

Územní plán ČERNOLIC

návrh

Textová část



datum zpracování: červen 2009

1

Název:	Územní plán Černolic
Stupeň:	Návrh
Obec:	Černolice starosta: Ing. Milan Macela 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: Hládkov 920/12, 169 00 Praha 6 IČ: 40663264
Datum zpracování:	červen 2009

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
- Ab) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
 - Ab1) Rozvoj území obce
 - Ab2) Ochrana a rozvoj hodnot
- Ac) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
 - Ac1) Urbanistická koncepce
 - Ac2) Vymezení zastavitelných ploch
 - Ac3) Vymezení ploch přestavby
 - Ac4) Systém sídelní zeleně
- Ad) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování
 - Ad1) Doprava – silniční doprava, komunikační síť, dopravní plochy a vybavenost, železniční doprava, hromadná doprava osob, vodní cesta, pěší a cykloturistická doprava
 - Ad2) Vodní hospodářství – zásobování vodou, odvádění a likvidace odpadních vod, vodní toky a plochy, meliorace a závlahy
 - Ad3) Energetika – zásobování elektrickou energií, zásobování teplem, zásobování plynem, spoje
- 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
 - Ae1) Uspořádání krajiny vč. vymezení ploch a podmínky pro změny ve využití ploch
 - Ae2) Ochrana přírody a krajiny
 - Ae3) ÚSES
 - Ae4) Prostupnost krajiny
 - Ae5) Protierozní opatření
 - Ae6) Ochrana před povodněmi
 - Ae7) Rekreace
 - Ae8) Dobývání nerostů
- 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) Podmínky pro využití ploch
 - Af2) Podmínky prostorového uspořádání
 - Af3) Podmínky ochrany krajinného rázu

- Ag) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- Ah) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
- Ai) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části
- Aj) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- Ak) 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
- Al) 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)
- Am) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- An) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- Ao) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Příloha č. A1:

- Návrh zadání regulačního plánu pro lokalitu „Z10 – Pod dvorem“

Příloha č. A2:

- Návrh zadání regulačního plánu pro lokalitu „Z2 – Ve Slatinách jih“

B. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

- B1. Výkres základního členění území 1:7 500
- B2. Hlavní výkres 1: 5 000
- B3. Technická infrastruktura – vodní hospodářství 1:5 000
- B4. Technická infrastruktura – energetika a spoje 1:5 000
- B5. Územní systém ekologické stability 1:7 500
- B6. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5 000

Obsah odůvodnění územního plánu (v samostatném svazku)

C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Příloha č. C1:

- Vymezení ÚSES na území obce Černolice (podklad pro zapracování do ÚP Černolice)

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 návrh územního plánu bylo zastavěné území zpracovatelem v několika případech upraveno (rozšířeno) podle stavu k 1. 4. 2009. Vymezení zastavěného území odpovídá metodickému doporučení odboru územního plánování MMR z 27. 4. 2007. 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 na základě dříve zpracovaných průzkumů a rozborů (Průzkumy a rozborů pro územní plán Černolic v rozsahu ÚAP, M. Salaba, 04/2008) a zadání (schváleno 24. 10. 2008) stanovena úměrná velikost dalšího rozvoje – nové plochy pro bydlení v rozsahu max. cca 80 RD (výraznější rozvoj by degradoval sídlo na univerzální lokalitu satelitního bydlení, naopak v případě stagnace by v obci mohlo upadat i dosavadní občanské vybavení).

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

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 tematických 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 páteří systém ÚSES včetně jejich ochranných pásem, dále vyhlášené maloplošné ZCHÚ - přírodní památka Černolické skály a jiné přírodní hodnoty. 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

Řešení územního plánu vytváří předpoklady pro částečné změny v plošném uspořádání obce. Požadavky na nové plochy byly konfrontovány s existujícími prolukami a dalšími zastavitelnými plochami v rámci zastavěného území. Dojde k rozšíření zastavitelného území navýšením ploch pro bydlení. Plošně největší jsou navržené změny ploch s rozdílným způsobem využití pro obytné funkce v návaznosti a jižní a východní okraj zástavby obce. 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 se záměry konkrétních vlastníků.

Rozšíření zastavitelného území bude navrženo u lokalit v návaznosti na jižní a jihovýchodní okraj sídla, dále v menším rozsahu v lokalitě Ve Slatinách a Pod Novým Dvorem. V případě poslední lokality je její poněkud odtržená poloha od sídla odůvodněna záměrem svébytné obytné skupiny různě velkých pozemků s vybaveností a vazbou na krajinu. Z hlediska souladu zástavby s krajinným rázem (zejména zachování příznivých pohledů na Černolické skály) došlo při zpracování k pracovnímu vyhodnocení možných vlivů zejména u lokality ležící severovýchodním směrem pod bývalým statkem Nový Dvůr (č. 10). Výsledná poloha se stanovenými regulativy těmto požadavkům odpovídá.

Jednotlivé uplatněné požadavky a podněty zapracované do návrhu územního plánu většinou nejsou v kolizi s celkovou urbanistickou koncepcí, nicméně vzhledem k reálným potřebám sídla jsou navrženy s určitou rezervou (cca 50%). Jednoznačně sporné záměry, které by svým obsahem, rozsahem, příp. z jiných hledisek neodpovídaly zásadám na plošné a prostorové uspořádání, byly vyřazeny.

Vzhledem k přetíženosti území individuální pobytovou rekreací a omezením vyplývajícím z nedostatečně dimenzovaných komunikací a inženýrských sítí ve většině stávajících lokalit, je rozvoj dalších rekreačních chat nevhodný a navrhuje se jen velmi omezeně.

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 širkově 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).

Ac3) Vymezení zastavitelných ploch

Nové zastavitelné plochy jsou uvedeny v následujícím seznamu. Jejich označení odpovídá (kvůli přehlednosti a lepší identifikaci) původnímu číslování ze zadání.

- Nové zastavitelné plochy (rozšiřující zastavěné území):
2, 4, 7, 8, 9, 10, 21, 23, 25, 26
1, 11 (dosud nezastavitelné plochy v rámci zastavěného území)

- Nové zastavitelné plochy v rámci zastavěného území:
12 (několik ploch), 14,
15, 16 (přestavbové plochy)
- Další záměry (změny funkcí, liniové záměry, soulad se stavem, apod.):
5, 6, 13, 17, 18, 19, 20 a další nečíslované záměry (dle výčtu za následujícím seznamem)

Seznam ploch, liniových jevů a dalších záměrů, u nichž dochází ke změnám (rozšíření zastavitelného území, změny využití v zastavěném i nezastavěném území, liniové záměry, uvedení do souladu se stavem, odstranění nepřesností a chyb, vč. zrušených záměrů – s důvodem zrušení):

Záměry podle zadání:

označ. podle zadání	popis záměru:	
1	výstavba rodinných domů v návaznosti na novou lokalitu „Ve Slatinách“, také poz. p. Kojetínové, Švikové	<i>Cca 20 RD</i>
2	výstavba rodinných domů jižně od lokality „Ve Slatinách“, také poz. p. Kojetínové	<i>Cca 18 RD (kolize s navrženým VKP – dle okr. generelu, limit komunik. napojení! =>podmíněno RP)</i>
3	dostavba lokality rodinných domů „Ve Slatinách“	<i>ne (vod. zdroje, ÚSES)</i>
4	dostavba lokality rekreačních chat za západním okrajem zastavěného území (formou bydlení s možným rekreačním využitím)	<i>Cca 4 RD (jen za předpokladu striktních regulativů!)</i>
5	komunikační zpřístupnění lok. „Ve Slatinách“ – pro napojení rozvojových ploch	<i>Ano</i>
6	řešení zpřístupnění severní části území – pro omezené možnosti využitelnosti stávajících komunikací k napojení nových rozvojových lokalit v severozápadní části obce (nemožnost rozšíření ani jiného trasování), přichází v úvahu jen omezeně organizační opatření	<i>jen organizační opatření</i>
7	výstavba rodinných domů v návaznosti na jižní okraj zastavěného území	<i>smíř.území – cca 4 RD</i>
8	výstavba rodinných domů v návaznosti na jihovýchodní okraj zastavěného území (největší část souvisejících ploch č. 7, 8, 9), také poz. p. Kojetínové	<i>Cca 30 RD (velká lok., celkový rozsah ploch je větší než je pro obec únosné! =>podmíněno ÚS)</i>
9	rozvoje bydlení ve východní části obce (rovněž souvisí se záměry č. 7 a 8)	<i>Cca 20 RD podmíněno ÚS</i>
10	výstavba ucelené skupiny rodinných domů v izolované poloze vůči sídlu, podloženo komplexním urbanistickým řešením vč. obč. vybavení, se zapojením celku do krajiny	<i>Cca 30 RD + obč. vyb. (MŠ) podmíněno RP</i>
11	dostavba lokality chat v severní části území – v omezeném rozsahu pro bydlení, také poz. p. Kojetínové	<i>Cca 5 RD (obtížné komunikační napojení!)</i>
12	plochy pro bydlení – několik menších lokalit a proluk v rámci zastavěného území	<i>Cca 5 RD u penzionu Cca 2 RD proluky u býv. hospody Cca 2 RD u N. Dvora Cca 6 RD u strouhy (celk. cca 15 RD)</i>

13	plocha pro rozšíření hřbitova	Ano
14	plocha pro sběrný dvůr (místo pro soustředění kontejnerů na tříděný odpad) – u křižovatky pod Novým Dvorem	Ano
15	plocha „brownfields“ – areál Nového Dvora, smíšené obytné území	Cca 10 bytů
16	plocha „brownfields“ – býv. zemědělský areál – bydlení, příp. smíšená funkce	Cca 4 RD
17	kanalizace (pro obec důležitý záměr) – napojení na síť obce Všenory – již v realizaci, rovněž souvisí s komunikačním napojením lokality na obec (chodník, cyklostezka, doprovodná zeleň)	ano, z velké části již realizováno
18	stabilizace přírodních ploch – návrh rozšíření stávajících význ. krajinných prvků (VKP 163, 164)	Ano
19	obecný návrh nových retenčních ploch na Černolickém potoce	Ano
20	námět úpravy veřejného prostranství u obecního úřadu, vč. parkoviště	Ano
21	plocha pro výstavbu RD pod Novým Dvorem (Jordánovi)	Cca 1 RD
22	plocha pro výstavbu RD – mezi č. 10 a 21 (p. Jordánová, Pechanová, Šoch)	úz. rezerva (výhled), cca 10 RD
23	plocha pro výstavbu RD – za Novým Dvorem (p. Jordánová, Pechanová, Šoch)	Cca 9 RD (poblíž navrženého VKP)

celkem: cca 170 RD

(tj. cca 104 RD + cca 66 RD v lokalitách s výhradami + cca 10 RD rezerva)

Další záměry (neuvedené v zadání):

- parking při silnici III/11510 pod Novým Dvorem (u č. 14) – pás určený hlavně pro rekreační využití (parkování návštěvníků skal, výletníků, cykloturistů)
- plochy pro dětská hřiště: ve Slatinách – poblíž vrtu HV-1, u mateřské školy v lok. Pod dvorem (č. 1c, 10b)
- obecní vybavenost v centru (č. 24) – menší zařízení typu domov důchodců, dům s pečovatelskou službou apod.
- přírodní sportoviště v lok. Durango (č. 25) – zahrnuje areál s rekreačním hřištěm a s možností dalších doprovodných funkcí (občerstvení, malý přírodní amfiteátr, ...)
- plocha pro individuální rekreaci Ve Stokách (č. 26) – návaznost na zahradu rodinného domu
- požární věž využitelná také jako rozhledna v lese nad obcí (č. 27)

Ac4) Vymezení ploch přestavby

Jako přestavbová území jsou vymezeny lokality 15 – Nový Dvůr (již probíhající přestavba býv. hospodářského areálu na byty) a 16 - nedaleká plocha bývalého teletníku (navrženo rovněž využití pro bydlení, služby apod.).

Ac5) Systém sídelní zeleně

Návrh sídelní zeleně je založen na jejím doplnění ve vazbě na návrhové lokality. Důraz je přitom kladen na propojení jednotlivých ploch (např. stabilizací uličních alejí, příp. vyčleněním pásů zeleně). Dále je třeba zkvalitnit stávající plochy. Zachovat a stabilizovat s rozšířením na nezastavitelnou plochu se navrhuje území severozápadně od centra - kolem rybníčku a navrženého významného krajinného prvku (dle okresního generelu - VKP 163, VKP 164).

Ad) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**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 lokalitách. V převažující míře ulic obytného charakteru bude uplatněno též uspořádání bez výškového rozlišení vozovky, tj. s preferencí pěšího provozu (obytné ulice). Zástavba v lokalitě Ve Slatinách je podmíněna výstavbou nové komunikace vedené po jižním okraji sídla, neboť stávající přístup centrem obce a kolem parku je pro další nárůst dopravy naprosto nevyhovující.

Parkování a odstavení 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 navrhuje parkovací stání u silnice pod Novým Dvorem (č. 14), v centru u obecního úřadu (č. 20), na okraji lok. Ve Slatinách (č. 3) a u navržené mateřské školy v lokalitě Pod Dvorem (č. 10c).

Současný systém obsluhy hromadnou dopravou osob se v návrhovém období nijak výrazně nezmění. Pro obsluhu nové lokality 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 č. 10 (Pod Dvorem), s návazností směr Všenory – pěší cesta severozápadním směrem (návaznost na stávající zpevněnou komunikaci) a severním směrem (č. 10d) – bezpečné a bezkolizní pěší do Všenor pomocí lávky nad silnicí III/11510 (v nepřehledném úseku, kde členitý terén umožňuje takové řešení). Dále je navržena obnova „Zlatokopecské stezky“ údolím Všenorského potoka a další historické (především lesní) cesty.

Ad2) Vodní hospodářství**Zásobování vodou**

Stávající systém zásobování pitnou vodou vyhovuje a nebude se měnit ani v budoucnosti. Vodovodní síť se bude rozšiřovat ve stávající i nové zástavbě. Do budoucna je nezbytné připojení nového vrtu s vydatností minimálně 1 l/s.

Pro stávající vodní zdroj (vrt HV1) vodovodu je třeba navrhout¹ a vyhlásit ochranná pásma.

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.

Pro výhledové návrhy bude nezbytné zajistit nové zdroje pitné vody - zprovoznění dalšího vrtu, který by pokryl zvýšenou potřebu pitné vody. Dalším nezbytným předpokladem bude vybudování nového vodojemu, jehož velikost se bude odvíjet od výhledového rozvoje. Předpokládaná velikost bude v rozmezí od 120 – 150m³ a bude upřesněna na základě koordinace výstavby infrastruktury pro nové rozvojové lokality.

¹ Návrh ochranných pásem pro vrtanou studnu HV1 vodovodu v Černolicích z května 2009, zpracovatel Ing. Melichová

Realizací nového vrtu HV2 (jihozápadně cca 150 – 250 m od stávajícího vrtu HV-1, v místě současně jímáných povrchových zdrojů) se částečně řeší požadavek na vzrůstající potřebu vody vzhledem k nové výstavbě.

Nezbytným předpokladem pro další rozvoj obce je zajistit stabilní a kvalitní zdroje pitné vody, především prověřit vydatnost a kvalitu průzkumného vrtu HV2 a jeho následné zapojení do vodovodního systému obce, zajistit jeho ochranu a vyhlásit OP.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Obec Černolice má nově vybudovaný systém splaškové kanalizace zaústěné do stávající kanalizace obce Všenory a jejím prostřednictvím je napojena na ČOV Dobřichovice. Tento pozitivní koncepční záměr souvisí s využitím území pod Novým Dvorem pro ucelenou obytnou skupinu. Na základě dohody je garantováno připojení 500 EO z obce Černolice na ČOV Dobřichovice (postačující pro návrh). Případný další rozvoj ve výhledu je podmíněn posílením kanalizačního systému, tj. přečerpávacích ČS splaškové kanalizace a zajištěním možnosti likvidace dalšího množství odpadních vod na ČOV Dobřichovice (nad limit 500 EO).

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

Navržené řešení se týká pouze zařazení nezastavitelného území do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, jejímž účelem je 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). Ve vztahu k ochraně PP je podstatné, že řešením územního plánu nedojde k jejímu ovlivnění.

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:

- Ø Nadregionální biokoridor NRBK 56 (Karlštejn, Koda – K59). Celé řešené území leží v jeho ochranném pásmu,
- Ø Lokální biocentra vložená do nadregionálního biokoridoru: LBC 115.1 a LBC 115.2 (náhrada biocentra označeného v generelu LBC 115),
- Ø Lokální biocentrum LBC 116a (oproti generelu zpřesněno, zmenšeno a přizpůsobeno parcelaci pozemků)
- Ø Lokální biokoridory 100a, 102a, 103a.

Pro zajištění funkčnosti je navrženo rozšíření LBC 118, jehož úprava vyžaduje koordinaci rovněž na k. ú. Řitka (podrobněji viz příloha č. C1).

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 vzhledem k poloze v nepřehledném členitém terénu (s nebezpečnou zatáčkou) mimoúrovňovým přechodem – lávkou nad silnicí. Stávající úsek cyklotrasy je navržen převést 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) Rekreační

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 odůvodněné jednotlivé dostavby v rámci proluk stávajících chatových lokalit (nutno posoudit samostatně případ od případu v rámci územního řízení) a drobné doplnění lokality V potokách (č. 26) – návaznost na zahradu rodinného domu.

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 (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) Podmínky pro využití ploch vč. základních podmínek prostorového 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 obrátu 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.

Vymezení některých pojmů

Nerušící funkci se rozumí takové činnosti, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenaruší 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 měření 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.

Izolační 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.

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 infrastruktury stavby a je většinou upravena oborovými předpisy.

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).

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
- chov koní (v úměrném rozsahu - pro vlastní potřebu) jen v lok. P15 Nový Dvůr

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
- chov hospodářského zvířectva (s výjimkou plochy P15 – viz výše)

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- Pro sektor Pod dvorem (lok. Z10): Pro dosažení architektonicky hodnotného výrazu obytné skupiny jako celku se předepisuje dodržení následujících požadavků s tím, že jejich konkretizace bude obsažena v regulačním plánu, jehož pořízení se pro lok. Z10 předepisuje. Minimální (nepřekročitelné) požadavky, které budou zapracovány do regulačního plánu: min. velikost pozemku 1500 m², podíl nepevněných ploch 65%, max. procento zastavění 15%, výška zástavby: bude stanovena regulačním plánem s tím, že nepřekročitelná je výška 9 m od úrovně původního terénu v nejvyšší části lokality (jihozápadní okraj – nejbližší k Novému Dvoru) – tj. absolutní výška 335 m n. m. Pro konkrétní objekty bude jejich možná výška ověřena zákresy do panoramatických pohledů od jihovýchodu. Jednotlivým prvkem pro návrh domů bude kombinace plochých a šikmých střech. Ploché střechy budou využity pro střešní terasy a střešní zahrady nejlépe s přímou vazbou na terén. Šikmé střechy budou 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

- tvorit méně než 50% celkové výšky oplocení; oplocení pozemku nebude výrazně vyšší než ploty okolních pozemků (cca 180 cm); pro vnitřní oplocení (mezi pozemky a směrem k lesu) platí totéž s doporučením subtilnosti (drátěný plot, lehký dřevěný apod.). Pro lokalitu Z10 se předepisuje pořízení regulačního plánu
- Pro sektor Ve Slatinách (lok. Z1, Z2): min. velikost pozemku 800 m² (platí pro nově vyměřované pozemky), podíl nezpevněných ploch 60%, max. procento zastavění 20%, výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 7,5 m, sklon střechy min. 35°, u zástavby proluk se požaduje doložit uliční pohled se zákresy sousedních (stávajících) objektů. Pro lokalitu Z2 se předepisuje pořízení regulačního plánu
 - Pro sektory Na škrobách (lok. Z8), Před skalami (lok. Z9): min. velikost pozemku 1000 m² (platí pro nově vyměřované pozemky), podíl nezpevněných ploch 60%, max. procento zastavění 20%, výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 7,5 m, vzhledem k exponované poloze se pro další stupeň PD požaduje doložit zákresy navržené zástavby do panoramatických pohledů od jihovýchodu.
 - Pro ostatní sektory: min. velikost pozemku 1000 m² (platí pro nově vyměřované pozemky), podíl nezpevněných ploch 60%, max. procento zastavění 20%, výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 7,5 m, u zástavby proluk se požaduje doložit uliční pohled se zákresy sousedních (stávajících) objektů

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 doplnkově 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 20%, výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 7,5 m

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 sektor Ve stokách (lok. Z26): min. velikost pozemku 1000 m² (platí pro nově vyměřované pozemky), podíl nezpevněných ploch 70%, max. procento zastavění 15%, výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 7,5 m
- Pro ostatní sektory: min. velikost pozemku se nepředepisuje (nové pozemky tohoto určení se v obci až na výjimky – viz Z26 - nenavrhují), podíl nezpevněných ploch 60%, max. procento zastavění 20%, výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 6,0 m

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 dle §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)
- pomníky
- kaple a kostely

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

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 9 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 9 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 a rekreačnímu sportu
- krytá a otevřená zařízení pro sport, rekreaci a zábavu

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- doprovodné stavby (šatny)
- doprovodné služby (veřejné stravování, obchod)
- 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 7,5m s výjimkou tribun, osvětlení apod.

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 (lok. č. Z13) doporučuje využití jen východní poloviny navrženého pozemku

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.
- veřejná a doprovodná zeleň
- 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.)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby pro dopravní vybavenost
- plochy pro odstavování vozidel
- technická infrastruktura

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

SM – plochy smíšené obytné „městske“

CHARAKTERISTIKA

Plochy smíšené obytné využívané zejména pro bydlení v bytových domech, obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti převážně místního významu

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
- v případě plochy Z10c bude část vyčleněna pro mateřskou školu (lze i jako součást polyfunkčního objektu) a další vybavenost

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod s nutností časté dopravní obsluhy nebo obsluhy těžkou dopravou
- lůžková zdravotnická zařízení
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- Pro sektor Pod dvorem (lok. Z10): Pro dosažení architektonicky hodnotného výrazu obytné skupiny jako celku se předepisuje dodržení následujících požadavků s tím, že jejich konkretizace bude obsažena v regulačním plánu, jehož pořízení se pro lok. Z10 předepisuje. Minimální (nepřekročitelné) požadavky, které budou zapracovány do regulačního plánu: min. podíl nezpevněných ploch 30%, max. procento zastavění 50%, výška zástavby: bude stanovena regulačním plánem s tím, že možné zvýraznění formou lokální výškové dominanty (jen v části hmoty objektu) bude ověřeno zákresy do panoramatických pohledů od jihovýchodu.
- v jiných sektorech se tento typ plochy nevyskytuje (jako stav ani v návrhu)

SV – plochy smíšené obytné - venkovské

CHARAKTERISTIKA

Plochy smíšené obytné ve venkovských sídlech využívané zejména pro bydlení v rodinných domech (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

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

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod s nutností časté dopravní obsluhy nebo obsluhy těžkou dopravou
 - lůžková zdravotnická zařízení
 - plochy a zařízení pro individuální rekreaci
- PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- min. podíl nezpevněných ploch 50%, max. procento zastavění 30%, výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 7,5 m

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 7m

SR – plochy smíšené obytné - rekreační

CHARAKTERISTIKA

Plochy smíšené obytné pro bydlení a pobytovou rekreaci

URČENÉ VYUŽITÍ

- rodinné domy s možností ubytování v soukromí
- penziony
- menší hotely a jiná ubytovací zařízení (školicí zařízení, školy v přírodě apod.)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- nerušící technická, dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou
- veřejná zeleň
- dětská hřiště

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod s nutností časté dopravní obsluhy nebo obsluhy těžkou dopravou
- lůžková zdravotnická zařízení
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- Pro sektor U Hořejšáku (lok. Z11): min. velikost pozemku 500 m² (charakter chatové zástavby), min. podíl nezpevněných ploch 70%, max. procento zastavění 20%, výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 6,0 m
- Pro ostatní sektory (stávající zástavba) – platí jen pro přestavby, dostavby a stavební úpravy v rámci stabilizovaných ploch: min. velikost pozemku se nepředepisuje (nové pozemky tohoto určení se v obci až na výjimky – viz Z11 - nenavrhují), min. podíl nezpevněných ploch 50%, max. procento zastavění 30%, výška zástavby: 2 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 10,5 m

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 násypy, 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 automobily, 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 ve stavebním řízení, výška zástavby: 1 nadzemní podlaží, max. výška 6m

TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě

CHARAKTERISTIKA

Plochy areálů technické infrastruktury, zařízení na vodovodech a kanalizacích (např. úpravy 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 obhospodařovat 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)
- 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 ve stavebním řízení

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.

URČENÉ VYUŽITÍ

- parkové porosty okrasné a přírodě blízké
- veřejná zeleň ochranná a izolační
- drobné prvky městského parteru (lavičky, altány, vybavení dětských hřišť)
- komunikace pěší, účelové

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- 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 kolen, na plochách lze umísťovat stavby sloužící k řádnému užívání pozemků)

- souvislé plochy zeleně u bytových domů, škol s charakterem poloveřejného využití

PŘÍPUSTNÉ 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 (v ochranných pásmech průmyslu, apod.)

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), plnicí v krajině funkci ekologicko - stabilizační, protierozní a estetickou, plochy veřejné zeleně přírodního charakteru (neoplocené) bez vyšších nároků na údržbu.

URČENÉ VYUŽITÍ

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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- 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. ochranného pásma vodních zdrojů,
 - intenzivní hospodaření na pozemcích,
 - převod pozemků do kultur orná půda a zahrada
- PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ**
- nestanovuje se

VV - plochy přírodní 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, ekologické – 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
- 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

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby přístřešků pro uskladnění rostlinných produktů
- stavby přístřešků pro hospodářské zvířectvo (pastevní hospodářství)
- liniové stavby pozemních komunikací a technické infrastruktury
- účelové komunikace,
- 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 umístění staveb, pak tyto stavby musí vyhovovat § 18, odst. 5 stavebního zákona).

URČENÉ VYUŽITÍ

- hospodaření v lesích podle platného lesního hospodářského plánu
- zalesnění pozemků, které nejsou součástí lesa, je možno připustit v souladu se stanoviskem příslušných orgánů státní správy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby sloužící pro obhospodařování lesa
- stavby sloužící pro myslivost
- liniové stavby pozemních komunikací a technické infrastruktury

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

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 ochrany 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 (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

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, remízky, 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 (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

Af2) Podmínky 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 Dolních Beřkovic.

Pro stavební činnost podléhající stavebně správnímu řízení jsou předepsány na plochách s rozdílným způsobem využití určených k zastavění minimální podíl (procento) nezpevněných ploch (zeleně) na pozemku a maximální výška objektu.

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

Dále platí pro všechny lokality, že v případě etapového řešení musí být minimálních podílů zeleně dosaženo i v rámci jednotlivých etap.

Podíl nezpevněných ploch je vyjádřen minimálním procentem zeleně (nezpevněné plochy) na pozemku pro individuální výstavbu nebo v jednotlivém areálu, přičemž zbytek plochy mohou tvořit stavební objekty a zpevněné plochy (parkoviště, chodníky, manipulační plochy). V některých případech je jako nepřekročitelný ukazatel uvedeno též maximální procento zastavění stavebními objekty (objekty vystupující min. 1m nad terén).

Maximální výška zástavby je dána maximálním počtem nadzemních podlaží, event. výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty objektu (hřebene nebo vrcholu sklonité střechy, horní hrany atiky ploché střechy, atp.) a je vztažena k nejvyššímu bodu stávajícího rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí.

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

Hlavní architektonické zásady pro novou výstavbu a přestavbu objektů

Při návrhu nové soustředěné obytné zástavby (rodinné domy) bude respektována historická hodnota středu obce a okolí památkově chráněných objektů a souborů. 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 předchozí kapitoly Af1) *Podmínky pro využití ploch vč. základních podmínek prostorového uspořádání.*

Af3) Podmínky ochrany krajinného rázu

Základní podmínky ochrany krajinného rázu, jako je např. například výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách, jsou uvedeny v předchozí subkapitole.

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.

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

Návrh územního plánu žádné takové plochy a ani koridory nenavrhuje.

Ah) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze 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 lokality (Ve Slatinách, Pod Dvorem, ...)

WD2 - chodníky a pěší komunikace

WD3 - parkoviště (Ve Slatinách, Pod Dvorem, U Parku – před OÚ, Před Skalami – u silnice)

WD4 - úseky cyklostezek (náhrada úseku cyklotrasy do Všenor cyklostezkou + hřebenová)

WD5 - lávka pro pěší nad silnicí III/11510 směr Všenory

technická infrastruktura:

WT1 - trafostanice pro návrhové lokality 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 lokality (+ posílení vodních zdrojů, nový vodojem – obecně, dosud bez lokalizace)

WT5 - navržené kanalizační řady pro odvádění splaškových vod z návrhových lokalit

veřejně prospěšná opatření:

zvyšování retenčních schopností území:

WR1 - menší nádrž na Černolickém potoce v části Potoky - Doleček

založení prvků ÚSES:

WU1 - LBC 118 – úprava rozsahu (zvětšení), Pozn.: nutno koordinovat také na k. ú. Řitka

„V“ - Plochy a koridory pouze s možností vyvlastnění (dle §170 SZ)

asanace (ozdravění) území

VA1 - Plocha bývalého teletníku – návrh bydlení (SV)

„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
- PO2 - Plocha pro domov pro seniory – U parku
- PO3 - Plochy pro dětská hřiště (Pod dvorem, Ve Slatinách)
- PO4 - Plocha pro sběrný dvůr (u silnice Před Skalami)

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

Textová část (A) návrhu územního plánu obsahuje 39 stran (vč. příloh A1 a A2), grafická část (B) obsahuje 6 výkresů.

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

Jako územní rezerva je vymezena plocha v návaznosti na lokalitu č. 10 pod Novým Dvorem (č.22). Její vymezení je nezávazné. Grafické vyznačení je ve výkresu č. B1 – Základní členění. 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

Návrh územního plánu vymezuje pro zpracování územní studie dvě lokality: č. Z8 Na škrobách – obytná lokalita a Z9 Před skalami – obytná lokalita. V zadání rovněž uvedená lokalita č. Z7 se po posouzení účelnosti pro zpracování územní studie nevymezuje.

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.,

Návrh územního plánu vymezuje a) lokalitu č. Z10 Pod dvorem – obytná lokalita, b) lokalitu Z2 – Ve Slatinách jih, pro něž se vyžaduje zpracování regulačního plánu.

Návrh zadání regulačních plánů pro lokality Z10 - Pod dvorem a Z2 - Ve Slatinách jih je uveden v příloze č. 1 textové části.

An) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Předmět územního plánu nevyžaduje stanovení etapizace.

- 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 lokality nevymezují.

Příloha č. A1 textové části návrhu územního plánu Černolic
Návrh zadání regulačního plánu pro lokalitu „Z10 – Pod Dvorem“**a) Vymezení řešeného území**

V rozsahu lok. č. Z10, řešené územním plánem tj. 8,8 ha + 30 m pás po obvodu řešeného území. Jedná se o plochu vymezenou ze západu silnicí III/11510, ze severu a východu loukami a okrajem lesa, z jihu jde hranice po jižním okraji pozemků 283/1 a 283/4. Z hlediska komunikačního napojení bude součástí vazba na stávající cestu do chatové lokality Potoky – Na cihelně (jižně od poz. p. č. 283/8 – územní rezerva, plocha R22) a vazby pěších cest k severu směr Všenory vč. mimoúrovňového přemostění lávkou pro pěší nad silnicí III. třídy.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán vymezí pozemky pro funkce slučitelné s funkcemi BI (bydlení v RD – městské a příměstské), SM (smíšené obytné plochy „městské“), ZV (zeleň – na veřejných prostranstvích), ZO (zeleň – ochranná a izolační) a PV (veřejná prostranství) dle územního plánu. Vymezení pozemků bude záviset na komunikačním řešení a na napojení na nadřazenou dopravní síť respektujícím rozvržení dle územního plánu. Budou zohledněny vazby na stávající zástavbu obce. Využití pozemků bude navrženo pro stanovené funkce.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Pro dosažení architektonicky hodnotného výrazu obytné skupiny jako celku navrhne regulační plán umístění staveb a jejich prostorové uspořádání v souladu s podmínkami pro využití (regulativy) dle územního plánu: min. velikost pozemku na plochách BI bude 1500 m², podíl nezpevněných ploch 65%, max. procento zastavění 15%, výška zástavby: bude stanovena regulačním plánem s tím, že pro plochy BI je nepřekročitelná výška 9 m od úrovně původního terénu v nejvyšší části lokality (jihozápadní okraj – nejbližší k Novému Dvoru) – tj. absolutní výška 335 m n. m. Pro konkrétní objekty bude jejich možná výška ověřena zákresy do panoramatických pohledů od jihovýchodu. Pro plochy SM možné zvýraznění formou lokální výškové dominanty (jen v části hmoty objektu) bude rovněž ověřeno zákresy do panoramatických pohledů od jihovýchodu.

Charakter prostorového uspořádání bude respektovat těžiště lokality v prostoru plochy SM (polyfunkční objekt s mateřskou školou, další veřejnou vybaveností typu obchod, služby, stravování a bydlením), kde bude zástavba koncentrovanější, s rozvolněním k okrajům lokality.

Jednotlivým prvkem pro návrh domů bude kombinace plochých a šikmých střech. Ploché střechy budou využity pro střešní terasy a střešní zahrady nejlépe s přímou vazbou na terén. Šikmé střechy budou 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 50% celkové výšky oplocení; oplocení pozemku nebude výrazně vyšší než ploty okolních pozemků (cca 180 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 (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/11510, rozvržení obslužných komunikací, chodník k Novému Dvoru, pěší cesta směr Všenory s lehkým přemostěním silnice). 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 – 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. 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. Z hlediska existence stávajících limitů je nutné respektovat ochranné pásmo 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.

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 m², 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 lokalita byla předmětem řešení územního plánu. Orgán ochrany ŽP provedl v rámci projednávání zadání zjišťovací řízení se závěrem, že územní plán není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. 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.

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 návrhu 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.

Návrh regulačního plánu bude obsahovat soubor regulativů funkčního a prostorového využití území, 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 návrhu územního plánu Černolic
Návrh zadání regulačního plánu pro lokalitu „Z2 – Ve Slatinách jih“

a) Vymezení řešeného území

V rozsahu lok. č. Z2, řešené územním plánem tj. cca 2,03 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 je vymezena jako lokální biokoridor. Z hlediska komunikačního napojení bude součástí vazba na stávající komunikaci do lokality Ve Slatinách (severně) – prostupem přes pozemek p. p. č. 100/15, na jihu bude součástí vazba na silnici III/11514, resp. navržené komunikační zpřístupnění lokality podél jihozápadního okraje zástavby obce.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán vymezí pozemky pro funkce slučitelné s funkcemi BI (bydlení v RD – městské a příměstské), ZV (zeleň – na veřejných prostranstvích), ZO (zeleň – ochranná a izolační), PV (veřejná prostranství) a po jihozápadním okraji NS – plochy smíšené nezastavěného území, dle územního plánu. Vymezení pozemků bude záviset na komunikačním řešení a na napojení na okolní dopravní síť respektujícím rozvržení dle územního plánu. Budou zohledněny vazby na stávající zástavbu obce. Využití pozemků bude navrženo pro stanovené funkce.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Pro dosažení architektonicky hodnotného výrazu obytné skupiny jako celku navrhne regulační plán umístění staveb a jejich prostorové uspořádání v souladu s podmínkami pro využití (regulativy) dle územního plánu: min. velikost pozemku plochách BI bude 800 m² (platí pro nově vyměřované pozemky), podíl nezpevněných ploch 60%, max. procento zastavění 20%, výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 7,5 m, sklon střechy min. 35°, u zástavby proluk se požaduje doložit uliční pohled se zákresy sousedních (stávajících) objektů

Charakter prostorového uspořádání bude respektovat stávající typickou zástavbu obce a exponovanou polohu 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, výška oplocení cca 180 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, rámcové rozvržení obslužných komunikací včetně propojení k severu do stávající zástavby Slatin a k jihu s navrženým komunikačním zpřístupněním lokality podél jihozápadního okraje zástavby obce (v územním plánu jako záměr Z5, podmiňující další zástavbu této části obce). 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 (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 lokalitě, minimalizace nárazových odtoků dešťových vod). Dešťová kanalizace 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. Sekundární 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 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 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. 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-1 a HV-2. 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 m², 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 lokalita byla předmětem řešení územního plánu. Orgán ochrany ŽP provedl v rámci projednávání zadání zjišťovací řízení se závěrem, že územní plán není nutno posoudit z hlediska vlivů na životní prostředí. 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.

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 návrhu 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.

Návrh regulačního plánu bude obsahovat soubor regulativů funkčního a prostorového využití území, 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.

B Grafická část územního plánu

- B1. Výkres základního členění území 1:7 500
- B2. Hlavní výkres 1: 5 000
- B3. Technická infrastruktura – vodní hospodářství 1:5 000
- B4. Technická infrastruktura – energetika a spoje 1:5 000
- B5. Územní systém ekologické stability 1:7 500
- B6. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5 000