce Černolice usnesením č. 5-21-2012/ZO ze dne 19. prosince 2012 jako opatření obecné povahy č. 1/2012/OOP	
č. jednací a datum vydání	čj. 943/2012 OÚ ze dne 20. prosince 2012	
datum nabytí účinnosti ÚP	4. ledna 2013	*razítko, podpis:*
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Jiří Michal, starosta obce Obecní úřad Černolice	Obecní úřad Černolice

OBEC ČERNOLICE

ZASTUPITELSTVO OBCE

Černolice 64, 252 10 Mníšek pod Brdy, okres Praha-západ, kraj Středočeský, IČ 00241113

Tel.: 257 711 372, fax: 257 711 372; e-mail: obec@cernolice.net; http://www.cernolice.net

čj.: **943/2012 OÚ** *V Černolicích dne:* **20. prosince 2012**

Vyřizuje: **Ing. Vich, PRISVICH, s.r.o.**
tel. 241444053, mobil 606638956

Opatření obecné povahy č. 1/2012/OOP

ÚZEMNÍ PLÁN ČERNOLIC

****

Zastupitelstvo obce Černolice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**správní řád**“), § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „**vyhláška č. 500/2006 Sb.**“), **svým usnesení č. 5-21-2012/ZO ze dne 19. prosince 2012**

v y d á v á

územní plán Černolic

(dále také jen „**územní plán**“), zhotovený firmou Ing. arch. Milan Salaba, IČ 40663264, projektantem Ing. arch. Milanem Salabou, autorizovaným architektem ČKA 01467, ve formě **opatření obecné povahy č. 1/2012/OOP**.

Územní plán stanovuje pro celé území obce Černolice, tj. katastrální území Černolice, základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen „**urbanistická koncepce**“), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; **vymezuje** zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy přestavby a územní rezervy, plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a **stanovuje** podmínky pro využití těchto ploch a koridorů, **jak je uvedeno v jeho textové a grafické části** takto:

1. **Textová část územního plánu obsahuje kapitoly**

Aa) Vymezení zastavěného území.

Ab) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.

Ac) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.

Ad) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování.

Ae) 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 a podobně.

Af) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepří-

pustného 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).

Ag) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo.

Ah) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Ai) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření pouze s možností vyvlastnění.

Aj) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

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

Al) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.

Am) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb (viz přílohy č. A1 až A9).

An) Stanovení pořadí změn v území (etapizace).

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

Ap) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

2. **Grafická část územního plánu obsahuje**

B1. Výkres základního členění území, 1 : 5000

B2. Hlavní výkres, 1 : 5000

B3. Výkres koncepce veřejné infrastruktury, 1 : 5000

B4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, 1 : 5000

3. **Dnem účinnosti tohoto opatření obecné povahy pozbývá platnosti** podle § 60 odst. 6 stavebního zákona vymezení zastavěného území vydané Zastupitelstvem obce Černolice jako opatření obecné povahy č. 1/2008, které nabylo účinnosti dne 30. ledna 2008.

4. **Dnem účinnosti tohoto opatření obecné povahy se ruší**

a) obecně závazná vyhláška obce Černolice č. 2/2003 o stavební uzávěře, schválená Zastupitelstvem obce Černolice dne 25. června 2003 a účinná dnem 15. července 2003;

b) nařízení obce Černolice o stavební uzávěře vydané Zastupitelstvem obce Černolice dne 16. září 2004 a účinné dne 3. října 2004.

O d ů v o d n ě n í

Odůvodnění územního plánu Černolic obsahuje textovou a grafickou část.

A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

1. **Textová část odůvodnění územního plánu zpracovaná projektantem v rozsahu části II odst. 1 písm. a) až e) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. jako samostatná „textová část odůvodnění“ územního plánu je nedílnou součástí tohoto odůvodnění.**

Územní plán
ČERNOLIC

Textová část

datum zpracování: prosinec 2012

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
správní orgán, který ÚP vydal	Zastupitelstvo obce Černolice usnesením č. 5-21-2012/ZO ze dne 19. prosince 2012 jako opatření obecné povahy č. 1/2012/OOP	
č. jednací a datum vydání	čj. 943/2012 OÚ ze dne 20. prosince 2012	
datum nabytí účinnosti ÚP	4. ledna 2013	*razítko, podpis:*
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Jiří Michal, starosta obce Obecní úřad Černolice	

Název: **Územní plán Černolic**

Stupeň: **Vydaný územní plán**

Obec: **Černolice**
starosta: Jiří Michal
IČ: 00241113

Pořizovatel: **Obecní úřad Černolice**
Černolice 64, 252 10 Mníšek pod Brdy

Výkonný pořizovatel: **PRISVICH, s. r. o.**
sídlo: Na Náměstí 63, 252 06 Davle
kancelář: Zelený pruh 99/1560, 140 02 Praha 4
IČ: 27101053
jednatel: Ing. Ladislav Vich

Obec s rozšířenou působností: **Město Černošice**

Zhotovitel a projektant: **Ing. arch. Milan Salaba**
Strážovská 713/87, 153 00 Praha 5
atelier: Štefánikova 52, 150 00 Praha 5
IČ: 40663264

Datum zpracování: **prosinec 2012**

ZPRACOVATELÉ PROFESÍ:

zodpovědný zpracovatel a koordinace úkolu
Ing. arch. Milan Salaba

vodní hospodářství
Ing. Martin Horejš

energetika, spoje
Václav Perný

zeleň, krajina, ÚSES
Ing. Vladimír Mackovič (U-24)
Ing. Michaela Tlustá (U-24)

Obsah dokumentace ve smyslu zákona č. 183/2006 b. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Obsah územního plánu

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Aa) Vymezení zastavěného území ……6

Ab) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot ……6

Ab1) Rozvoj území obce ……6

Ab2) Ochrana a rozvoj hodnot ……6

Ac) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 6

Ac1) Urbanistická koncepce ……6

Ac2) Vymezení zastavitelných ploch ……7

Ac3) Vymezení ploch přestavby ……8

Ac4) Systém sídelní zeleně ……8

Ac5) Vymezení ploch změn v krajině ……9

Ad) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování ……9

Ad1) Doprava – silniční doprava, komunikační síť, dopravní plochy a vybavenost, železniční doprava, hromadná doprava osob, vodní cesta, pěší a cykloturistická doprava ……9

Ad2) Vodní hospodářství – zásobování vodou, odvádění a likvidace odpadních vod, vodní toky a plochy, meliorace a závlahy ……9

Ad3) Energetika – zásobování elektrickou energií, zásobování teplem, zásobování plynem, spoje ……10

Ae) 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 a podobně ……11

Ae1) Uspořádání krajiny vč. vymezení ploch a podmínky pro změny ve využití ploch ……11

Ae2) Ochrana přírody a krajiny ……11

Ae3) ÚSES ……11

Ae4) Prostupnost krajiny ……12

Ae5) Protierozní opatření ……12

Ae6) Ochrana před povodněmi ……12

Ae7) Rekreace ……12

Ae8) Dobývání nerostů ……12

Af) 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) ……13

Af1) Vymezení některých pojmů ……13

Af2) Obecné podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání ……14

Af3) Podmínky pro využití ploch vč. základních podmínek prostorového uspořádání ……16

Ag) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo ……28

Ah) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo ……29

Ai) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření pouze s možností vyvlastnění ……..29

Aj) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ……..29

Ak) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření ……29

Al) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti ……29

Am) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb. (viz příloha č. 1) ……..30

An) Stanovení pořadí změn v území (etapizace) ……30

Ao) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt ……30

Ap) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona…..30

Přílohy – zadání regulačních plánů

A1 P1a, P1b, P1c, P1d – Ve slatinách sever – plocha určená pro bydlení …… 31
A2 Z2a, Z2b – Ve slatinách jih – plocha určená pro bydlení …….. 34
A3 Z4a, P4b – Pod lesem (obecní les) – plocha určená pro individuální rekreaci……..37
A4 Z7 – U křížku – plocha určená pro smíšené komerční využití ……40
A5 Z9a, P16 – Před skalami – plocha určená pro bydlení……43
A6 Z10a – Pod Dvorem (prokopávka) – plocha určená pro bydlení……46
A7 P11a, P11b, P11c – U Hořejšáku – plocha určená pro individuální rekreaci……..50
A8 Z23a – Nový Dvůr – plocha určená pro bydlení ……...53
A9 Z25 – Potoky – Durango – plocha určená pro sport a rekreaci……..56

B. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

B1. Výkres základního členění území 1:5 000

B2. Hlavní výkres 1: 5 000

B3. Výkres koncepce veřejné infrastruktury 1:5 000

B4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5 000

Obsah odůvodnění územního plánu (v samostatném svazku)

C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

D. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

D1. Koordinační výkres 1: 5 000

D2. Výkres širších vztahů 1:50 000

D3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1: 5 000

A Textová část územního plánu

Aa) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo vymezeno samostatně dle § 59 zák. č. 183/2006 Sb. (stavebního zákona). Po uskutečnění místního šetření bylo vydáno formou opatření obecné povahy č. 1/2008 (OOP nabylo účinnosti dne 30. ledna 2008). Pro územní plán bylo zastavěné území projektantem v několika případech upraveno (rozšířeno) podle stavu k 31. 1. 2012. Zastavěné území je přehledně znázorněno ve výkresu č. B1 – Výkres základního členění území, č. D3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu a rovněž v dalších výkresech.

Ab) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Ab1) Rozvoj území obce

Pro zachování stávajícího charakteru menšího sídla byla stanovena úměrná velikost dalšího rozvoje – nové plochy pro bydlení v rozsahu max. do 100 RD.

Podmínkou rozvoje bytové zástavby je odpovídající technická infrastruktura - především zajištění nových vodních zdrojů (v případě neřešení by nedostatek vody mohl být brzdou rozvoje obce) a limitní kapacita kanalizačních přípojek.

K rozvoji území obce by mělo výrazně přispět rozšiřování a rozvoj služeb ve vazbě na potenciál rekreace a cestovního ruchu, jako je cykloturistika a turistika. Územní plán vytváří předpoklady pro vznik odpovídající veřejné infrastruktury (služby CR, penziony, stravování apod. – zároveň i pro vytvoření pracovních příležitostí v místě). Dále se předpokládá i rozšiřování a zkvalitňování turistické vybavenosti (síť pěších a cyklostezek), budování dalších naučných a tématických stezek, revitalizace veřejných prostranství.

Ab2) Ochrana a rozvoj hodnot

Ochranu a rozvoj hodnot zajišťuje územní plán především v případě zachování a ochrany přírodě blízkých území, která tvoří páteřní systém ÚSES včetně jejich ochranných pásem, dále vyhlášené maloplošné ZCHÚ (přírodní památka Černolické skály) a jiné přírodní hodnoty (Přírodní park Hřebeny). Dále je snaha ochránit potenciální kulturní památky včetně archeologických. Největší pozitivní kulturní hodnotou obce je zapojení struktury obce do přírodního prostředí a soulad její siluety s panoramatem krajiny. Jako urbanisticky hodnotné území je vymezena zástavba kolem nepravidelné návsi s rybníčkem a kapličkou. K zásadám ochrany architektonicky a urbanisticky hodnotných staveb a souborů patří také hledisko urbanistických souvislostí, tzn. snaha o příznivé začlenění jejich okolí. Rovněž je nutné chránit hodnotné objekty lokálního významu přispívající k identitě území (kaplička na návsi, hřbitovní kaple, křížek při rozcestí silnic pod obcí), lokality s hodnotnými stromy, významné krajinné prvky a další, ve smyslu zásad ochrany krajiny a přírody. Podrobněji viz příslušná kapitola Cf6) části Odůvodnění územního plánu.

Ac) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Ac1) Urbanistická koncepce

Je založena na prvořadém využití zastavěného území – existujících proluk a dalších pro zástavbu vhodných, dosud nevyužitých ploch. Kromě toho jsou navrženy další zastavitelné plochy zčásti vycházející z přijatelných požadavků vlastníků pozemků, zčásti to jsou plochy doplňující stávající urbanistickou koncepci sídla. Plošně největší jsou navržené změny ploch s rozdílným způsobem využití pro obytné funkce v návaznosti a jižní a východní okraj zástavby obce (Z9a, P16 – Před skalami, Z10a – Pod dvorem, Z2a – Ve slatinách jih). Celkový rozsah nových zastavitelných ploch je oproti některým jiným sídlům v okolí a vzhledem k velikosti sídla přiměřený, tzn. že zůstane

zachován charakter menší obce rozprostřené lineárně v mírném svahu pod zalesněným hřbetem pohoří Hřebeny. Obecně dojde u nových zastavitelných ploch k jejich optimálnímu využití v souladu s přijatelnými záměry konkrétních vlastníků.

Poněkud odtržená poloha plochy Z10a od sídla byla pracovně posouzena z hlediska souladu zástavby s krajinným rázem. Výsledná poloha se stanovenými regulativy odpovídá požadavkům vytvoření svébytné obytné skupiny různě velkých pozemků s vybaveností a vazbou na krajinu při zachování příznivých pohledů na Černolické skály.

Rozvoj dalších rekreačních chat je v území nevhodný, chaty se navrhují jen velmi omezeně (několik ploch – většinou jen jako dostavby volných pozemků v rámci existujících chatových lokalit).

V zastavěném území obce se klade důraz na zkvalitnění prostředí ve smyslu vytvoření předpokladů pro optimální využívání ze strany obyvatel, rekreantů a návštěvníků (návrh nových, resp. usměrnění provozu na šířkově nestandardních místních komunikacích, rehabilitace veřejných prostorů, doplnění občanské vybavenosti, apod.).

Kromě jedné smíšené obytné plochy (s možností komerčního využití) se žádné výrobní a skladové plochy nenavrhují.

Koncepce uspořádání krajiny respektuje stávající členění. Při návrhu rozvoje obytných a jiných ploch je dbáno na zachování ucelených a logicky provázaných krajinných celků s hierarchickým členěním (vč. ÚSES).

Ac2) Vymezení zastavitelných ploch

Nové zastavitelné plochy (Z) jsou uvedeny v následující tabulce, včetně zrušených návrhových ploch. Pro přehlednost a lepší identifikaci je uvedeno i původní číslování ze zadání, resp. návrhu ÚP pro společné jednání.

Seznam zastavitelných ploch (Z)

Poř. čís. dle ÚP	Pův. označ.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet RD	Popis záměru, upřesnění	Podmíněnost RP
Z2a	Z2b, částZ2a	BI	1,05	7	rodinné domy jižně od lokality „Ve Slatinách“, rovněž v omezeném rozsahu	RP
Z2b	část Z5	DS	0,25		přístupová komunikace pro plochu Z2a s obratištěm	
	Z3				zrušeno	
Z4a	Z4a	RI	0,59	(chata)	dostavba lokality rekreačních chat za západním okrajem zastavěného území, malá část (P4b) leží v zast. úz.	RP
Z7	Z7	SK	1,03		plocha smíš. komerční, bez možnosti bydlení, v případě plošné zástavby (více než 1 hlavní stavba) podmíněno RP	RP
Z9a	Z9	BI	2,44	23	velká rozvojová plocha severně od Všenorské ul. pro max. 23 RD, k dořešení RP společně s plochou P16 (severně)	RP
Z10a	Z10	BI	9,1	30	výstavba ucelené skupiny RD v izolované poloze vůči sídlu, podloženo studií komplexního urb. řešení se zapojením celku do krajiny, součástí bude plocha veř. vybavenosti (MŠ apod.) - k dořešení RP	RP
Z14a	část Z14	OV	0,04		plocha pro sběrný dvůr s omezeným využitím (místo pro soustředění kontejnerů na tříděný odpad) – u křiž. pod N. Dvorem	
Z14b	část Z14	DS	0,21		plocha pro parkoviště (Černolické skály)	
Z21a	část Z21	BI	0,11	1	zástavba pozemku při silnici pod Novým Dvorem pro 1 RD	
Z23a	Z23	BI	0,78	4	plocha pro výstavbu max. 4 RD za Novým Dvorem (severně) - omezený rozsah oproti předchozímu návrhu	RP
Z25	Z25	OS	0,49		přírodní sportoviště v lok. Durango – zahrnuje areál s rekr. hřištěm a možné další doprovodné funkce (občerstvení, malý přír. amfiteátr, …)	RP
Z26a	Z26	RI	0,88		plocha pro individuální rekr. Ve Stokách – návaznost na zahradu RD	
Z26b		DS	0,31		úprava a rozšíření obslužné komunikace do lokality Ve Stokách	
Z27	D27	TI	0,02		požární věž využitelná také jako rozhledna v lese nad obcí	

Jediná plocha územní rezervy je vymezena jižně od plochy Z9a, pro výhledovou zástavbu při Všenorské ul., o rozloze cca 1,4 ha. Určení této plochy je BI – plochy bydlení - bydlení v rodinných domech.

Ac3) Vymezení ploch přestavby

Jako přestavbové plochy (P) jsou vymezeny lokality nacházející se v zastavěném území. Jako skutečně přestavbovou plochu (v užším významovém smyslu) lze označit plochu P15a – Nový Dvůr (již probíhající přestavba býv. hospodářského areálu na byty) a případně část plochy P16 – území bývalého teletníku (navrženo rovněž využití pro bydlení, služby apod.).

Územní plán navrhuje následující plochy přestavby (tj. plochy změn v zastavěném území):

Seznam ploch přestaveb (= změn funkce v zastavěném území) (P)

Poř. čís. dle ÚP	Pův. označ.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet RD	Popis záměru, upřesnění	Podmíně-nost RP
P1a	Z1c, část Z1a	BI	0,25	2	rodinné domy v lokalitě "Ve Slatinách", severně od ul. Za parkem (poblíž vrtu HV1), omezený rozsah pouze na části původně navržených ploch - celkem max. 9 RD	RP
P1b	část Z1a	BI	0,26	1		
P1c	zrušeno					
P1d	část Z1a	BI	0,21	2		
P1e	Z12a	BI	0,21	2		
P1f	Z12b	BI	0,19	2		
P4b	Z4b	RI	0,12	1 chata	dostavba lokality rekreačních chat za západním okrajem zastavěného území, malá část (P4b) leží v zast. úz.	RP
P11a	část Z11	RI	0,37	6 chat	dostavba chatové lokality v severní části území – v souladu s dřívější studií	RP
P11b	část Z11	RI	0,09	2 chaty		
P11c	část Z11	DS	0,07		obslužná komunikace plochy P11a,b	
P12c	Z12c	BI	0,08	1	zástavba proluky ve Všenorské ul. pro 1 RD	
P12d	Z12d	BI	0,06	1	zástavba proluky v ul. Pod Hůrkou pro 1 RD	
P12g	Z12g	BI	0,39	2	zástavba 2 poz. u penzionu mezi ul. Pod Hůrkou a Všenorskou (2 RD)	
P12h	Z12h	BI	0,16	1	zástavba pozemku ve Všenorské ul. pro 1 RD	
P12i	Z12i	BI	0,13	2	zástavba 2 pozemků v ul. Ke skalám, u křiž. pod N. Dvorem, pro 1-2 RD	
P12j	Z12j	BI	0,09	1	zástavba pozemku v ul. Ke dvoru pro 1 RD	
P13	Z13	OH	0,33		plocha pro rozšíření hřbitova	
P15a	část P15	BI	0,53	10	brownfield – areál Nového Dvora, skupina 10 RD, již v realizaci	
P15b	část P15	ZS	0,21		zahrady ve vazbě na areál Nového Dvora	
P16	P16	BI	0,82	7	rozvojová plocha (brownfield - býv. teletník) jižně od Nového Dvora pro max. 7 RD, k dořešení RP společně s plochou Z9a (jižně)	RP
P20	Z20	DS	0,02		námět úpravy veř. prostranství u obecního úřadu, vč. parkoviště	
P23b	malá část Z23	DS	0,05		obslužná komunikace pro plochu Z23a	
P24	Z24	OV	0,06		obecní vybavenost v centru, součást revitalizace parku – např. volnočasové centrum plnící funkci infocentra, kulturního stánku, občerstvení, altán a dětský koutek apod.	

Ac4) Systém sídelní zeleně

Návrh sídelní zeleně je založen na jejím doplnění ve vazbě na návrhové plochy – většinou jako součást ploch změn v krajině. Důraz je přitom kladen na propojení jednotlivých ploch (např. stabilizací uličních alejí, příp. vyčleněním pásů zeleně). Podél navrhovaných významnějších místních obslužných komunikací v plochách Z2a, Z9a, P16 a Z10a se požaduje návrh oboustranných min. 2 m širokých pásů zeleně Podél ostatních navrhovaných místních obslužných komunikací bude navržen jednostranný 1 m široký pás doprovodné zeleně. Dále je třeba zkvalitnit stávající plochy. Zachovat a stabilizovat s rozšířením na nezastavitelnou plochu se navrhuje území severozápadně od centra - kolem rybníčku.

Ac5) Vymezení ploch změn v krajině

Územní plán navrhuje následující plochy změn v krajině (tzn. plochy pro zeleň vesměs v nezastavěném území):

Seznam ploch změn v krajině (K)

Poř. čís. dle ÚP	Pův. označ.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet RD	Popis záměru, upřesnění	Podmíně-nost RP
K9b	malá část Z9	ZO	0,24		izolační zeleň kolem plochy Z9a (jižní a vých.okraj)	
K10b	malá část Z10	ZO	0,17		izolační zeleň kolem plochy Z10a podél silnice (západní okraj)	
K10c	malá část Z10	ZO	0,24			
K14c	část Z14	ZO	0,08		izolační zeleň při silnici	
K19	D19	VV	0,06		návrh nové retenční plochy na Černolickém potoce, revitalizace vodního toku	
K21b	část Z21	ZS	0,19		zahrada (nezastavitelná část pozemku) u Z21a	

Ad) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování

Ad1) Doprava

Koncepce dopravy zůstává bez podstatných změn. Na vyšší komunikační síť je obec napojena silnicí III/11510, procházející východně mimo zástavbu. Zastavěné území obce je napojeno krátkým zaslepeným úsekem silnice III/11514 na III/11510 dvěma křižovatkami. Silniční síť je stabilizovaná.

Návrh nové komunikační sítě obsahuje vesměs obslužné komunikace v rozvojových plochách. V převažující míře ulic obytného charakteru bude uplatněno též uspořádání bez výškového rozlišení vozovky, tj. s preferencí pěšího provozu (obytné ulice). Podél navrhovaných místních sběrných komunikací se požaduje návrh oboustranných min. 2 m širokých pásů zeleně (tato kategorie není úz. plánem navrhována, uvedená skladba bude použita u významnějších místních obslužných komunikací v plochách Z2a, Z9a, P16 a Z10a. Podél navrhovaných místních obslužných komunikací (tj. ostatních) bude navržen jednostranný 1 m široký pás doprovodné zeleně.

Výstavba v zastavitelné ploše Z26a je podmíněna vybudováním kapacitní přístupové komunikace s napojením na silnici III/11510.

Parkování a odstavování vozidel bude řešeno v rámci nových lokalit povinností zajistit pro každý byt min. jedno parkovací stání nebo garáž na vlastním pozemku. Ve stávající zástavbě se navrhují parkovací stání u silnice pod Novým Dvorem (Z14b) a v centru u obecního úřadu (P20). Ostatní požadavky budou konkretizovány v rámci ploch, kde je pro rozhodování o změnách jejich využití podmíněno pořízením a vydáním regulačního plánu.

Současný systém obsluhy hromadnou dopravou osob se nijak výrazně nezmění. Pro obsluhu nové plochy Pod Dvorem je navrženo zřízení nové autobusové zastávky linky PID 448 na silnici III/11510.

Pro cykloturistiku je navrženo doplnění, resp. změna stávající cyklotrasy 8129 (nebezpečný úsek vedený po silnici do Všenor je nahrazen úsekem cyklostezky v lese, podmíněno pokračováním na k. ú. Všenory). Lesní zpevněná cesta je navržena jako hřebenová cyklostezka s in-line dráhou (Černolice – Řevnice).

Chodník je navržen podél silnice od Nového Dvora k lokalitě Z10a (Pod Dvorem), s návazností směr Všenory – pěší cesta severozápadním směrem (návaznost na stávající zpevněnou komunikaci) Dále je navržena obnova „Zlatokopecké stezky“ údolím Všenorského potoka a další historické (především lesní) cesty.

Ad2) Vodní hospodářství

Zásobování vodou

Na základě bilance potřeby vody a vzhledem ke stavu konstrukce jímacího vrtu lze konstatovat, že stávající vrt HV1 je schopen zajistit požadované množství vody pro stávající zástavbu.

Nezbytným předpokladem pro další bezprostřední rozvoj obce je zajistit stabilní a kvalitní zdroje pitné vody, především prověřit vydatnost a kvalitu průzkumného vrtu HV2 (jihozápadně cca 150 – 250 m od stávajícího vrtu HV-1) a jeho následné zapojení do vodovodního systému obce, zajistit jeho ochranu a vyhlásit OP.

Do budoucna je z hlediska zajištění kvalitní pitné vody nezbytné zajistit nové zdroje pitné vody, např. zprovoznění dalšího vrtu, který by pokryl zvýšenou potřebu pitné vody. Nejvhodnějším řešením se jeví připojení obce na Mníšecký skupinový vodovod. Dalším nezbytným předpokladem bude vybudování nového vodojemu, jehož velikost se bude odvíjet od výhledového rozvoje. Předpokládaná velikost bude v rozmezí od 120 – 150 m^3 a bude upřesněna na základě koordinace výstavby infrastruktury pro nové rozvojové plochy.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Z hlediska splaškové kanalizace je nutné zajistit posílení kanalizačního systému, tj. přečerpávacích ČS splaškové kanalizace, a zajištění možnosti likvidace dalšího množství odpadních vod na ČOV Dobřichovice, protože je v současné době stanoven limit množství odpadních vod od 500EO.

Ad3) Energetika

Elektroenergetika:

Návrh

V současné době je v řešeném území zpracována projektová dokumentace pro stavební povolení a realizaci stavby u tří trafostanic – označ. v situaci TS-P1, - P2, -P3 vč. přívodních kabelů 22kV. Tyto TS jsou zahrnuty do celkového řešení zásobování obce elektřinou.

Výstavba trafostanic bude v dílčích etapách dle potřeby.

Nové a nahrazené trafostanice

Mimo uvedené trafostanice označené TS-P1, -P2, -P3 jsou v území navrženy další nové trafostanice označené TS-N1 až TS-N5 a dále je navržena výměna stávajících stožárových trafostanic za trafostanice kabelové. Navrhovaná TS-P2 je navržena jako venkovní průběžná ve stávajícím venkovním vedení.

Stávající trafostanice (PZ_3457, PZ_4275), které budou nahrazeny stanicemi kabelovými umístěnými poblíž stávajícího stanoviště se zruší včetně stávajících venkovních přípojek.

Velikost osazených traf v jednotlivých trafostanicích bude určena dle potřeby.

Nový kabelový rozvod VN 22 kV

Nové a vyměněné trafostanice budou napájeny novým kabelovým vedením 22kV v okruzích. Trafostanice budou napojeny smyčkově. Kabely okruhů se napojí nově zřízenými svody z venkovního vedení.

Plyn:

Řešené území není plynofikováno, nejbližší potrubí rozvodu plynu VTL je u obce Řitka. Eventuální plynofikace obce je možná napojením přes RS-VTL ze stávajícího VTL plynovodu u Řitky.

Ae) 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 apod.

Ae1) Uspořádání krajiny vč. vymezení ploch a podmínky pro změny ve využití ploch

Územní plán pouze zařazuje nezastavitelné území do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití pro:

- zajištění územní ochrany prvků ÚSES (= plochy přírodní),
- hospodářské a rekreační funkce (= plochy lesní),
- zajištění pozvolné přechodové zóny mezi sídlem a krajinou,
- celkové začlenění sídla do obrazu krajiny,
- posílení retenční funkce území a další funkce (= plochy smíšené nezastavěného území),
- hospodaření na zemědělských pozemcích, výsadba ovocných stromů podél cest, opatření zvyšující retenci území, krajinářská a protierozní opatření a další (= plochy zemědělské).

Konkrétní změny jsou menšího rozsahu a jsou patrné z grafické části a z popisu jednotlivých záměrů.

Ae2) Ochrana přírody a krajiny

V řešeném území se nachází maloplošné zvláště chráněné území - **přírodní památka Černolické skály** (kód: 2248, rozloha: 2,2178 ha, vyhlášeno nařízením býv. Okresního úřadu Praha – západ ze dne 19. 12. 2002). Řešením územního plánu nedojde k ovlivnění této přírodní památky.

Velká část řešeného území leží v **Přírodním parku Hřebeny** (vyhlášen 11. 11. 2009 na základě schválení Radou Středočeského kraje). Z podmínek ochrany přírodního parku lze dovodit skutečnost, že z nich nevyplývá zákaz vymezování zastavitelných ploch, pokud pro ně stanovené podmínky nebudou v rozporu s:

- důvodem vyhlášení přírodního parku
- podmínkami ochrany přírodního parku, které jsou relevantní na úrovni územního plánu.

Týká se ploch Z10a a Z25 - podmínky pro využití ploch jsou uvedeny v kap. Af).

Na území obce nejsou vyhlášeny památné stromy ani zde nejsou evidovány lokality s výskytem zvláště chráněných druhů nebo nerostů.

Ae3) ÚSES

Regionální i lokální územní systémy ekologické stability v řešeném území jsou již většinou vymezeny, a to jako závazné (prvky ÚSES vymezené v územních plánech sousedních obcí – pro zajištění návazností prvků na sousedních katastrech), zbývající prvky jsou převzaty z okresního generelu ÚSES k upřesnění jejich vymezení.

Na zpracovávaném území se nacházejí tyto prvky ekologické stability nebo jejich části:

- Nadregionální biokoridor NRBK 56 (Karlštejn, Koda – K59). Celé řešené území leží v jeho ochranném pásmu,
- Lokální biocentra vložená do nadregionálního biokoridoru: LBC 115.1 a LBC 115.2 (náhrada biocentra označeného v generelu LBC 115),
- Lokální biocentrum LBC 116a (oproti generelu zpřesněno, zmenšeno a přizpůsobeno parcelaci pozemků)
- Lokální biokoridory 100a, 102a, 103a.
- Pro zajištění funkčnosti je navrženo rozšíření LBC 118 v souladu s okresním generelem, tato úprava vyžaduje koordinaci rovněž na k. ú. Řitka (podrobněji viz odůvodnění ÚP).

Ae4) Prostupnost krajiny

Návrh územního plánu respektuje síť stávajících cest, které nebudou narušeny. Pěší propojení Černolic a Všenor bude v souvislosti s výstavbou obytné lokality pod Novým Dvorem řešeno novým chodníkem s napojením na místní komunikaci do Všenor. Stávající úsek cyklotrasy je navržen převést ze silnice III/11510 (s nebezpečnou zatáčkou) na lesní úsek cyklostezky do Všenor.

Ae5) Protierozní opatření

Protierozní opatření spočívají v zachování, resp. obnovení mezí, zejména v území východně od silnice Řitka – Všenory, kde krajina s intenzivní zemědělskou výrobou má malou retenční schopnost. Dochází tak k nežádoucím vlivům na vodní režim – rychlý odtok, vodní eroze půdy, zanášení vodních toků a svodnic.

Ae6) Ochrana před povodněmi

Povodňové nebezpečí v řešeném území nepředstavuje významnou hrozbu. Potenciální omezení pro využitelnost území vyplývá pouze pro většinou chatovou zástavbu v údolí Všenorského potoka, kde hrozí lokální záplavy (záplavové území nebylo vyhlášeno.).

Náprava spočívá v realizaci opatření a zásad eliminujících případné vlivy povodní – v daném případě zejména snížením rychlého odtoku (obnova mezí a vybudování retencí v krajině), a to na území odvodňovaném Všenorským potokem i mimo řešené území.

Ae7) Rekreace

Pobytová rekreace ve formě individuálních rekreačních chat je stabilizovaná hlavně v údolí Všenorského potoka a severozápadně od sídla. S ohledem k přetíženosti území a většinou nevhodným nebo obtížným podmínkám umožňujícím zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury pro další zástavbu, je další rozvoj staveb pro individuální rekreaci nežádoucí. Výjimkou jsou drobnější doplnění ploch Pod lesem (Z4a, P4b), U Hořejšáku (P11a, P11b) a Potoky – Ve stokách (Z26a) – návaznost na zahradu rodinného domu. Odůvodněné jednotlivé dostavby v rámci proluk stávajících chatových lokalit je nutno posoudit samostatně případ od případu v rámci územního řízení (za předpokladu polohy v ploše RI stav a splňujících tzv. regulativy).

Stabilizovaný (bez nároků na plošný rozvoj) je fotbalový areál SK Černolice. Existují možnosti v intenzivnějším využití krajiny pro rekreaci (pěší turistika, cykloturistika, horolezectví). Pro krátkodobou každodenní rekreaci je navrženo několik ploch v návaznosti na rozvojové lokality - dětská hřiště (v části prostoru parku – vazba na plochu Ve Slatinách, Pod dvorem). V chatové osadě Durango je navrženo přírodní sportoviště s doprovodnými funkcemi (občerstvení, přírodní amfiteátr). Pro rozšiřování služeb cestovního ruchu v obci se v rámci regulativů umožňuje využít většinu stávajících i návrhových ploch.

Ae8) Dobývání nerostů

Z hlediska ochrany nerostného bohatství nejsou v řešeném území evidována žádná chráněná ložisková území, dobývací prostory ani poddolovaná území.

Af) 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)

Af1) Vymezení některých pojmů

Nerušící funkcí se rozumí takové činnosti, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru. 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.

Negativními účinky a vlivy staveb a zařízení se rozumí zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření.

Zastavěným územím se rozumí ta část řešeného území, která je vymezená hranicí současně zastavěného území, jejíž průběh je znázorněn na výkresu B1 – Základní členění území a B2 - hlavním výkresu.

Zastavěnou plochou se rozumí plocha zastavěná stavbou (budovou) a jinými objekty vč. přístavků, které jsou konstrukčně spojeny s těmito objekty a dosahují výšky alespoň úrovně podlahy v přízemí, tzn. nezahrnuje zpevněné plochy.

Zpevněnou plochou se rozumí zpravidla nepropustná nebo polopropustná plocha (chodníky, parkoviště, přístupové komunikace na pozemku, apod.), u níž není možné přímo zasáknout dopadlou srážkovou vodu. Voda je svážděna z těchto ploch, akumulována nebo vhodně zasáknuta mimo tyto plochy (nebo pod nimi pomocí zasakovacích zařízení), nebo odváděna do kanalizace.

Izolační (ochrannou) zelení se rozumí vegetace a pro ni vymezená plocha, která má hlavní funkci ve vytvoření izolační bariéry mezi zdrojem negativních účinků a vlivů a objekty hygienické ochrany. Vegetace svými vlastnostmi má být schopna snížit, omezit nebo úplně eliminovat negativní vlivy a účinky staveb a zařízení na okolní území. Výsledný efekt izolační zeleně závisí na plošném rozsahu a odpovídající skladbě. Sortiment dřevin a způsob jejich výsadby musí odpovídat hlavní funkci plochy.

Doprovodnou zelení se rozumí liniová vysoká zeleň (alej) podél stávajících i nově navrhovaných pozemních komunikací a cest, která má estetickou, krajinotvornou, případně protierozní funkci.

Rozvojovými plochami se souhrnně označují zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině. Jsou to plochy, kde se zejména odehrává nový rozvoj obce, tj. kde dochází ke změnám využití území.

Objektem se rozumí budova, dům, stavba, jejich soubor apod.

Omezujícími prvky přírodního charakteru jsou plochy přírodní zeleně, zejména prvky územního systému ekologické stability, dále vodní toky a plochy včetně ochranných pásem, plochy zamokřené a plochy chráněné podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Omezujícími prvky technického charakteru jsou všechna vyznačená ochranná a bezpečnostní pásma stávajících i navrhovaných staveb dopravní a ostatní technické infrastruktury. Stavební činnost v těchto ochranných pásmech podléhá vyjádření správce chráněné infrastrukturní stavby a je většinou upravena oborovými předpisy.

Af2) Obecné podmínky pro využití ploch a prostorové uspořádání

Limity využití území vyplývají z omezujících faktorů **přírodních** a **technických** prvků v území. Další limity jsou vyjádřeny v **závazných regulativech**, která vymezují pravidla pro umísťování staveb při konkrétním územním a stavebním řízení na konkrétních pozemcích. Tato pravidla se týkají **funkčního využití** (rozhodnutí o přípustnosti určitého druhu stavby vzhledem k jejímu účelu a vlivům na okolí) a **prostorové regulace**, která z hlediska ochrany estetických (prostorově – kompozičních), kulturních a ekologických hodnot stanovuje pravidla pro prostorové utváření staveb a souborů.

Regulace funkčního využití

Navrhované využití posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů a prováděcích předpisů a vyhlášek.

Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 139, § 128 - 131 (údržba stavby, odstranění stavby) a opatření stavebního zákona týkající se činností, které nad přípustnou míru poškozují životní prostředí.

Řešené území se člení na území a plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití. Tyto podmínky jsou určeny v následujících regulativech funkčního využití území a jsou vymezeny ve výkresu B2 - hlavním výkresu.

Kromě konkrétních podmínek využití jednotlivých ploch (viz dále) jsou pro celé řešené území nepřípustné tyto funkce a jevy:

- skladování toxického odpadu
- výroby a technologie znečišťující povrchové a spodní vody

Pro zastavěné a zastavitelné území jsou dále nepřípustné:

- výroby a technologie, u nichž škodlivé účinky (hluk, exhalace, prašnost) přesahují hranice areálu

Pro stávající a navrhované zóny s obytnou funkcí jsou dále nepřípustné:

- zdroje hluku přesahující hygienickou normu pro obytné území
- výroby a technologie obtěžující zápachem a exhalacemi obytnou funkci na okolních pozemcích
- aktivity s předpokladem velkého obratu zboží a potřebou časté dopravní obsluhy

Pro obytná území jsou nepřípustné:

- jakékoliv obtěžující zdroje hluku
- jakékoliv stacionární zdroje zápachu a exhalací s výjimkou stávajících malých kotelen na pevná a kapalná paliva
- jakékoliv komerční aktivity, které předpokládanou hranicí svého atrakčního obvodu přesahují hranice zóny
- jakékoliv aktivity, které přímo nesouvisejí s obsluhou a funkcí obytné zóny

Zvláštní požadavky na využití území

Výstavba v ochranných pásmech komunikací a liniových staveb technické infrastruktury podléhá stanoviskům správců komunikací a zařízení.

Kolem všech přírodních vodotečí je nutno zachovat volný a nezastavěný pruh ochranného pásma ve vzdál. min. 5 m od břehové čáry. Výjimky může v odůvodněných případech povolit vodohospodářský orgán.

Regulace prostorového uspořádání

Regulace hmotové struktury (prostorová regulace) slouží k zachování kvality obytného prostředí obce ve smyslu estetickém, kulturním a krajinářském. Vztahuje se na všechny funkční plochy zástavby pro celé řešené území tak, jak jsou uvedeny v grafické části územního plánu Černolic.

Pro stavební činnost podléhající stavebně správnímu řízení jsou předepsány na plochách s rozdílným způsobem využití určených k zastavění procentní podíly, určující míru využití území:

Maximální procento zastavění určuje největší možný podíl zastavitelnosti pozemku pro individuální výstavbu nebo v jednotlivém areálu. Nezahrnuje zpevněné plochy (parkoviště, chodníky, manipulační plochy).

Podíl nezpevněných ploch – určuje minimální podíl zeleně (bez zastavěných a zpevněných ploch).

V některých případech mohou být podmínky doplněny pro příslušnou plochu dalšími konkretizovanými ustanoveními.

Pro všechny plochy platí, že v případě etapového řešení musí být minimálních podílů zeleně dosaženo i v rámci jednotlivých etap.

Maximální výška zástavby je dána maximálním počtem nadzemních podlaží, event. výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty objektu (hřebene nebo vrcholu sklonité střechy, atp.) oproti původnímu terénu. Pokud se výška hřebene od původního terénu v různých částech budovy liší, uvažuje se pro účely regulace vždy aritmetický průměr minimální a maximální dosažené výšky hřebene oproti původnímu terénu.

Konkrétní územní zpřesnění maximálních výškových hladin zástavby může být provedeno v podrobnější územní dokumentaci zón (regulační plány).

Nedojde k umísťování nadzemních vedení sítí, rozvody budou řešeny ukládáním do země (kabelizací).

Hlavní architektonické zásady pro novou výstavbu a přestavbu objektů

Při návrhu nové soustředěné obytné zástavby (rodinné domy) bude respektována historická hodnota středu obce. Nové průmyslové a komerční zóny se v obci nenavrhují. Pokud by se přesto některé stavby ve vymezených kategoriích ploch s rozdílným způsobem využití těmto typům zón blížily, musí být (spolu s návrhem izolační zeleně) navrženy tak, aby opticky nerušily původní historicky cenné prostředí – tzn. přizpůsobení se velikostí hmot, měřítkem, výškou, užitými materiály apod.

Základní podmínky prostorového uspořádání jsou uvedeny pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, v rámci následující kapitoly *Af3) Podmínky pro využití ploch vč. základních podmínek prostorového uspořádání.*

Ochrana krajinného rázu

K základním podmínkám ochrany krajinného rázu patří dodržení měřítka staveb, charakteru venkovské zástavby, výšková regulace, intenzita využití pozemků v plochách a ochrana nezastavěných ploch.

Mimo zástavbu obce budou respektovány historické cesty, tvořící páteř dochované kulturní krajiny. Novou výstavbu je nutno uvádět do souladu s dochovaným krajinným rázem, přičemž za nejhodnotnější krajinný prvek lze považovat přírodní památku Černolické skály, dále údolí Všenorského potoka.

Af3) Podmínky pro využití ploch vč. základních podmínek prostorového uspořádání

Územní plán stanovuje několik kategorií ploch s rozdílným způsobem využití. Kategorie ploch odpovídají metodice "MINIS" (zastoupeny jsou pouze vybrané kategorie, vyskytující se v řešeném území):

Základní druhy ploch s rozdílným způsobem využití dle §4 - §19 vyhlášky č.501/2006Sb. byly rozšířeny o další druh plochy, což umožňuje §3, odst. 4 vyhl. č.501/2006 Sb. Tímto druhem plochy jsou „plochy systému sídelní zeleně". Naproti tomu např. „plochy smíšené výrobní", „plochy těžby nerostů" a „plochy specifické" nejsou v územním plánu uplatněny.

BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské
BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské
RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
v grafice je ještě odlišeno (pouze šrafováním plochy):
RI – rekreace – pl. staveb pro rodinnou rekreaci na lesních pozemcích
OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura
OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední
OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
OH – občanské vybavení – hřbitovy
PV – veřejná prostranství
SK – plochy smíšené obytné – komerční
SR – plochy smíšené obytné – rekreační
DS – dopravní infrastruktura – silniční
TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě
ZV – zeleň – na veřejných prostranstvích
ZS - plochy systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená
ZO – zeleň – ochranná a izolační
ZP – zeleň – přírodního charakteru
VV - plochy vodní a vodohospodářské
NZ – plochy zemědělské – orná půda
NL - plochy lesní
NP – plochy přírodní – louky
NSr – plochy smíšené nezastavěného území – zeleň s rekreační nepobytovou funkcí
NSp – plochy smíšené nezastavěného území - ostatní plochy zeleně s přírodní funkcí

Pro jednotlivé kategorie ploch (stávajících i navržených) jsou stanoveny následující **podmínky pro funkční využití** s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, popřípadě nepřípustného využití nebo podmíněně přípustného využití těchto ploch (= závazné regulativy funkčního využití území):

BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské

CHARAKTERISTIKA
Plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu (s možností umísťování funkcí pro obsluhu obyvatel nad rámec území vymezeného danou funkcí a nerušících obytný charakter, včetně základního občanského vybavení). V tomto typu území není možné chovatelské a pěstitelské zázemí (s výjimkou užitkových částí zahrad). Většinou se jedná o nově navržené plochy pro obytnou zástavbu.

URČENÉ VYUŽITÍ
- bydlení v rodinných domech v klidové obytné zóně s oplocenými zahradami pro individuální rekreaci

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území
- veřejná zeleň, dětská hřiště

- služby a provozovny (jen doplňkově v rámci objektů bydlení), nesmí přitom narušit trvalé bydlení na sousedních pozemcích nad normativy stanovené zvláštními předpisy
- veřejná vybavenost typu předškolského zařízení (pouze v ploše Z10a)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bytové domy, s výjimkou plochy Z10a (viz podmíněně přípustné využití)
- větší zařízení (rozsahem převyšujícím určené využití) pro ubytování, stravování, obchod a ostatní služby, u nichž lze předpokládat rušivý vliv na základní obytnou funkci (hlučnost, prašnost, exhalace, nutnost časté dopravní obsluhy, nutnost obsluhy těžkou dopravou)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- zařízení pro výrobu, skladování a velkoobchod
- jakákoliv zařízení technické a dopravní vybavenosti, jejichž atrakční okruh a význam přesahuje hranice vymezeného území
- zahrádkářské a pěstební plochy
- chov hospodářského zvířectva (s výjimkou plochy P15a – viz níže)

PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pouze pro plochu Z10a: jeden bytový polyfunkční dům v těžišti plochy, s integrovaným předškolským zařízením a případnými dalšími doplňkovými službami (malý obchod se stravováním, služby pro potřeby plochy, apod.)
- pouze pro plochu P15a: chov koní (v úměrném rozsahu - pro vlastní potřebu, při splnění hyg. požadavků)

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Pro plochy, u nichž se nepožaduje pořízení regulačního plánu:

- min. velikost pozemku 1200 m^2 (platí pro nově vyměřované pozemky),
- podíl nezpevněných ploch 60%,
- max. procento zastavění 20%,
- zastavěná plocha maximálně však 200 m^2,
- v případě zastavěného území a dostavby proluk řešit max. procento zastavění rodinnými domy individuálně s ohledem na velikost stavebního pozemku,
- výška zástavby: 1 nadz. podlaží + obytné podkroví, max. výška 8,5 m, zastřešení: nad hlavní hmotou jsou přípustné pouze sedlové a valbové střechy s minimálním sklonem 25^o,
- přípustné jsou rodinné domy pouze s maximálně dvěma samostatnými byty,
- ke každému bytu musí být zajištěno parkovací stání nebo garáž alespoň pro jeden automobil na pozemku rodinného domu,
- u zástavby proluk se požaduje doložit uliční pohled se zákresy sousedních (stávajících) objektů
- nedojde k umísťování nadzemních vedení sítí, kabelizované rozvody budou ukládány do země

BV – bydlení – v rodinných domech – venkovské

CHARAKTERISTIKA

Plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu (s možností umísťování funkcí pro obsluhu obyvatel nad rámec území vymezeného danou funkcí a nerušících obytný charakter, včetně základního občanského vybavení). V tomto typu území je doplňkově k bydlení rovněž možné chovatelské a pěstitelské zázemí pro samozásobení (s hospodářskou částí a částečně hospodářsky využívanými zahradami s možností chovu hospodářských zvířat a drobné nerušící výroby). Většinou se jedná o stávající zástavbu obce.

URČENÉ VYUŽITÍ

- bydlení v rodinných domech v klidové obytné zóně s oplocenými zahradami pro individuální rekreaci a možnou doplňkovou pěstební funkci

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území
- veřejná zeleň, dětská hřiště

- služby a provozovny nesmí narušit trvalé bydlení na sousedních pozemcích nad normativy stanovené zvláštními předpisy

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bytové domy
- větší zařízení pro ubytování, stravování, obchod a ostatní služby, u nichž lze předpokládat rušivý vliv na základní obytnou funkci (hlučnost, prašnost, exhalace, nutnost časté dopravní obsluhy, nutnost obsluhy těžkou dopravou)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- zařízení pro výrobu, skladování a velkoobchod
- jakákoliv zařízení technické a dopravní vybavenosti, jejichž atrakční okruh a význam přesahuje hranice vymezeného území
- zahrádkářské a pěstební plochy a zařízení s provozem hlučné mechanizace nebo vyžadující obsluhu těžkou dopravou
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ (platí jen pro přestavby, dostavby a stavební úpravy v rámci stabilizovaných ploch)

- min. velikost pozemku se nepředepisuje (nové pozemky tohoto určení se v obci nenavrhují), podíl nezpevněných ploch 60%, max. procento zastavění: řešit individuálně s ohledem k velikosti stavebního pozemku, výška zástavby: 1 nadz. podlaží + obytné podkroví, max. výška 8,5 m, zastřešení: nad hlavní hmotou jsou přípustné pouze sedlové a valbové střechy s minimálním sklonem 25^{o}, přípustné jsou rodinné domy pouze s maximálně dvěma samostatnými byty, ke každému bytu musí být zajištěno parkovací stání nebo garáž alespoň pro jeden automobil na pozemku rodinného domu

RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

CHARAKTERISTIKA

Plochy staveb pro rodinnou rekreaci (chat či rekreačních domků), pro které jsou stanoveny specifické zejména prostorové regulativy

URČENÉ VYUŽITÍ

- rekreační chaty a domky
- zahradní chaty
- drobné zahradní stavby (přístřešky, malé skleníky, apod.)
- okrasné a užitkové zahradní kultury

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení (výjimečně přípustné)
- nezbytné technické vybavení
- parkovací plochy a objekty pro potřeby zóny
- příslušné komunikace
- sportovní plochy určené potřebám zóny (drobná hřiště apod.)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- výrobní a chovatelská činnost
- všechny ostatní činnosti nesouvisející s funkcí zóny

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- Pro plochu Potoky - Ve stokách (Z26a): min. velikost pozemku 1200 m^2 (platí pro nově vyměřované pozemky), podíl nezpevněných ploch 70%, zastavěná plocha maximálně 150 m^2, výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 6,5 m
- Pro plochu U Hořejšáku (P11a, P11b): bude použita parcelace dle zastavovací studie 09/2006, s min. velikostí pozemku 500 m^2 (charakter chatové zástavby), min. podíl nezpevněných ploch 70%, max. procento zastavění 20%, výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 6,5 m
- Pro ostatní plochy: min. velikost pozemku se nepředepisuje (další nové pozemky tohoto určení se v obci nenavrhují), min. podíl nezpevněných ploch 70%, max. procento zastavění 20%, maximálně však 150 m^2, výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 6,5 m

PODMÍNKY OŠETŘUJÍCÍ STAVBY PRO RODINNOU REKREACI NA LESNÍCH POZEMCÍCH A MIMO LES

- Na lesních pozemcích je základním předpokladem jakéhokoliv jiného využití (odporujícího ust. § 13 odst. 1 zákona č. 289/1995) předchozí změna druhu pozemku, tzn. trvalé odnětí plnění funkcí lesa.
- U chat samostatně stojících na (cizích) lesních pozemcích (pozemky parc. č. 305/44 až 305/50) je přípustná pouze nezbytná nutná údržba.

OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura

CHARAKTERISTIKA

Plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti – sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva *(tyto plochy vyhovují dikci §2 odst. 1, písm. k, 3. stavebního zákona č. 183/2006 Sb.)*

URČENÉ VYUŽITÍ

- veřejná, technická a dopravní vybavenost komunálního charakteru (obecní úřad, obecní a státní policie, hasičská zbrojnice, zařízení CO, ambulantní zdravotnická zařízení, školy, školky a jesle, zařízení sociální péče, sběrné dvory, technické služby obce)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemní komunikace, odstavné plochy, garáže, doprovodná zeleň
- technická infrastruktura
- zařízení komerční vybavenosti (jen doplňkově - obchodní zařízení, veřejné stravování, kanceláře, služby a drobné provozovny)
- ostatní veřejná vybavenost komerčního charakteru, jejíž umístění je v zájmu obce
- kaple a kostely, pomníky

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- min. podíl nezpevněných ploch 30%, max. procento zastavění 30%, výška zástavby: 2 nadzemní podlaží, max. výška 8,5 m

OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

CHARAKTERISTIKA

Plochy převážně komerční občanské vybavenosti – sloužící například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby. Vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nenarušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny

URČENÉ VYUŽITÍ

- plochy a zařízení pro nerušící výrobu, sklady, velko a maloobchod, stravování a další služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a na hranicích areálu nemají negativní hygienické vlivy na okolí

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- související technická a dopravní vybavenost (parkoviště)
- ochranná zeleň

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ (platí jen pro přestavby, dostavby a stavební úpravy v rámci stabilizovaných ploch – nové plochy tohoto určení se nenavrhují)

- min. podíl nezpevněných ploch 30%, max. procento zastavění 45%, výška zástavby: 2 nadzemní podlaží, max. výška 8,5 m, případné technologické nároky na vyšší objekty budou řešeny individuálně

OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

CHARAKTERISTIKA

Plochy pro tělovýchovu a sport, pro činnosti související se sportovním využitím veřejností

URČENÉ VYUŽITÍ

- plochy pro zařízení a stavby sloužící k tělovýchově, sportu a rekreačnímu využití

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- doprovodné stavby (šatny, sociální zařízení, správa areálu)
- doprovodné služby (veřejné stravování, obchod, turistická ubytovna do 20 lůžek)
- doprovodná zeleň, pozemní komunikace, odstavné plochy, garáže

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci
- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- min. podíl nezpevněných ploch 30%, max. procento zastavění 40%, výška zástavby: u krytých sportovišť - řešit individuálně, u otevřených sportovišť - 2 nadzemní podlaží, max. výška 8,5m s výjimkou tribun, osvětlení apod.

PODMÍNKY OŠETŘUJÍCÍ STAVBY NA LESNÍCH POZEMCÍCH

- na lesních pozemcích je základním předpokladem jakéhokoliv jiného využití (odporujícího ust. § 13 odst. 1 zákona č. 289/1995) předchozí změna druhu pozemku, tzn. trvalé odnětí plnění funkcí lesa.
- u staveb na (cizích) lesních pozemcích je přípustná pouze nezbytná nutná údržba

OH – občanské vybavení – hřbitovy

CHARAKTERISTIKA

Plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť se specifickou funkcí doplněnou o funkce sadovnických úprav (estetickou a krajinně ekologickou).

URČENÉ VYUŽITÍ

- hřbitovy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- ostatní veřejná zeleň vč. ochranné a izolační
- aleje a stromořadí v zastavěném území
- drobné stavby zahradní architektury
- zahradní prvky
- malé zpevněné plochy s lavičkami
- pěší cesty
- parkoviště
- související technická vybavenost

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- s ohledem k hydrogeologickému posouzení hřbitova se pro jeho rozšíření (Z13) doporučuje využití jen vých. poloviny navrženého pozemku - blíže ke stáv. ploše

PV – veřejná prostranství

CHARAKTERISTIKA

Plochy, které mají obvykle významnou prostorotvornou a komunikační funkci a je třeba samostatně je vymezit. Mohou zahrnovat i plochy veřejné zeleně, přičemž významné plochy zeleně (např. parky) se začleňují do „ploch sídelní zeleně na veřejných prostranstvích"

URČENÉ VYUŽITÍ

- zpevněné a nezpevněné plochy mimo veřejné komunikace vytvářející prostor pro shromažďování, každodenní rekreaci apod., obvykle s plochami veřejné a doprovodné zeleně

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- pomníky, kašny, kapličky, kříže, boží muka
- dětská hřiště (odpovídajícího rozsahu)
- jiné prvky městského mobiliáře (autobusové přístřešky, lavičky, telefonní budky, informační stojany, odpadkové koše a kontejnery, apod.)
- stavby pro dopravní vybavenost
- plochy pro odstavování vozidel
- technická infrastruktura

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- bydlení
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- nestanovuje se

SK – plochy smíšené obytné - komerční

CHARAKTERISTIKA
Plochy smíšené obytné pro komerční obslužnou sféru (maloobchod, služby, administrativa) a nerušící výrobní činnosti s možnou příměsí bydlení, včetně přechodného ubytování

URČENÉ VYUŽITÍ
- obytné území uvnitř zástavby obce se smíšenou funkcí pro umístění veřejné vybavenosti a dalších podnikatelských aktivit v libovolném poměru k bydlení, pokud ostatní využití není v hygienickém rozporu s funkcí bydlení (tzv. nerušící činnosti)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- nerušící technická, dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území
- veřejná zeleň
- dětská hřiště

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- průmyslová výroba, samostatné sklady, velkoobchod s nutností časté dopravní obsluhy nebo obsluhy těžkou dopravou (rušící činnosti)
- lůžková zdravotnická zařízení
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- min. podíl nezpevněných ploch 30%, max. procento zastavění 30%, výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 8,5 m

SR – plochy smíšené obytné - rekreační

CHARAKTERISTIKA
Plochy smíšené obytné pro bydlení a pobytovou rekreaci

URČENÉ VYUŽITÍ
- rodinné domy s možností ubytování v soukromí, penziony

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- menší hotely a jiná ubytovací zařízení (školicí zařízení, školy v přírodě apod.)
- nerušící technická, dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou
- veřejná zeleň
- dětská hřiště

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- lůžková zdravotnická zařízení
- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod s nutností časté dopravní obsluhy nebo obsluhy těžkou dopravou

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ (platí jen pro přestavby, dostavby a stavební úpravy v rámci stabilizovaných ploch – nové plochy tohoto určení se nenavrhují)

- min. velikost pozemku se nepředepisuje (nové pozemky tohoto určení se v obci nenavrhují), min. podíl nezpevněných ploch 50%, max. procento zastavění 30%, výška zástavby: max. 8,5 m, resp. v úrovni stávající zástavby

DS – dopravní infrastruktura – silniční

CHARAKTERISTIKA

Plochy silniční dopravy zahrnují zpravidla silniční pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, výjimečně též místních komunikací III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automibily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot (viz § 9, odst. 2 písm. a, stavebního zákona č. 183/2006 Sb.)

URČENÉ VYUŽITÍ

- plochy pozemních komunikací všech kategorií,
- plochy veřejných parkovišť, příp. parkovacích garáží (včetně nadzemních a podzemních),
- plochy pronajímatelných parkovišť a garáží,
- zastávky autobusů hromadné dopravy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby technické vybavenosti
- plochy pro doprovodnou a ochrannou zeleň
- stavby pro dopravní vybavenost

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- všechny činnosti nesouvisející s přímým zabezpečením dopravy

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se - bude řešeno samostatně při umísťování staveb, výška zástavby: 1 nadzemní podlaží, max. výška 6m

PODMÍNKY OŠETŘUJÍCÍ STAVBY NA LESNÍCH POZEMCÍCH

- na lesních pozemcích je základním předpokladem jakéhokoliv jiného využití (odporujícího ust. § 13 odst. 1 zákona č. 289/1995) předchozí změna druhu pozemku, tzn. trvalé odnětí plnění funkcí lesa.
- u staveb na (cizích) lesních pozemcích je přípustná pouze nezbytná nutná údržba

TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě

CHARAKTERISTIKA

Plochy areálů technické infrastruktury, zařízení na vodovodech a kanalizacích (např. úpravny vody, vodojemy, ČOV), na energetických sítích (např. regulační stanice, rozvodny vysokého napětí, malé vodní elektrárny, plochy větrných elektráren), telekomunikační zařízení a další plochy technické infrastruktury, které nelze zahrnout do jiných ploch s rozdílným způsobem využití

URČENÉ VYUŽITÍ

- stavby pro odkanalizování území (stoky a povrchové sběrače dešťových vod, stoky pro odvádění splaškových odpadních vod, přečerpávací stanice odpadních vod, čistírny odpadních vod)
- vodárenské zdroje, ochranná pásma a vodovodní řady (na vymezené ploše ochranných pásem lze umístit pouze účelové vodárenské stavby, místní komunikace, tyto pozemky lze zemědělsky obhospodařovávat za podmínky nenarušování vodárenské funkce)
- stavby pro zásobování elektrickou energií - trafostanice včetně vedení VN a NN
- stavby pro telekomunikace (kabelová vedení, síťové a účastnické rozvaděče)
- stavby pro středotlaké plynovody

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- pozemní komunikace
- technická infrastruktura
- zeleň a travní porosty

- v koridorech ochranných pásem elektrického vedení VN 22 kV jsou přípustné pozemní stavby (kůlny, přístavby a nástavby stávajících objektů v souladu s výjimkou, která bude udělena příslušným orgánem státní správy)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se - bude řešeno samostatně při umísťování staveb

ZV – zeleň – na veřejných prostranstvích

CHARAKTERISTIKA

Významné plochy zeleně v sídlech, většinou parkově upravené a veřejně přístupné, jedná se o plochy parků apod., které nemohou být součástí jiných typů ploch, nebo je účelné je vyčlenit z ploch veřejných prostranství

URČENÉ VYUŽITÍ

- parkové porosty okrasné a přírodě blízké

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veřejná zeleň ochranná a izolační
- drobné prvky městského parteru (lavičky, altány, vybavení dětských hřišť)
- komunikace pěší, účelové stávající drobné stavby (kapličky, přístřešky, trafostanice apod.)
- stavby a zařízení technického vybavení
- pozemní komunikace, odstavné plochy

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se

ZS - plochy systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená

CHARAKTERISTIKA

Plochy většinou soukromé zeleně v sídlech, obvykle oplocené, zejména zahrad, které v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch, např. bydlení.

URČENÉ VYUŽITÍ

- samostatné plochy zahrad u rodinných domů (s možností využití pro drobnou zemědělskou výrobu, pro umístění přístřešků na nářadí, kůlny, skleníky, apod., na plochách lze umísťovat stavby sloužící k řádnému užívání pozemků)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- souvislé plochy zeleně u bytových domů, škol s charakterem poloveřejného využití
- v rámci samostatných ploch zahrad u rodinných domů možnost garážování vozidel a odstavování zemědělské techniky

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se

ZO – zeleň – ochranná a izolační

CHARAKTERISTIKA

Plochy ochranné a izolační zeleně v sídlech a v jejich zázemí. Mohou to být například významné plochy izolační zeleně v ochranných pásmech průmyslu. *Pozn.: Ozelenění komunikací se zahrnuje obvykle do ploch dopravní infrastruktury.*

URČENÉ VYUŽITÍ

- liniové a plošné keřové nelesní stromové porosty sloužící odclonění (zejména pohledové clony, pásy zeleně pro vytvoření žádoucí bariéry mezi některými funkcemi)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- izolační zeleň v případě odclonění od ploch dopravy je možné zahrnout v případě, že účelem je ochrana zejména obytných ploch

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- většina jiných činností

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se

ZP – zeleň – přírodního charakteru

CHARAKTERISTIKA

Plochy zeleně v sídlech, které nelze zařadit do předchozích typů ploch a je třeba jim stanovit specifické podmínky. Nelesní dřevinné porosty (remízy, staré sady, liniové volné a doprovodné porosty), plnící v krajině funkci ekologicko - stabilizační, protierozní a estetickou, plochy veřejné zeleně přírodního charakteru (neoplocené) bez vyšších nároků na údržbu.

URČENÉ VYUŽITÍ

- část ekologické kostry na nelesní půdě, která není zahrnuta do ÚSES,
- parky a ostatní veřejná zeleň mimo zastavěné území či zastavitelné plochy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- výsadba dřevin,
- mimoprodukční zemědělská výroba,
- rekreace nepobytová je možná pouze v případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty území,
- rekreace pobytová ve stávajících stavbách, které existují v souladu se stavebním zákonem a ostatními právními předpisy,
- nezbytně nutné stavby pro údržbu těchto ploch,
- účelové komunikace, cesty, pěšiny,
- výstavba liniových staveb technického vybavení

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- tyto plochy jsou nezastavitelné
- jakékoliv jiné využití,
- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou 1. ochr. pásma vodních zdrojů,
- intenzivní hospodaření na pozemcích,
- převod pozemků do kultur orná půda a zahrada

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se

VV - plochy vodní a vodohospodářské

CHARAKTERISTIKA

Plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (viz vyhl. č. 501/2006 Sb.).

URČENÉ VYUŽITÍ

- plochy vod tekoucích a stojatých se zřetelnou hladinou, které plní hydrologické, ekologicko – stabilizační, estetické funkce

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- úpravy koryt vodních toků
- vodohospodářské stavby (jezy, hráze apod.)
- umělé vodní nádrže (plochy)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- veškeré stavby nesouvisející s vodohospodářskou funkcí
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se

NZ – plochy zemědělské – orná půda

CHARAKTERISTIKA

Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury (viz vyhl. č. 501/2006 Sb.). Pozn.: Zemědělská účelová výstavba – areály živočišné a rostlinné výroby se do tohoto typu nezahrnují, jsou v typu ploch „výroba a skladování – zemědělská výroba". Naopak stavby nezbytné pro obhospodařování zem. půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (silážní žlaby, přístřešky pro dobytek) mohou být do tohoto typu zahrnuty (viz § 18, odst. 5 stavebního zákona).

URČENÉ VYUŽITÍ

- zemědělská prvovýroba na ZPF - pěstební plochy na orné půdě

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- údržba a obnova krajinných prvků (meze, protierozní stavby a terénní úpravy)
- soliterní a liniová zeleň
- stavby a činnost sloužící ke zvýšení produkce (meliorace apod.)
- údržba a ochrana chráněných prvků vymezených v pozemkových úpravách
- stavby přístřešků pro uskladnění rostlinných produktů
- stavby přístřešků pro hospodářské zvířectvo (pastevní hospodářství)
- liniové stavby pozemních (účelových) komunikací a technické infrastruktury
- liniové stavby za podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody a ZPF,
- investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti (meliorace),
- izolační a ochranná zeleň,

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou 1. ochranného pásma vodních zdrojů a území těžby
- zneškodňování odpadů
- skladování jakýchkoliv komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých
- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se

NL - plochy lesní

CHARAKTERISTIKA

Plochy s převažujícím využitím pro lesní produkci. Pokud podmínky využití ploch umožňují umísťování staveb, pak tyto stavby musí vyhovovat § 18, odst. 5 stavebního zákona).

URČENÉ VYUŽITÍ

- hospodaření v lesích podle platného lesního hospodářského plánu

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby sloužící pro obhospodařování lesa
- stavby sloužící pro myslivost

- liniové stavby pozemních komunikací a technické infrastruktury
- zalesnění pozemků, které nejsou součástí lesa, je možno připustit v souladu se stanoviskem příslušných orgánů státní správy

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se

NP – plochy přírodní - louky

CHARAKTERISTIKA

Plochy luk, pastvin a ostatních travních porostů, které slouží k hospodaření na zemědělském půdním fondu (ZPF), dále v krajině plní zejména funkci ekologicko - stabilizační a protierozní. Některé tyto plochy mohou být VKP a články ÚSES

mimo zastavitelné území, umísťovat lze pouze nadzemní nebo podzemní liniové stavby

URČENÉ VYUŽITÍ

- zemědělská prvovýroba na ZPF - pěstební plochy na drnovém fondu
- ohrady pro výběh hospodářského zvířectva (chov dobytka)
- hospodářské využití pokud možno přizpůsobit mimoprodukčním funkcím (ekologická, estetická, protierozní)
- zemědělská produkce rostlinná (hlavní výtěžek seno, resp. určení luk ke spásání)
- údržba a obnova krajinných prvků (meze, protierozní stavby a terénní úpravy)
- soliterní a liniová zeleň
- údržba a ochrana chráněných prvků vymezených v pozemkových úpravách

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- účelové komunikace
- liniové stavby za podmínek stanovených příslušným orgánem ochr. přírody a ZPF
- umísťování provizorních staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, telat, letní pastva na žír, letní výběhy, mobilní včelíny apod.,
- dočasné oplocování pozemků související s hospodářským využitím pozemků
- investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti (meliorace),
- izolační a ochranná zeleň
- rekreační využití v případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty v území
- stavby a činnost sloužící ke zvýšení produkce (meliorace apod.)
- stavby přístřešků pro uskladnění rostlinných produktů
- stavby přístřešků pro hospodářské zvířectvo (pastevní hospodářství)
- liniové stavby pozemních komunikací a technické infrastruktury

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv nadzemní a podzemní stavby, vč. staveb pro zemědělskou prvovýrobu, kromě staveb uvedených v odstavci 3,
- trvalé oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou 1. ochranného pásma vodních zdrojů,
- zneškodňování jakýchkoliv odpadů,
- skladování jakýchkoliv komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých
- bydlení
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se

NSr – plochy smíšené nezastavěného území - zeleň s rekreační nepobytovou funkcí

CHARAKTERISTIKA

Zahrnují plochy zeleně v krajině, v přímé návaznosti na chatovou zástavbu (zejména tam, kde pozemky chat nejsou součástí zastavěného území), dále proluky mezi chatami, zbytkové plochy apod.

URČENÉ VYUŽITÍ

- plochy různých forem zeleně v přírodě blízkém stavu, využitelné jako nepobytové zázemí blízkých rekreačních chat (pro běžné hry dětí, piknikové louky, apod.)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- liniové a plošné keřové, nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště aj.)
- travní porosty (extenzivní)
- ochrana ploch proti vodní a větrné erozi
- pozitivní estetické ovlivňování krajiny
- přístupové cesty a cesty pro pěší a cyklisty
- drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely)
- drobné vodní toky (přirozené, upravené i umělé)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení
- plochy a zařízení pro pobytovou rekreaci
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se

PODMÍNKY OŠETŘUJÍCÍ STAVBY NA LESNÍCH POZEMCÍCH

- na lesních pozemcích je základním předpokladem jakéhokoliv jiného využití (odporujícího ust. § 13 odst. 1 zákona č. 289/1995) předchozí změna druhu pozemku, tzn. trvalé odnětí plnění funkcí lesa.
- u staveb na (cizích) lesních pozemcích je přípustná pouze nezbytná nutná údržba

NSp – plochy smíšené nezastavěného území - ostatní plochy zeleně s přírodní funkcí

CHARAKTERISTIKA

Zahrnují ostatní plochy ve volné krajině, remízky, úvozy, pěšiny apod.

URČENÉ VYUŽITÍ

- liniové a plošné keřové nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště aj.)
- břehové porosty vodních toků
- ochrana ploch proti vodní a větrné erozi
- podpora ekologické stability území (je částí ekologické kostry na nelesní půdě, která již není zahrnuta do ÚSES)
- ochrana přírody
- pozitivní estetické ovlivňování krajiny

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- cesty pro pěší a cyklisty
- travní porosty (extenzivní)
- drobná sadovnická architektura (lavičky, plastiky, informační panely)
- drobné vodní toky (přirozené, upravené i umělé)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení

- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se

PODMÍNKY OŠETŘUJÍCÍ STAVBY NA LESNÍCH POZEMCÍCH

- na lesních pozemcích je základním předpokladem jakéhokoliv jiného využití (odporujícího ust. § 13 odst. 1 zákona č. 289/1995) předchozí změna druhu pozemku, tzn. trvalé odnětí plnění funkcí lesa.
- u staveb na (cizích) lesních pozemcích je přípustná pouze nezbytná nutná údržba

Ag) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit i uplatnit předkupní právo

W“ - Plochy a koridory s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva (dle §101 a §170 SZ)

dopravní infrastruktura:

WD1 - místní komunikace zpřístupňující nové obytné plochy (WD1b – Ve Slatinách jih, WD1c – Před skalami, WD1d – Nový Dvůr, WD1e,f,g – Pod Dvorem-Prokopávka, WD1h - Potoky-Ve Stokách)
WD2 - chodníky a pěší komunikace (od Všenorské ul. k ploše Pod Dvorem – Prokopávka, další v rámci WD1)
WD3 - parkoviště (WD3a - U Parku–před OÚ, WD3b - Před Skalami–u silnice)
WD4 - úseky cyklostezek (náhrada úseku cyklotrasy do Všenor cyklostezkou + hřebenová)

technická infrastruktura:

WT1 - trafostanice pro návrhové plochy vč. obnovy, resp. náhrady stávajících (cca 12 ks TS)
WT2 - navržená přeložka úseku vzdušného vedení VN 22 kV
WT3 - navržené trasy kabelového vedení VN 22 kV
WT4 - navržené vodovodní řady pro návrhové plochy, vč. přivaděče (skupinový vodovod Mníšek), nový vodojem
WT5 - navržené kanalizační řady pro odvádění splaškových vod z návrhových ploch

veřejně prospěšná opatření:

zvyšování retenčních schopností území:

WR1 - menší nádrž na Černolickém potoce v části Potoky – Doleček, revitalizace vodního toku

založení prvků ÚSES (stabilizace, upřesnění jejich vymezení):

WU1 - LBC 115.1
WU2 - NRBK 56
WU3 - LBC 115.2
WU4 - NRBK 56
WU5 - LBK 99
WU6 - LBC 117
WU7 - LBK 100a
WU8 - LBC 118 – úprava rozsahu (zvětšení), *Pozn.: nutno koordinovat také na k. ú. Řitka*
WU9 - LBK 103a
WU10- LBC116a
WU11- LBK 102a

Ah) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

„P“ - Plochy a koridory pouze s možností uplatnění předkupního práva (dle §101 SZ)

veřejná infrastruktura:

PO1 - Plocha pro víceúčelový objekt s mateřskou školou Pod dvorem (**přesně bude stabilizováno regulačním plánem**)

PO2 - Obecní vybavenost v centru, součást revitalizace parku – např. volnočasové centrum plnící funkci infocentra, kulturního stánku, občerstvení, altán a dětský koutek apod.

PO3 - Plocha pro sběrný dvůr (u silnice Před Skalami)

veřejné prostranství:

PP1 - zeleň na veřejném prostranství na Dolní návsi

Ai) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření pouze s možností vyvlastnění

Územní plán žádné takové plochy ani koridory (dle § 170 SZ) nenavrhuje.

Aj) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Jednotlivé části obsahují tyto počty stran / výkresů:

A - Textová část územního plánu obsahuje 58 stran (vč. příloh A1 až A9).
B - Grafická část územního plánu obsahuje 4 výkresy.
C - Textová část odůvodnění územního plánu obsahuje 52 stran.
D - Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje 3 výkresy.

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

Jako územní rezerva je vymezena plocha jižně od Z9a při Všenorské ulici (R8). Její vymezení je nezávazné. Grafické vyznačení je ve výkresu č. B1 – Základní členění a B2 – Hlavní výkres. Popis je v rámci textové části C – odůvodnění. Podmínky pro její prověření se nestanovují.

Al) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Územní plán nevymezuje pro zpracování územní studie žádné plochy ani koridory.

Am) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb.,

Územní plán vymezuje tyto plochy, pro něž se vyžaduje zpracování regulačního plánu:

1. P1a, P1b, P1c, P1d – Ve slatinách sever – plocha určená pro bydlení
2. Z2a, Z2b – Ve slatinách jih – plocha určená pro bydlení
3. Z4a – Pod lesem (obecní les) – plocha určená pro individuální rekreaci /*
4. Z7 – U křížku – plocha určená pro smíšené komerční využití ***/***
5. Z9a, P16 – Před skalami – plocha určená pro bydlení
6. Z10a – Pod dvorem (prokopávka) – plocha určená pro bydlení
7. P11a, P11b, P11c – U Hořejšáku – plocha určená pro individuální rekreaci /**
8. Z23a – Nový Dvůr – plocha určená pro bydlení
9. Z25 – Potoky – Durango – plocha určená pro sport a rekreaci

*Pozn.: **/*** U ploch Z4a (Pod lesem) a Z7 (U křížku) se vyžaduje prověření změn jejich využití regulačním plánem pouze v případě plošné zástavby (více než jedna hlavní stavba).*

*Pozn.: /** Prověření změn využití plochy P11a, P11b, P11c regulačním plánem se vyžaduje pouze pokud by došlo ke změně parcelace oproti zastavovací studii z r.2006, schválené obcí*

Zadání regulačních plánů je uvedeno v přílohách A1 – A9 textové části.

U navržených regulačních plánů se jedná o RP vydávané na žádost. Pořízení těchto RP z podnětu je možné pouze tehdy, pokud tak rozhodne zastupitelstvo obce. V každém případě se požaduje předložení plánovací smlouvy, pokud ZO nerozhodne jinak, a předložení dohody o parcelaci v případě, že pozemky v řešeném území nemají jednoho vlastníka.

An) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Předmět územního plánu nevyžaduje stanovení etapizace (pro malé plochy s několika pozemky RD není etapizace účelná, v případě větších ploch podmíněných pořízením regulačního plánu – Z9a, P16, Z10a – se jedná o developerské projekty přiměřeného rozsahu s předpokladem časově soustředěné výstavby, vždy podmíněné zajištěním odpovídající technické infrastruktury pro každý celek).

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

Platí ustanovení § 158 zákona č. 183/2006 Sb.

Ap) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

V rámci návrhu územního plánu se takové plochy nevymezují.

Příloha č. A1 textové části územního plánu Černolic

Zadání regulačního plánu pro plochu „P1a, P1b, P1d – Ve slatinách sever"

a) Vymezení řešeného území

V rozsahu plochy P1a, P1b, P1c, P1d, řešené územním plánem (p.p.č. 98/4, 82/31, 82/23, 82/16, 82/17, 82/18, 82/1 - část) tj. cca 0,72 ha + 30 m pás po obvodu řešeného území. Jedná se o plochu za vrtem HV1, vymezenou z jihu a západu hranicemi pozemků stávajících rodinných domů, ze severu loukou (zařazenou v ÚP mezi plochy smíšené nezastavěného území – NS). Z hlediska komunikačního napojení bude plocha zpřístupněna od jihu a západu stávající místní komunikací (ul. Za parkem), pozemky na ploše P1b ze stávajících (soukromých) přístupových komunikací.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán vymezí pozemky pro využití slučitelné s funkcemi BI (bydlení v RD – městské a příměstské) a po severním okraji ploch P1a a P1b pro DS – dopravní infrastrukturu - silniční, dle územního plánu. Regulační plán vymezí celkem 5 pozemků pro bydlení (P1a – 2 poz., P1b – 1 poz., P1d – 2 poz.). Před zpracováním regulačního plánu bude předložena jednoduchá pracovní studie s koncepcí celkového řešení území.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán bude při návrhu umístění staveb a jejich prostorového uspořádání vycházet z podmínek pro využití (regulativů) dle územního plánu: min. velikost pozemku se nestanovuje (vzhledem k již vyměřeným pozemkům, resp. k jednoznačnému vymezení plochy P1b a části P1a), podíl nezpevněných ploch 60%, max. procento zastavění 20%, nejvýše však 200 m^2, výška zástavby: povoluje se výstavba pouze přízemních domů s obytným podkrovím a maximálně dvěma bytovými jednotkami, zastřešení nad hlavní hmotou pouze sedlovými a valbovými střechami, a to s minimálním sklonem 25^0. Maximální výška hřebene střechy oproti původnímu terénu je 8,5 m, pokud se výška hřebene od původního terénu v různých částech budovy liší, uvažuje se pro účely regulace vždy aritmetický průměr minimální a maximální dosažené výšky hřebene oproti původnímu terénu.

Odchýlení od regulativů dle územního plánu je možné jen ve výjimečných případech za předpokladu respektování charakteru prostorového uspořádání stávající typické zástavby obce.

Regulační plán navrhne umístění garáží (samostatně stojící garáže a doplňkové stavby nebo umístění garáží do podzemí či objektu RD) – alespoň formou doporučení. Ke každé bytové jednotce bude zajištěno parkovací stání (na vlastním pozemku) nebo garáž alespoň pro jeden automobil. Umísťování nadzemních vedení sítí se nepovoluje, kabelizace rozvodů bude provedena do země. Dále budou stanoveny podrobnější podmínky oplocení (vnější oplocení - ke komunikacím jako průhledné, nemonolitické, výška případné podezdívky bude tvořit méně než 35% celkové výšky oplocení; výška oplocení max. 170 cm; pro vnitřní oplocení - mezi pozemky doporučení subtilnosti - drátěný plot, lehký dřevěný apod.).

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Řešení bude respektovat přírodní hodnoty území, zejména musí být doložen soulad s krajinným rázem a splnění dalších požadavků dle bodu c) zadání. Jiné zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území se nestanovují.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Regulační plán bude respektovat dopravní řešení lokality dle územního plánu (napojení na nadřazenou dopravní síť - silnici III/11514 prostřednictvím stávající místní komunikace (ul. Za parkem) vedené z jižní a západní strany (páteřní místní komunikace místní části Ve slatinách), pro zpřístupnění dvou navržených pozemků na ploše P1b ze stávajících (soukromých) přístupových komunikací. Řešení bude odpovídat požadavkům na urbanistické a hmotové uspořádání plochy.

Navrženo bude odpovídající napojení plochy na veškerou dostupnou technickou infrastrukturu (kanalizace, vodovod, elektro, spoje, případně plyn) v souladu s koncepcí dle územního plánu.

Kanalizace – zástavba bude napojena na nově realizovanou splaškovou kanalizaci (stoka AC-1). Odvádění dešťových odpadních vod se bude řídit zásadami dle územního plánu (maximalizace vsaku dešťových vod přímo v ploše, minimalizace nárazových odtoků dešťových vod). Dešťová kanalizace z komunikací bude svedena do Černolického potoka.

Vodovod – Zajištění dostatečně kapacitního vodního zdroje je základním předpokladem pro využití území. Napojení na stávající vodovodní síť obce je možné jen v případě dostatečného posílení zdrojů. Optimálně bude v předstihu (před zpracováním regulačního plánu) navrženo řešení zásobování lokality vodou vzešlé z vyhledávací studie, která prověří možnosti vodních zdrojů poblíž lokality (vrty HV-2), případně navrhne jiné řešení napojení. Bez dořešení zásobování vodou nelze plochu využít.

Elektroenergetika – Vrchní vedení VN 22 kV prochází v koridoru ve východní části plochy od jihu k severu, s možností zachování (bez nutnosti kabelizace). Pro napojení řešené lokality bude navrženo napojení jedné nové trafostanice – orientačně dle řešení územního plánu. Přesný počet a umístění navrhne regulační plán podle konkretizovaného urbanistického řešení. Sekunderní rozvody 0,4 kV budou kabelové v zemi.

Spoje – Sdělovací kabely pro napojení řešené plochy budou uloženy v zemi v chodnících, předpokládá se napojení na optickou síť.

Plyn – Plyn není v obci zaveden, v případě dostatečného zájmu je možné napojení na středotlaký rozvod z obce Řitka, v souladu s koncepcí RWE/STP. Středotlaký plynovodní řad by přicházel do území v koridorech komunikací (do obce v souběhu se silnicí III. třídy ve směru od Řitky).

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán konkretizuje a případně doplní veřejně prospěšné stavby vymezené územním plánem:

Doprava – místní komunikace, plochy pro parkování a chodníky v rozsahu řešených ploch

Technická vybavenost (vždy v rozsahu navrženého řešení):

- kabelové vedení VN 22 kV
- trafostanice 22/0,4 kV (orientačně cca 1 TS)
- kabelové vedení 0,4 kV vč. veřejného osvětlení
- kanalizační řady splaškové kanalizace
- kanalizační řady dešťové kanalizace
- vodovodní řady
- středotlaké plynovodní řady (pouze v případě plynofikace obce)
- kabelové telefonní rozvody.

g) Požadavky na asanace

Žádné požadavky nejsou známy.

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

Územně analytické podklady pro ORP Černošice byly zpracovány v prosinci 2008, s 1. úplnou aktualizací provedenou 12/2010. Z hlediska existence stávajících limitů je nutné počítat s možnou existencí staveb melioračního detailu (trubní drenáž) – v celém území, respektovat ochranné pásmo vrchního vedení VN 22 kV a vyhlášené ochranné pásmo vodního zdroje HV-1. Řešené území (právě tak jako celé území obce) leží v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru.

Ochrana veřejného zdraví bude zajištěna dodržením platných hygienických limitů. Jiné zvláštní požadavky se nestanovují.

Z hlediska zájmů civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu nedochází v řešeném území k žádným změnám. V řešeném území a jeho blízkosti nejsou žádná vojenská zařízení, která by mohla být ovlivněna navrženou zástavbou.

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny žádné zájmy ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžby. Na území obce ani na přilehlých částech sousedních katastrálních území nejsou žádná chráněná ložisková území.

Území se nenachází v oblasti s poddolovanými územími. Z hlediska inženýrsko geologických poměrů pro řešení zástavby nevyplývají žádné zvláštní požadavky.

Řešená oblast se nenachází ve vyhlášeném záplavovém území. Vzhledem ke konfiguraci terénu se doporučuje provedení průzkumu, na jehož základě bude navrhováno zakládání jednotlivých stavebních objektů. Jinými rizikovými přírodními jevy řešené území není ohroženo.

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí:
- ÚR o dělení nebo scelování pozemků
- ÚR o změně využití území (např. nezastavěné části pozemků s rodinnými domy ze ZPF - trvalý travní porost na zahradu)
- ÚR na umístění staveb technické a dopravní infrastruktury
- ÚR na umístění staveb pro bydlení (rodinné domy nad 150 m^2)

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

Řešená plocha byla předmětem řešení územního plánu. Dle ust. § 45i cit. zákona lze vyloučit vliv na lokality Natury 2000, tedy evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Z výše uvedených důvodů je případný požadavek bezpředmětný.

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Pozemky řešeného území jsou buď vymezeny, nebo je návrh parcelace jednoznačně stanoven územním plánem, včetně vedení komunikace. Z toho důvodu není nutná ani účelná dohoda o parcelaci, která by řešila pozemky pro dopravní infrastrukturu. Rovněž etapizace výstavby není nutná. Bude vyžadována plánovací smlouva.

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 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Základním podkladem bude mapa katastru nemovitostí v digitální podobě. Grafická část regulačního plánu bude provedena rovněž v digitální formě.

Regulační plán bude obsahovat soubor podmínek pro funkční a prostorové využití území (regulativy), vycházející z územního plánu. Tyto základní regulativy budou zpodrobněny do odpovídající úrovně regulačního plánu.

Hlavní výkres bude zpracován v měřítku 1 : 1 000, případně 1 : 500. Ostatní výkresy rovněž v těchto měřítcích. Výkres veřejně prospěšných staveb bude v měřítku katastrální mapy.

Dokumentace bude odevzdána ve čtyřech kompletních vyhotoveních.

Příloha č. A2 textové části územního plánu Černolic

Zadání regulačního plánu pro plochu „Z2a, Z2b – Ve slatinách jih“

a) Vymezení řešeného území

V rozsahu plochy Z2a, Z2b, řešené územním plánem (části p.p.č. 100/37, 100/38), tj. cca 1,3 ha + 30 m pás po obvodu řešeného území. Jedná se o plochu vymezenou ze severu a východu hranicemi pozemků stávajících rodinných domů, z jihu a jihozápadu loukami, z nichž část na jihozápadě je vymezena jako lokální biocentrum. Z hlediska komunikačního napojení bude plocha zpřístupněna od východu stávající místní komunikací (ul. K parku) vedené od Dolní návsi.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán vymezí pozemky pro využití slučitelné s funkcemi BI (bydlení v RD – městské a příměstské) a po jižním okraji DS (dopravní infrastruktura – silniční), dle územního plánu. Vymezení pozemků je jednoznačné - bude vytvořeno 7 pozemků à 1500 m^2 s obslužnou komunikací podél jižní strany plochy. Před zpracováním regulačního plánu bude předložena jednoduchá pracovní studie s koncepcí celkového řešení území.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Pro dosažení architektonicky hodnotného výrazu obytné skupiny jako celku bude regulační plán při návrhu umístění staveb a jejich prostorového uspořádání vycházet z podmínek pro využití (regulativů) dle územního plánu: min. velikost pozemku na plochách BI bude 1500 m^2, podíl nezpevněných ploch 60%, zastavěná plocha maximálně 200 m^2, výška zástavby: povoluje se výstavba pouze přízemních domů s obytným podkrovím a maximálně dvěma bytovými jednotkami, zastřešení nad hlavní hmotou pouze sedlovými a valbovými střechami, a to s minimálním sklonem 25^0. Maximální výška hřebene střechy oproti původnímu terénu je 8,5 m, pokud se výška hřebene od původního terénu v různých částech budovy liší, uvažuje se pro účely regulace vždy aritmetický průměr minimální a maximální dosažené výšky hřebene oproti původnímu terénu.

Odchýlení od regulativů dle územního plánu je možné jen ve výjimečných případech za předpokladu respektování charakteru prostorového uspořádání stávající typické zástavby obce a exponované polohy na okraji sídla z panoramatických pohledů od jihu (ze silnice I/4 od Varadova a Řitky).

Regulační plán navrhne umístění garáží (samostatně stojící garáže a doplňkové stavby nebo umístění garáží do podzemí či objektu RD) – alespoň formou doporučení. Ke každé bytové jednotce bude zajištěno parkovací stání (na vlastním pozemku) nebo garáž alespoň pro jeden automobil. Umísťování nadzemních vedení sítí se nepovoluje, kabelizace rozvodů bude provedena do země. Dále budou stanoveny podrobnější podmínky oplocení (vnější oplocení - ke komunikacím jako průhledné, nemonolitické, výška případné podezdívky bude tvořit méně než 35% celkové výšky oplocení; výška oplocení max. 170 cm; pro vnitřní oplocení - mezi pozemky doporučení subtilnosti - drátěný plot, lehký dřevěný apod.).

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Řešení bude respektovat přírodní hodnoty území, zejména musí být doložen soulad s krajinným rázem (vč. doložení zákresů navržené zástavby do panoramatických pohledů) a splnění dalších požadavků dle bodu c) zadání. Jiné zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území se nestanovují.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Regulační plán bude respektovat dopravní řešení lokality dle územního plánu (napojení na nadřazenou dopravní síť - silnici III/11514 prostřednictvím stávající místní komunikace (ul. K parku) vedené z východní strany od Dolní návsi (tato komunikace bude upravena) a její pokračování podél jižního okraje plochy, pro zpřístupnění navržených pozemků. Tato komunikace bude na západním okraji ukončena obratištěm umožňujícím otáčení nákladních vozidel. Řešení bude odpovídat požadavkům na urbanistické a hmotové uspořádání plochy.

Navrženo bude odpovídající napojení plochy na veškerou dostupnou technickou infrastrukturu (kanalizace, vodovod, elektro, spoje, případně plyn) v souladu s koncepcí dle územního plánu.

Kanalizace – zástavba bude napojena na nově realizovanou splaškovou kanalizaci (stoka AC-1). Stávající dočasná ČOV na ploše řešené lokality bude zrušena. Regulační plán navrhne optimální využití této plochy (stavby). Odvádění dešťových odpadních vod se bude řídit zásadami dle územního plánu (maximalizace vsaku dešťových vod přímo v ploše, minimalizace nárazových odtoků dešťových vod). Dešťová kanalizace z komunikací bude svedena do Černolického potoka.

Vodovod – Zajištění dostatečně kapacitního vodního zdroje je základním předpokladem pro využití území. Napojení na stávající vodovodní síť obce je možné jen v případě dostatečného posílení zdrojů. Optimálně bude v předstihu (před zpracováním regulačního plánu) navrženo řešení zásobování lokality vodou vzešlé z vyhledávací studie, která prověří možnosti vodních zdrojů poblíž lokality (vrty HV-2), případně navrhne jiné řešení napojení. Bez dořešení zásobování vodou nelze lokalitu využít.

Elektroenergetika – Vrchní vedení VN 22 kV prochází v koridoru ve východní části lokality od jihu k severu, s možností zachování (bez nutnosti kabelizace). Pro napojení řešené lokality bude navrženo napojení jedné nové trafostanice – orientačně dle řešení územního plánu. Přesný počet a umístění navrhne regulační plán podle konkretizovaného urbanistického řešení. Sekunderní rozvody 0,4 kV budou kabelové v zemi.

Spoje – Sdělovací kabely pro napojení řešené lokality budou uloženy v zemi v chodnících, předpokládá se napojení na optickou síť.

Plyn – Plyn není v obci zaveden, v případě dostatečného zájmu je možné napojení na středotlaký rozvod z obce Řitka, v souladu s koncepcí RWE/STP. Středotlaký plynovodní řad by přicházel do území v koridorech komunikací (do obce v souběhu se silnicí III. třídy ve směru od Řitky).

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán konkretizuje a případně doplní veřejně prospěšné stavby vymezené územním plánem:

Doprava – místní komunikace včetně obratiště, plochy pro parkování a chodníky v rozsahu řešených ploch

Technická vybavenost (vždy v rozsahu navrženého řešení):

- kabelové vedení VN 22 kV
- trafostanice 22/0,4 kV (orientačně cca 1 TS)
- kabelové vedení 0,4 kV vč. veřejného osvětlení
- kanalizační řady splaškové kanalizace
- kanalizační řady dešťové kanalizace
- vodovodní řady
- středotlaké plynovodní řady (pouze v případě plynofikace obce)
- kabelové telefonní rozvody.

g) Požadavky na asanace

Žádné požadavky nejsou známy.

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

Územně analytické podklady pro ORP Černošice byly zpracovány v prosinci 2008, s 1. úplnou aktualizací provedenou 12/2010. Z hlediska existence stávajících limitů je nutné počítat s možnou existencí staveb melioračního detailu (trubní drenáž) – v celém území, respektovat ochranné pásmo vrchního vedení VN 22 kV, blízkost lokálního biocentra LBC116a a dosud nevyhlášené ochranné pásmo vodního zdroje HV-2 (ochranné pásmo zdroje HV-1 je mimo). Řešené území (právě tak jako celé území obce) leží v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru.

Ochrana veřejného zdraví bude zajištěna dodržením platných hygienických limitů. Jiné zvláštní požadavky se nestanovují.

Z hlediska zájmů civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu nedochází v řešeném území k žádným změnám. V řešeném území a jeho blízkosti nejsou žádná vojenská zařízení, která by mohla být ovlivněna navrženou zástavbou.

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny žádné zájmy ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžby. Na území obce ani na přilehlých částech sousedních katastrálních území nejsou žádná chráněná ložisková území.

Území se nenachází v oblasti s poddolovanými územími. Z hlediska inženýrsko geologických poměrů pro řešení zástavby nevyplývají žádné zvláštní požadavky.

Řešená oblast se nenachází ve vyhlášeném záplavovém území. Vzhledem ke konfiguraci terénu se doporučuje provedení průzkumu, na jehož základě bude navrhováno zakládání jednotlivých stavebních objektů. Jinými rizikovými přírodními jevy řešené území není ohroženo.

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí:
- ÚR o dělení nebo scelování pozemků
- ÚR o změně využití území (např. nezastavěné části pozemků s rodinnými domy ze ZPF - trvalý travní porost na zahradu)
- ÚR na umístění staveb technické a dopravní infrastruktury
- ÚR na umístění staveb pro bydlení (rodinné domy nad 150 m^2)

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

Řešená plocha byla předmětem řešení územního plánu. Dle ust. § 45i cit. zákona lze vyloučit vliv na lokality Natury 2000, tedy evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Z výše uvedených důvodů je případný požadavek bezpředmětný.

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Většina pozemků řešeného území je ve vlastnictví jednoho subjektu, z toho důvodu není nutná ani účelná dohoda o parcelaci, která by řešila pozemky pro dopravní infrastrukturu. Rovněž etapizace výstavby není nutná. Bude vyžadována plánovací smlouva.

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 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Základním podkladem bude mapa katastru nemovitostí v digitální podobě. Grafická část regulačního plánu bude provedena rovněž v digitální formě.

Regulační plán bude obsahovat soubor podmínek pro funkční a prostorové využití území (regulativy), vycházející z územního plánu. Tyto základní regulativy budou zpodrobněny do odpovídající úrovně regulačního plánu.

Hlavní výkres bude zpracován v měřítku 1 : 1 000, případně 1 : 500. Ostatní výkresy rovněž v těchto měřítcích. Výkres veřejně prospěšných staveb bude v měřítku katastrální mapy.

Dokumentace bude odevzdána ve čtyřech kompletních vyhotoveních.

Příloha č. A3 textové části územního plánu Černolic

Zadání regulačního plánu pro plochu „Z4a – Pod lesem (obecní les) – plocha určená pro individuální rekreaci“

Prověření změn využití plochy Z4a regulačním plánem se vyžaduje pouze v případě plošné zástavby (více než jedna hlavní stavba).

a) Vymezení řešeného území

V rozsahu plochy Z4a, řešené územním plánem (p.p.č. 133/1, 131) tj. cca 0,59 ha + 30 m pás po obvodu řešeného území. Jedná se o plochu mezi stávající chatovou zástavbou západně od nové zástavby “Ve Slatinách”, vymezenou z jihu, severu a z části z východu pozemky chat, ze západu cestou podél lesa. Z hlediska komunikačního napojení bude plocha Z4a zpřístupněna stávající místní komunikací propojující chatovou lokalitu severně a jižně od řešené plochy (vedoucí podél západního okraje pozemku).

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán vymezí pozemky pro využití slučitelné s funkcí RI (rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci). Před zpracováním regulačního plánu bude předložena jednoduchá pracovní studie s koncepcí celkového řešení území.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán bude při návrhu umístění staveb a jejich prostorového uspořádání vycházet z podmínek pro využití (regulativů) dle územního plánu: min. velikost pozemku se nestanovuje (vzhledem k jednoznačnému vymezení plochy Z4a), podíl nezpevněných ploch 70%, max. procento zastavění 20%, maximálně však 150 m^2, výška zástavby: povoluje se výstavba pouze přízemních domů s podkrovím, výška 6,5 m, zastřešení nad hlavní hmotou pouze sedlovými a valbovými střechami, a to s minimálním sklonem 25^0.

Charakter prostorového uspořádání bude respektovat stávající okolní zástavbu.

Ke každé chatě bude zajištěno parkovací stání (na vlastním pozemku) nebo garáž alespoň pro jeden automobil. Umísťování nadzemních vedení sítí se nepovoluje, kabelizace rozvodů bude provedena do země. Dále budou stanoveny podrobnější podmínky oplocení (vnější oplocení - ke komunikacím jako průhledné, nemonolitické, výška případné podezdívky bude tvořit méně než 35% celkové výšky oplocení; výška oplocení max. 170 cm; pro vnitřní oplocení - mezi pozemky doporučení subtilnosti - drátěný plot, lehký dřevěný apod.).

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Řešení bude respektovat přírodní hodnoty území, zejména musí být doložen soulad s krajinným rázem a splnění dalších požadavků dle bodu c) zadání. Jiné zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území se nestanovují.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Regulační plán bude respektovat dopravní řešení lokality dle územního plánu (napojení na nadřazenou dopravní síť - silnici III/11514 prostřednictvím stávajících místních komunikací (vedoucí podél západního okraje plochy Z4a). Řešení bude odpovídat požadavkům na urbanistické a hmotové uspořádání plochy.

Navrženo bude odpovídající napojení plochy na veškerou dostupnou technickou infrastrukturu (kanalizace, vodovod, elektro, spoje, případně plyn) v souladu s koncepcí dle územního plánu.

Kanalizace – pro zástavbu bude navržena likvidace odpadních vod v bezodtokových jímkách,neboť napojení na splaškovou kanalizaci obce zřejmě nebude možné (z důvodu omezené vyčleněné kapacity ČOV pro obec). Odvádění dešťových odpadních vod se bude řídit zásadami dle územního

plánu (maximalizace vsaku dešťových vod přímo v ploše, minimalizace nárazových odtoků dešťových vod). Dešťová kanalizace z komunikací bude svedena do Černolického potoka.

Vodovod – Zásobování vodou bude řešeno vlastním vodním zdrojem. Napojení na stávající vodovodní síť obce je možné jen v případě dostatečného posílení zdrojů. Bez dořešení zásobování vodou nelze lokalitu využít.

Elektroenergetika – Pro napojení řešené plochy prověřena možnost napojení ze stávajcích trafostanic "Chaty" nebo "RD" (ve Slatinách). Sekunderní rozvody 0,4 kV budou kabelové v zemi..

Spoje – Případné sdělovací kabely pro napojení řešené lokality budou uloženy v zemi, předpokládá se napojení na optickou síť.

Plyn – v dané ploše pro využití rekreačních chat se s plynem neuvažuje (plyn dosud v obci není).

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán konkretizuje a případně doplní veřejně prospěšné stavby vymezené územním plánem:

Doprava – bez požadavků

Technická vybavenost (vždy v rozsahu navrženého řešení):

- kabelové vedení 0,4 kV
- kanalizační řady dešťové kanalizace.

g) Požadavky na asanace

Žádné požadavky nejsou známy.

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

Územně analytické podklady pro ORP Černošice byly zpracovány v prosinci 2008, s 1. úplnou aktualizací provedenou 12/2010. Z hlediska existence stávajících limitů je nutné respektovat blízkost lokálního biokoridoru LBK102a. Řešené území (právě tak jako celé území obce) leží v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru.Regulační plán bude respektovat podmínky orgánu ochrany státní správy lesů (poloha ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa).

Ochrana veřejného zdraví bude zajištěna dodržením platných hygienických limitů. Jiné zvláštní požadavky se nestanovují.

Z hlediska zájmů civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu nedochází v řešeném území k žádným změnám. V řešeném území a jeho blízkosti nejsou žádná vojenská zařízení, která by mohla být ovlivněna navrženou zástavbou.

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny žádné zájmy ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžby. Na území obce ani na přilehlých částech sousedních katastrálních území nejsou žádná chráněná ložisková území.

Území se nenachází v oblasti s poddolovanými územími. Z hlediska inženýrsko geologických poměrů pro řešení zástavby nevyplývají žádné zvláštní požadavky.

Řešená oblast se nenachází ve vyhlášeném záplavovém území. Vzhledem ke konfiguraci terénu se doporučuje provedení průzkumu, na jehož základě bude navrhováno zakládání jednotlivých stavebních objektů. Jinými rizikovými přírodními jevy řešené území není ohroženo.

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí:
- ÚR o dělení nebo scelování pozemků (dle konkrétního řešení)
- ÚR o změně využití území (např. nezastavěné části pozemků chatové zástavby ze ZPF - trvalý travní porost na zahradu)
- ÚR na umístění staveb technické a dopravní infrastruktury

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

Řešená plocha byla předmětem řešení územního plánu. Dle ust. § 45i cit. zákona lze vyloučit vliv na lokality Natury 2000, tedy evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Z výše uvedených důvodů je případný požadavek bezpředmětný.

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Pozemky řešeného území jsou ve vlastnictví jednoho subjektu, z toho důvodu není nutná ani účelná dohoda o parcelaci, která by řešila pozemky pro dopravní infrastrukturu. Rovněž etapizace výstavby není nutná.

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 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Základním podkladem bude mapa katastru nemovitostí v digitální podobě. Grafická část regulačního plánu bude provedena rovněž v digitální formě.

Regulační plán bude obsahovat soubor podmínek pro funkční a prostorové využití území (regulativy), vycházející z územního plánu. Tyto základní regulativy budou zpodrobněny do odpovídající úrovně regulačního plánu.

Hlavní výkres bude zpracován v měřítku 1 : 1 000, případně 1 : 500. Ostatní výkresy rovněž v těchto měřítcích. Výkres veřejně prospěšných staveb bude v měřítku katastrální mapy.

Dokumentace bude odevzdána ve čtyřech kompletních vyhotoveních.

Příloha č. A4 textové části územního plánu Černolic

Zadání regulačního plánu pro plochu „Z7 – U křížku – pl. určená pro smíšené komerční využití“

Prověření změn využití plochy Z7 regulačním plánem se vyžaduje pouze v případě plošné zástavby (více než jedna hlavní stavba).

a) Vymezení řešeného území

V rozsahu plochy Z7, řešené územním plánem (p.p.č. 243/1) tj. cca 1,02 ha + 30 m pás po obvodu řešeného území. Jedná se o pás mezi zahradou (náležící k rodinnému domu na jihovýchodní straně Dolní návsi) a silnicí III/11510 Řitka – Všenory. Z hlediska komunikačního napojení bude plocha zpřístupněna z této sil. III/11510 - od jihovýchodu.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Vymezení pozemků pro využití slučitelné s funkcí SK (smíšené obytné plochy – komerční) se nevyžaduje, neboť se jedná o jediný (celý) pozemek dle vymezení v územního plánu. Před zpracováním regulačního plánu bude předložena jednoduchá pracovní studie s koncepcí celkového řešení území (požadavek zastupitelstva obce).

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán bude při návrhu umístění staveb pro podnikání (nepřípustné jsou stavby pro bydlení) a jejich prostorového uspořádání vycházet z podmínek pro využití (regulativů) dle územního plánu: min. velikost pozemku se nestanovuje (vzhledem. k jednoznačnému vymezení plochy v rámci jednoho pozemku), podíl nezpevněných ploch 60%, max. procento zastavění 20%, maximálně však 200 m^2, výška zástavby: maximálně 8,5 m, zastřešení nad hlavní hmotou pouze sedlovými a valbovými střechami, a to s minimálním sklonem 25^0.

Odchýlení od regulativů dle územního plánu je možné jen ve výjimečných případech za předpokladu respektování charakteru prostorového uspořádání stávající typické zástavby obce.

Umísťování nadzemních vedení sítí se nepovoluje, kabelizace rozvodů bude provedena do země. Dále budou stanoveny podrobnější podmínky oplocení (vnější oplocení - ke komunikacím jako průhledné, nemonolitické, výška případné podezdívky bude tvořit méně než 35% celkové výšky oplocení; výška oplocení max. 170 cm.

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Řešení bude respektovat přírodní hodnoty území, zejména musí být doložen soulad s krajinným rázem a splnění dalších požadavků dle bodu c) zadání. Jiné zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území se nestanovují.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Regulační plán bude respektovat dopravní řešení plochy dle územního plánu (napojení na nadřazenou dopravní síť - silnici III/11510 novým sjezdem – od jihovýchodu).

Navrženo bude odpovídající napojení plochy na veškerou dostupnou technickou infrastrukturu (kanalizace, vodovod, elektro, spoje, případně plyn) – podle potřeb vyplývajících z využití plochy, v souladu s koncepcí dle územního plánu.

Odvádění dešťových odpadních vod se bude řídit zásadami dle územního plánu (maximalizace vsaku dešťových vod přímo v ploše, minimalizace nárazových odtoků dešťových vod). Dešťová kanalizace z komunikací bude svedena do Černolického potoka.

Elektroenergetika – Vrchní vedení VN 22 kV prochází v koridoru zasahujícím do plochy Z7. Podle konkrétního návrhu uspořádání plochy bude vedení v daném úseku přeloženo (podle řešení územního plánu), nebo ponecháno s tím, že musí být respektovánny podmínky ochranného pásma. Pro

napojení řešené plochy bude navrženo napojení jedné nové trafostanice – orientačně dle řešení územního plánu. Přesné umístění navrhne regulační plán podle konkretizovaného urbanistického řešení. Sekunderní rozvody 0,4 kV budou kabelové v zemi.

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán konkretizuje a případně doplní veřejně prospěšné stavby vymezené územním plánem.

g) Požadavky na asanace

Žádné požadavky nejsou známy.

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

Územně analytické podklady pro ORP Černošice byly zpracovány v prosinci 2008, s 1. úplnou aktualizací provedenou 12/2010. Z hlediska existence stávajících limitů je nutné počítat s možnou existencí staveb melioračního detailu (trubní drenáž) – přibližně v jihovýchodní polovině území, respektovat ochranné pásmo vrchního vedení VN 22 kV. Řešené území (právě tak jako celé území obce) leží v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru.

Ochrana veřejného zdraví bude zajištěna dodržením platných hygienických limitů. Jiné zvláštní požadavky se nestanovují.

Z hlediska zájmů civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu nedochází v řešeném území k žádným změnám. V řešeném území a jeho blízkosti nejsou žádná vojenská zařízení, která by mohla být ovlivněna navrženou zástavbou.

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny žádné zájmy ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžby. Na území obce ani na přilehlých částech sousedních katastrálních území nejsou žádná chráněná ložisková území.

Území se nenachází v oblasti s poddolovanými územími. Z hlediska inženýrsko geologických poměrů pro řešení zástavby nevyplývají žádné zvláštní požadavky.

Řešená oblast se nenachází ve vyhlášeném záplavovém území. Vzhledem ke konfiguraci terénu se doporučuje provedení průzkumu, na jehož základě bude navrhováno zakládání jednotlivých stavebních objektů. Jinými rizikovými přírodními jevy řešené území není ohroženo.

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí: - ÚR o změně využití území
- ÚR na umístění staveb technické a dopravní infrastruktury
- ÚR na umístění staveb pro podnikání

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

Řešená plocha byla předmětem řešení územního plánu. Dle ust. § 45i cit. zákona lze vyloučit vliv na lokality Natury 2000, tedy evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Dotčený orgán požaduje posouzení vlivu RP na životní prostředí, neboť je záměrem dle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb. V tomto případě se dle § 72 až § 75 stavebního zákona pořizování RP spojuje s postupy při posuzování vlivů na životní prostředí podle citovaného zákona. Ve smyslu § 10i odst. 2 citovaného zákona se regulační plán, který stanoví podmínky pro provedení záměrů dle přílohy č. 1 citovaného zákona, posuzuje jako záměr (tzv. EIA). Pro další postup pořizování RP orgán posuzování vlivů na životní prostředí doporučuje tento postup dohodnout s příslušným úřadem.

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Jedná se o jediný pozemek ve vlastnictví jednoho subjektu, z toho důvodu není nutná ani účelná dohoda o parcelaci, která by řešila pozemky pro dopravní infrastrukturu. Rovněž etapizace výstavby není nutná.

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 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Základním podkladem bude mapa katastru nemovitostí v digitální podobě. Grafická část regulačního plánu bude provedena rovněž v digitální formě.

Regulační plán bude obsahovat soubor podmínek pro funkční a prostorové využití území (regulativy), vycházející z územního plánu. Tyto základní regulativy budou zpodrobněny do odpovídající úrovně regulačního plánu.

Hlavní výkres bude zpracován v měřítku 1 : 1 000, případně 1 : 500. Ostatní výkresy rovněž v těchto měřítcích. Výkres veřejně prospěšných staveb bude v měřítku katastrální mapy.

Dokumentace bude odevzdána ve čtyřech kompletních vyhotoveních.

Příloha č. A5 textové části územního plánu Černolic

***Zadání regulačního plánu pro plochu* „Z9a, P16 – Před skalami – plocha určená pro bydlení“**

a) Vymezení řešeného území

V rozsahu plochy Z9a, P16, řešené územním plánem (p.p.č. 251/49, 261/40, 261/1, 261/41, 261/24, 261/13, 261/47 a stp. 309) tj. cca 3,26 ha + 30 m pás po obvodu řešeného území. Jedná se o plochu na východním okraji zástavby, vymezenou z jihu ul. Všenorskou, ze západu pozemky stávajících rodinných domů, ze severu ul. Ke skalám a ze západu ul. Mezi zahrádkami, pozemky stávající smíšené obytné a rekreační zástavby a pásem zeleně při silnici III/11510. Z hlediska komunikačního napojení bude plocha zpřístupněna novými místními komunikacemi, které propojí ul. Všenorskou na jihu a ul. Ke skalám na severu.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán vymezí pozemky pro využití slučitelné s funkcemi BI (bydlení v RD – městské a příměstské), pro DS (dopravní infrastrukturu – silniční) a ZV (zeleň na veřejných prostranstvích), ve smyslu územního plánu. Regulační plán vymezí maximálně 23 pozemků pro bydlení v ploše Z9a a 7 pozemků pro bydlení v ploše P16. Na jihovýchodní hranici plochy bude vyčleněn pás zeleně (K9b). Před zpracováním regulačního plánu bude předložena jednoduchá pracovní studie s koncepcí celkového řešení území.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán bude při návrhu umístění staveb a jejich prostorového uspořádání vycházet z podmínek pro využití (regulativů) dle územního plánu: min. velikost pozemku se stanovuje na 1200 m^2, podíl nezpevněných ploch 60%, zastavěná plocha maximálně 200 m^2, výška zástavby: povoluje se výstavba pouze přízemních domů s obytným podkrovím a maximálně dvěma bytovými jednotkami, zastřešení nad hlavní hmotou pouze sedlovými a valbovými střechami, a to s minimálním sklonem 25^0. Maximální výška hřebene střechy oproti původnímu terénu je 8,5 m, pokud se výška hřebene od původního terénu v různých částech budovy liší, uvažuje se pro účely regulace vždy aritmetický průměr minimální a maximální dosažené výšky hřebene oproti původnímu terénu.

Odchýlení od regulativů dle územního plánu je možné jen ve výjimečných případech za předpokladu respektování charakteru prostorového uspořádání stávající typické zástavby obce.

Regulační plán navrhne umístění garáží (samostatně stojící garáže a doplňkové stavby nebo umístění garáží do podzemí či objektu RD) – alespoň formou doporučení. Ke každé bytové jednotce bude zajištěno parkovací stání (na vlastním pozemku) nebo garáž alespoň pro jeden automobil. Umísťování nadzemních vedení sítí se nepovoluje, kabelizace rozvodů bude provedena do země. Dále budou stanoveny podrobnější podmínky oplocení (vnější oplocení - ke komunikacím jako průhledné, nemonolitické, výška případné podezdívky bude tvořit méně než 35% celkové výšky oplocení; výška oplocení max. 170 cm; pro vnitřní oplocení - mezi pozemky doporučení subtilnosti - drátěný plot, lehký dřevěný apod.).

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Řešení bude respektovat přírodní hodnoty území, zejména musí být doložen soulad s krajinným rázem (posouzení z hlediska krajinného rázu) a splnění dalších požadavků dle bodu c) zadání. Jiné zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území se nestanovují.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Regulační plán bude respektovat dopravní řešení, místními komunikacemi se napojí na stávající komunikační síť - propojí ul. Všenorskou na jihu a ul. Ke skalám na severu. Součástí bude rovněž rozšíření a napojení komunikace podél západního okraje plochy. Řešení bude odpovídat požadavkům na urbanistické a hmotové uspořádání plochy.

Navrženo bude odpovídající napojení lokality na veškerou dostupnou technickou infrastrukturu (kanalizace, vodovod, elektro, spoje, případně plyn) v souladu s koncepcí dle územního plánu.

Kanalizace – zástavba bude napojena na nově realizovanou splaškovou kanalizaci (stoka A, resp.AA). Odvádění dešťových odpadních vod se bude řídit zásadami dle územního plánu (maximalizace vsaku dešťových vod přímo v lokalitě, minimalizace nárazových odtoků dešťových vod). Dešťová kanalizace z komunikací bude svedena do Černolického potoka.

Vodovod – Zajištění dostatečně kapacitního vodního zdroje je základním předpokladem pro využití území. Napojení na stávající vodovodní síť obce je možné jen v případě dostatečného posílení zdrojů. Optimálně bude v předstihu (před zpracováním regulačního plánu) navrženo řešení zásobování lokality vodou vzešlé z vyhledávací studie, která prověří možnosti vodních zdrojů poblíž lokality (vrty HV-2), případně navrhne jiné řešení napojení. Bez dořešení zásobování vodou nelze lokalitu využít.

Elektroenergetika – Vrchní vedení VN 22 kV prochází v koridoru východně od zastavěného území obce, z něhož odbočuje vedení k trafostanici (TS) na rohu ulic ul. Ke skalám a Nad Dvorem (severní okraj plochy P16). Tato odbočka VN je územním plánem navržena k zakabelování s náhradou stávající TS za novou. Pro napojení řešené plochy P16 a Z9a bude dále navrženo napojení z další TS v ul. Všenorské (jižně od plochy Z9a) – dle územního plánu rovněž jako náhrada stávající TS. Dále se předpokládá umístění další nové trafostanice – orientačně dle řešení územního plánu uprostřed plochy, s kabelovým zokruhováním. Přesný počet a umístění navrhne regulační plán podle konkretizovaného urbanistického řešení. Sekunderní rozvody 0,4 kV budou kabelové v zemi.

Spoje – Sdělovací kabely pro napojení řešené lokality budou uloženy v zemi v chodnících, předpokládá se napojení na optickou síť.

Plyn – Plyn není v obci zaveden, v případě dostatečného zájmu je možné napojení na středotlaký rozvod z obce Řitka, v souladu s koncepcí RWE/STP. Středotlaký plynovodní řad by přicházel do území v koridorech komunikací (do obce v souběhu se silnicí III. třídy ve směru od Řitky).

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán konkretizuje a případně doplní veřejně prospěšné stavby vymezené územním plánem:

Doprava – místní komunikace, plochy pro parkování a chodníky v rozsahu řešených ploch.

Technická vybavenost (vždy v rozsahu navrženého řešení):

- kabelové vedení VN 22 kV
- trafostanice 22/0,4 kV (orientačně cca 3 TS, zčásti mimo řešenou plochu)
- kabelové vedení 0,4 kV vč. veřejného osvětlení
- kanalizační řady splaškové kanalizace
- kanalizační řady dešťové kanalizace
- vodovodní řady
- středotlaké plynovodní řady (pouze v případě plynofikace obce)
- kabelové telefonní rozvody.

g) Požadavky na asanace

Žádné požadavky nejsou známy.

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

Územně analytické podklady pro ORP Černošice byly zpracovány v prosinci 2008, s 1. úplnou aktualizací provedenou 12/2010. Řešené území (právě tak jako celé území obce) leží v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru. Dále je nutné respektovat blízkost Přírodní památky Černolické skály a nedaleké hranice Přírodního parku Hřebeny (viz zákresy v koordinačním výkresu územního plánu).

Ochrana veřejného zdraví bude zajištěna dodržením platných hygienických limitů. Jiné zvláštní požadavky se nestanovují.

Z hlediska zájmů civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu nedochází v řešeném území k žádným změnám. V řešeném území a jeho blízkosti nejsou žádná vojenská zařízení, která by mohla být ovlivněna navrženou zástavbou.

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny žádné zájmy ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžby. Na území obce ani na přilehlých částech sousedních katastrálních území nejsou žádná chráněná ložisková území.

Území se nenachází v oblasti s poddolovanými územími. Z hlediska inženýrsko geologických poměrů pro řešení zástavby nevyplývají žádné zvláštní požadavky.

Řešená oblast se nenachází ve vyhlášeném záplavovém území. Jinými rizikovými přírodními jevy řešené území není ohroženo.

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí: - ÚR o dělení nebo scelování pozemků
- ÚR o změně využití území (např. nezastavěné části pozemků s rodinnými domy ze ZPF - trvalý travní porost na zahradu)
- ÚR na umístění staveb technické a dopravní infrastruktury
- ÚR na umístění staveb pro bydlení (rodinné domy nad 150 m^2)

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

Řešená plocha byla předmětem řešení územního plánu. Dle ust. § 45i cit. zákona lze vyloučit vliv na lokality Natury 2000, tedy evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Z výše uvedených důvodů je případný požadavek bezpředmětný.

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Většina pozemků řešeného území je ve vlastnictví jednoho subjektu, z toho důvodu není nutná ani účelná dohoda o parcelaci, která by řešila pozemky pro dopravní infrastrukturu. Bude vyžadována plánovací smlouva. Návrh etapizace zástavby plochy není v daném případě nutný..

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 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Základním podkladem bude mapa katastru nemovitostí v digitální podobě. Grafická část regulačního plánu bude provedena rovněž v digitální formě.

Regulační plán bude obsahovat soubor podmínek pro funkční a prostorové využití území (regulativy), vycházející z územního plánu. Tyto základní regulativy budou zpodrobněny do odpovídající úrovně regulačního plánu.

Hlavní výkres bude zpracován v měřítku 1 : 1 000, případně 1 : 500. Ostatní výkresy rovněž v těchto měřítcích. Výkres veřejně prospěšných staveb bude v měřítku katastrální mapy.

Dokumentace bude odevzdána ve čtyřech kompletních vyhotoveních.

Příloha č. A6 textové části územního plánu Černolic

Zadání regulačního plánu pro plochu „Z10 – Pod Dvorem (prokopávka)"

a) Vymezení řešeného území

V rozsahu lok. č. Z10a, řešené územním plánem (p.p.č. 283/1, 283/3, 283/4, 283/2, 304 – část, 283/13 – část, 283/10 – část, 283/9 - část), tj. 9,1 ha + 30 m pás po obvodu řešeného území. Jedná se o plochu vymezenou ze západu silnicí III/11510, ze severu loukou a okrajem lesa, z východu okrajem lesa s dvěma enklávami luk, z jihu jde hranice po jižním okraji pozemků 283/1 a 283/4 (zařazenou v ÚP mezi plochy zemědělské – NZ). Z hlediska komunikačního napojení bude plocha zpřístupněna od západu novým napojením na silnici III/11510 (přibližně uprostřed západní strany rozvojové plochy) a na severozápadě (v místě křižovatky sil. III. tř. s účelovou lesní komunikací). Dále bude součástí vazba na stávající přístupovou komunikaci vedoucí do chatové lokality Potoky – Na cihelně (jižně od poz. p. č. 283/8 - sousední pozemek řešené plochy na jihu).

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Územním plánem je celá plocha vymezena pro funkci BI - bydlení v RD – městské a příměstské. Regulační plán vymezí pozemky pro konkretizované využití slučitelné s touto funkcí BI (bydlení v RD – městské a příměstské), tzn. v souladu s podmínkami pro využití ploch také pro menší polyfunkční bytový dům umístěný v centrální části plochy, zeleň na veřejných prostranstvích ochrannou a izolační zeleň. Vymezení pozemků bude záviset na komunikačním řešení a na napojení na nadřazenou dopravní síť respektujícím rozvržení napojovacích bodů dle územního plánu (které bylo převzato z dřívější urbanistické studie developera). Budou zohledněny vazby na stávající zástavbu obce. Využití pozemků bude navrženo pro stanovené funkce, umožňující umístění maximálně 30 rodinných domů. Před zpracováním regulačního plánu bude předložena jednoduchá pracovní studie s koncepcí celkového řešení území.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Pro dosažení architektonicky hodnotného výrazu obytné skupiny jako celku bude regulační plán při návrhu umístění staveb a jejich prostorového uspořádání vycházet z podmínek pro využití (regulativů) dle územního plánu: min. velikost pozemku na plochách BI bude 1500 m^2, podíl nezpevněných ploch 65%, zastavěná plocha maximálně 25% z celkové výměry stavebního pozemku, max. však 375 m^2. Maximální výška hřebene střechy oproti původnímu terénu je 8,5 m, pokud se výška hřebene od původního terénu v různých částech budovy liší, uvažuje se pro účely regulace vždy aritmetický průměr minimální a maximální dosažené výšky hřebene oproti původnímu terénu. Povoluje se výstavba pouze přízemních domů s obytným podkrovím a maximálně dvěma bytovými jednotkami. Pro konkrétní objekty bude jejich možná výška ověřena zákresy do panoramatických pohledů od jihovýchodu. Pro plochu centrálního polyfunkčního bytového domu je možné zvýraznění formou lokální výškové dominanty (výška max. 12 m, jen v části hmoty objektu), k ověření možné výšky polyfunkčního objektu a k individuálnímu posouzení zastupitelstvem obce (po předchozím doporučení výboru pro rozvoj obce Černolice) budou doloženy jeho zákresy do panoramatických pohledů od jihovýchodu, pokud regulační plán nenahradí územní rozhodnutí o umístění polyfunkčního objektu.

Charakter prostorového uspořádání bude respektovat těžiště plochy s polyfunkčním objektem s mateřskou školou, další veřejnou vybaveností typu obchod, služby, stravování a bydlením, kde bude zástavba koncentrovanější. Směrem k okrajům plochy bude zástavba rozvolněnější (větší pozemky).

Jednotícím prvkem pro návrh domů bude kombinace plochých a šikmých střech. Na základě individuálního posouzení a schválení zastupitelstvem obce se připouští výjimečně nad hlavní hmotou jiný sklon střechy než sedlový a valbový, a to v odůvodněných případech – pro architektonicky vysoce kvalitní stavby s příznivým vlivem na krajinný ráz. Ploché střechy budou využity pro střešní terasy a střešní zahrady nejlépe s přímou vazbou na terén. Šikmé střechy mohou být využity pro instalaci solární techniky integrované do střešní krytiny (kolektory, fotovoltaické panely atd.). Je preferováno řešení domů v pasivním tepelnětechnickém standardu. Použití běžných typových domů není vhodné. Samostatně stojící garáže a doplňkové stavby jsou možné, jen pokud budou architektonicky sjednocené s hlavním objektem. Podle terénních podmínek a polohy je preferováno umístění garáží

do podzemí a využití ploché střechy garáže pro střešní zahradu. Ke každé bytové jednotce bude zajištěno parkovací stání (na vlastním pozemku) nebo garáž alespoň pro jeden automobil. Umísťování nadzemních vedení sítí se nepovoluje, kabelizace rozvodů bude provedena do země. Vnější oplocení (ke komunikacím) bude řešeno jako průhledné, nemonolitické, výška případné podezdívky bude tvořit méně než 35% celkové výšky oplocení; oplocení pozemku nebude výrazně vyšší než ploty okolních pozemků (cca 170 cm); pro vnitřní oplocení (mezi pozemky a směrem k lesu) platí totéž s doporučením subtilnosti (drátěný plot, lehký dřevěný apod.)

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Řešení bude respektovat přírodní hodnoty území, zejména musí být doložen soulad s krajinným rázem (posouzení z hlediska krajinného rázu vč. doložení zákresů navržené zástavby do panoramatických pohledů), bude odůvodněno využití zastavitelných ploch, které nesmí být v rozporu s důvodem vyhlášení a s podmínkami ochrany přírodního parku. Řešení bude dále splňovat další požadavky dle bodu c) zadání. Plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu budou podle § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, dohodnuty s příslušným orgánem ochrany přírody v rámci projednávání regulačního plánu, který musí být schválen před využitím plochy. V regulačním plánu bude orgánem státní správy lesů stanovena minimální odstupová vzdálenost veškerých staveb od lesa. Jiné zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území se nestanovují.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Regulační plán bude respektovat dopravní řešení plochy dle územního plánu (napojení na nadřazenou dopravní síť - silnici III/11510 ve střední a severní části, další napojení od jihu z místní komunikace směřující do části Potoky, chodník k Novému Dvoru, pěší cesta a cyklostezka směr Všenory). Rozvržení místních obslužných komunikací uvnitř plochy bude odpovídat požadavkům na urbanistické a hmotové uspořádání plochy, přičemž bude využito řešení dle dříve zpracované urbanistické studie investora.

Centrální víceúčelový objekt (polyfunkční bytový dům) bude obsahovat předškolní zařízení pro děti a s případnými dalšími doplňkovými službami (malý obchod se stravováním, služby pro potřeby plochy, apod.), při zachování obecných regulativů.

Navrženo bude odpovídající napojení lokality na veškerou dostupnou technickou infrastrukturu (kanalizace, vodovod, elektro, spoje, případně plyn) v souladu s obecnou koncepcí dle územního plánu.

Kanalizace – Hlavní řad nově realizované splaškové kanalizace je veden po okraji lokality v souběhu se silnicí, směrem do Všenor a ČOV Dobřichovice. Nová zástavba bude napojena na tento řad se založenými odbočkami. Odvádění dešťových odpadních vod se bude řídit zásadami dle územního plánu (maximalizace vsaku dešťových vod přímo v lokalitě, minimalizace nárazových odtoků dešťových vod). Dešťová kanalizace bude svedena do Všenorského potoka.

Vodovod – Zajištění dostatečně kapacitního vodního zdroje je základním předpokladem pro využití území. Napojení na stávající vodovodní síť obce je možné jen v případě dostatečného posílení zdrojů s příspěvkem na posílení místního vodovodu a nový vrt, který bude obsažen ve smlouvě s developerem. Optimálně bude v předstihu (před zpracováním regulačního plánu) navrženo řešení zásobování lokality vodou vzešlé z vyhledávací studie, která prověří možnosti nových vodních zdrojů v údolí Všenorského potoka, případně navrhne posílení čerpání z lokality Ve Slatinách či jiné řešení napojení. Bez dořešení zásobování vodou nelze lokalitu využít.

Elektroenergetika – Vrchní vedení VN 22 kV prochází v koridoru po západní straně silnice III/11510. Pro napojení řešené lokality bude navrženo zokruhování kabelového vedení s napojením dvou nových trafostanic – orientačně dle řešení územního plánu. Přesný počet a umístění navrhne regulační plán podle konkretizovaného urbanistického řešení. Sekunderní rozvody 0,4 kV budou rovněž kabelové v zemi.

Spoje – Sdělovací kabely pro napojení řešené lokality budou uloženy v zemi v chodnících, předpokládá se napojení na optickou síť.

Plyn – Plyn není v obci zaveden, v případě dostatečného zájmu je možné napojení na středotlaký rozvod z obce Řitka, v souladu s koncepcí RWE/STP. Středotlaký plynovodní řad by procházel v souběhu se silnicí III. třídy od Řitky.

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán konkretizuje a případně doplní veřejně prospěšné stavby vymezené územním plánem:

Doprava – místní komunikace, plochy pro parkování a chodníky v rozsahu řešených ploch

Technická vybavenost (vždy v rozsahu navrženého řešení):

- kabelové vedení VN 22 kV
- trafostanice 22/0,4 kV (orientačně cca 2 TS)
- kabelové vedení 0,4 kV vč. veřejného osvětlení
- kanalizační řady splaškové kanalizace
- kanalizační řady dešťové kanalizace
- vodovodní řady
- středotlaké plynovodní řady (pouze v případě plynofikace obce)
- kabelové telefonní rozvody.

g) Požadavky na asanace

Žádné požadavky nejsou známy.

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

Územně analytické podklady pro ORP Černošice byly zpracovány v prosinci 2008, s jejich 1. úplnou aktualizací 12/2010. Z hlediska existence stávajících limitů je nutné respektovat pásmo 50 m od okraje lesa (zasahující do východní části území), dále ochranné pásmo silnice III. tř. (okrajově zasahující ze západu a severu). Řešené území (právě tak jako celé území obce) leží v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru. Celé řešené území rovněž zasahuje do Přírodního parku Hřebeny.

Ochrana veřejného zdraví bude zajištěna dodržením platných hygienických limitů. Jiné zvláštní požadavky se nestanovují.

Z hlediska zájmů civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu nedochází v řešeném území k žádným změnám. V řešeném území a jeho blízkosti nejsou žádná vojenská zařízení, která by mohla být ovlivněna navrženou zástavbou.

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny žádné zájmy ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžby. Na území obce ani na přilehlých částech sousedních katastrálních území nejsou žádná chráněná ložisková území.

Území se nenachází v oblasti s poddolovanými územími. Z hlediska inženýrsko geologických poměrů pro řešení zástavby nevyplývají žádné zvláštní požadavky.

Řešená oblast se nenachází ve vyhlášeném záplavovém území. Vzhledem ke konfiguraci terénu se doporučuje provedení průzkumu, na jehož základě bude navrhováno zakládání jednotlivých stavebních objektů. Jinými rizikovými přírodními jevy řešené území není ohroženo.

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí:
- ÚR o dělení nebo scelování pozemků
- ÚR o změně využití území (např. nezastavěné části pozemků s rodinnými domy ze ZPF - trvalý travní porost na zahradu)
- ÚR na umístění staveb technické a dopravní infrastruktury
- ÚR na umístění staveb pro bydlení (rodinné domy nad 150 m^2, případně bytové domy)

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

Řešená plocha byla předmětem řešení územního plánu Dle ust. § 45i cit. zákona lze vyloučit vliv na lokality Natury 2000, tedy evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Z výše uvedených důvodů je případný požadavek bezpředmětný.

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Většina pozemků řešeného území je ve vlastnictví jednoho subjektu, z toho důvodu není nutná ani účelná dohoda o parcelaci, která by řešila pozemky pro dopravní infrastrukturu. Bude vyžadována plánovací smlouva. Návrh etapizace zástavby plochy není v daném případě nutný.

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 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Základním podkladem bude mapa katastru nemovitostí v digitální podobě. Grafická část regulačního plánu bude provedena rovněž v digitální formě.

Regulační plán bude obsahovat soubor podmínek pro funkční a prostorové využití území (regulativy), vycházející z územního plánu. Tyto základní regulativy budou zpodrobněny do odpovídající úrovně regulačního plánu.

Regulační plán stanoví etapizaci využití území.

Hlavní výkres bude zpracován v měřítku 1 : 1 000, případně 1 : 500. Ostatní výkresy rovněž v těchto měřítcích. Výkres veřejně prospěšných staveb bude v měřítku katastrální mapy.

Dokumentace bude odevzdána ve čtyřech kompletních vyhotoveních.

Příloha č. A7 textové části územního plánu Černolic

***Zadání regulačního plánu pro plochu „*P11a, P11b, P11c – U Hořejšáku – plocha určená pro individuální rekreaci“**

Prověření změn využití plochy P11a, P11b,P11c regulačním plánem se vyžaduje pouze v případě, pokud by došlo ke změně parcelace oproti zastavovací studii z r.2006, schválené obcí.

a) Vymezení řešeného území

V rozsahu plochy P11a, P11b, P11c řešené územním plánem (p.p.č. 68/1 – podstaná část, 69/2 - část) tj. cca 0,52 ha + 30 m pás po obvodu řešeného území. Jedná se o plochu mezi chatovou zástavbou, vymezenou ze západu, severu a východu hranicemi pozemků stávajících chat, z jihovýchodu loukou s náletovou zelení (zařazenou v ÚP mezi plochy smíšené nezastavěného území – NS). Z hlediska komunikačního napojení bude plocha zpřístupněna od severovýchodu prodloužením dvou stávajících místních komunikací (odbočujcíícch z ul. K chatám)

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán vymezí pozemky pro využití slučitelné s funkcemi RI (rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci) a DS (dopravní infrastruktura – silniční), dle územního plánu. Regulační plán vymezí celkem 8 pozemků pro chaty (P11a – 6 poz., P11b – 2 poz.). Před zpracováním regulačního plánu bude předložena jednoduchá pracovní studie s koncepcí celkového řešení území.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán bude při návrhu umístění staveb a jejich prostorového uspořádání vycházet z podmínek pro využití (regulativů) dle územního plánu: min. velikost pozemku se nestanovuje (vzhledem k jednoznačnému vymezení ploch P11a, P11b a P11c), podíl nezpevněných ploch 70%, max. procento zastavění 20%, výška zástavby: povoluje se výstavba pouze přízemních domů s podkrovím, max. výška 6,5 m, zastřešení nad hlavní hmotou pouze sedlovými a valbovými střechami, a to s minimálním sklonem 25^0.

Odchýlení od regulativů dle územního plánu je možné jen ve výjimečných případech za předpokladu respektování charakteru prostorového uspořádání stávající typické zástavby obce.

Ke každé chatě bude zajištěno parkovací stání (na vlastním pozemku) nebo garáž alespoň pro jeden automobil. Umísťování nadzemních vedení sítí se nepovoluje, kabelizace rozvodů bude provedena do země. Dále budou stanoveny podrobnější podmínky oplocení (vnější oplocení - ke komunikacím jako průhledné, nemonolitické, výška případné podezdívky bude tvořit méně než 35% celkové výšky oplocení; výška oplocení max. 170 cm; pro vnitřní oplocení - mezi pozemky doporučení subtilnosti - drátěný plot, lehký dřevěný apod.).

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Řešení bude respektovat přírodní hodnoty území, zejména musí být doložen soulad s krajinným rázem a splnění dalších požadavků dle bodu c) zadání. Jiné zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území se nestanovují.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Regulační plán bude respektovat dopravní řešení lokality dle územního plánu (napojení na nadřazenou dopravní síť - silnici III/11514 prostřednictvím stávajících místních komunikací (od hřiště ulicí K chatám). Zpřístupnění pozemků je navrženo novou místní komunikací dle územního plánu (P11c). Řešení bude odpovídat požadavkům na urbanistické a hmotové uspořádání lokality.

Navrženo bude odpovídající napojení lokality na veškerou dostupnou technickou infrastrukturu (kanalizace, vodovod, elektro, spoje, případně plyn) v souladu s koncepcí dle územního plánu.

Kanalizace – pro zástavbu bude navržena likvidace odpadních vod v bezodtokových jímkách,neboť napojení na splaškovou kanalizaci obce zřejmě nebude možné (z důvodu omezené vyčleněné

kapacity ČOV pro obec). Odvádění dešťových odpadních vod se bude řídit zásadami dle územního plánu (maximalizace vsaku dešťových vod přímo v lokalitě, minimalizace nárazových odtoků dešťových vod). Dešťová kanalizace z komunikací bude svedena do stávajících vodotečí a vodních ploch (Hořejší rybník).

Vodovod – Zásobování vodou bude řešeno vlastním vodním zdrojem. Napojení na stávající vodovodní síť obce je možné jen v případě dostatečného posílení zdrojů. Bez dořešení zásobování vodou nelze lokalitu využít.

Elektroenergetika – Pro napojení řešené plochy prověřena možnost napojení ze stávajcíích trafostanic u hřbitova nebo nad Slatinami (jihozápadně od řešené plochy) Sekunderní rozvody 0,4 kV budou kabelové v zemi.

Spoje – Případné sdělovací kabely pro případné napojení řešené plochy budou uloženy v zemi, předpokládá se napojení na optickou síť.

Plyn – v dané ploše pro využití rekreačních chat se s plynem neuvažuje (plyn dosud v obci není).

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán konkretizuje a případně doplní veřejně prospěšné stavby vymezené územním plánem:

Doprava – místní komunikace, plochy pro parkování v rozsahu řešených ploch

Technická vybavenost (vždy v rozsahu navrženého řešení):

- kabelové vedení 0,4 kV
- kanalizační řady dešťové kanalizace.

g) Požadavky na asanace

Žádné požadavky nejsou známy.

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

Územně analytické podklady pro ORP Černošice byly zpracovány v prosinci 2008, s 1. úplnou aktualizací provedenou 12/2010. Řešené území (právě tak jako celé území obce) leží v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru. Dále je nutné respektovat blízkost nedaleké hranice Přírodního parku Hřebeny (viz zákresy v koordinačním výkresu územního plánu).

Ochrana veřejného zdraví bude zajištěna dodržením platných hygienických limitů. Jiné zvláštní požadavky se nestanovují.

Z hlediska zájmů civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu nedochází v řešeném území k žádným změnám. V řešeném území a jeho blízkosti nejsou žádná vojenská zařízení, která by mohla být ovlivněna navrženou zástavbou.

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny žádné zájmy ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžby. Na území obce ani na přilehlých částech sousedních katastrálních území nejsou žádná chráněná ložisková území.

Území se nenachází v oblasti s poddolovanými územími. Z hlediska inženýrsko geologických poměrů pro řešení zástavby nevyplývají žádné zvláštní požadavky.

Řešená oblast se nenachází ve vyhlášeném záplavovém území. Vzhledem ke konfiguraci terénu se doporučuje provedení průzkumu, na jehož základě bude navrhováno zakládání jednotlivých stavebních objektů. Jinými rizikovými přírodními jevy řešené území není ohroženo.

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí:
- ÚR o dělení nebo scelování pozemků
- ÚR o změně využití území (např. nezastavěné části pozemků chatové zástavby ze ZPF - trvalý travní porost na zahradu)
- ÚR na umístění staveb technické a dopravní infrastruktury

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

Řešená plocha byla předmětem řešení územního plánu. Dle ust. § 45i cit. zákona lze vyloučit vliv na lokality Natury 2000, tedy evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Z výše uvedených důvodů je případný požadavek bezpředmětný.

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Většina pozemků řešeného území je ve vlastnictví jednoho subjektu, z toho důvodu není nutná ani účelná dohoda o parcelaci, která by řešila pozemky pro dopravní infrastrukturu. Rovněž etapizace výstavby není nutná.

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 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Základním podkladem bude mapa katastru nemovitostí v digitální podobě. Grafická část regulačního plánu bude provedena rovněž v digitální formě.

Regulační plán bude obsahovat soubor podmínek pro funkční a prostorové využití území (regulativy), vycházející z územního plánu. Tyto základní regulativy budou zpodrobněny do odpovídající úrovně regulačního plánu.

Hlavní výkres bude zpracován v měřítku 1 : 1 000, případně 1 : 500. Ostatní výkresy rovněž v těchto měřítcích. Výkres veřejně prospěšných staveb bude v měřítku katastrální mapy.

Dokumentace bude odevzdána ve čtyřech kompletních vyhotoveních.

Příloha č. A8 textové části územního plánu Černolic

Zadání regulačního plánu pro plochu „Z23a – Nový Dvůr – plocha určená pro bydlení“

a) Vymezení řešeného území

V rozsahu plochy Z23a, řešené územním plánem (p.p.č. 98288/27, 287/1 –část, 288/24, 287/10 – část, 287/5 - část) tj. cca 0,78 ha + 30 m pás po obvodu řešeného území. Jedná se o plochu severně od Nového Dvora, vymezenou z jihovýchodu pozemkem stávajícího rodinného domu, z jihu zahradou statku Nový dvůr, ze západu., severu a východu loukou (zařazenou v ÚP mezi plochy smíšené nezastavěného území – NS). Z hlediska komunikačního napojení bude plocha zpřístupněna od jihu novou místní komunikací odbočující z ul. Ke Dvoru (plocha P23b).

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán vymezí pozemky pro využití slučitelné s funkcí BI (bydlení v RD – městské a příměstské), dle územního plánu. Regulační plán vymezí celkem 4 pozemky pro bydlení. Před zpracováním regulačního plánu bude předložena jednoduchá pracovní studie s koncepcí celkového řešení území.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán bude při návrhu umístění staveb a jejich prostorového uspořádání vycházet z podmínek pro využití (regulativů) dle územního plánu: min. velikost pozemku na plochách BI bude 1500 m^2, podíl nezpevněných ploch 60%, zastavěná plocha maximálně 200 m^2, výška zástavby: povoluje se výstavba pouze přízemních domů s obytným podkrovím a maximálně dvěma bytovými jednotkami, zastřešení nad hlavní hmotou pouze sedlovými a valbovými střechami, a to s minimálním sklonem 25^0. Maximální výška hřebene střechy oproti původnímu terénu je 8,5 m, pokud se výška hřebene od původního terénu v různých částech budovy liší, uvažuje se pro účely regulace vždy aritmetický průměr minimální a maximální dosažené výšky hřebene oproti původnímu terénu.

Odchýlení od regulativů dle územního plánu je možné jen ve výjimečných případech za předpokladu respektování charakteru prostorového uspořádání stávající typické zástavby obce a exponované polohy na okraji sídla v blízkosti Přírodní památky Černolické skály a při hranici Přírodního parku Hřebeny.

Regulační plán navrhne umístění garáží (samostatně stojící garáže a doplňkové stavby nebo umístění garáží do podzemí či objektu RD) – alespoň formou doporučení. Ke každé bytové jednotce bude zajištěno parkovací stání (na vlastním pozemku) nebo garáž alespoň pro jeden automobil. Umísťování nadzemních vedení sítí se nepovoluje, kabelizace rozvodů bude provedena do země. Dále budou stanoveny podrobnější podmínky oplocení (vnější oplocení - ke komunikacím jako průhledné, nemonolitické, výška případné podezdívky bude tvořit méně než 35% celkové výšky oplocení; výška oplocení max. 170 cm; pro vnitřní oplocení - mezi pozemky doporučení subtilnosti - drátěný plot, lehký dřevěný apod.).

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Řešení bude respektovat přírodní hodnoty území, zejména musí být doložen soulad s krajinným rázem (posouzení z hlediska krajinného rázu) a splnění dalších požadavků dle bodu c) zadání. Plošné a prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu budou podle § 12 odst. 4 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, dohodnuty s příslušným orgánem ochrany přírody v rámci projednávání regulačního plánu, který musí být schválen před využitím plochy. V regulačním plánu bude respektováno 50-ti metrové ochranné pásmo zvláště chráněného území, přírodní památky Černolické skály, stanovené dle § 37 odst. 1 zákona č. 114/1992Sb., do něhož plocha Z23a zasahuje, kde je ke stavební činnosti, terénním a vodohospodářským úpravám, k použití chemických prostředků a změnám kultury pozemku nezbytný souhlas orgánu ochrany přírody podle § 37 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb. Jiné zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území se nestanovují.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Regulační plán bude respektovat dopravní řešení lokality dle územního plánu (napojení na nadřazenou dopravní síť - silnici III/11510 prostřednictvím nové místní komunikace odbočující z ul. Ke

Dvoru (plocha P23b) – od jihu, resp. ze stávající místní komunikace Nad Dvorem – od jihozápadu. Řešení bude odpovídat požadavkům na urbanistické a hmotové uspořádání lokality.

Navrženo bude odpovídající napojení lokality na veškerou dostupnou technickou infrastrukturu (kanalizace, vodovod, elektro, spoje, případně plyn) v souladu s koncepcí dle územního plánu.

Kanalizace – zástavba bude napojena na nově realizovanou splaškovou kanalizaci. Odvádění dešťových odpadních vod se bude řídit zásadami dle územního plánu (maximalizace vsaku dešťových vod přímo v lokalitě, minimalizace nárazových odtoků dešťových vod). Dešťová kanalizace z komunikací bude svedena do Černolického potoka.

Vodovod – Zajištění dostatečně kapacitního vodního zdroje je základním předpokladem pro využití území. Napojení na stávající vodovodní síť obce je možné jen v případě dostatečného posílení zdrojů. Optimálně bude v předstihu (před zpracováním regulačního plánu) navrženo řešení zásobování lokality vodou vzešlé z vyhledávací studie, která prověří možnosti vodních zdrojů poblíž lokality (vrty HV-2), případně navrhne jiné řešení napojení. Bez dořešení zásobování vodou nelze lokalitu využít.

Elektroenergetika – Pro napojení řešené plochy se předpokládá napojení z trafostanice jižně od plochy (na rohu ul. Ke skalám a Nad Dvorem), dle územního plánu navržené jako náhradu za stávající TS. Upřesnění polohy a kapacity bude řešit regulační plán podle konkretizovaného urbanistického řešení, koordinovaně s řešením plochy Z9a a P16. Sekunderní rozvody 0,4 kV budou kabelové v zemi.

Spoje – Sdělovací kabely pro napojení řešené lokality budou uloženy v zemi v chodnících, předpokládá se napojení na optickou síť.

Plyn – Plyn není v obci zaveden, v případě dostatečného zájmu je možné napojení na středotlaký rozvod z obce Řitka, v souladu s koncepcí RWE/STP. Středotlaký plynovodní řad by přicházel do území v koridorech komunikací (do obce v souběhu se silnicí III. třídy ve směru od Řitky).

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán konkretizuje a případně doplní veřejně prospěšné stavby vymezené územním plánem:

Doprava – místní komunikace, plochy pro parkování a chodníky v rozsahu řešených ploch

Technická vybavenost (vždy v rozsahu navrženého řešení):

- kabelové vedení VN 22 kV
- trafostanice 22/0,4 kV (orientačně cca 1 TS – mimo plochu, i pro jiné využití)
- kabelové vedení 0,4 kV vč. veřejného osvětlení
- kanalizační řady splaškové kanalizace
- kanalizační řady dešťové kanalizace
- vodovodní řady
- středotlaké plynovodní řady (pouze v případě plynofikace obce)
- kabelové telefonní rozvody.

g) Požadavky na asanace

Žádné požadavky nejsou známy.

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

Územně analytické podklady pro ORP Černošice byly zpracovány v prosinci 2008, s 1. úplnou aktualizací provedenou 12/2010. Z hlediska existence stávajících limitů je nutné respektovat ochranné pásmo vrchního vedení VN 110 kV (zasahující do plochy ve východní části), blízkost lokálního biocentra LBC115.2. Řešené území (právě tak jako celé území obce) leží v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru. Dále je nutné respektovat blízkost Přírodní památky Černolické skály a nedaleké hranice Přírodního parku Hřebeny (viz zákresy v koordinačním výkresu územního plánu).

Ochrana veřejného zdraví bude zajištěna dodržením platných hygienických limitů. Jiné zvláštní požadavky se nestanovují.

Z hlediska zájmů civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu nedochází v řešeném území k žádným změnám. V řešeném území a jeho blízkosti nejsou žádná vojenská zařízení, která by mohla být ovlivněna navrženou zástavbou.

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny žádné zájmy ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžby. Na území obce ani na přilehlých částech sousedních katastrálních území nejsou žádná chráněná ložisková území.

Území se nenachází v oblasti s poddolovanými územími. Z hlediska inženýrsko geologických poměrů pro řešení zástavby nevyplývají žádné zvláštní požadavky.

Řešená oblast se nenachází ve vyhlášeném záplavovém území. Vzhledem ke konfiguraci terénu se doporučuje provedení průzkumu, na jehož základě bude navrhováno zakládání jednotlivých stavebních objektů. Jinými rizikovými přírodními jevy řešené území není ohroženo.

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí: - ÚR o dělení nebo scelování pozemků
- ÚR o změně využití území (např. nezastavěné části pozemků s rodinnými domy ze ZPF - trvalý travní porost na zahradu)
- ÚR na umístění staveb technické a dopravní infrastruktury
- ÚR na umístění staveb pro bydlení (rodinné domy nad 150 m^2)

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

Řešená plocha byla předmětem řešení územního plánu. Dle ust. § 45i cit. zákona lze vyloučit vliv na lokality Natury 2000, tedy evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Z výše uvedených důvodů je případný požadavek bezpředmětný.

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Většina pozemků řešeného území je ve vlastnictví jednoho subjektu, z toho důvodu není nutná ani účelná dohoda o parcelaci, která by řešila pozemky pro dopravní infrastrukturu. Bude vyžadována plánovací smlouva. Rovněž etapizace výstavby není nutná.

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 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Základním podkladem bude mapa katastru nemovitostí v digitální podobě. Grafická část regulačního plánu bude provedena rovněž v digitální formě.

Regulační plán bude obsahovat soubor podmínek pro funkční a prostorové využití území (regulativy), vycházející z územního plánu. Tyto základní regulativy budou zpodrobněny do odpovídající úrovně regulačního plánu.

Hlavní výkres bude zpracován v měřítku 1 : 1 000, případně 1 : 500. Ostatní výkresy rovněž v těchto měřítcích. Výkres veřejně prospěšných staveb bude v měřítku katastrální mapy.

Dokumentace bude odevzdána ve čtyřech kompletních vyhotoveních.

Příloha č. A9 textové části územního plánu Černolic

Zadání regulačního plánu pro plochu „Z25 – Potoky – Durango – plocha určená pro sport a rekreaci“

a) Vymezení řešeného území

V rozsahu plochy Z25, řešené územním plánem (p.p.č. 279/1) tj. cca 0,49 ha + 30 m pás po obvodu řešeného území. Jedná se o plochu v údolí Všenorského potoka, vymezenou ze severovýchodu stávající místní komunikací (část mimo ř. ú.), z jihu a jihozápadu stávajícími chatami (na lesních pozemcích), celý západní okraj tvoří hranice lesa. Z hlediska komunikačního napojení bude plocha zpřístupněna od severovýchodu stávající místní komunikací.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán vymezí pozemky pro využití slučitelné s funkcí OS (občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení), dle územního plánu. Regulační plán vymezí využití jednotlivých částí plochy, slučitelné s polohou v přírodním rámci údolí Všenorského potoka – tzn. přírodní amfiteátr pro kulturní, sportovní a jiné volnočasové aktivity s možným přiměřeným zázemím (sezónní občerstvení, restaurace, související služby, drobný prodej apod.). Před zpracováním regulačního plánu bude předložena jednoduchá pracovní studie s koncepcí celkového řešení území.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Regulační plán bude při návrhu umístění staveb a jejich prostorového uspořádání vycházet z podmínek pro využití (regulativů) dle územního plánu: min. velikost pozemku se nestanovuje (vzhledem k jednoznačnému vymezení plochy P1b), podíl nezpevněných ploch 60%, max. procento zastavění 20%, maximálně však 200 m^2, výška zástavby: povoluje se výstavba pouze přízemních objektů s podkrovím, zastřešení nad hlavní hmotou pouze sedlovými a valbovými střechami, a to s minimálním sklonem 25^0.

Charakter prostorového uspořádání se přizpůsobí poloze v krajině.

Oplocení bude navrženo pouze tehdy, pokud bude jeho potřeba zdůvodněna charakterem provozu zařízení. V tom případě bude oplocení maximálně subtilní s využitím přírodních materálů (dřevo, clona pomocí přírodního živého plotu apod.). Nepřípustné jsou kamenné a betonové podezdívky

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Řešení bude respektovat přírodní hodnoty území, zejména musí být doložen soulad s krajinným rázem a splnění dalších požadavků dle bodu c) zadání. Jiné zvláštní požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území se nestanovují.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Regulační plán bude respektovat dopravní řešení lokality dle územního plánu (napojení na nadřazenou dopravní prostřednictvím stávající místní komunikace vedené podél severovýchodního okraje plochy.

Navrženo bude odpovídající napojení plochy (přiměřeně podle účelu) na veškerou dostupnou technickou infrastrukturu v souladu s koncepcí dle územního plánu.

Kanalizace – Předpokládá se likvidace odpadních vod pomocí jímky na vyvážení. Odvádění dešťových odpadních vod se bude řídit zásadami dle územního plánu (maximalizace vsaku dešťových vod přímo v lokalitě, minimalizace nárazových odtoků dešťových vod). Dešťová kanalizace z komunikací bude svedena do Všenorského potoka.

Vodovod – Zásobování vodou bude zajištěno vlastním zdrojem vody.

Elektroenergetika – Regulační plán posoudí a navrhne odpovídající napojení podle konkretizovaných nároků budoucího využití plochy. V případě nízkých nároků na příkon bude zvážena možnost na

stávající nn rozvody, v opačném případě bude navrženo např. přezbrojení jedné z bližších trafostanic (Stivínka, Potoky).

Spoje – Sdělovací kabely pro napojení řešené plochy budou podle potřeby navrženy jejich doplněním.

Plyn – Plyn není v obci zaveden, ani pro řešenou plochu se s plynofikací neuvažuje.

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Regulační plán konkretizuje a případně doplní veřejně prospěšné stavby vymezené územním plánem:

Doprava – místní komunikace, plochy pro parkování v rozsahu řešených ploch

Technická vybavenost (vždy v rozsahu navrženého řešení):
- kabelové vedení 0,4 kV vč. veřejného osvětlení
- kanalizační řady dešťové kanalizace
- kabelové telefonní rozvody.

g) Požadavky na asanace

Žádné požadavky nejsou známy.

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

Územně analytické podklady pro ORP Černošice byly zpracovány v prosinci 2008, s 1. úplnou aktualizací provedenou 12/2010. Z hlediska existence stávajících limitů je nutné respektovat polohu celé plochy Z25 v pásmu 50 m od okraje lesa, polohu v Přírodním parku Hřebeny a blízkost lokálního biokoridoru LBK 99. Řešené území (právě tak jako celé území obce) leží v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru.

Ochrana veřejného zdraví bude zajištěna dodržením platných hygienických limitů. Jiné zvláštní požadavky se nestanovují.

Z hlediska zájmů civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu nedochází v řešeném území k žádným změnám. V řešeném území a jeho blízkosti nejsou žádná vojenská zařízení, která by mohla být ovlivněna navrženou zástavbou.

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny žádné zájmy ochrany ložisek nerostných surovin a jejich těžby. Na území obce ani na přilehlých částech sousedních katastrálních území nejsou žádná chráněná ložisková území.

Území se nenachází v oblasti s poddolovanými územími. Z hlediska inženýrsko geologických poměrů pro řešení zástavby nevyplývají žádné zvláštní požadavky.

Řešená oblast se nenachází ve vyhlášeném záplavovém území. Vzhledem ke konfiguraci terénu se doporučuje provedení průzkumu, na jehož základě bude navrhováno zakládání jednotlivých stavebních objektů. Jinými rizikovými přírodními jevy řešené území není ohroženo.

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí:
- ÚR o dělení nebo scelování pozemků
- ÚR o změně využití území
- ÚR na umístění staveb technické a dopravní infrastruktury
- ÚR na umístění staveb

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

Řešená plocha byla předmětem řešení územního plánu. Dle ust. § 45i cit. zákona lze vyloučit vliv na lokality Natury 2000, tedy evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Zadání regulačního plánu pro plochu Z25 – Potoky – Durango – plocha určená pro sport a rekreaci nevylučuje realizaci tzv. podlimitního záměru ve smyslu § 4 odst. 1 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb. V případě, že takový záměr bude regulační plán umísťovat, požaduje se oznámení podlimitního záměru podle tohoto zákona.

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Většina pozemků řešeného území je ve vlastnictví jednoho subjektu, z toho důvodu není nutná ani účelná dohoda o parcelaci, která by řešila pozemky pro dopravní infrastrukturu. Bude vyžadována plánovací smlouva. Rovněž etapizace výstavby není nutná.

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 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Základním podkladem bude mapa katastru nemovitostí v digitální podobě. Grafická část regulačního plánu bude provedena rovněž v digitální formě.

Regulační plán bude obsahovat soubor podmínek pro funkční a prostorové využití území (regulativy), vycházející z územního plánu. Tyto základní regulativy budou zpodrobněny do odpovídající úrovně regulačního plánu.

Hlavní výkres bude zpracován v měřítku 1 : 1 000, případně 1 : 500. Ostatní výkresy rovněž v těchto měřítcích. Výkres veřejně prospěšných staveb bude v měřítku katastrální mapy.

Dokumentace bude odevzdána ve čtyřech kompletních vyhotoveních.