



změna č. 4

územního plánu sídelního útvaru **LIBČICE nad Vltavou**

| ZÁZNAM O ÚČINNOSTI | | |
|---|---|-------------------------|
| označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal | Zastupitelstvo města Libčice nad Vltavou usnesením č. 1/18-2013 ze dne 22. dubna 2013 jako opatření obecné povahy č. 1/2013/OOP | |
| datum nabytí účinnosti změny územního plánu | 10. května 2013 | <i>razítko, podpis:</i> |
| jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele | Ing. Pavel Bartoš, MBA, starosta města, Městský úřad Libčice nad Vltavou | |

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Libčice nad Vltavou

Náměstí Svobody 90

252 66 Libčice nad Vltavou

v zastoupení: Ing. Pavel Bartoš, MBA, starosta města

VÝKONNÝ POŘIZOVATEL:

PRISVICH, s. r. o.

sídlo: Na náměstí 63, 252 06 Davle

kancelář: Zelený pruh 99/1560, 142 02 Praha 4

v zastoupení: Ing. Ladislav Vich, jednatel

ZPRACOVATEL:

AURS, spol. s r. o.

sídlo: Komornická 559/12, 160 00 Praha 6

v zastoupení: Ing. arch. Blanka Almásyová, jednatel

Ing. arch. Milan Körner, CSc.

Ing. arch. Blanka Almásyová

Ing. arch. Milan Salaba

Jarmila Sodomová

Ing. Lenka Pacalová

Územní plán sídelního útvaru schválen Zastupitelstvem města v Libčicích nad Vltavou dne 1. 12. 1997, usn. ZM č. 2, stanovisko NOÚP (OkÚ Praha-západ) ze dne 26. 11. 1997

Změny a ÚPnSÚ schváleny Zastupitelstvem města v Libčicích n. Vlt. dne 14. 5. 2001, usn. ZM č. 1, stan. NOÚP (OkÚ Praha-západ, ref. reg. rozv. odd. ÚP – čj. ÚP-849/01/Št) ze dne 10. 5. 2001

Změna č. 2 ÚPnSÚ schválena Zastupitelstvem města v Libčicích n. Vlt. dne 15. 12. 2004, usn. ZM č. 2, stan. NOÚP (Kraj. úřad Stč. kraje, odb. ÚŠŘ – čj. ÚŠŘ/5951/04/Nap) ze dne 14. 12. 2004

Změna č. 3 ÚPnSÚ schválena Zastupitelstvem města v Libčicích n. Vlt. byla schválena dne 21. 12. 2006, stan. NOÚP (Kra. úřad Stč. kraje, odb. ÚŠŘ – čj. SZ 169284/2006/KUSK ÚŠŘ/Kro

Obsah změny č. 4 územního plánu

A. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

- a) Vymezení zastavěného území
- b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění
- e) 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
- f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání
- g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo
- i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části
- j) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- k) 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
- l) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu
- m) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- n) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- o) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

B. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

- B1. Základní členění území (1 : 10 000)
- B2. Hlavní výkres – výkres změn (1 : 5 000)
- B6. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1 : 5 000)

Obsah odůvodnění změny č. 4 územního plánu

C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

- a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- b) Údaje o splnění zadání, pokynů pro zpracování návrhu po společném jednání a pokynů pro opakované veřejné projednání
- c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území
- d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
- e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

D. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

D3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (1 : 5 000)

A. Textová část změny č. 4 územního plánu

Aa. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno platným územním plánem. Změna se dotýká všech katastrálních území.

Ab. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Cílem změny č. 4 ÚPnSÚ Libčice n. Vlt. je:

vymezení nových zastavitelných území v lokalitách

k. ú. Letky

| | | |
|------|---------|---------------------------------|
| Z4-1 | 2,54 ha | pro všeobecně obytné území (BV) |
| Z4-2 | 2,60 ha | pro čistě obytné území (BC) |
| Z4-3 | 0,15 ha | pro čistě obytné území (BC) |
| Z4-4 | 0,16 ha | pro čistě obytné území (BC) |

k. ú. Chýnov

| | | |
|------|---------|---------------------------------|
| Z4-6 | 2,85 ha | pro všeobecně obytné území (BV) |
| Z4-7 | 0,08 ha | pro čistě obytné území (BC) |
| Z4-8 | 0,07 ha | pro čistě obytné území (BC) |

k. ú. Libčice n. Vlt.

| | | |
|-------|---------|--|
| Z4-9 | 2,50 ha | pro sport a rekreaci (Libčická náplavka) a lávka přes Vltavu |
| Z4-10 | 0,97 ha | pro čistě obytné území v OP lesa (BC _x) |

Pro lokality Z4-1, Z4-2, je využití podmíněno regulačním plánem.

Pro lokalitu Z4-6 je využití podmíněno územní studií.

Ve čtyřech lokalitách (A – D) jsou zadáním požadovány změny funkčního využití stávajícího zastavitelného území.

U lokality Z4-A je využití podmíněno regulačním plánem.

Regulační plány jsou navrhovány též na stávajících zastavitelných plochách (k. ú. Libčice n. Vlt.) Z4-RP1 (4,59 ha) a Z4-RP2 (2,61 ha).

Ve změně č. 4 jsou vymezeny tři veřejně prospěšné stavby (VPS) pro komunikace:

- od nám. Svobody kolem koupaliště na silnici III/2409
- pokračování ulice Pod Viničkou k železničnímu viaduktu
- přístupová komunikace k navrhované lávce přes Vltavu

V hlavním výkrese je označen jako veřejná zeleň pozemek č. 21, k. ú. Libčice n. Vlt.; jedná se pouze o nápravu chybně vedeného stavu (bydlení) pozemku v platném územním plánu – na pozemku (vlastnictví ČR) je dlouhodobě veřejná zeleň v péči města.

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

Urbanistická koncepce rozvoje města není změnou č. 4 zásadně dotčena.

Navrhované rozvojové lokality navazují na stávající zastavěné či zastavitelné plochy a jsou obsluhovatelné ze stávající komunikační sítě. Vzhledem k málo kvalitnímu napojení Libčice n. Vlt. na nadřazenou silniční síť není žádoucí zde rozvíjet aktivity indukující významnější dopravní nároky.

Dosavadním ÚP navrhované zastavitelné plochy zatím byly využity v malém rozsahu.

Ve změně navrhovaná plocha Z4-A sledující nové využití výrobních ploch pro smíšené využití je poměrně významnou přestavbovou lokalitou s vazbou na centrum města a železniční stanici. Vzhledem k aktivní záplavové zóně zasahující do části této lokality, je předmětná část lokality zařazena do ploch zeleně.

Ad. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚNÍ

Změnou č. 4 není tato koncepce dotčena, předpokladem využití nových ploch je ve většině lokalit napojení na existující infrastrukturu.

ČOV Libčice n. Vlt má v současné době kapacitu 4000 EO, což představuje rezervu pro cca 650 obyvatel. Je proto nezbytné, aby vydání územních rozhodnutí pro větší lokality (tzn. nové zastavitelné lokality Z4-1, Z4-2, Z4-6, již zastavitelné lokality Z4-A, Z4-RP1 a Z4-RP2) bylo podmíněno účastí investora na další intenzifikaci ČOV a na rozšíření a případně rekonstrukci stokové sítě.

Ve všech lokalitách je nezbytné upřednostnit výstavbu veřejné kanalizace, vodovodu, zpevněných komunikací a plynofikaci před výstavbou nové zástavby; využití lokality Z4-10 je podmíněno i rozšířením stávající komunikace. Využití nových lokalit je dále podmíněno plynofikací a likvidací dešťové vody ze střech a zpevněných ploch vsakem na pozemku stavebníka (popř. na základě kladného hydrogeologického posouzení vsaku).

V hlavním výkrese je doplněn barevně (nikoliv jako změnová plocha) stávající využití pozemku č. 21 k. ú. Libčice n. Vlt. jako veřejná zeleň, což odpovídá skutečnosti (v územním plánu dosud označeno jako stav bydlení).

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.

Změna č. 4 se významněji nedotýká uspořádání krajiny. U lokalit Z4-1, Z4-6 a Z4-RP1 nedošlo k dohodě ohledně podmínek krajinného rázu dle § 12, odst. 4, zákona č. 114/1992 Sb. Vzhledem k tomu, že se jedná o lokality navazující na současně zastavěné území a krajinného rázu se jejich realizace příliš nedotkne, jsou nadále ve změně ponechány. Byly splněny další podmínky OOP je navržena etapizace u lokalit Z4-1 a Z4-2 a u lokalit Z4-1, Z4-2 a Z4-6 bude podmínkou zelený pás o šířce 5-10 m mezi zástavbou a volnou krajinou.

Na základě požadavku Krajského úřadu (ze dne 21. 5. 2012, Ing. Kroupová) byly v souvislosti s lokalitou Z4-6 do hlavního výkresu změny č. 4 zakresleny hranice registrovaného prognózního zdroje cihlářské suroviny č. 9264700 a vedení plynovodu VTL dle ZÚR.

Nemění se koncepce ÚSES. Rovněž na základě požadavku Krajského úřadu (ze dne 21. 5. 2012, Ing. Kroupová) byly ve vazbě na lokality Z4-9 a Z4-A doplněny do hlavního výkresu aktivní záplavová zóna a hranice prvků nadregionálního ÚSES Údolí Vltavy dle ZÚR.

Af. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Změna č. 4 nevymezuje plochy, které by vyžadovaly stanovení odlišných podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s výjimkou lokality Z4-10, pro kterou je upraveno využití regulativy pod dílčím označením BC_x.

V lokalitách Z4-1, Z4-3, Z4-4, Z4-6, Z4-10 a Z4-A bude v rámci územního řízení staveb pro bydlení požadováno splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.

Ve všech lokalitách je nezbytné upřednostnit výstavbu veřejné kanalizace, vodovodu a zpevněných komunikací před výstavbou nové zástavby. Využití větších lokalit je podmíněno odpovídající volnou kapacitou ČOV, kterou je v případě deficitu nutno intenzifikovat. Využití lokality Z4-10 je mimo jiné podmíněno i rozšířením stávající komunikace.

U lokalit Z4-1 a Z4-6 je podmínkou jejich využití zelený pás o šířce 5-10 m mezi zástavbou a volnou krajinou, který bude osázen keřovými a stromovými dřevinami; pro lokalitu Z4-2 platí tato podmínka při jeho západní hranici.

Doplňeny jsou základní podmínky prostorového uspořádání.

Jsou zde uvedeny jen regulativy pro plochy, které jsou změnou č. 4 dotčeny.

BC – čistě obytné území

Území s dominantní obytnou funkcí, zajišťující optimální nerušené prostředí ve stavbách pro bydlení. V rámci tohoto regulativu jsou pro část lokality Z4-10 stanoveny odlišné podmínky pod označením BC_x – území 30 m širokého ochranného pásma lesa s dominantní obytnou funkcí, zajišťující optimální nerušené prostředí pozemků vymezených pro bydlení.

1. Přípustné funkční využití

- a) různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy, řadové a jiné formy seskupení), vč. vestavěných garáží,
- b) různé typy bytových domů (viladomy, řadové, blokové, terasové a jiné formy seskupení), vč. garáží, doporučeny vestavěné.

2. Podmíněné funkční využití

- a) v rámci staveb pro bydlení:
 - stravovací a obchodní zařízení,
 - mateřské školy, jesle a sportovní zařízení,
 - nerušící služby a drobná nerušící výroba,
 - modlitebny a kulturní zařízení (knihovna, klubové zařízení),
 - ubytovací jednotka do 15 lůžek,
 - ambulantní zdravotnická zařízení,
 - sociální zařízení (pečovatelská služba, zařízení pro důchodce apod.),
- b) při respektování určené funkce v území:
 - odstavné a parkovací plochy,
 - drobné vodní plochy,
 - liniová vedení a plošná zařízení technického vybavení,
 - místní a obslužné komunikace,
 - zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační).

3. Nepřípustné funkční využití

- a) všechny druhy provozů a činností, které obtěžují území hlukem, častým dopravním provozem nebo svými negativními účinky a vlivy narušují přípustné funkční využití území,
- b) stavby pro individuální rekreaci,
- c) chov hospodářského zvířectva.

4. Základní podmínky prostorové regulace

- a) min. výměra stavebních parcel

| |
|--|
| 800 m ² pro samostatný rodinný dům; |
| 1 200 m ² pro rodinný dvojdům; |
| 250 m ² pro řadový rodinný dům |
- b) max. zastavění: 30 %;
- c) min. plocha zeleně: 50 %;
- d) výškové omezení: dvě nadzemní podlaží + podkroví.

5. Zvláštní podmínky - využití v pásmu 30 m od lesa pro zástavbu je podmíněno souhlasem orgánu státní správy lesa dle §14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., resp. viz výše regulativ BC_x.

BV – všeobecně obytné území

Území sloužící převážně pro bydlení s možností umístění funkcí pro obsluhu obyvatel nad rámec území vymezeného danou funkcí a nerušících obytný charakter, včetně základního občanského vybavení. V tomto typu území je rovněž možné bydlení venkovského charakteru s hospodářskou částí a částečně hospodářsky využívanými zahradami s možností chovu hospodářských zvířat a drobné nerušící výroby.

1. Přípustné funkční využití

- a) různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy, řadové a jiné formy seskupení, venkovská stavení),
- b) různé typy bytových domů (viladomy, řadové, blokové, terasové a jiné formy seskupení),
- c) doplňkové stavby pro chov hospodářských zvířat a skladování plodin,
- d) ubytovací zařízení (penziony, ubytovny) do 20 lůžek,
- e) zařízení sociální péče (domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců),
- f) církevní zařízení (kostely, modlitebny),
- g) zařízení veřejného stravování,
- h) kulturní zařízení (knihovny, klubová zařízení),
- i) užitkové zahrady, pěstební a nerušící chovatelské plochy.

2. Podmíněné funkční využití

- a) pro území vymezené určenou funkcí:
 - nerušící služby a drobná nerušící výroba,
 - chov hospodářských zvířat v omezeném množství pro vlastní potřebu,
 - mateřské školy a jesle,
 - sportovní zařízení,
 - ambulantní zdravotnická zařízení,
 - obchodní zařízení do 200 m² prodejní plochy,
 - odstavné a parkovací plochy, garáže,
 - drobné vodní plochy,
 - místní obslužné komunikace,
 - liniová vedení a plošná zařízení technického vybavení,
 - zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační).

b) při respektování určené funkce v území:

- nákupní střediska, tržnice,
- stavby pro veřejnou správu,
- ubytovací zařízení nad 20 lůžek (hotely).

3. Nepřípustné funkční využití

- a) všechny druhy provozů a činností, které obtěžují území hlukem, častým dopravním provozem nebo svými negativními účinky a vlivy narušují přípustné funkční využití území,
- b) komunikace s intenzivní nebo tranzitní dopravou,
- c) stavby pro individuální rekreaci,
- d) chov hospodářského zvířectva v rozsahu neslučitelném s funkcí bydlení.

4. Základní podmínky prostorové regulace

1. pro rodinné domy platí podmínky jako pro BC – čistě obytné území
2. pro bytové domy
 - a) max. zastavění: 30 %;
 - b) min. plocha zeleně: 40 %;
 - c) výškové omezení: dvě nadzemní podlaží + podkroví.

Pozn.: zastavěnou plochou na pozemcích pro bydlení jsou mimo hlavních objektů

- samostatně umístěné garáže a krytá parkovací stání
- bazény
- zimní zahrady
- altány
- objekty pro zahradnickou techniku apod.
- sklepy aj. podzemní stavby mimo objekty

BS – smíšené území

Polyfunkční území pro komerční, drobné podnikatelské, obslužné a částečně i obytné funkce, soustřeďující zařízení veřejného zájmu a další zařízení administrativy, peněžnictví, obchodu, služeb, kultury, vzdělávání a bydlení (zejména v polyfunkčních a jiných bytových objektech). Všechny aktivity nesmí vyvolávat neúměrné nároky na obsluhu a svým charakterem nesmí rušit okolní zóny.

1. Přípustné funkční využití

- a) stavby pro bydlení s využitím parteru pro obchod a služby),
- b) stavby pro obchod (velkoprodejny, nákupní střediska s prodejní plochou nad 200 m²),
- c) veřejná (městská) správa,
- d) zařízení veřejného stravování,
- e) nerušící služby a drobná nerušící výroba,
- f) pošta, telefonní ústředna,
- g) bankovní a pojišťovací služby,
- h) administrativní objekty,
- i) kulturní a sportovní zařízení (kina, víceúčelové sály, zábavní zařízení, ateliéry, kluby aj.),
- j) veřejná prostranství,
- k) parky, obytná a ochranná zeleň, drobné vodní plochy.

2. Podmíněné funkční využití

- a) tržnice a tržiště,
- b) nerušící výroba,
- c) zdravotnická zařízení nelůžková,
- d) školská zařízení mimo základních a mateřských škol (jazykové a jiné speciální školy),
- e) sociální zařízení (domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců apod.),
- f) odstavné a parkovací plochy, garáže,
- g) místní obslužné a sběrné komunikace,
- h) liniová vedení a plošná zařízení technického vybavení.

3. Nepřípustné funkční využití

- a) všechny druhy provozů a činností, které obtěžují území hlukem, častým dopravním provozem nebo svými negativními účinky a vlivy narušují přípustné funkční využití území,
- b) stavby pro individuální rekreaci,
- c) mateřské a základní školy,
- d) lůžkové části zdravotnických zařízení,
- e) otevřená dětská sportoviště.

4. Základní podmínky prostorové regulace

- a) max. zastavění: 40 %;
- b) min. plocha zeleně: 30 %;
- c) výškové omezení: max. 10,5 m.

SR – plochy sportu a rekreace

Plochy slouží pro sport a tělovýchovu, k rekreaci, oddechu a sportovním aktivitám v přírodě, které podstatně nenarušují přírodní charakter území, a mohou být kombinovány (pokud svým provozem neruší) se zařízeními kulturními a společenskými nebo veřejnými plochami města sloužícími dennímu odpočinku (městská zeleň, parky, sady).

1. Přípustné funkční využití

- a) tělovýchovná zařízení – krytá i otevřená sportoviště,
- b) kondiční dráhy,
- c) vodní plochy,
- d) zeleň veřejná – parky, lesoparky, travnaté plochy pro oddech a slunění.

2. Podmíněné funkční využití

- a) vybavenost sloužící návštěvníkům – obchod, služby, stravování, ubytování,
- b) provozy údržby,
- c) služební byty majitelů a správců,
- d) ustájení koní,
- e) liniová vedení a plošná zařízení technického vybavení,
- f) příslušné komunikace obslužné, pěší a cyklistické, parkoviště.

3. Nepřípustné funkční využití

- a) bydlení (kromě služebních bytů),
- b) stavby pro individuální rekreaci,
- c) zdravotnická (lůžková) zařízení a sociální služby,

- d) dopravní služby,
- e) výrobní a chovatelská činnost,
- f) velkoobchodní nebo skladovací činnost.

4. Základní podmínky prostorové regulace

- a) max. zastavění: nestanovuje se, neboť rozsah krytých zařízení bude velmi nízký;
- b) min. plocha zeleně: 30 %, nelze zahrnovat travnaté sportovní plochy;
- c) výškové omezení: max. 10,5 m.

ZP – parky a hřbitovy

Plochy samostatných parkových úprav včetně menších významných sadovnických úprav (parková náměstí, uliční zeleň), které v zástavbě plní funkci rekreační, estetickou, zdravotně - hygienickou a krajinně ekologickou. Plochy parků mohou být registrovány jako VKP. Kategorie zahrnuje i plochy menších parkových úprav, zpravidla jako součást čistě obytného území – u bytových domů. Součástí jsou i plochy hřbitovů se specifickou funkcí doplněnou o funkce sadovnických úprav (estetickou a krajinně ekologickou).

1. Přípustné funkční využití

- a) parky, parkově upravená prostranství,
- b) lesoparky,
- c) ostatní veřejná zeleň vč. ochranné a izolační,
- d) hřbitovy,
- e) aleje a stromořadí v zastavěném území.,
- f) rekreace nepobytová,
- g) uchování a vývoj původních porostů,
- h) realizace opatření a činností, směřující k udržení nebo zlepšení podmínek pro přirozený vývoj původních porostů.

2. Podmíněné funkční využití

- a) drobné stavby zahradní architektury,
- b) zahradní prvky,
- c) malé zpevněné plochy s lavičkami,
- d) pěší cesty,
- e) stánky s květinami, časopisy apod.,
- f) hřiště pro děti (mimo frekventovaná území).

3. Nepřípustné funkční využití – jakékoliv jiné využití.

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

Změna č. 4 navrhuje tři VPS:

- VPS1 – místní komunikace od nám. Svobody k silnici III/2409
- VPS2 – prodloužení ulice Pod Viničkou
- VPS3 – přístupová komunikace k lávce přes Vltavu

Ah. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změna č. 4 nenavrhuje žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Ai. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘI- POJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

- textová část (A) změny č. 4 obsahuje 25 stran (formát A4),
- grafická část (B) obsahuje 2 výkresů v měřítku 1 : 5 000 a 1 výkres v měřítku 1 : 10 000
- odůvodnění změny územního plánu (C) obsahuje 6 stran (formát A4)
- grafická část odůvodnění změny (D) obsahuje 1 výkres v měřítku 1 : 5 000

Aj. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽ- NÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Změna č. 4 takové vymezení nevyžaduje.

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

Změna č. 4 vymezuje plochu Z4-6, kde podmínkou pro rozhodování je pořízení územní studie. Vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 5 let od účinnosti změny č. 4.

Lokalita o rozloze 2,85 ha je navržena pro všeobecně obytné území. Dopravně je napojitelná jak ze severu (ze stávající ulice Lesní), tak z východu (ze stávající ulice Ke Křižovatce, silnice III/2407), leží v blízkosti Chýnovského háje. Na jihozápadním obvodu lokality je nezbytné vymezit v územní studii (pro přechod do krajiny) pás zeleně šířky 5 - 10 m, osázený keřovými a stromovými dřevinami.

AI. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9 VYHL. Č. 500/2006 SB.

Územní plán vymezuje následující plochy (rozvojové lokality), ve kterých je vydání **regulačního plánu** na žádost, popř. z podnětu, pokud tak rozhodne Zastupitelstvo obce, na základě jiného podnětu podle § 62, odst. 2, písm. c) stavebního zákona, podmínkou pro rozhodování o změnách jejího využití:

zastavitelná plocha Z4-1 – NÁVRH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

a) Vymezení řešeného území a jeho funkční využití a vazby

Rozvojová lokalita je definována v územním plánu města a je vymezena grafickou přílohou B1. Výkres základního členění území.

Rozloha lokality: 2,54 ha

Funkční využití:

BV – všeobecně obytné území (viladomy, blokové a řadové domy, dvojdomy, izolované domy)
Území sloužící převážně pro bydlení s možností umístění funkcí pro obsluhu obyvatel nad rámec území vymezeného danou funkcí a nerušících obytný charakter, včetně základního občanského vybavení. V tomto typu území je rovněž možné bydlení venkovského charakteru s hospodářskou částí a částečně hospodářsky využívanými zahradami s možností chovu hospodářských zvířat a drobné nerušící výroby.

Vazby:

- napojení na ul. Turskou (III/2409)
- propojení k nám. Svobody (ul. K Staré Cihelně) – VPS
- prostřednictvím komunikace v zóně Z4-RP2, potřeba koordinace místní obslužné sítě v obou lokalitách

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Funkční využití řešeného území je územním plánem stanoveno pro obytnou zástavbu v souborech bytových a rodinných domů a doprovodnou izolační zeleň. Minimálně 30 % řešeného území bude použito na veřejné prostory (místní komunikace, veřejná prostranství a veřejná zeleň, vč. dětských hřišť).

Cílem regulačního plánu je navrhnout optimální využití území a stanovit urbanistické a architektonické hodnoty jeho ochrany. Regulační plán bude řešit:

- napojení území na silnici III/2409
- řešení pěších propojení k sousedním lokalitám
- veřejná prostranství včetně parkování pro veřejnost
- podmínky pro umístění staveb (uliční a stavební čáry)
- pravidla pro prostorovou regulaci staveb
- pravidla pro prostorovou regulaci doplňkových staveb
- opatření pro zklidnění průjezdné dopravy
- pravidla pro umístění parkovacích a odstavných stání a garáží vozidel uživatelů jednotlivých parcel a řešení této problematiky u bytových domů
- pravidla pro využití jednotlivých parcel
- pravidla pro zástavbu různých typů bytových domů
- pravidla pro vymezení ploch pro doprovodnou zeleň
- pravidla pro šířkové parametry komunikací
- pravidla pro napojení na technickou infrastrukturu

Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřními komunikacemi. Plocha určená k zástavbě rodinnými domy po odečtení plochy pro veřejný prostor bude výhradně využita pro individuální rodinné domy. Budou stanovena a projednána přesná regulativa zahrnující minimální velikost parcel dále nedělitelných, procento zastavitelnosti parcel (max. 30 %) s minimální plochou zeleně (50 %), podlažnost (dvě nadzemní podlaží a podkrovní), sklon a typy střech. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanovena přesná regulativa pro ploty do veřejných prostor a přesná regulativa pro umístění garáží.

Cca 5 % lokality navrhnout pro veřejné vybavení (např. mateřská školka apod.), příp. vymežit plochy, kde bude možné využití přízemí RD pro služby apod.

Zásadním požadavkem regulačního plánu je realizace plného infrastrukturního zainvestování všech budoucích stavebních pozemků a komfortní dopravní obslužnosti včetně řešení problematiky dopravy v klidu.

Stanoví se tyto požadavky na vybudování sítí veřejné infrastruktury:

Komunikace: komunikace budou navrženy v následujících minimálních šířkových standardech:

- hlavní obslužné místní komunikace: jízdní pruh $2 \times 3,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}$ + bezpečnostní odstupy $2 \times 0,5 \text{ m}$ + jednostranný chodník $1,5 \text{ m}$ + zelený pruh po druhé straně $2,0 \text{ m} = 10,5 \text{ m}$ celkem

- ostatní obslužné komunikace: jízdní pruh $2 \times 3 \text{ m}$, + bezpečnostní odstupy $2 \times 0,5 \text{ m}$ + jednostranný chodník $1,5 \text{ m} = 8,5 \text{ m}$ celkem.

Kanalizace: bude řešena jako oddílná splašková kanalizace gravitační pokud to spádové poměry umožní

Vodovod: bude napojen na stávající vodovodní řad a s ním zokruhován

Elektr. energie: vedení VN v rozvojové lokalitě bude uloženo do země v budoucích obslužných komunikacích

Veřejné osvětlení: stožáry veřejného osvětlení budou obdobné jako v sousedním území

Plyn: nové rozvojové plochy budou kompletně plynofikovány

Dále bude řešeno nakládání se srážkovými vodami (dešťové vody ze střech a zpěvněných ploch budou likvidovány vsakem na pozemku stavebníka na základě kladného hydrogeologického posouzení vsaku), budou řešena stání pro kontejnery na komunální odpad a uložení datové a telefonní sítě.

V rámci *veřejného prostoru* bude navrženo dětské hřiště a případně vnitřní izolační zeleň.

c) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Prvořadým úkolem regulačního plánu je vytvoření předpokladů pro takovou novou zástavbu dosud nezastavěného území, která jednak zajistí výstavbu rodinných domů s dostatkem veřejné zeleně a veřejného prostoru a jednak vhodným způsobem obohatí a dotvoří charakter sídla.

Regulační plán stanoví podmínky souladu s okolní zástavbou a napojení na její strukturu.

Na západním a jižním obvodu lokality bude navržen pás zeleně šíře 5 - 10 m, který bude osázen keřovými a stromovými dřevinami.

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

Veřejně prospěšnou stavbou je komunikace od Nám. Svobody po ul. Turskou (v severním stávajícím úseku od Nám. Svobody k ul. Chýnovské se předpokládá přestavba, vč. vedení inženýrských sítí).

e) Požadavky na asanace

Požadavky na asanace nejsou.

f) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. 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)

Z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů nevyplývají další požadavky pro navrhovanou lokalitu.

g) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán může nahradit

Regulační plán nahradí v řešených lokalitách tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území v části určené pro zástavbu rodinnými domy,
- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací,
- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí: vodovodních řadů, kanalizačních řadů, řadů STL plynovodu, TS a rozvodů NN, veřejného osvětlení, sdělovacích kabelů.

Regulační plán nenahradí územní rozhodnutí o umístění inženýrských sítí mimo vlastní řešenou lokalitu. Jde o stavby přívodních vodohospodářských, popřípadě energetických sítí (vodovodní zásobovací řad, kanalizační řad, popřípadě přeložky el. VN vedení).

h) Případný požadavek na posuzování vlivu záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

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

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

i) Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Vydání regulačního plánu je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy o spoluúčasti žadatele o vydání regulačního plánu (dále jen „žadatel“) na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné infrastruktury v rozsahu přílohy č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

V případě, že k pozemkům v ploše řešené regulačním plánem nemá žadatel potřebné právo, doloží dohodu o parcelaci zpracovanou dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 500/2006 Sb., tento požadavek se neuplatní, pokud lze pozemky vyvlastnit nebo vyměnit.

j) 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

Zpracování návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění je požadováno v minimálním obsahu stanoveném přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a v počtu 4 vyhotovení.

Výkresy grafické části budou zpracovány v měřítku 1 : 1000.

zastavitelná plocha Z4-2 – NÁVRH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:**a) Vymezení řešeného území a jeho funkční využití a vazby**

Rozvojová lokalita je definována v územním plánu města a je vymezena grafickou přílohou B1. Výkres základního členění území.

Rozloha lokality: 2,60 ha

Funkční využití:

BC – čistě obytné území (800 m² izol. RD, 1 200 m² dvojdům, 250 m² řadový RD)

Území s dominantní obytnou funkcí, zajišťující optimální nerušené prostředí ve stavbách pro bydlení.

Vazby: napojení na ul. Turskou (III/2409)

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Funkční využití řešeného území je územním plánem stanoveno pro obytnou zástavbu v souborech rodinných domů a doprovodnou izolační zeleň. Minimálně 30 % řešeného území bude použito na veřejné prostory (místní komunikace, veřejná prostranství a veřejná zeleň, vč. dětských hřišť).

Cílem regulačního plánu je navrhnout optimální využití území a stanovit urbanistické a architektonické hodnoty jeho ochrany. Regulační plán bude řešit:

- napojení území na silnici III/2409
- řešení pěších propojení k sousedním lokalitám
- veřejná prostranství včetně parkování pro veřejnost
- podmínky pro umístění staveb (uliční a stavební čáry)
- pravidla pro prostorovou regulaci staveb
- pravidla pro prostorovou regulaci doplňkových staveb
- opatření pro zklidnění průjezdné dopravy

- pravidla pro umístění parkovacích a odstavných stání a garáží vozidel uživatelů jednotlivých parcel
- pravidla pro využití jednotlivých parcel a využití parteru staveb
- pravidla pro vymezení ploch pro doprovodnou zeleň
- pravidla pro šířkové parametry komunikací
- pravidla pro napojení na technickou infrastrukturu

Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřními komunikacemi. Plocha určená k zástavbě rodinnými domy po odečtení plochy pro veřejný prostor bude výhradně využita pro individuální rodinné domy. Budou stanovena a projednána přesná regulativa zahrnující minimální velikost parcel dále nedělitelných, procento zastavitelnosti parcel (max. 30 %) s minimální plochou zeleně (50 %), podlažnost (dvě nadzemní podlaží a podkrovní), sklon a typy střech. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanovena přesná regulativa pro ploty do veřejných prostor a přesná regulativa pro umístění garáží.

Cca 5 % lokality navrhnout pro veřejné vybavení (např. mateřská školka apod.), příp. vymežit plochy, kde bude možné využití přízemí RD pro služby apod.

Zásadním požadavkem regulačního plánu je realizace plného infrastrukturního zainvestování všech budoucích stavebních pozemků a komfortní dopravní obslužnosti včetně řešení problematiky dopravy v klidu.

Stanoví se tyto požadavky na vybudování sítí veřejné infrastruktury:

Komunikace: komunikace budou navrženy v následujících minimálních šířkových standardech:

- hlavní obslužné místní komunikace: jízdní pruh 2 x 3,0 m = 6,0 m + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m + zelený pruh po druhé straně 2,0 m = 10,5 m celkem

- ostatní obslužné komunikace: jízdní pruh 2 x 3m, + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m = 8,5 m celkem.

Kanalizace: bude řešena jako oddílná splašková kanalizace gravitační pokud to spádové poměry umožní

Vodovod: bude napojen na stávající vodovodní řad a s ním zokruhován

Elektr. energie: vedení VN v rozvojové lokalitě bude uloženo do země v budoucích obslužných komunikacích

Veřejné osvětlení: stožáry veřejného osvětlení budou obdobné jako v sousedním území

Plyn: nové rozvojové plochy budou kompletně plynofikovány

Dále bude řešeno nakládání se srážkovými vodami (dešťové vody ze střech a zpěvněných ploch budou likvidovány vsakem na pozemku stavebníka na základě kladného hydrogeologického posouzení vsaku), budou řešena stání pro kontejnery na komunální odpad a uložení datové a telefonní sítě.

V rámci *veřejného prostoru* bude navrženo dětské hřiště a případně vnitřní izolační zeleň.

c) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Prvořadým úkolem regulačního plánu je vytvoření předpokladů pro takovou novou zástavbu dosud nezastavěného území, která jednak zajistí výstavbu rodinných domů s dostatkem veřejné zeleně a veřejného prostoru a jednak vhodným způsobem obohatí a dotvoří charakter sídla.

Regulační plán stanoví podmínky souladu s okolní zástavbou a napojení na její strukturu.

Na západním a severním obvodu lokality bude navržen pás zeleně šíře 5 - 10 m, který bude osázen keřovými a stromovými dřevinami.

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

Požadavky na VPS a VPO nejsou.

e) Požadavky na asanace

Požadavky na asanace nejsou.

f) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. 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)

Z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů nevyplývají další požadavky pro navrhovanou lokalitu.

g) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán může nahradit

Regulační plán nahradí v řešených lokalitách tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území,
- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací,
- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí: vodovodních řadů, kanalizačních řadů, řadů STL plynovodu, TS a rozvodů NN, veřejného osvětlení, sdělovacích kabelů.

Regulační plán nenahradí územní rozhodnutí o umístění inženýrských sítí mimo vlastní řešenou lokalitu. Jde o stavby přírodních vodohospodářských, popřípadě energetických sítí (vodovodní zásobovací řad, kanalizační řad, popřípadě přeložky el. VN vedení).

h) Případný požadavek na posuzování vlivu záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

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

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

i) Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Vydání regulačního plánu je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy o spoluúčasti žadatele o vydání regulačního plánu (dále jen „žadatel“) na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné infrastruktury v rozsahu přílohy č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

V případě, že k pozemkům v ploše řešené regulačním plánem nemá žadatel potřebné právo, doloží dohodu o parcelaci zpracovanou dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 500/2006 Sb., tento požadavek se neuplatní, pokud lze pozemky vyvlastnit nebo vyměnit.

j) 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

Zpracování návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění je požadováno v minimálním obsahu stanoveném přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a v počtu 4 vyhotovení.

Výkresy grafické části budou zpracovány v měřítku 1 : 1000.

zastavitelná plocha Z4-A – NÁVRH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

a) Vymezení řešeného území a jeho funkční využití a vazby

Rozvojová lokalita je definována v územním plánu města a je vymezena grafickou přílohou B1. Výkres základního členění území.

Území se nachází mezi železniční tratí Praha – Kralupy n. Vlt. a Vltavou.

Dopravně je přístupné dvěma podjezdy železniční tratě navazujícími na ulice Pod Kostelem a Dělnická.

V navazujícím území (na břehu Vltavy) předpokládá územní plán sportovně rekreační aktivity.

Lokalita byla v minulosti součástí areálu Šroubáren, jedná se tedy o přestavbovou plochu, ležící v návaznosti na centrum města. Možné je přímé napojení na žst. Libčice n. Vlt. Nevýhodou lokality je zatížení hlukem z železniční dopravy. Tzn., že navrhované bytové domy musí být řešeny jako bariérové objekty.

Rozloha lokality: pro smíšené území 3,84 ha, pro veřejnou zeleň 0,99 ha, tj. celkem 4,83 ha

Funkční využití:

BS – smíšené území

Polyfunkční území pro komerční, drobné podnikatelské, obslužné a částečně i obytné funkce, soustřeďující zařízení veřejného zájmu a další zařízení administrativy, peněžnictví, obchodu, služeb, kultury, vzdělávání a bydlení (zejména v polyfunkčních a jiných bytových objektech). Všechny aktivity nesmí vyvolávat neúměrné nároky na obsluhu a svým charakterem nesmí rušit okolní zóny.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Prostorová regulace odpovídá příslušným podmínkám územního plánu (maximální zastavění 40 %, min. plocha zeleně 30 %, výškové omezení 10,5 m).

Proporce funkčního využití nejsou tímto zadáním určeny. V bezprostřední vazbě na železniční trať (a přístup k žst.) by i z důvodů hlukových podmínek měly být navrženy objekty obchodu a služeb a případně kancelářské objekty.

Na obvodě zastavitelného území bude navržena parková zeleň sloužící jak uvažovanému bydlení, tak navazujícímu území rekreace.

Směrem k řece by měly být objekty pro bydlení. V konceptu regulačního plánu se doporučuje zpracovat variantní řešení sledující i rozdílnou kapacitu využití lokality.

Cílem regulačního plánu je navrhnout optimální využití území a stanovit urbanistické a architektonické hodnoty jeho ochrany. Regulační plán bude řešit:

- napojení území na stávající ulice Pod Kostelem a Dělnická
- řešení pěších propojení k železniční stanici
- veřejná prostranství včetně parkování pro veřejnost
- podmínky pro umístění staveb (uliční a stavební čáry)
- pravidla pro prostorovou regulaci staveb
- pravidla pro prostorovou regulaci doplňkových staveb
- opatření pro zklidnění průjezdné dopravy
- pravidla pro umístování parkovacích a odstavných stání a garáží vozidel uživatelů jednotlivých parcel a areálů
- pravidla pro vymezení ploch pro doprovodnou zeleň
- pravidla pro šířkové parametry komunikací
- pravidla pro napojení na technickou infrastrukturu

Veřejné vybavení je možné řešit i v parteru bytových domů, které mohou mít tři nadzemní podlaží.

Na 1 byt by mělo být navrženo 1,5 garážového či parkovacího stání. Doporučuje se řešit garážové stání vícepodlažním objektem, který by byl zároveň bariérou proti hluku ze železniční dopravy. Nároky na parkování u objektů nebytového určení musí být řešeny v rámci objektů resp. areálů.

Zásadním požadavkem regulačního plánu je realizace plného infrastrukturního zainvestování všech budoucích stavebních pozemků a komfortní dopravní obslužnosti včetně řešení problematiky dopravy v klidu.

Stanoví se tyto požadavky na vybudování sítí veřejné infrastruktury:

Komunikace: komunikace budou navrženy v následujících minimálních šířkových standardech:

- hlavní obslužné místní komunikace: jízdní pruh $2 \times 3,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}$ + bezpečnostní odstupy $2 \times 0,5 \text{ m}$ + oboustranný chodník $2 \times 1,5 \text{ m}$ + jednostranný zelený pruh $2,0 \text{ m} = 12,0 \text{ m}$ celkem

V případě jednostranného chodníku celkem $10,5 \text{ m}$.

- ostatní obslužné komunikace: jízdní pruh $2 \times 3 \text{ m}$, + bezpečnostní odstupy $2 \times 0,5 \text{ m}$ + jednostranný chodník $1,5 \text{ m} = 8,5 \text{ m}$ celkem.

Podle potřeby může být navrženo podélné stání (místo pruhu zeleně), případně kolmé stání v závislosti na urbanistickém řešení.

Návrh komunikací musí umožňovat příjezd vozidel hasičského záchranného sboru.

Kanalizace: bude řešena jako oddílná splašková kanalizace gravitační pokud to spádové poměry umožní

Vodovod: bude napojen na stávající vodovodní řad a s ním zokruhován

Elektr. energie: vedení VN v rozvojové lokalitě bude uloženo do země v budoucích obslužných komunikacích

Veřejné osvětlení: stožáry veřejného osvětlení budou obdobné jako v sousedním území

Plyn: nové rozvojové plochy budou kompletně plynofikovány

Dále bude řešeno nakládání se srážkovými vodami (dešťové vody ze střech a zpěvněných ploch budou likvidovány vsakem na pozemku stavebníka na základě kladného hydrogeologického posouzení vsaku), budou řešena stání pro kontejnery na komunální odpad a uložení datové a telefonní sítě.

V rámci *veřejného prostoru* bude navrženo dětské hřiště a případně vnitřní izolační zeleň.

c) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

V území se nevyskytují hodnotné stavební objekty ani zeleň.

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

Územní plán nestanovuje VPS ani VPO.

V regulačním plánu mohou být v odůvodněných případech VPS navrženy (např. napojení území na stávající komunikace).

e) Požadavky na asanace

Využití území předpokládá asanaci stávajících objektů.

f) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. 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)

Z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů nevyplývají další požadavky pro navrhovanou lokalitu.

Řešení musí být navrženo tak, aby eliminovalo hlukové zatížení z železniční dopravy.

Musí být zabezpečena ochrana obytného území před povodněmi.

g) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán může nahradit

Regulační plán nahradí v řešených lokalitách tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací,
- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí: vodovodních řadů, kanalizačních řadů, řadů STL plynovodu, TS a rozvodů NN, veřejného osvětlení, sdělovacích kabelů.

Regulační plán nenahradí územní rozhodnutí o umístění inženýrských sítí mimo vlastní řešenou lokalitu. Jde o stavby přírodních vodohospodářských, popřípadě energetických sítí (vodovodní zásobovací řad, kanalizační řad, popřípadě přeložky el. VN vedení).

h) Případný požadavek na posuzování vlivu záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

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

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí. Vzhledem k blízkosti stávající hlavní železniční tratě nelze vyloučit potřebu posouzení navrženého řešení z hlediska ochrany proti hluku.

Je nezbytné předložit záměry uvedené v příloze č 1 zák. č. 100/100 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, ke zjišťovacímu řízení orgánu posuzování vlivu na životní prostředí.

i) Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Nejsou v této fázi stanoveny.

j) 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

Zpracování návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění je požadováno v minimálním obsahu stanoveném přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a v počtu 4 vyhotovení.

Výkresy grafické části budou zpracovány v měřítku 1 : 1000.

zastavitelná plocha Z4-RP1 – NÁVRH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

a) Vymezení řešeného území a jeho funkční využití a vazby

Rozvojová lokalita je definována v územním plánu města a je vymezena grafickou přílohou B1. Výkres základního členění území.

Rozloha lokality: 4,59 ha

Funkční využití:

BC – čistě obytné územím (800 m² izol. RD, 1 200 m² dvojdomů, 250 m² řadový RD)

Území s dominantní obytnou funkcí, zajišťující optimální nerušené prostředí ve stavbách pro bydlení.

Vazby:

- napojení na ul. Kralupskou (III/2409) – dvě propojení - jižní v prostoru ul. Za Kovárnou
- severní společně s chatovou lokalitou
- pěší propojení do ul. Pod Hrádkem

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Funkční využití řešeného území je územním plánem stanoveno pro obytnou zástavbu v souborech rodinných domů a doprovodnou izolační zeleň. Minimálně 30 % řešeného území bude použito na veřejné prostory (místní komunikace, veřejná prostranství a veřejná zeleň, vč. dětských hřišť).

Cílem regulačního plánu je navrhnout optimální využití území a stanovit urbanistické a architektonické hodnoty jeho ochrany. Regulační plán bude řešit:

- napojení území na silnici III/2409
- řešení pěších propojení k sousedním lokalitám
- veřejná prostranství včetně parkování pro veřejnost
- podmínky pro umístění staveb (uliční a stavební čáry)
- pravidla pro prostorovou regulaci staveb
- pravidla pro prostorovou regulaci doplňkových staveb
- opatření pro zklidnění průjezdné dopravy

- pravidla pro umístění parkovacích a odstavných stání a garáží vozidel uživatelů jednotlivých parcel
- pravidla pro využití jednotlivých parcel a využití parteru (1. nadzemní podlaží) staveb
- pravidla pro vymezení ploch pro doprovodnou zeleň
- pravidla pro šířkové parametry komunikací
- pravidla pro napojení na technickou infrastrukturu

Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřními komunikacemi. Plocha určená k zástavbě rodinnými domy po odečtení plochy pro veřejný prostor bude výhradně využita pro individuální rodinné domy. Budou stanovena a projednána přesná regulativa zahrnující minimální velikost parcel dále nedělitelných, procento zastavitelnosti parcel (max. 30 %) s minimální plochou zeleně (50 %), podlažnost (dvě nadzemní podlaží a podkrovní), sklon a typy střech. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanovena přesná regulativa pro ploty do veřejných prostor a přesná regulativa pro umístění garáží.

Cca 5 % lokality navrhnout pro veřejné vybavení (např. mateřská školka apod.), příp. vymežit plochy, kde bude možné využití přízemí RD pro služby apod.

Zásadním požadavkem regulačního plánu je realizace plného infrastrukturního zainvestování všech budoucích stavebních pozemků a komfortní dopravní obslužnosti včetně řešení problematiky dopravy v klidu.

Stanoví se tyto požadavky na vybudování sítí veřejné infrastruktury:

Komunikace: komunikace budou navrženy v následujících minimálních šířkových standardech:

- hlavní obslužné místní komunikace: jízdní pruh 2 x 3,0 m = 6,0 m + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m + zelený pruh po druhé straně 2,0 m = 10,5 m celkem

- ostatní obslužné komunikace: jízdní pruh 2 x 3m, + bezpečnostní odstupy 2 x 0,5 m + jednostranný chodník 1,5 m = 8,5 m celkem.

Kanalizace: bude řešena jako oddílná splašková kanalizace gravitační pokud to spádové poměry umožní

Vodovod: bude napojen na stávající vodovodní řad a s ním zokruhován

Elektr. energie: vedení VN v rozvojové lokalitě bude uloženo do země v budoucích obslužných komunikacích

Veřejné osvětlení: stožáry veřejného osvětlení budou obdobné jako v sousedním území

Plyn: nové rozvojové plochy budou kompletně plynofikovány

Dále bude řešeno nakládání se srážkovými vodami (dešťové vody ze střech a zpěvněných ploch budou likvidovány vsakem na pozemku stavebníka na základě kladného hydrogeologického posouzení vsaku), budou řešena stání pro kontejnery na komunální odpad a uložení datové a telefonní sítě.

V rámci *veřejného prostoru* bude navrženo dětské hřiště a případně vnitřní izolační zeleň.

c) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Prvořadým úkolem regulačního plánu je vytvoření předpokladů pro takovou novou zástavbu dosud nezastavěného území, která jednak zajistí výstavbu rodinných domů s dostatkem veřejné zeleně a veřejného prostoru a jednak vhodným způsobem obohatí a dotvoří charakter sídla.

Regulační plán stanoví podmínky souladu s okolní zástavbou a napojení na její strukturu.

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

Požadavky na VPS a VPO nejsou.

e) Požadavky na asanace

Požadavky na asanace nejsou.

f) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. 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)

Z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů nevyplývají další požadavky pro navrhovanou lokalitu.

g) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán může nahradit

Regulační plán nahradí v řešených lokalitách tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území,
- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací,
- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí: vodovodních řadů, kanalizačních řadů, řadů STL plynovodu, TS a rozvodů NN, veřejného osvětlení, sdělovacích kabelů,

Regulační plán nenahradí územní rozhodnutí o umístění inženýrských sítí mimo vlastní řešenou lokalitu. Jde o stavby přírodních vodohospodářských, popřípadě energetických sítí (vodovodní zásobovací řad, kanalizační řad, popřípadě přeložky el. VN vedení).

h) Případný požadavek na posuzování vlivu záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

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

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

i) Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Vydání regulačního plánu je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy o spoluúčasti žadatele o vydání regulačního plánu (dále jen „žadatel“) na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné infrastruktury v rozsahu přílohy č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

V případě, že k pozemkům v ploše řešené regulačním plánem nemá žadatel potřebné právo, doloží dohodu o parcelaci zpracovanou dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 500/2006 Sb., tento požadavek se neuplatní, pokud lze pozemky vyvlastnit nebo vyměnit.

j) 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

Zpracování návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění je požadováno v minimálním obsahu stanoveném přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a v počtu 4 vyhotovení.

Výkresy grafické části budou zpracovány v měřítku 1 : 1000.

zastavitelná plocha Z4-RP2 – NÁVRH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

a) Vymezení řešeného území a jeho funkční využití a vazby

Rozvojová lokalita je definována v územním plánu města a je vymezena grafickou přílohou B1. Výkres základního členění území.

Rozloha lokality: 2,61 ha

Funkční využití:

BC – čistě obytné území (800 m² izol. RD, 1 200 m² dvojdom, 250 m² řadový RD)

Území s dominantní obytnou funkcí, zajišťující optimální nerušené prostředí ve stavbách pro bydlení.

Vazby:

- napojení na komunikaci vedenou po západní straně lokality (propojení od Nám. Svobody na ul. Turskou) – VPS

- komunikace musí navazovat na řešení západně ležící lokality (vstřicné křižovatky)
- ochrana zeleně jihozápadně areálu koupaliště

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Funkční využití řešeného území je územním plánem stanoveno pro obytnou zástavbu v souborech rodinných domů a doprovodnou izolační zeleň. Minimálně 30 % řešeného území bude použito na veřejné prostory (místní komunikace, veřejná prostranství a veřejná zeleň, vč. dětských hřišť).

Cílem regulačního plánu je navrhnout optimální využití území a stanovit urbanistické a architektonické hodnoty jeho ochrany. Regulační plán bude řešit:

- napojení území na ulici propojující nám. Svobody na ul. Turskou
- řešení pěších propojení k sousedním lokalitám
- veřejná prostranství včetně parkování pro veřejnost
- podmínky pro umístění staveb (uliční a stavební čáry)
- pravidla pro prostorovou regulaci staveb
- pravidla pro prostorovou regulaci doplňkových staveb
- opatření pro zklidnění průjezdné dopravy
- pravidla pro umístování parkovacích a odstavných stání a garáží vozidel uživatelů jednotlivých parcel
- pravidla pro využití jednotlivých parcel a využití parteru (1. nadzemní podlaží) staveb
- pravidla pro vymezení ploch pro doprovodnou zeleň
- pravidla pro šířkové parametry komunikací
- pravidla pro napojení na technickou infrastrukturu

Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřními komunikacemi. Plocha určená k zástavbě rodinnými domy po odečtení plochy pro veřejný prostor bude výhradně využita pro individuální rodinné domy. Budou stanovena a projednána přesná regulativa zahrnující minimální velikost parcel dále nedělitelných, procento zastavitelnosti parcel (max. 30 %) s minimální plochou zeleně (50 %), podlažnost (dvě nadzemní podlaží a podkroví), sklon a typy střech. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanovena přesná regulativa pro ploty do veřejných prostor a přesná regulativa pro umístění garáží.

Cca 5 % lokality navrhnout pro veřejné vybavení (např. mateřská školka apod.), příp. vymežit plochy, kde bude možné využití přízemí RD pro služby apod.

Zásadním požadavkem regulačního plánu je realizace plného infrastrukturního zainvestování všech budoucích stavebních pozemků a komfortní dopravní obslužnosti včetně řešení problematiky dopravy v klidu.

Stanoví se tyto požadavky na vybudování sítí veřejné infrastruktury:

Komunikace: komunikace budou navrženy v následujících minimálních šířkových standardech:

- hlavní obslužné místní komunikace: jízdní pruh $2 \times 3,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}$ + bezpečnostní odstupy $2 \times 0,5 \text{ m}$ + jednostranný chodník $1,5 \text{ m}$ + zelený pruh po druhé straně $2,0 \text{ m} = 10,5 \text{ m}$ celkem
- ostatní obslužné komunikace: jízdní pruh $2 \times 3 \text{ m}$, + bezpečnostní odstupy $2 \times 0,5 \text{ m}$ + jednostranný chodník $1,5 \text{ m} = 8,5 \text{ m}$ celkem.

Kanalizace: bude řešena jako oddílná splašková kanalizace gravitační pokud to spádové poměry umožní

Vodovod: bude napojen na stávající vodovodní řad a s ním zokruhován

Elektr. energie: vedení VN v rozvojové lokalitě bude uloženo do země v budoucích obslužných komunikacích

Veřejné osvětlení: stožáry veřejného osvětlení budou obdobné jako v sousedním území

Plyn: nové rozvojové plochy budou kompletně plynofikovány

Dále bude řešeno nakládání se srážkovými vodami (dešťové vody ze střech a zpěvněných ploch budou likvidovány vsakem na pozemku stavebníka na základě kladného hydrogeologického posouzení vsaku), budou řešena stání pro kontejnery na komunální odpad a uložení datové a telefonní sítě.

V rámci *veřejného prostoru* bude navrženo dětské hřiště a případně vnitřní izolační zeleň.

c) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Prvořadým úkolem regulačního plánu je vytvoření předpokladů pro takovou novou zástavbu dosud nezastavěného území, která jednak zajistí výstavbu rodinných domů s dostatkem veřejné zeleně a veřejného prostoru a jednak vhodným způsobem obohatí a dotvoří charakter sídla.

Regulační plán stanoví podmínky souladu s okolní zástavbou a napojení na její strukturu.

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

Veřejně prospěšnou stavbou je komunikace od Nám. Svobody po ul. Turskou.

e) Požadavky na asanace

Požadavky na asanace nejsou.

f) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. 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)

Z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů nevyplývají další požadavky pro navrhovanou lokalitu.

g) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán může nahradit

Regulační plán nahradí v řešených lokalitách tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území,
- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací,
- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí: vodovodních řadů, kanalizačních řadů, řadů STL plynovodu, TS a rozvodů NN, veřejného osvětlení, sdělovacích kabelů.

Regulační plán nenahradí územní rozhodnutí o umístění inženýrských sítí mimo vlastní řešenou lokalitu. Jde o stavby přírodních vodohospodářských, popřípadě energetických sítí (vodovodní zásobovací řad, kanalizační řad, popřípadě přeložky el. VN vedení).

h) Případný požadavek na posuzování vlivu záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

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

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

i) Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Vydání regulačního plánu je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy o spoluúčasti žadatele o vydání regulačního plánu (dále jen „žadatel“) na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné infrastruktury v rozsahu přílohy č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

V případě, že k pozemkům v ploše řešené regulačním plánem nemá žadatel potřebné právo, doloží dohodu o parcelaci zpracovanou dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 500/2006 Sb., tento požadavek se neuplatní, pokud lze pozemky vyvlastnit nebo vyměnit.

j) 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

Zpracování návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění je požadováno v minimálním obsahu stanoveném přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a v počtu 4 vyhotovení.

Výkresy grafické části budou zpracovány v měřítku 1 : 1000.

Am. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Změna č. 4 nevyvolává potřebu etapizace.

V dosavadním územním plánu je navrženo několik zastavitelných ploch, které zatím nebyly využity. Výstavba na těchto plochách, které znamenají využití území uvnitř existující zástavby či na jejím obvodu by měla předcházet výstavbě na plochách navržených ve změně č. 4.

Pro lokality Z4-1 a Z4-2 je nezbytné dodržení principu umožnění zástavby až po vyčerpání zastavitelnosti sousedních pozemků ve směru od již zastavěného území. To znamená v případě lokality Z4-1 postup výstavby ve směru ze severu, resp. severovýchodu a v případě lokality Z4-2 ve směru zastavovat postupně od východu, resp. severu.

Výstavba v lokalitě Z4-1 je dále podmíněna realizací nové severojižní ulice, umožňující vazby k centru města, jejíž součástí je i vedení inženýrských sítí (VPS1).

Dále byla doplněna část Návrhu Změny č. 4 Am. (etapizace) o stanovení pořadí využití ploch (v rámci této změny).

V první etapě je zařazena redukovaná lokalita Z4-6, která bezprostředně navazuje na stávající novější výstavbu.

Redukované lokality Z4-1 a Z4-2 zařazené do druhé etapy je možné využít až po naplnění lokality Z4-6 z více než 70 %.

An. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

V území, sledovaném změnou č. 4 nevyvstává potřeba vymezení urbanisticky významných staveb.

Pro rozvojové lokality (vč. přestavbových), kde je podmínkou pro rozhodování o změnách území vymezeno pořízení regulačních plánů, resp. územní studie může tuto dokumentaci vypracovat jen autorizovaný architekt.

Nelze vyloučit, že v některém regulačním plánu, zejména na exponované přestavbové lokalitě Z4-A, může být vymezena urbanisticky významná stavba či soubor.

Ao. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V rámci změny č. 4 se takové lokality nevymezují.

C. Odůvodnění změny č. 4 územního plánu

Město Libčice nad Vltavou má platnou územně plánovací dokumentaci, a to Územní plán sídelního útvaru Libčice nad Vltavou (dále jen „ÚPnSÚ Libčice nad Vltavou“), schválený dne 1. prosince 1997. Následně byly pořízeny a schváleny tři změny ÚPnSÚ Libčice n. Vlt., a to:

- Změny a doplňky ÚPnSÚ Libčice nad Vltavou, schválené dne 14. května 2001
- Změna č. 2 ÚPnSÚ Libčice nad Vltavou, schválená dne 15. prosince 2004
- Změna č. 3 ÚPnSÚ Libčice nad Vltavou, schválená dne 21. prosince 2006

V souladu s cíli a úkoly územního plánování uvedenými v § 18 a 19 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), rozhodlo Zastupitelstvo města Libčice nad Vltavou svým usnesením č. 6/13-2008 o zahájení procesu zpracování změny č. 4 ÚPnSÚ Libčice nad Vltavou a usnesením č. 14/20-2010 ze dne 15. března 2010 schválilo pořízení změny č. 4 územního plánu sídelního útvaru Libčice nad Vltavou (dále jen „změna č. 4“) podle § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona na základě 14 návrhů vlastníků pozemků a staveb na území města podle § 44 písm. d) stavebního zákona, o kterých rozhodlo Zastupitelstvo města Libčice nad Vltavou usnesením č. 2/17-2009 ze dne 2. září 2009 a schválilo je zařadit do zadání změny č. 4. K těmto návrhům byly doplněny vlastní podněty města Libčice nad Vltavou.

Ca. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Území Libčice n. Vlt. je součástí SO ORP Černošice, které je totožné s okr. Praha západ.

Území je zahrnuto v PÚR ČR 2008 (schválené Vládou ČR 20. 7. 2009) do Rozvojové oblasti Praha (OB1). Tato rozvojová oblast je v ZÚR Středočeského kraje zpřesněna.

Území Libčice n. Vlt. leží v území řešeném ÚP VÚC Pražského regionu, který byl schválen v prosinci 1996. Tato dokumentace v území města nesledovala žádné záměry nadřazené infrastruktury, v širším prostoru Libčice n. Vlt. byla převzata beze změn do Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, které nabyly účinnosti 22. 2. 2012.

Program rozvoje Středočeského kraje nesleduje v území města žádný záměr.

Navrhované změny ve využití území nejsou v rozporu s těmito dokumenty.

Město Libčice n. Vlt. leží ve SO POÚ Roztoky, vykonává obslužné funkce pro severní část tohoto území. Nejbližší obcí je Tursko, vzdálené cca 3,5 km.

Konkurenčním lokálním střediskem jsou rychle narůstající Velké Přílepy, ležící v přibližném těžišti SO POÚ Roztoky.

Koordinace územních plánů sousedních obcí probíhala při zpracování územního plánu. Je významně ovlivněna izolovanou polohou města v údolí Vltavy bez mostu na východní břeh.

Předmětem změny č. 4 je lávka (pro pěší a cyklisty) přes Vltavu nahrazující současný přívoz. V části Dol obce Máslovice na pravém břehu Vltavy je Výzkumný ústav včelařský.

Cb. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ, POKYŇŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ A POKYŇŮ PRO OPAKOVANÉ VEŘEJNÉ PROJEDNÁNÍ

Změny ve využití vycházejí ze schváleného zadání změny č. 4. Následuje přehled úprav, které byly dle pokynů pořizovatele v jednotlivých fázích projednávání provedeny.

Tabulka uvádí dosavadní i nové využití jednotlivých ploch.

Na základě Pokynu pro úpravu návrhu změny č. 4 byla:

- vypuštěna zastavitelná plocha Z4-5
- zmenšena přestavbová plocha Z4-A o část, nacházející se v aktivní zóně záplavového území. Na této ploše je nově navrženo využití ZP (parky).
- Pro lokality Z4-1, Z4-2 a Z4-6 je podmínka - pro přechod do volné krajiny vymezit v navržených plochách pás zeleně (5 - 10 m). Tento pás bude vymezen v následně zpracovaných regulačních plánech, resp. územní studii.

Vzhledem k dosavadnímu vývoji, který znamenal, že významná část zastavitelných ploch v platném územním plánu nebyla využita, byla v souladu se ZÚR Středočeského kraje (bod 07, písm. b a bod 11, písm. i) redukován návrh nových zastavitelných ploch (ve změně č. 4).

Redukce se týká lokalit:

| | původní výměra (ha) | odstraněno (ha) | redukováná výměra (ha) |
|--------|---------------------|-----------------|------------------------|
| Z4-1 | 2,9858 | 0,4428 | 2,5430 |
| Z4-2 | 5,0198 | 2,4209 | 2,5989 |
| Z4-6 | 4,3683 | 1,5202 | 2,8481 |
| Z4-10 | 1,1778 | 0,2114 | 0,9664 |
| celkem | 13,5517 | 4,5953 | 8,9564 |

Dále byla doplněna část Návrhu Změny č. 4 Am. (etapizace) o stanovení pořadí využití ploch (v rámci této změny).

V první etapě je zařazena redukováná lokalita Z4-6, která bezprostředně navazuje na stávající novější výstavbu.

Redukované lokality Z4-1 a Z4-2 zařazené do druhé etapy je možné využít až po naplnění lokality Z4-6 z více než 70 %.

| označení lokality | kat. území | rozloha lokality (ha) | funkční využití území | | poznámka, omezení |
|---|------------|-----------------------|-------------------------------|--|---|
| | | | stávající dle platného ÚPnSÚ | navrhované změnou č. 4 | |
| LOKALITY NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH | | | | | |
| Z4-1 | Letky | 2,54 | ZP – zeleň parková a hřbitovy | BV – všeobecně obytné území | využití bude podmíněno regulačním plánem |
| Z4-2 | | 2,60 | SZ – sady a zahrady | BC – čisté obytné území | využití bude podmíněno regulačním plánem |
| Z4-3 | | 0,15 | SZ – sady a zahrady | BC – čisté obytné území | limitováno ochranným pásmem železnice |
| Z4-4 | | 0,16 | LO – louky a pastviny | BC – čisté obytné území | limitováno ochranným pásmem železnice |
| Z4-6 | Chýnov | 2,85 | OP – orná půda | BV – všeobecně obytné území BC – čisté obytné území | využití bude podmíněno územní studií; lokalita je vymezena mimo ochranná pásma technické infrastruktury |

| | | | | | |
|--|-----------------|--|---|---|---|
| Z4-7 | | 0,08 | ZM – ostatní mimolesní zeleň | BC – čistě obytné území | oprava – před změnou č. 3 to bylo území pro bydlení |
| Z4-8 | | 0,07 | OP – orná půda | BC – čistě obytné území | polovina pozemku již zastavitelná je |
| Z4-9 | Libčice n. Vlt. | 2,50 | LO – louky a pastviny | SR – sport a rekreace | „Oživení Libčické náplavky“ a záměr lávky přes řeku; lokalita v záplavovém území |
| Z4-10 | | 0,97 | LO – louky a pastviny | BC – čistě obytné území BC _x - čistě obytné území v OP lesa | limitováno ochranným pásmem železnice a lesa; využití bude podmíněno vybudováním vodovodu a rozšířením komunikace |
| CELKEM | | 11,90 | | | |
| LOKALITY ZMĚNY FUNKČNÍHO VYUŽITÍ STÁVAJÍCÍCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH | | | | | |
| Z4-A | Libčice n. Vlt. | 4,60 | VS – výrobní a skladové zóny, plochy | BS – smíšené území | využití bude podmíněno regulačním plánem |
| Z4-B | Chýnov | 0,35 | LE – lesy | SZ – sady a zahrady | oprava dle skutečného stavu |
| Z4-C | | 0,15 | OP – orná půda | IR – individuální rekreace (vč. chat. kolonií) | využití je omezeno venkovním vedením 110 kV |
| Z4-D | Libčice n. Vlt. | 0,40 | BC – čistě obytné území | úprava regulativů v rámci BC, tj. čistě obytného území | – |
| CELKEM | | 5,50 | | | |
| LOKALITY NAVRHOVANÝCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB | | | | | |
| Z4-VPS1 (město) | Letky | na pozemcích parc. č. 618/3, 616/6, 616/8 | | | komunikace od náměstí Svobody kolem koupaliště na silnici III/2409 Letky křižovatka |
| | Libčice n. Vlt. | na pozemcích parc. č. 1077, 1158/1, 1158/2, 1158/3, 1158/4, 1159 | | | |
| Z4-VPS2 (město) | Letky | na pozemcích parc. č. 520, 521, 523, 525, 529, 530, 532, 536, 537/3, 538/1, 538/2, 540/1, 546, 638/1 | | | komunikace v pokračování ulice Pod Viničkou k železničnímu viaduktu |
| Z4-VPS3 (město) | Libčice n. Vlt. | na pozemcích parc. č. 286/1, 286/28 a 1274/3 | | | přístupová komunikace k lávce přes Vltavu |
| LOKALITY REGULAČNÍCH PLÁNŮ VE STÁVAJÍCÍCH ZASTAVITELNÝCH PLOCHÁCH | | | | | |
| Z4-RP1 (město) | Libčice n. Vlt. | 4,59 | zejména na pozemcích parc. č. 742/1, 742/4 a 743 | | zastavitelná plocha dle ÚpnSÚ pro BC – čistě obytné území |
| Z4-RP2 (město) | | 2,61 | zejména na pozemcích parc. č. 1156/1, 1156/6 a 1156/7 | | zastavitelná plocha dle ÚpnSÚ pro BC – čistě obytné území |
| CELKEM | | 7,20 | | | |

Rozlohy lokalit uvedené v zadání většinou odpovídají skutečné velikosti (v tabulce záborů půdního fondu).

V lokalitách Z4-1 a Z4-2 určených zadáním pro bydlení (BC i BV) je uvedeno využití BV, přestože podstatné části lokalit budou využity pro čistě obytné území (BC). Rozdělení lokalit pro tyto typy využití bude určeno následně pořizovanými regulačními plány.

Lokalita Z4-9 určená pro sport a rekreaci (SR) předpokládá na převažující části plochy zachování stávající louky pro extenzivní rekreaci (tzv. pobytové louky). Rozsah skutečně zastavěných ploch bude zřejmě velmi malý.

Na základě žádosti Městského úřadu byla doplněna "změna" stávajícího funkčního využití na veřejnou zeleň na pozemku č. 21, k. ú. Libčice n. Vlt.. Nebylo posuzováno jako samostatná nová lokalita, neboť se jedná pouze o "papírovou změnu" - o nápravu chybně vedeného stavu (jako bydlení) pozemku v platném územním plánu – na pozemku (vlastnictví ČR) je dlouhodobě veřejná zeleň v péči města.

Na základě požadavku Krajského úřadu (ze dne 21. 5. 2012, Ing. Kroupová) byly v souvislosti s lokalitou Z4-6 do hlavního výkresu změny č. 4 zakresleny hranice registrovaného prognózního zdroje cihlářské suroviny č. 9264700 a vedení plynovodu VTL dle ZÚR.

Dále na základě požadavku Krajského úřadu (ze dne 21. 5. 2012, Ing. Kroupová) byly ve vazbě na lokality Z4-9 a Z4-A doplněny do hlavního výkresu aktivní záplavová zóna a hranice prvků nadregionálního ÚSES Údolí Vltavy dle ZÚR. Vzhledem k tomu, že předmětem této změny nebylo (dle zadání) zpřesnění nadregionálního biocentra, bylo vymezení ze Zásad územního rozvoje převzato beze změny. V budoucím novém územním plánu, resp. příp. změně, je třeba úpravy vymezení nadregionálního biocentra navrhnout. Jeho současné vymezení v ZÚR zahrnuje rozsáhlé průmyslové plochy a v severní části města, zcela nelogicky i území západně koridorové železniční trati Praha – Kralupy nad Vltavou.

Z vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu změny č. 4 z června 2012 vyplynula potřeba **podstatně upravit návrh změny č. 4 (a opakovat veřejné projednání)**.

Všechny pokyny pořizovatele jsou **v této úpravě, tj. "Návrhu změny č. 4 ÚPnSÚ Libčice nad Vltavou pro opakované veřejné projednání"** splněny; bylo provedeno následující:

- byla redukována lokalita Z4-7 (ponechána zeleň dle funkčního využití dle změny č. 3) a jižní okraj zastavitelné plochy upraven tak, aby byla vymezena veřejná pěší komunikace v š. 2 m, propojující ulice Pod Hájem a Ke Studánkám
- lokalita Z4-D, kde se řeší změna regulativů, byla rozšířena tak, aby zahrnovala v celém rozsahu lokalitu č. 4 ("severní část Hašlerovy ulice"), vymezenou takto změnou č. 3
- a doplnění textové části (upozornění na zjišťovací řízení, podmínky nakládání se srážkovými vodami, podmínka plynofikace apod.)

Cc. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Změna č. 4 neznamena zásadní změnu koncepce rozvoje Libčic nad Vltavou.

Vzhledem k tomu, že se jedná o konkrétní podněty na vymezení či změnu využívání zastavitelných ploch, není zpracována ve variantách.

Významná je navržená transformace dřívějších výrobních ploch mezi železniční tratí a Vltavou na smíšené území. Konkrétní využití těchto ploch vymezených jako „smíšené území“ zatím není známé. Na toto území navazuje plocha pro sport a rekreaci, která je na náplavce mezi řekou a transformačními plochami. Představa se opírá o možnost vytvoření podmínek pro vodní turistiku (kotviště obytných lodí) s možností velmi dobrého železničního spojení s centrem Prahy.

Za významný důsledek změny č. 4 je možné považovat vymezení ploch, ve kterých je pro využití území potřebné pořízení regulačních plánů, resp. územní studie. Tato podmínka je stanovena pro nově navrhované zastavitelné plochy, ale i pro některé plochy stabilizované v dosavadní územně plánovací dokumentaci.

Nové zastavitelné plochy pro bydlení jsou navrhovány v jižní části obce v k. ú. Letky (dobrá dostupnost železniční zastávky Libčice-Letky) a v k. ú. Chýnov při silnicích III. tř. 2407 (ul. Ke Křižovatce) a 2409 (ul. Turská).

V této úpravě návrhu změny č. 4 pro opakované veřejné projednání je dle pokynů pořizovatele zmenšena nová zastavitelná lokalita Z4-7 a vymezena pěší cesta v šířce 2 m jako spojnice ulic Pod Hájem a Ke Studánkám.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a zdůvodnění potřeby vymezení zastavitelných ploch

V období 1997 – 2009 bylo v Libčicích dokončeno pouze 61 bytů. Index (počet bytů/rok/tis. obyv.) je hodnotou 1,45 nejnižší v SO POÚ Roztoky. **Město má poměrně kvalitní veřejné vybavení a velmi dobré železniční spojení s Prahou.** Významným problémem je silniční spojení, které pro bydlení v příměstském území je poměrně významným faktorem. Na rozdíl od jiných obcí v Libčicích n. Vlt. nebyl po r. 1990 realizován významnější developerské záměr. Nové lokality jsou navrhovány zejména proto, že ve městě je zájem o stavební pozemky **a dosud volné zastavitelné plochy nejsou dostupné,** neboť jsou zřejmě blokovány z majetkoprávních důvodů (soulad s § 55 odst. 3 stavebního zákona).

Je možné, že některé nové lokality mohou být využity dříve než lokality dříve sledované. **Tuto problematiku bude možné řešit až v novém územním plánu, kde by některé dlouhodobě nevyužívané zastavitelné plochy mohly být vypuštěny** nebo by pro celé území města bylo stanoveno pořadí využití (tzn. etapizace).

Vymezení veřejně prospěšných staveb ve dvou případech umožňují realizaci místních komunikací v odpovídajících technických parametrech. Vedení těchto koridorů využívá stávajících cest, které dnes potřebné parametry nevykazují.

Třetí veřejně prospěšných staveb je přístupová komunikace k uvažované lávce přes Vltavu. Vlastní lávka je již mimo území Libčic n. Vlt., neboť hranice (obcí a okresu) v tomto místě probíhá po levém břehu řeky.

Předmětem změny č. 4 nebyl návrh nových ploch zeleně a úpravy ÚSES.

Předmětem změny č. 4 nebyly návrhy v oblasti technické infrastruktury (kromě obecných požadavků v textové části). Její rozšíření souvisí s budoucím využitím rozvojových lokalit. Konkrétní řešení bude obsaženo v jednotlivých regulačních plánech a v územní studii.

Změnou č. 4 není tato koncepce dotčena, předpokladem využití nových ploch je ve většině lokalit napojení na existující infrastrukturu.

Pro záměry v dopravní infrastruktuře byly vymezeny veřejně prospěšné stavby (viz výše).

Cd. INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

K návrhu změny č. 4 je samostatně zpracován posouzení koncepce (změny) na životní prostředí (SEA). Nedoporučená lokalita Z4-5 byla ze změny č. 4 vyřazena.

V oblasti enviromentálního pilíře nevykazuje město významnější krajinné hodnoty.

Vzhledem k poloze mimo hlavní silnice i vzhledem k realizovaným protihlukovým opatřením (v rámci modernizace železniční trati) jsou i hygienické poměry (hluk) dobré.

Ekonomický a sociální pilíř nelze pojímat z izolovaného pohledu malého města, které je součástí Pražského metropolitního regionu. Podmínky v oblasti bydlení i obslužné sféry jsou pro obyvatele spíše nadprůměrné.

Z hlediska udržitelného rozvoje nemají navrhované změny zásadní vliv na současnou situaci. Na základě dosavadního vývoje lze předpokládat, že k využívání zastavitelných ploch (pro bydlení) bude pravděpodobně docházet v delším časovém intervalu. Současná veřejná infrastruktura nebude vyžadovat významné podmiňující investice.

Problematiku nedostatečné nabídky pracovních příležitostí nelze řešit v rámci jedné obce.

Železniční trať Praha – Kralupy n. Vlt. umožňuje dobré spojení do Prahy, Roztok a Kralupy n. Vlt.

Ce. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změna č. 4 navrhuje oproti dosavadnímu územnímu plánu 11,11 ha zastavitelných ploch, které znamenají důsledky na zemědělské pozemky.

Pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou změnou dotčeny. Návrh funkce v lokalitě Z4-B v rozsahu 0,35 ha z LE (lesy) na SZ (sady a zahrady) znamená opravu dle současného stavu.

Přehled záborů dle jednotlivých lokalit

| označení rozvojové lokality | BPEJ (kód/ha) | | | | | zábor celkem (ha) | funkční využití |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|----------|-----------------|-----------------|-------------------------|---------------------|
| | I. | II. | III. | IV. | V. | | |
| Z4-1 | 1.01.00 1,22 | 1.01.10 1,32 | - | - | - | 2,54 | BV |
| Z4-2 | 1.01.00 0,67 | 1.01.10 1,93 | - | - | - | 2,60 | BC |
| Z4-3 | 1.56.00 0,15 | - | - | - | - | 0,15 | BC |
| Z4-4 | 1.56.00 0,16 | - | - | - | - | 0,16 | BC |
| Z4-6 | - | 1.01.10 2,58 | - | 1.08.50 0,27 | - | 2,85 | BV |
| Z4-7 | - | - | - | 1.08.50 0,05 | 1.22.13 0,03 | 0,08 | BC |
| Z4-8 | - | 1.01.10 0,07 | - | - | - | 0,07 | BC |
| Z4-10 | - | - | - | 1.08.50 0,97 | - | 0,97 | BC, BC _x |
| Z4-C | - | 1.01.10 0,17 | - | - | - | 0,17 | IR |
| Z4-VPS1 | 1.01.00 0,20 | 1.01.10 0,60 | - | - | - | 0,80 | |
| Z4-VPS2 | 1.56.00 0,50 | - | - | - | 1.41.77 0,01 | 0,51 | |
| CELKEM | 2,90 | 6,67 | - | 1,29 | 0,04 | 10,90 | |

Zábory ZPF

| BPEJ | třída ochrany | plocha v ha | celkem (ha) |
|---------------|---------------|-------------|----------------------|
| 1.01.00 | I. | 2,09 | 2,90 (26,6 %) |
| 1.56.00 | | 0,81 | |
| 1.01.10 | II. | 6,67 | 6,67 (61,2 %) |
| 1.08.50 | IV. | 1,29 | 1,29 (11,8 %) |
| 1.22.13 | V. | 0,03 | 0,04 (0,4 %) |
| 1.41.77 | | 0,01 | |
| celkem | | | 10,90 ha |