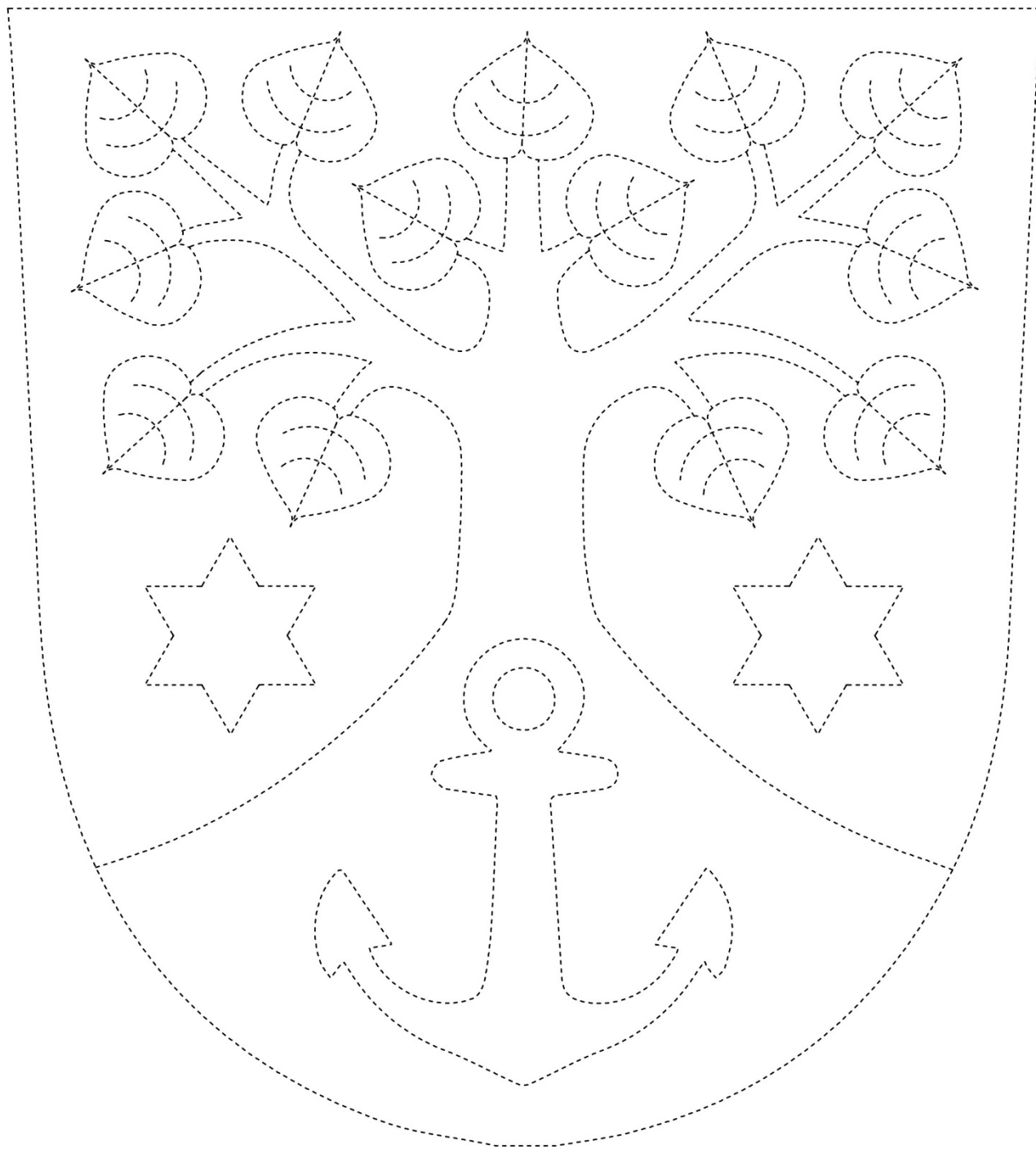




Územní plán Úholiček

textová část

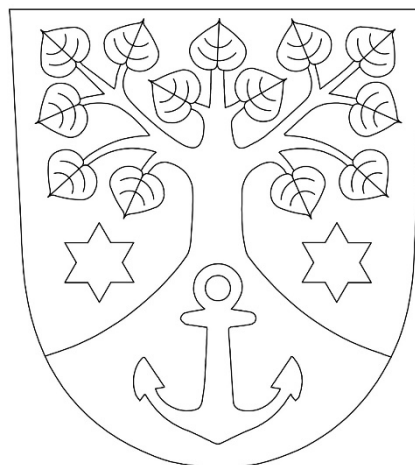
Záznam o účinnosti	
Název územního plánu:	Územní plán Úholiček
Správní orgán, který územní plán vydal:	Zastupitelstvo obce Úholičky usnesením č. 2/12VZ/2020 ze dne 9. března 2020 jako opatření obecné povahy č. 1/2020/OOP
Datum nabytí účinnosti:	26.3.2020
Pořizovatel: Obecní úřad Úholičky Oprávněná úřední osoba pořizovatele Ing. Terezie Kořínková, starostka obce	
Podpis:	úřední razítko

Objednatel
Obec Úholičky
Náves 10
252 64 Úholičky

Pořizovatel
Obecní úřad Úholičky
Výkonný pořizovatel
PRISVICH s.r.o.
Ing. Ladislav Vich
IČ: 27101053

Zhotovitel
Společnost
Ing. arch. Michal Dvořák,
Ing. arch. Ivan Gogolák,
Ing. arch. Lukáš Grasse,
Ing. arch. Pavel Grasse
U Pivovaru 239/3
779 00 Olomouc

Zodpovědný projektant:
Ing. arch. Pavel Grasse
autorizovaný architekt ČKA 02434
T.: +420 602 743 486
E.: grasse@atlas.cz



dvořák
+ gogolák
+ grasse

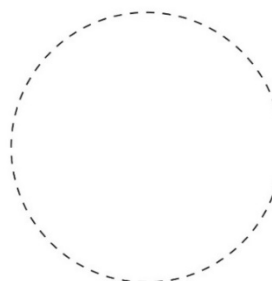
PAVEL GRASSE ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ
U PIVOVARU 239/3, 779 00 OLOMOUČ

Autorský kolektiv
Ing. arch. Michal Dvořák,
Ing. arch. Ivan Gogolák,
Ing. arch. Lukáš Grasse,
Ing. arch. Pavel Grasse
Mgr. Michael Pondělíček, Ph.D.
Ing. Petr Hrdlička

Ing. Zbyněk Losenický
Ing. Ivan Čechmánek

urbanismus

krajina a ÚSES
technická infrastruktura
vodní režim
doprava



Datum
03/2020

Obsah

I		Koncepce	
a/	Vymezení zastavěného území	Území	6
b/	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	Motivy	7
c/	Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	Struktura	8
d/	Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umísťování	Infrastruktura	9
e/	Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin, a podobně		

II		Použití	
f/	<i>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 stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu</i>	Základní podmínky	10
		f/1 Podmínky struktury	
		f/1.1 Plochy s rozdílným způsobem využití	
		f/1.2 Prostorové uspořádání	
		f/2 Podmínky infrastruktury	
		f/2.1 Veřejná prostranství	
		f/2.2 Občanské vybavení	
		f/2.3 Dopravní infrastruktura	
		f/2.4 Technická infrastruktura	
		f/2.5 Krajinná infrastruktura	
		Ostatní podmínky	22
g/	<i>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</i>	Vyvlastnění	
h/	<i>Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, u kterých lze uplatnit předkupní právo</i>	Předkupní právo	
i/	<i>Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci</i>	Dohoda o parcelaci	
j/	<i>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie</i>	Územní studie	
k/	<i>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu</i>	Regulační plán	
l/	<i>Stanovení pořadí změn v území</i>	Etapizace	
m/	<i>Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb</i>	Kvalifikace	
III		Závěrečná ustanovení	
n/		Údaje územního plánu	38
o/		Pojmy	38
p/		Zkratky	40
q/		Sdělení o zrušení územně plánovací dokumentace	40

I Koncepce

a/

Vymezení
zastavěného území

Území

- .1 Zastavění území obce Úholičky je vymezeno ke dni 30. 4. 2019 a je zobrazeno na výkrese I.a a I.b.

b/

*Základní koncepce
rozvoje území obce,
ochrany a rozvoje
jeho hodnot*

Motivy

Jsou stanoveny tyto základní motivy koncepce ochrany a rozvoje území:

- .1 Úholičky v zářezu Turské plošiny posilují vztah Okoře a Vltavy.**
- .2 Zářez tvoří hranu údolí - rozhraní vnější volné krajiny a vnitřní krajiny sídla.**
- .3 Sídlo rozvíjí charakter tří historických jader – Úholičky, V Chaloupkách a Podmoráň.**
- .4 Morfologicky omezený prostor vnitřní krajiny sídla určuje možnosti jeho rozvoje.**

c/

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

Struktura

Jsou stanoveny tyto zásady ochrany a rozvoje struktury obce:

- .1 Vytvářet podmínky pro posílení rekreace a vazeb v mikroregionu Od Okoře k Vltavě, zejména na řeku, Velké Přílepy, sousední Tiché údolí, na Tursko a Libčice n. Vlt.
Udržet Úholičky obytným příměstským sídlem v zázemí hlavního města Prahy. Vzhledem k poloze v zářezu Turské plošiny sídlo rozvíjet převážně intenzivně a kvalitativně.
Při rozvoji zástavby na okraji sídla zohlednit dálkové pohledy zejména z Turské plošiny a od Velkých Přílep.
- .2 Terénní hrana údolí je rozhraním dvou charakterů krajiny.
Hranu, kterou tvoří zalesněné svahy a remízky, vrchy Chlumec, Stříbrník a Moráňské skály a charakteristická druhová skladba lesů, chránit jako přírodní hodnotnou část území.
Stříbrník a Moráňské skály respektovat jako bránu do údolí při pohledech od řeky. Rozvíjet „Úholičský“ okruh přírodně-rekreačních aktivit kolem sídla.
Vnější volnou krajinu chránit a rozvíjet jako polní, určenou převážně k zemědělství a produkci. Dominanty vnější krajiny - vrchy Hřivnáč a Na Habří respektovat a chránit a minimalizovat dopad skládky na krajinu.
Vnitřní krajinu sídla chránit a rozvíjet jako údolí s obytnou zástavbou a přírodní osou Podmoráňského potoka.
Respektovat a rozvíjet charakter členitého údolí, kde se postupně odkrývají a navazují veřejná prostranství a atraktivní místa k obývání, setkávání i pobytu.
V nezastavěném území jsou vymezeny plochy změn v krajině K01, K02, K03, K04, K05, K06, K07 a K08.
- .3 Udržovat a rozvíjet charakter a kompozici sídla, které vychází ze tří historických jader.
Historické jádro Úholiček chránit a rozvíjet jako venkovskou zástavbu se zámekem a statky kolem původní návsi - nejvýznamnějšího prostranství obce.
Zástavbu V Chaloupkách chránit a rozvíjet jako převážně venkovskou zástavbu sepnutou s potokem a srostlou s Úholičkami.
Zástavbu Podmoráně chránit jako oddělenou, urbanisticky hodnotnou osadu venkovského charakteru při ústí údolí.
Udržet a posílit jádro při stávající MŠ a BD Na Habří jako druhé nejvýznamnější jádro obce.
V sídle jsou vymezeny plochy přestavby P02 a P03.
- .4 Rozvoj obytné zástavby přizpůsobit tvaru údolí a charakteru stávající zástavby.
Původní Úholičky rozvíjet postupně jižním a severním směrem. Západně od návsi podporovat ochranu a rozvoj zámeckého areálu a revitalizaci nivy potoka. Východní část Úholiček a část V Chaloupkách rozvíjet převážně doplněním proluk stávající zástavby a podporovat zde obnovu sadů a zahrad.
Zástavbu Podmoráně plošně nerozvíjet, podporovat obnovu charakteru stávající zástavby.
Produkci rozvíjet v severní části území poblíž stávajícího areálu vodárny Úholičky a skládky.
Produkci a vybavení související s bydlením rozvíjet jako součást smíšeného obytného území.
K rozvoji obce jsou vymezeny zastavitelné plochy Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06, Z07, Z08, Z09, Z10, Z11, Z13, Z14 a Z15.
- .5 Podrobné podmínky řešení urbanistické koncepce jsou obsahem kapitoly f/1.

d/

Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování

Infrastruktura

Jsou stanoveny tyto zásady ochrany a rozvoje infrastruktury obce:

- .1 Propojením pěších a cyklistických stezek posílit vazby v mikroregionu Od Okoře k Vltavě.
Vytvářet podmínky pro posílení dopravních vazeb v rámci Pražské aglomerace, zejména na hlavní město, skrz silnici II/240, železniční trať 090, autobusovou linkovou dopravu i vodní cestu po Vltavě.
- .2 Rozvíjet naučnou stezku „Rozhlédni se, člověče“ jako páteř „Úholičského“ okruhu. Napojovat z ní pěší cesty do vnější volné krajiny a pěší cesty a veřejná prostranství vnitřní krajiny sídla a zajistit prostupnost sídla i krajiny, zejména směrem na hradiště Řivnáč a Levý Hradec.

Respektovat nadřazené sítě dopravní a technické infrastruktury procházející územím, vč. navržených přeložek. Zajistit obsluhu sídla z vnější krajiny jejich účelným zapojením do infrastruktury sídla.

- .3 Chránit tři původní jádra – Úholičky, V Chaloupkách a Podmoráň, a jádro při MŠ jako významná veřejná prostranství. Rozvojem veřejných prostranství hlavních a vedlejších a zohledněním jejich významu posílit jádra vybavení a společenského života obce.
- .4 Rozvíjet infrastrukturu v návaznosti na existující sítě a účelně je sdružovat. Zajistit dostatečnou obsluhu nových zastavitelných ploch. Zástavbu rozvíjet postupně s ohledem na technická omezení – nutné přeložky sítí technické a dopravní infrastruktury.

- .5 Podrobné podmínky řešení veřejné infrastruktury jsou obsahem kapitoly f/2.

e/

Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Jsou stanoveny tyto zásady ochrany a rozvoje uspořádání krajiny:

- .1 Chránit okolí řeky - nadregionální biocentrum NRBC 1. Napojit územní systém ekologické stability vedoucí přes Úholičky na Turskou plošinu.
- .2 Hranu údolí chránit a rozvíjet jako páteř krajinné infrastruktury, Podmoráňský potok jako přírodní osu údolí. Chránit součásti krajinné infrastruktury - ÚSES, včetně interakčních prvků. Krajinnou infrastrukturu a její prvky zapojovat do cestní sítě v krajině.
- .3 Chránit Podmoráňský potok jako propojení tří původních jader - Úholičky, V Chaloupkách a Podmoráň. Chránit a rozvíjet projevy Podmoráňského potoka v hlavních a vedlejších veřejných prostranstvích, zejména otevřené koryto potoka a navazující rozlivné plochy, vše s ohledem na charakter veřejných prostranství a navazující zástavby.
- .4 Zástavbu rozvíjet postupně s ohledem na ochranu přírody a krajiny, krajinnou infrastrukturu, ornou půdu a lesy. Při rozvoji zástavby nepřekračovat morfologickou hranu údolí Podmoráňského potoka. Doplnovat interakční prvky jako opatření protierozní, retenční i přispívající prostupnosti a biodiverzity krajiny.
- .5 Podrobné podmínky řešení uspořádání krajiny jsou obsahem kapitoly f/2.

II Použití

f/

Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití, pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Základní podmínky

f/1 Podmínky struktury

- .0 Struktura je navržena vymezením a podmínkami způsobu využití podle ploch s rozdílným způsobem využití a podmínkami prostorového uspořádání podle lokalit.

f/1.1 Plochy s rozdílným způsobem využití

- .1 Je stanoveno přípustné, podmíněně přípustné s uvedením podmínek, či nepřípustné využití a specifické podmínky pro dané plochy s rozdílným způsobem využití, nebo pro celé území obce.

- .2 Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití.

Ty jsou rozděleny na:

- .2.1 **významné prvky** - plochy výjimečné (X),
 .2.2 **cesty** - plochy veřejných prostranství (VP_H, VP_V, VP_O), vodní (T), dopravní (D),
 .2.3 **oblasti** - plochy rekreace (R), smíšené obytné (O), smíšené výrobní (V, V_E), přírodní (P), přírodní pobytové (PB) a smíšené nezastavěného území (N).

Při rozhodování v území budou dodrženy podmínky způsobu využití území, stanovené pro jednotlivé plochy.

- .3 Plochy s rozdílným způsobem využití budou respektovat podmínky návaznosti na určené sousední plochy. V případě návaznosti na více ploch veřejných prostranství platí přednostně podmínky návaznosti na plochy VP_H, poté na VP_V a nakonec na VP_O.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou uvedeny v tabulce f/1.1.4.

4 Tabulka ploch s rozdílným způsobem využití

Ozn	Název	Přípustné		podmíněně přípustné s uvedením podmínek		nepřípustné		specifické podmínky	
	Plochy	V dané ploše	V celém správním území	V dané ploše	V celém správním území	V dané ploše	V celém správním území	V dané ploše	V celém správním území
X	výjimečné	činnosti a stavby pro využití, které neohrožuje architektonickou, kulturní, historickou a místní hodnotu stávajícího využití (zejména činnosti a stavby pro kulturu, sakrální účely, vzdělávání, výzkum, ubytování, stravování, drobné řemeslné činnosti podporující zachování tradic a místních specifik, služební bydlení)	Nezbytná dopravní a technická infrastruktura; vedlejší stavby a činnosti doplňující stavbu hlavní; zatravněné a parkově upravené plochy, dřeviny, vodní plochy a toky; veřejná prostranství a cestní síť v krajině		Stavby v krajině určené pro zlepšení podmínek rekreace a cestovního ruchu lze umísťovat, pokud budou napojeny na síť pěších cest.		Areály logistické a obchodní; fotovoltaické elektrárny (mimo solární a fotovoltaické panely na střechách objektů), solární, větrné parky a větrné turbíny, plynárny, teplárny, skládky, spalovny, zařízení pro těžbu nerostů; další výroba uvedená v příloze č. 1 k zákonu č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí; reklamní plochy větší než 1,5 m2.		V části plochy pro základní školu, části plochy pro dopravní infrastrukturu s indexem, části plochy pro technickou infrastrukturu s indexem, v plochách a v ploskách interakčních prvků nelze využít základní způsob využití, pokud nejsou umístěny stavby anebo zajištěna opatření nutná k jejich realizaci, nebo pokud není požadovaná stavba či opatření zajištěno jiným způsobem.
VP	veřejných prostranství								
VP _H	veřejná prostranství hlavní	pozemky veřejných prostranství hlavních;		související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, kulturu, stravování a veřejnou správu, pokud neomezují účel veřejného prostranství				V lokalitě 01 Úholičky lze obnovovat historickou zástavbu v historické stopě a prostorovém uspořádání v části plochy pro občanské vybavení - OSS - stávající občanské vybavení.	
VP _V	veřejná prostranství Vedlejší	pozemky veřejných prostranství vedlejších;		související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, kulturu a stravování, pokud neomezují účel veřejného prostranství					
VP _O	veřejná prostranství ostatní	pozemky veřejných prostranství ostatních;		související činnosti a stavby drobné architektury pro sport a odpočinek, pokud neomezují účel veřejného prostranství					
T	vodní	pozemky vodních toků a ploch; činnosti a stavby v krajině							
D	dopravní	pozemní komunikace stavby a zařízení dráhy		činnosti a stavby pro stravování a ubytování v plochách nádraží a stanic dráhy					V plochách se stavbami do 20 m od hranice lesa lze stávající stavby např. v případě živelné pohromy obnovit ve stávajícím rozsahu v souladu s § 177 stavebního zákona.
R	rekreace	činnosti a stavby pro rekreaci a s rekreací bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro sport a odpočinek, ubytování, stravování, kulturu, církev a zdravotnictví a činnosti a stavby v krajině)						Mimo zastavěné území lze umísťovat pouze užitkové stavby pro potřeby zahrádkářské činnosti. Pro stávající objekty pro bydlení platí podmínky využití plochy smíšené obytné, včetně možnosti přístavby	
O	smíšené obytné	činnosti a stavby pro bydlení a s bydlením bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro rekreaci a činnosti a stavby pro nerušící produkci)		Na pozemcích navazujících na plochu VP _V a VP _H lze umísťovat činnosti a stavby základního vybavení, v návaznosti na VP _H navíc činnosti a stavby středního vybavení					
V	smíšené výrobní	činnosti a stavby pro produkci a s produkcí bezprostředně související (zejména činnosti a stavby pro výrobu a skladování, zemědělství, dopravní a technickou infrastrukturu a vybavení)						V lokalitě 09 Na Zabitém lze umísťovat stavby a zařízení pro nakládání s odpady a stavby pro ubytovací zařízení se služebními byty.	
V _S	smíšené výrobní - skládka			V ploše V _S lze umísťovat činnosti a stavby související s provozem skládky. Skládka bude po ukončení provozu, rekultivaci a asanaci posuzována v režimu plochy P					
P	přírodní	pozemky vymezené za účelem ochrany přírody a krajiny (zejména zvláště chráněná území, významné krajinné prvky, vybrané části územního systému ekologické stability a související přírodní hodnotné plochy a činnosti a stavby v krajině vyjma činností a staveb pro zemědělství)				oplocení		Lesy lze využít k hospodářskému využití, pokud nebudou ohroženy zájmy ochrany přírody a krajiny.	
PB	přírodní pobytové	pozemky vymezené za účelem rekreace přírodního charakteru (zejména rekreační louky, přírodní sportoviště, parky, sady a zahrady rekreačního charakteru a další pobytové přírodní plochy a činnosti a stavby v krajině vyjma činností a staveb pro zemědělství a lesnictví)		stavební úpravy stávajících objektů, pokud nepoškozují přírodní charakter plochy		oplocení		Oplocení lze umísťovat v lokalitě 02 Zámek, v lokalitě 03 Nad Zámkem na pozemku parc. č. 316/8 a dále na pozemcích parc. č. 7, 8, 9/2 a 322/1. V lokalitě 10 Podmoráň lze umístit plochy pro statickou dopravu v návaznosti na VPo mimo plochy ÚSES. V lokalitě 01 Úholičky na pozemku parc. č. 322/1 jsou přípustné činnosti a stavby pro zahradnictví a školkařství vč. provozních objektů do 25% plochy pozemku.	
N	Smíšené nezastavěného území	pozemky vymezené za účelem využívání a produkce přírodních zdrojů (zejména orná půda, pastviny, trvalé travní porosty, sady, chmelnice, vinice, zahrady a činnosti a stavby v krajině vyjma činností a staveb pro lesnictví)				oplocení		Lesy lze využít k hospodářskému využití, pokud nebudou ohroženy zájmy ochrany přírody a krajiny. V lokalitě 09 Na Zabitém lze umístit 2 dopravní připojení plochy Z09 na silnici III/2407	

Pozn: *) podmínky části plochy pro občanské vybavení s indexem, části plochy pro dopravní infrastrukturu s indexem, části plochy pro technickou infrastrukturu s indexem, podmínky ploch a koridorů ÚSES a ploch interakčních prvků, jsou stanoveny kapitole f/2.

f/1.2 Prostorové uspořádání

- .1 Území je členěno na lokality podle charakteru, pro které jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání.

Při rozhodování v území budou dodrženy podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu a charakteru stanovené pro jednotlivé lokality.
- .2 Lokality ovlivňují charakter území skrz podmínky prvků a podmínky uspořádání.
 - .2.1 podmínky prvků - plošné řešení zástavby a výškové řešení zástavby, včetně charakteru střešní krajiny, objemové řešení přírodních prvků, případně další specifické prvky v lokalitě.
 - .2.2 podmínky uspořádání - zastavěnost pozemků, uspořádání prostranství, uspořádání zástavby, uspořádání přírodních prvků či jiná specifická uspořádání.
- .3 Lokality jsou uvedeny v tabulce f/1.2.4.
 - .3.1 V tabulce f/1.2.4 jsou použity zkratky a pojmy:

NP – maximální počet podlaží nad úrovní přilehlého veřejného prostranství, pro potřeby tohoto územního plánu se do indexu NP počítají podlaží bez i s konstrukcí krovu nad sebou (tzn. i podkroví). V případě, že zástavba nepřiléhá k veřejnému prostranství, podlaží jsou počítána od nejnižšího bodu styku stavby se stávajícím rostlým terénem.

HSm – maximální koeficient zastavěnosti hlavní stavbou pro menší pozemky
HSv – maximální koeficient zastavěnosti hlavní stavbou pro větší pozemky
KNm – minimální koeficient nezpevněných ploch pro menší pozemky
KNv – minimální koeficient nezpevněných ploch pro větší pozemky
kVP – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, kolmo k hraně veřejného prostranství
sVP – orientace hřebene, nebo delší strany u ploché střechy, podélně s hranou veřejného prostranství
minP – minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v zastavitelných plochách a plochách přestavby v ploše smíšené obytné (O), minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu v ploše rekreace (R)

- .3.2 Na podmínky velikosti a zastavěnosti pozemků v tabulce f/1.2.4 navazují výpočty:

Výpočet maximální plochy k zastavění hlavní stavbou:

pro menší pozemky: $HS = HSm \times P$

pro větší pozemky: $HS = HSm \times Pm + HSv \times (P - Pm)$

Výpočet minimální nezpevněné plochy pozemku:

pro menší pozemky: $KN = KNm \times P$

pro větší pozemky: $KN = KNv \times P$

HS – plocha k zastavění hlavní stavbou

HSm – maximální koeficient zastavěnosti hlavní stavbou pro menší pozemky

HSv – maximální koeficient zastavěnosti hlavní stavbou pro větší pozemky

P – plocha stavebního pozemku

Pm – min. plocha většího stavebního pozemku v lokalitě (viz. tab. f/1.2.4)

KN – nezpevněná plocha pozemku

KNm – minimální koeficient nezpevněných ploch pro menší pozemky

KNv – minimální koeficient nezpevněných ploch pro větší pozemky

příklad (pouze informativní povahy):

velikost stavebního pozemku: 1000 m²,

lokalita 01 Úholičky: pozemky menší 400 m² až ≤ 750 m²,

pozemky větší > 750 m² až ≤ 1200 m²

HSm = 0,18; HSv = 0,10; KNm = 0,6; KNv = 0,65

HS = 0,18 x 750 + 0,10 x (1000-750) = 160 m²

KN = 0,65 x 1000 = 650 m²

.3.2 V celém správním území platí:

Podmínky prvků platí pro hlavní stavbu a podmínky uspořádání platí pro pozemky určené pro hlavní stavbu. Podmínky prvků a podmínky uspořádání se nevztahují na otevřená hřiště a sportoviště, pro doplňkové stavby otevřených hřišť a sportovišť se podmínky prvků a podmínky uspořádání použijí přiměřeně.

Pokud je část pozemku umístěna v ploše přírodní, přírodní pobytové nebo smíšené nezastavěného území, tato část pozemku není zohledněna při výpočtu maximální plochy k zastavění hlavní stavbou (HS) a minimální nezpevněné plochy pozemku (KN).

V zastavěném území mimo plochy přestavby se minimální velikost pozemku určeného pro hlavní stavbu použije přiměřeně.

Na pozemcích, jejichž velikost je menší než v tabulce f/1.2.4. ve sloupci Velikost a zastavěnost pozemků, nelze umísťovat hlavní stavbu.

U pozemků, jejichž velikost je větší než v tabulce f/1.2.4. ve sloupci Velikost a zastavěnost pozemků, je pro výpočet maximální plochy hlavní stavby a minimální plochy nezpevněných ploch použita nejvyšší uvedená velikost pozemku (např. pro pozemek 1300 m² je počítáno s velikostí pozemku 1200 m²).

Podmínky plošného řešení zástavby a uspořádání ploch smíšených obytných (O) zástavby vztažené k ploše veřejných prostranství ostatních (VP_O) mohou být v souladu se stanoveným charakterem lokality a podmínkami danými tímto územním plánem upřesněny v plochách, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.

Zástavbu v ploše smíšené obytné (O) lze umísťovat pouze na pozemcích navazujících na plochu veřejného prostranství, která odpovídají alespoň minimálním požadavkům vyhlášky č. 501/2006 Sb., v platném znění, na šířku veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného nebo bytového domu. Pozemní komunikace musí být funkční skupiny minimálně C nebo D1. Tato podmínka se nevztahuje na plochy s podmínkou zpracování územní studie nebo regulačního plánu.

V lokalitě 10 Podmoráň je tato podmínka v zastavěném území použita přiměřeně s ohledem na terénní podmínky umístění stávajících staveb a možnosti napojení jejich pozemků na plochu veřejného prostranství.

U staveb o 1NP není povolena charakterově nevhodná střešní krajina zástavby.

Maximální vzdálenost hlavní stavby k VP (ploše veřejného prostranství) dle navazující zástavby je stanovena podle charakteru zástavby lokality. Pro určení max. vzdálenosti hlavní stavby od veřejného prostranství je rozhodující průměrná vzdálenost hlavních staveb na sousedních, případně okolních pozemcích v dané lokalitě.

.3.3 Specifické podmínky podle významu plochy jsou uváděny jejich zkratkou (PsRZV) a následným upřesňujícím popisem (např. VPV, plocha rekreace (R) atp.).

Specifické podmínky se mohou vztahovat k jiné ploše (např. ulici), která je uvedena názvem. Pro dané specifické návaznosti platí obecné podmínky s úpravou nebo doplněním specifikace.

Podmínky prostorového uspořádání budou respektovat specifické podmínky návaznosti na určené sousední plochy.

V případě návaznosti na plochy veřejných prostranství platí přednostně podmínky návaznosti na plochy VPH, poté na VPV a nakonec na VPO.

.4 Tabulka lokalit

Ozn	Název	Prvky			Uspořádání					
		Plošné řešení zástavby	Výškové řešení zástavby	Objemové řešení přírodních prvků	Specifické prvky	Velikost a zastavěnost pozemků	Uspořádání prostranství	Uspořádání zástavby	Uspořádání přírodních prvků	Specifické uspořádání
01	Úholičky	<u>zástavba v návaznosti na plochu VP_H</u> – poměr stran min. 2:1	max. 2 NP, <u>zástavba v návaznosti na plochu VP_H</u> - max. 3NP, typická střešní krajina zástavby	-	<u>architektonické prvky</u> – objemové prvky rozvíjející charakter zástavby, bez historizujících detailů	pro pozemky menší 400 m2 až ≤ 750 m2 platí: HSm = 0,18; KNm = 0,6 pro pozemky větší > 750m2 až ≤ 1200 m2 platí: H Sv = 0,10; KNv = 0,65 <u>pozemky v návaznosti na plochu VP_H</u> - bez podmínek zastavěnosti pozemku <u>pozemky v návaznosti na plochu VP_V</u> - bez podmínek zastavěnosti pozemku	nezpevněný lem prostranství s povrchovým odvodem dešťových srážek, <u>v ploše VP_H</u> – převážně zpevněné plochy, trasa Podmoráňského potoku v otevřeném korytě s navazujícími nezpevněnými plochami osazena stromořadím, <u>ulice K Višňovce</u> – pojízdné plochy v minimálních nutných dimenzích, nezpevněné plochy	kVP, sVP, <u>zástavba v návaznosti na plochu VP_H</u> – sVP, zástavba dvorcí	svahy pokryty lesními porosty, <u>břeh Podmoráňského potoka</u> - stromořadí s návaznosti nezpevněných ploch	-
02	Zámek	poměr stran min. 2:1, <u>v ploše Z10</u> - poměr stran bez omezení	max. 3 NP, typická střešní krajina zástavby <u>v ploše Z10</u> – max. 2NP	<u>v ploše přírodní pobytové (PB)</u> <u>v zámeckém areálu</u> - pojednána jako park v anglickém stylu s důrazem na průhledy	<u>retenční opatření</u> – jemná modelace terénu, přírodní vzhled	<u>v ploše Z10</u> – pro pozemky menší 400 m2 až ≤ 700 m2 platí: HSm = 0,18; KNm = 0,75	nezpevněný lem prostranství	sVP, max. vzdálenost k VP dle navazující zástavby, <u>v ploše výjimečné (X)</u> - zástavba dvorcí	skupiny dřevin na terénních zlomech, v terénních zářezech a v blízkosti pěších tras, <u>břeh Podmoráňského potoka</u> - stromořadí, břeh lemován nezpevněnými pobytovými plochami	<u>koryto Podmoráňského potoka</u> - meandrován o v západní části
03	Nad Zámkem	-	max. 2 NP	-	<u>stodola st. 58</u> - zachovat objemové řešení objektu	minP 800 m2, pro pozemky menší 400 m2 až ≤ 750 m2 platí: HSm = 0,18; KNm = 0,7 pro pozemky větší > 750m2 až ≤ 1200 m2 platí: H Sv = 0,06; KNv = 0,75	nezpevněný lem prostranství, plochy parkování nesdružovat, svahy řešeny přednostně bez opěrných zdí, <u>v ulici Roztocká</u> - stromořadí, <u>v ulici Libčická</u> - stromořadí	kVP, sVP, max. vzdálenost k VP dle navazující zástavby, řadová zástavba není dovolena,	skupiny dřevin na terénních zlomech, v terénních zářezech a v blízkosti pěších tras,	<u>stodola st.58</u> - okolí objektu řešit jako rekreační území přírodního charakteru
04	V Chaloupkách	-	max. 2 NP	<u>koryto Podmoráňského potoka</u> - přírodní charakter <u>v ploše přírodní pobytové (PB)</u> - pojednána jako parkově blízké prostranství s volným pohybem	<u>terénní úpravy</u> - stavby pro zabezpečení terénu se nepočítají do zastavěnosti pozemků <u>retenční opatření</u> – jemná modelace terénu, přírodní vzhled	pro pozemky menší 400 m2 až ≤ 750 m2 platí: HSm = 0,16; KNm = 0,7 pro pozemky větší > 750m2 až ≤ 1200 m2 platí: H Sv = 0,06; KNv = 0,75 <u>pozemky v návaznosti na plochu VP_V</u> pro pro pozemky menší 400 m2 až ≤ 750 m2 platí: HSm = 0,3; KNm = 0,55, pro pozemky větší > 750m2 až ≤ 1200 m2 platí: H Sv = 0,1; KNv = 0,65 <u>v ploše rekreace (R)</u> - zastavěnost pozemku max. 40m2	nezpevněný lem prostranství, <u>v ulici K Višňovce</u> - převážně nezpevněné plochy v návaznosti na vstupy do krajiny (lokalita 06 Na Ladech, dodržet návaznost na plochu přírodní pobytovou (PB)), <u>v ulici V Chaloupkách</u> - převážně zpevněné plochy, regulace koryta Podmoráňského potoka se zajištěním lokálního přístupu k vodní hladině	kVP, sVP, max. vzdálenost k VP dle navazující zástavby	svahy pokryty lesními porosty nebo sady	-
05	Na Habří	poměr stran max. 1:1,5, <u>zástavba v návaznosti na plochu VP_H</u> – bez omezení	max. 2 NP, <u>zástavba v návaznosti na plochu VP_H</u> – max. 3NP	<u>v ploše přírodní pobytové (PB)</u> - pojednána jako parkově blízké prostranství s volným pohybem, případně pohybem s časovým režimem	<u>skalní masiv</u> – nesmí být ohrožen terénními úpravami	minP 650 m2 mimo Z13, pro pozemky menší 400 m2 až ≤ 750 m2 platí: HSm = 0,18; KNm = 0,7 pro pozemky větší > 750m2 až ≤ 1200 m2 platí: H Sv = 0,07; KNv = 0,75 <u>pozemky v návaznosti na plochu VP_H</u> - bez podmínek	nezpevněný lem prostranství, <u>v ploše VP_H</u> – převážně zpevněné plochy, plochy parkování nesdružovat	sVP, max. vzdálenost k VP dle navazující zástavby, řadová zástavba není dovolena	skupiny dřevin na terénních zlomech, v terénních zářezech a v blízkosti pěších tras	okraj zástavby se tromořadím, <u>kopec Na Habří</u> - pokryt lesním porostem
06	Na Ladech	-	-	-	-	-	nezpevněný lem prostranství, zajištění pěší prostupnosti lokality, pěší trasy musí být vedeny tak, aby prezentovaly morfologické a přírodní prvky a vyhlídkové body v krajině	-	plochy dopravní (D) lemované stromořadím, skupiny dřevin na terénních zlomech, v terénních zářezech a v blízkosti pěších tras	-
07	Chlumec	-	max. 1 NP	-	<u>skalní masiv</u> – nesmí být ohrožen terénními úpravami	<u>v ploše rekreace (R)</u> - zastavěnost pozemku max. 40 m2	nezpevněný lem prostranství, zajištění pěší prostupnosti lokality, pěší trasy musí být vedeny tak, aby prezentovaly morfologické a přírodní prvky a vyhlídkové body v krajin	-	svahy pokryty lesními porosty, skupiny dřevin na terénních zlomech, v terénních zářezech a v blízkosti pěších tras	<u>kopec Chlumec</u> - pokryt lesním porostem <u>kopec Stříbrník</u> – skupiny dřevin
08	Hřivnáč - Krakov	-	max. 1 NP	-	-	-	nezpevněný lem prostranství, zajištění pěší prostupnosti lokality, pěší trasy musí být vedeny tak, aby prezentovaly morfologické a přírodní prvky a vyhlídkové body v krajině	-	skupiny dřevin na terénních zlomech, v terénních zářezech a v blízkosti pěších tras, plochy dopravní (D) lemované stromořadím	<u>kopec Hřivnáč</u> - pokryt lesním porostem

Ozn	Název	Prvky			Uspořádání					Specifické uspořádání
		Plošné řešení zástavby	Výškové řešení zástavby	Objemové řešení přírodních prvků	Specifické prvky	Velikost a zastavěnost pozemků	Uspořádání prostranství	Uspořádání zástavby	Uspořádání přírodních prvků	
09	Na Zabitém	-	max. výška zástavby 10 m	-	<u>retenční opatření</u> – jemná modelace terénu, přírodní vzhled	-	nezpevněný lem prostranství, zajištění pěší prostupnosti lokality	min. vzdálenost od plochy dopravní (D) 20m	skupiny dřevin na terénních zlomech, v terénních zářezech a v blízkosti pěších tras, plochy dopravní (D) lemované stromořadím	<u>těleso skládky</u> - pokryto skupinami dřevin
10	Podmorán	-	max. 2 NP, typická střešní krajina zástavby <u>v ploše smíšené výrobní (V)</u> - nesmí narušovat hodnotný charakter nábřeží Vltavy	<u>koryto Podmoránského potoka</u> - přírodní charakter s přepady	<u>terénní úpravy</u> - stavby pro zabezpečení terénu se nepočítají do zastavěnosti pozemků <u>retenční opatření</u> – jemná modelace terénu, přírodní vzhled, <u>skalní masiv</u> – nesmí být ohrožen terénními úpravami	<u>pozemky v návaznosti na ulici K Podmorání</u> pro pozemky menší 400 m2 až ≤ 750 m2 platí: HSm = 0,16; KNm = 0,7 pro pozemky větší > 750m2 až ≤ 1200 m2 platí: HSv = 0,06; KNv = 0,75 <u>v ploše rekreace (R)</u> - minP 800 m2 - zastavěnost pozemku max. 40 m2 <u>v ploše smíšené výrobní (V)</u> - nesmí narušovat hodnotný charakter nábřeží Vltavy	nezpevněný lem prostranství, <u>v ploše VPv</u> – koryto Podmoránského potoka zpevněno, bez stromů, potok lze zakrýt mostní konstrukcí pouze pro potřeby vjezdu na pozemek o šířce max. 3,5m, vjezdy na pozemek sdružovat <u>v ploše PB</u> – nábřeží řeky Vltavy přírodního charakteru, plochy pro statickou dopravu umisťovat výhradně ve vazbě na přístupná místa z plochy veřejných prostranství ostatních (VPo)	sVP, řadová zástavba není dovolena	svahy pokryty lesními porosty, <u>břeh Podmoránského potoka</u> - stromořadí, břeh lemován nezpevněnými pobytovými plochami	<u>terasovité uspořádání</u> - východně od soutoku Podmoránského potoka a jeho přítoku
11	V Sedlišťích	-	-	<u>koryto Podmoránského potoka</u> - přírodní charakter s přepady	<u>skalní masiv</u> – nesmí být ohrožen terénními úpravami	-	nezpevněný lem prostranství, pěší prostupnost lokality, pěší trasy vedeny tak, aby prezentovaly morfologické prvky, přírodní prvky a výhledové body	-	Svahy a kopce pokryty lesními porosty	-

f/2 Podmínky infrastruktury

- .0.1 Podmínky infrastruktury jsou stanoveny pro veřejnou infrastrukturu a krajinou infrastrukturu.
- .0.2 Konkrétní stavby a opatření jsou vymezeny jako „část plochy“ pro dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu a základní školu, jako plochy a koridory ÚSES a jako plochy interakčních prvků. V případě, že jsou tyto stavby či opatření zajištěny jiným způsobem, podmínky části plochy se ruší a platí podmínky uvedené u plochy s rozdílným způsobem využití. Podmínky využití „části plochy“ jsou nadřazeny podmínkám využití ploch s rozdílným způsobem využití.

f/2.1 Veřejná prostranství

- .1 Veřejná prostranství jsou stabilizována a doplněna jako plochy s rozdílným způsobem využití a jsou zobrazena ve výkrese č. I.b.
- .2 Veřejná prostranství spolu s parky souvisle navazují a umožňují prostupnost území, dostupnost aktivit a návaznost na pěší cesty v krajině. Při řešení veřejných prostranství je nutné zohlednit možnost přístupu požární techniky, bez kolizí s ochrannými pásmy nadzemních energetických vedení. Veřejná prostranství se dělí na hlavní (VPH), vedlejší (VPV) a ostatní (VPO).
- .3 Jsou vymezena veřejná prostranství hlavní - prostranství Náves a prostranství při MŠ Úholičky.
- .4 Jsou vymezena veřejná prostranství vedlejší - prostranství části ulice K Višňovce; prostranství na křižování ulic K Višňovce, U Splavu a K Podmorání; prostranství V Chaloupkách; prostranství části ulice Podmoráň.

f/2.2 Občanské vybavení

- .1 Stávající stavby občanského vybavení jsou stabilizovány v plochách s rozdílným způsobem využití jako součást ploch smíšených obytných (O), nebo ploch výjimečných (X). Je zobrazeno jako část plochy pro občanské vybavení - OS_S - stávající občanské vybavení v obci (areál obecního úřadu, hasičská zbrojnice, obchod, mateřská škola, technické služby).
- .2 Občanské vybavení je navrženo jako součást ploch smíšených obytných (O) dle podmínek návaznosti na plochu veřejných prostranství hlavních a vedlejších (VP_H a VP_V).
- .3 Občanské vybavení je navrženo jako část plochy pro občanské vybavení, zobrazené ve výkrese č. I.b, jmenovitě:
OS_{ZS} - Základní škola - část plochy pro občanské vybavení - základní škola s min. kapacitou 120 žáků.

f/2.3 Dopravní infrastruktura

- .0 Stavby a opatření dopravní infrastruktury jsou navrženy v plochách veřejných prostranství (VP_H, VP_V a VP_O), v plochách dopravních (D), a jako nezbytná zařízení pro obsluhu daného využití. Stavby a opatření dopravní infrastruktury jsou navrženy jako část plochy pro dopravní infrastrukturu (DI), zobrazené ve výkrese č. I.b. Koncepce dopravní infrastruktury je zobrazena na schématu Dopravní infrastruktura, přiloženém k výkresu č. I.c.

f/2.3.1 Doprava silniční

- .1 Územní plán stabilizuje stávající komunikační systém:
 - **základní komunikační systém** – hlavní páteřní komunikace obce jsou silnice III/2407, III/2408, III/2423, a dále mimo zastavěné území obce silnice III/2421 a III/24013 propojující sousední obce.
 - **komunikační systém nižšího dopravního významu** - místní komunikace funkčních skupin C a D (s možností smíšeného provozu), zajišťují dopravní obsluhu jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.
 - **úcelové veřejně přístupné komunikace (ÚK)** - propojují stávající nemovitosti s MK nebo MK ve správním území obce mezi sebou, mimo zastavěné území a zastavitelné plochy zajišťují spojení zemědělských a lesních pozemků. Veřejně nepřístupné úcelové komunikace mohou být pouze v uzavřených areálech a prostorech.
- .2 Silnice budou v zastavěné části obce upravovány jako místní komunikace funkční skupiny B, v kategorii odpovídající dopravní funkci komunikace i dopravním

- poměrům v obci, včetně úprav křižovatkových připojení, normového šířkového uspořádání, směrových poměrů a doplněny chybějícími chodníky.
- .3 Místní komunikace budou v uličních profilech upravovány jako obslužné komunikace funkční skupiny C a D1 (se smíšeným provozem, včetně uplatnění principů zklidňování dopravy, u jednopruhových komunikací zřízeny chybějící výhybny, u slepých obrátišť), a D2 (s vyloučeným motorovým provozem).
 - .4 Jsou vymezeny tyto části ploch pro dopravní infrastrukturu:
- *D101 – obrátiště při silnici III/2407 Roztocká v zastavitelné ploše Z06*
 - .5 Jsou stanoveny tyto úpravy sítě pozemních komunikací:
- úpravy křižovatkového připojení, na výkrese č. I.c označena jako DK
- rozšíření vozovky, na výkrese č. I.c označena jako DR
- nové trasy MK, na výkrese č. I.c označeny jako DN
Při řešení komunikací je nutné zohlednit možnost přístupu požární techniky, bez kolizí s ochrannými pásmy nadzemních energetických vedení.
 - .6 Jsou stanovena místa dopravního propojení, kde bude zajištěno napojení zastavitelné plochy pro dopravní obsluhu a navázání na plochy veřejných prostranství (VPH a VPO). Místa jsou zobrazena ve výkrese č. I.b jako „dopravní propojení ⑤“.

f/2.3.2 Doprava v klidu

- .1 Jsou stanovena tato opatření pro zajištění dopravy v klidu:
- respektovat stávající plochy a zařízení, které slouží pro parkování, odstavování a garážování vozidel obyvatel a uživatelů obce
- plochy pro veřejná parkoviště budovat v centrální části obce
- plochy pro parkování, odstavování a garážování vozidel umísťovat v souladu s podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití jako součást ostatních
- doplnit parkovací stání u silnice III/2408 (K Podmoráni) a u silnice III/2423 (Roztocká)
- upravit parkoviště u obecního úřadu včetně vybudování obrátiště
- upravit parkovací záliv MK Na Habří
- upravit parkovací stání rozšířením podélných pásů MK V Chaloupkách a MK K Višňovce
- zřídit parkovací zálivy MK U Studny a MK Nad Schody

f/2.3.3 Veřejná hromadná doprava

- .1 Je respektováno a stabilizováno zajištění veřejné hromadné dopravy osob na území obce autobusovou dopravou linkovými autobusy a železniční dopravou pravidelnými osobními vlakovými spoji.
- .2 Pro zajištění autobusové dopravy na území obce je navržena zastávka autobusové linkové dopravy při severní straně silnice III/2407 Roztocká přesunutím zastávky "Úholičky - V kopci" k zastávce "Úholičky - Na Habří". Územní plán stabilizuje stávající zastávku autobusové linkové dopravy "Úholičky".

f/2.3.4 Drážní doprava

- .1 Je respektována a stabilizována železniční trať č. 090 včetně ochranného pásma, zasahujícího do správního území obce.

f/2.3.5 Letecká doprava

- .1 Je respektováno ochranné pásmo leteckého koridoru mezinárodního letiště Praha V. Havla, ochranné pásmo letiště Vodochody a ochranné pásmo radaru Kbely.

f/2.3.6 Vodní doprava

- .1 Je respektován koridor plavební dráhy Vltavské vodní cesty (Praha – Mělník – Děčín).
- .2 Je stabilizován provoz přívozu Úholičky.

f/2.3.7 Pěší doprava

- .1 Chodníky a pěší trasy budou budovány jako součást ploch veřejných prostranství společně s vozovkami silnic a místních komunikací a v plochách s jiným způsobem využití.
- .2 Bude respektována stávající naučná stezka „Rozhlédni se, člověče“.
- .3 Jsou stanovena tato opatření pěší dopravy:
 - doplnění jednostranného chodníku podél sběrné komunikace III/2423 (Roztocká); silnice III/2408 K Podmoráni; silnice III/2407 Roztocká (nová zástavba); silnice III/2407 Libčická, MK Haškova – II. část; MK Nad Parkem; MK Pod Lesem; MK K Višňovce a MK Příčná,
 - úprava normové šířky jednostranného chodníku MK Na Habří.
- .4 Jsou navržena místa pěšího propojení, kde bude zajištěno napojení zastavitelné plochy pěší dopravou a navázání na vymezené plochy veřejných prostranství (VPo) a plochy přírodní (P). Místa jsou zobrazena ve výkrese č. 02 jako „pěší propojení (P)“. Pěší propojení může mít stanovenou max. délku komunikace, kterou je propojení realizováno.

f/2.3.8 Cyklistická doprava

- .1 Stávající cyklotrasy č. 0081 a č. 0082 jsou stabilizovány.
- .2 Jsou vymezeny tyto části ploch pro cyklistickou dopravu:
 - D102 – cyklostezka
 - D103 – cyklostezka

f/2.3.9 Hipostezky

- .1 Pro hipostezky územní plán stanovuje veřejné účelové komunikace v krajině mimo zastavěné území obce.

f/2.3.10 Zemědělská a lesní doprava

- .1 Zemědělská a lesní doprava bude přednostně realizována po účelových komunikacích, pouze v nezbytném rozsahu po místních komunikacích.

f/2.4 Technická infrastruktura

- .0 Stavby a opatření technické infrastruktury jsou navrženy jako část plochy pro technickou infrastrukturu (TI), zobrazené ve výkresu č. I.b. Řešení jednotlivých částí technické infrastruktury je zobrazeno ve schématu Technická infrastruktura, přiloženého k výkresu č. I.c.

f/2.4.1 Vodní režim

- .1 Vodní tok Podmoránského potoka a jeho bezejmenného přítoku jsou stabilizovány plochou vodní (T).
- .2 Jsou vymezeny tyto části ploch pro technickou infrastrukturu:
 - *TI01, TI02, TI03 a TI04 uvedená v kapitole f/2.4.5*

f/2.4.2 Zásobování pitnou vodou

- .1 Stávající vodovodní síť je stabilizována a je zahrnuta trasa vodovodního přivaděče z vodojemu Žalov.
- .2 Zastavitelné plochy budou napojeny prodloužením rozvodů stávající vodovodní sítě. Budou ukládány v rámci navrhovaných obslužných komunikací a pokud možno zokružovány.
- .3 Profily vodovodních řadů budou v obytném území navrhovány, s výjimkou dílčích koncových úseků, minimálně DN80 a vodovodní síť bude osazena požárními hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).
- .4 Jsou stanovena tato opatření:
 - *samostatný vodovodní okruh pro napojení zastavitelné plochy Z02 a AT stanice.*
 - *AT stanice bude umístěna na hranici správního území obce Úholičky v ploše Z02.*
 - *TI07 – zkapacitnění vodojemu Velké Přilepy*

f/2.4.3 Zásobování provozní vodou

- .1 Stávající síť přivaděčů provozní vody je stabilizována.
- .2 Jsou stanovena tato opatření:
 - *TI06 - přeložka přivaděče provozní vody podél okraje zastavitelné plochy Z04.*

f/2.4.4 Odvádění splaškových vod

- .1 Stávající systém splaškové kanalizační sítě je stabilizován a doplněn o řešení odvodnění Podmoráně.
- .2 Zastavitelné plochy budou napojeny na obecní systém odvádění splaškových vod.

f/2.4.5 Odvádění srážkových vod

- .1 Stávající úseky dešťové kanalizace jsou stabilizovány.
- .2 Srážkové vody budou vsakovány přednostně na pozemku stavebníka. Pokud geologické poměry neumožňují vsakování, budou realizovány akumulační dešťové zdrže v rámci pozemku s regulovaným odpouštěním (do 1 l/s z běžné stavební parcely) do navrhované dešťové kanalizace.
- .3 Pro srážkové vody z komunikací a zpevněných částí veřejných prostranství budou realizována záchytná opatření k akumulaci objemu.
- .4 Jsou stanovena tato opatření a části ploch pro technickou infrastrukturu:
 - *vodohospodářská opatření k odvádění a zadržení srážkových vod jako součást interakčních prvků (viz kapitola f/2.5.2 Interakční prvky)*
 - *TI01 – plocha pro revitalizaci Podmoránského potoka - bude prověřeno podrobnější projektovou dokumentací*
 - *TI02 – rozlivná plocha na pravém břehu potoka mezi ulicemi U Splavu a K Višňovce – bude upraven břeh potoka pro zachycení srážkových vod z jihovýchodní části sídla*
 - *TI03 – rozlivná plocha při ulici K Podmoráni*
 - *TI04 – dešťová zdrž pro realizaci plochy Z02*

f/2.4.6 Zásobování plynem

- .1 Územní plán stabilizuje stávající síť VTL a STL plynovodu.
- .2 Zastavitelné plochy budou napojeny přes navrhované STL plynovody na stávající síť. Nové řady budou ukládány zejména v rámci navrhovaných obslužných komunikací.
- .3 Jsou stanovena tato opatření:
 - *TI05 – přeložka VTL plynovodu.*

f/2.4.7 Zásobování elektrickou energií

- .1 Územní plán stabilizuje stávající síť vedení VN a NN, kromě navržených přeložek.
- .2 Zastavitelné plochy budou zásobovány ze stávající sítě nízkého napětí s případným posílením výkonu ve trafostanicích.
- .3 Jsou stanovena tato opatření:
 - *trafostanice TSN1 pro zastavitelnou plochu Z02.*
Trafostanice bude napojena smyčkou ze stávající trafostanice v Roztocké ulici.
 - *přeložka VN pro realizaci zástavby v ploše Z04* - koncová větev vedení vysokého napětí 22kV od stávající trafostanice v Libčické ulici bude nahrazena kabelovou trasou vedenou v místní komunikaci. Stávající TS Nade Dvorem a TS Zámek budou nahrazeny kabelovými stanicemi.
 - *přeložka VN pro realizaci zástavby v ploše Z08* – je navržena přeložka stávajícího nadzemního vedení do kabelového vedení v rámci navrhované obslužené komunikace, pokud nebude možné přeložku zajistit jiným opatřením.

f/2.4.8 Spoje

- .1 Územní plán stabilizuje stávající síť slaboproudých telekomunikačních rozvodů.
- .2 Zastavitelné plochy budou napojeny na telekomunikační síť dle podmínek provozovatele.

f/2.5 Krajinná infrastruktura

- .0.1 Ochrana a rozvoj přírody a krajiny, a ekologická stabilita jsou zajištěny stanovením podmínek a opatření pro územní systém ekologické stability (ÚSES) a interakční prvky. Koncepce krajinnej infrastruktury je zobrazena na schématu Krajinná infrastruktura, přiloženého k výkresu č. I.c.
- .0.2 Dopad lidské činnosti na krajinu bude omezován zajištěním opatření proti erozi, pro zadržování dešťových vod a ochranu před povodněmi a dalšími přírodními katastrofami, která budou v souladu s přírodním charakterem území.
Zadržení srážkových vod v krajině bude řešeno především úpravou drobných vodních toků a podle podmínek v území vsakováním na vlastních pozemcích a retenčními opatřeními přírodě blízkého charakteru a jako součást interakčních prvků.
Staré ekologické zátěže a skládky budou rekultivovány a začleněny do systému krajiny.
Opatření přírodního charakteru jsou součástí kapitoly f/2.5.2.
Opatření k hospodaření s dešťovou vodou, retenční a rozlivné plochy jsou stanoveny jako technická opatření a jsou součástí kapitoly f/2.4.1 a f/2.4.5.
Opatření k hospodaření s dešťovou vodou, retenční a rozlivné plochy jsou řešeny jako přírodě blízká opatření s jemnou terénní modelací a přírodním vzhledem tak, aby nenarušovala přírodní nebo přírodně rekreační charakter území.

f/2.5.1 Územní systém ekologické stability

- .1 Územní plán stabilizuje a doplňuje územní systém ekologické stability.
- .2 Jsou vymezeny následující prvky ÚSES: nadregionální biocentrum **NRBC 1 (2001 Údolí Vltavy)**, lokální biocentra **LBC 13** – Chlumec a **LBC 18** – Sady u Úholiček, **LBC 19-1** Údolí Vltavy a lokální biokoridory **LBK 9-10** – Údolí Podmoráňského potoka, úsek louka Podmoráňského potoka – **LBC 19-1** Údolí Vltavy, **LBK 12** – Úsek **LBC 19-1** Údolí Vltavy – Sady u Úholiček a **LBK 13** – Úsek Sady u Úholiček – Horní Únětické rybníky.
- .3 Ve funkční části biokoridoru **LBK 9-10** v nivě Podmoráňského potoka bude realizováno opatření **TI01**. Nefunkční část je vymezena s možností výsadby a úprav břehů potoka v případě změn zástavby podél potoka.
- .4 V nefunkční části biokoridoru **LBK 13** bude doplněna výsadba s funkcí větrolamu, protierozní a biologickou. Větrolam š. 16-20m bude sestávat ze stromořadí a výsadby křovin a úpravě meze podél komunikace.
- .5 V plochách biocenter není přípustná výstavba kromě vedlejších staveb hospodářského charakteru nepřesahujících rozměry 3x3 m. Stavby technické infrastruktury jsou přípustné, pouze pokud jsou ukryty v zemi. Výjimku tvoří stávající stavby. Biokoridory mohou být přerušeny pouze v rozmezí technických parametrů do délky cca 10 m a nefunkční nebo omezeně funkční části biokoridorů musí být výhledově rekonstruovány do funkční podoby. Biokoridory lze výjimečně v rámci zahrad ohrazovat oplocením, které nezabraňuje migraci menších organismů.

f/2.5.2 Interakční prvky

- .1 Územní plán stabilizuje a doplňuje síť interakčních prvků jako podporu ÚSES. Interakční prvky doplňují síť prvků ÚSES a stabilizují strukturu krajiny a její vazby. Interakční prvky jsou děleny z pohledu zapojení stávajících porostů na rekonstruované a navrhované, z pohledu funkce na ochranné, ohraničující a doprovodné. Budou tvořeny dřevinami a křovinami autochtonního původu.
- .2 Liniové interakční prvky budou primárně obsahovat stávající, omezenou nebo navrženou liniovou výsadbu dřevin a křovin a budou doplněny o zasakovací příkop o min. šířce 0,75 m. Ve svahu bude tento příkop umísťován nad linií dřevin a křovin. Liniové interakční prvky budou doplněny o pěší cestu s nepevněnou krajinou.
- .3 Jsou vymezeny následující interakční prvky:
 - Interakční prvky ohraničující budou sloužit jako přechod mezi volnou krajinou a zástavbou a ke zvýšení biodiverzity na okraji sídla. Jedná se o interakční prvky **IP 2, 3, 4, 5, 19, 22, 50**.
 - Interakční prvky doprovodné budou sloužit jako doprovodné porosty silnic a dalších cest v krajině. Jedná se o interakční prvky **IP 14, 15, 16, 18, 23, 24, 55, 60, 61**.
 - Interakční prvky v zástavbě budou sloužit jako doprovodné porosty ulic v zástavbě. Jedná se o interakční prvek **IP 6**.
 - Interakční prvky ochranné budou sloužit zejména ochraně před přívalovými dešti ze svahů nebo podél potoka. Jedná se o všechny **ostatní interakční prvky**.
- .4 **IP 26 a IP 27ab** jsou navrženy k prověření a případné vyhlášení významným krajinným prvkem.

f/2.5.3 PUPFL

- .1 Územní plán stabilizuje PUPFL a vymezuje je jako „část plochy pro PUPFL“. V „části plochy pro PUPFL“ je zajištěno hospodářské využití lesů.
- .2 Plochy ve vzdálenosti do 20m od hranice PUPFL nelze využít pro nové nadzemní objekty vyjma oplocení a nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od hranice PUPFL a nových nadzemních objektů v půdorysné stopě stávajících objektů.

f/2.5.4 Ochrana přírody

- .1 Zajistit ochranu zvláště chráněných druhů živočichů a rostlin dle požadavků zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů. V zastavitelných plochách Z09 a Z10 prokázat splnění této podmínky před jejich využitím.

Ostatní podmínky

g/

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

Vyvlastnění a věcné břemeno

- .1 Jsou stanoveny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo omezit v souladu s § 170 Stavebního zákona:
 - .1.1 Dopravní infrastruktura
D01 až D05 – místní obslužná komunikace včetně sítí technické infrastruktury
D13 – odstranění dopravní závady křižovatky
 - .1.2 Technická infrastruktura
T01 – koridor pro přeložku VTL plynovodu
T02 až T03 – dešťová zdrž
T10 – přeložka vodovodního řádu provozní vody v šířce 10m
T20 až T25 – vodohospodářské opatření – remízek s příkopem v šířce 4m
- .2 Jsou stanovena tato veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo omezit v souladu s § 170 Stavebního zákona:
 - .2.1 Založení prvků ÚSES
U04, U06, U07 – LBK

h/

Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, u kterých lze uplatnit předkupní právo

Předkupní právo

- .1 Nejsou stanoveny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo.

i/

Vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci

Dohoda o parcelaci

- .1 Tyto plochy jsou podmíněny uzavřením dohody o parcelaci:

Z05 – Nade Dvorem
 Dohoda o parcelaci bude řešit parcelaci zejména s ohledem na zajištění návaznosti vymezeného veřejného prostranství a napojení plochy Z04, Z06 a Z07, umožnění realizace interakčního prvku IP3, IP5 a IP6., respektování ochranných a bezpečnostních pásem infrastruktury.

Z06 – K Přílepu I
 Dohoda o parcelaci bude řešit parcelaci zejména s ohledem na zajištění návaznosti vymezeného veřejného prostranství a napojení plochy Z05 a Z07, zajištění realizace dopravního opatření DI02 a umožnění realizace interakčního prvku IP5.

j/

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní studie

- .0 Tyto plochy jsou podmíněny vložím dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti:

US03 – U Hřiště
 Územní studie bude řešit podrobné podmínky pro rozvržení struktury zástavby a veřejných prostranství v zastavitelné ploše Z01. Vymezí veřejná prostranství a pozemky určené k zástavbě při dodržení návaznosti na stávající zástavbu a prostupnost území a krajiny. ÚS upřesní způsob využití plochy smíšené obytné (O) a podmínky lokality 05 Na Habří – plošného a výškového řešení zástavby, objemového řešení přírodních prvků, uspořádání prostranství, zástavby a přírodních prvků, případně jiná specifická uspořádání. Vymezí parkové úpravy, plochy pro pohyb a dopravu v klidu, plochy pro odpočinek a společenské aktivity.

Převažujícím využitím bude bydlení. Veřejná prostranství budou vymezena a navržena tak, aby umožňovala oboustranné obsluhu pozemků. Plochy pozemků RD budou minimálně 650 m², maximálně 1100 m². Vzdálenost hlavních objektů od veřejného prostranství bude min. 5m. Výška zástavby bude max. 2 NP.

Budou prověřeny možnosti umístění objektů vybavení. Bude zajištěna obsluha území dostatečnou kapacitou inženýrských sítí. Podle hydrogeologických podmínek bude řešeno vsakování nebo zadržení dešťových vod.

k/

Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je 6 let.

Regulační plán

- .0 Tyto plochy jsou podmíněny vložím dat o regulačním plánu do evidence územně plánovací činnosti:
- .1 **RP 01 – Na Pěkné**
- .1.1 Řešené území je vymezeno plochou RP01.
- .1.2 Regulační plán je z podnětu a nahrazuje vybraná územní rozhodnutí.
- .1.3 Územní plán stanovuje zadání regulačního plánu následovně:

a) vymezení řešeného území,

- .1 Řešené území je vymezeno ve výkrese č. I.a územního plánu Úholiček plochou RP01. Součástí řešeného území je zastavitelná plocha Z03.
- .2 Součástí řešeného území budou také nezbytné plochy a trasy technického a dopravního vybavení mimo vymezené hranice.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití,

- .1 Regulační plán navrhne optimální plošné a prostorové uspořádání řešeného území s cílem stabilizovat a rozvinout urbanistickou strukturu lokality Na Pěkné, navrhnout podrobné řešení veřejných prostranství a vytvořit optimální podmínky pro umístění občanského vybavení.
- .2 Regulační plán vymezí pozemky pro plochy smíšené obytné, přírodní pobytové a pozemky veřejných prostranství. Vymezení pozemků a návrh jejich využití bude proveden s ohledem na:
 - vazby na stávající zástavbu a komunikační síť obce,
 - vazbu na zastavitelnou plochu Z04,
 - pěší vazbu na naučnou stezku „Rozhlédni se, člověče“,
 - vazbu na objekty historického statku parc. č. st.1/1.
- .3 Regulační plán navrhne parcelaci dotčených pozemků.
- .4 Požadavky na vymezení pozemků pro zástavbu smíšenou obytnou:
 - regulační plán vymezí pozemky pro obytnou zástavbu převážně v rozmezí cca 800 – 1000 m²,
 - regulační plán prověří možnosti umístění lokálního občanského vybavení.
- .5 Požadavky na vymezení pozemků pro veřejná prostranství:
 - regulační plán vymezí spojitou síť pozemků veřejných prostranství pro zajištění prostupnosti řešeného území a pro zabezpečení přístupnosti a dopravní obsluhy jednotlivých stavebních pozemků a jejich napojení na síť technické infrastruktury,
 - regulační plán bude respektovat vymezení „pěšího propojení“ mezi plochou Z03 a plochou veřejného prostranství ostatního při východní hranici řešeného území dle výkresu č. I.b územního plánu Úholiček,
 - regulační plán bude respektovat vymezení „dopravního propojení“ mezi plochou Z03 a plochou veřejného prostranství ostatního (VPo) přes plochu přírodní pobytovou (PB) při západní hranici řešeného území dle výkresu č. I.b územního plánu Úholiček,
 - místa „dopravního propojení“ a „pěšího propojení“ budou propojena veřejným prostranstvím vymezeným regulačním plánem; maximální délka propojení místa „dopravního propojení“ a „pěšího propojení“ dle výkresu č. I.b územního plánu Úholiček bude 200 m,
 - regulační plán navrhne podrobné plošné uspořádání všech pozemků veřejných prostranství, včetně oddělení ploch pro komunikace pro motorovou dopravu, komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu, veřejnou zeleň, apod.,
 - regulační plán navrhne řešení pozemků plochy přírodní pobytové (PB) jako přírodně rekreačního zázemí zástavby a odstínění od silnice III/2407,
 - součástí návrhu bude řešení sadových úprav ve veřejných prostranstvích,
 - stromořadí budou umístěna ve veřejných prostranstvích ostatních, max. vzdálenost stromů je 12 – 15 m.
 - parkovací stání budou prokládána stromy tak, aby stromy tvořily stromořadí,
 - vjezdy na pozemky budou sdružovány,

- retenční opatření umístěná ve veřejných prostranstvích budou podzemní, případně budou řešena přírodně blízkým způsobem v minimálním rozsahu.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,

1. Návrh regulačního plánu upřesní požadavky na prostorové uspořádání zástavby a veřejných prostranství dle kapitoly f/1.2.4 územního plánu Úholiček.
2. Regulačním plánem budou pro stavební pozemky závazně stanoveny zejména tyto požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:
 - regulační čáry uliční a stavební pro hlavní objekt i vedlejší objekty na pozemcích,
 - podmínky pro umístění vedlejších staveb na pozemcích,
 - maximální počet podlaží zástavby (včetně rozlišení případného podkroví), případně maximální absolutní výška zástavby od úrovně původního terénu,
 - v případě potřeby dovozené tvary a případně sklony střech, pro ploché a pultové střechy do 15° bude stanovena podmínka zelené střechy,
 - intenzita využití pozemků (koeficient zastavění a koeficient zelených nepevněných ploch),
 - vzdálenost hlavní stavby k veřejnému prostranství bude max. 6 m v souladu s charakterem lokality,
 - v případě potřeby významné architektonické detaily,
 - v případě potřeby další upřesňující regulativy v souladu s územním plánem Úholiček.
3. Pro jednotlivé pozemky bude stanoven minimální podíl zelených nepevněných ploch dle podmínek prostorového uspořádání v platném územním plánu.
4. Pro jednotlivé pozemky budou stanoveny jednoznačné podmínky pro případně slučování parcel a výstavbu na nich s ohledem na dodržení charakteru navrhované zástavby dle územního plánu Úholiček.

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,

1. Regulační plán bude řešením zástavby navazovat na charakter zástavby historického jádra obce, vymezeného lokalitami 01 Úholičky a 02 Zámek.
2. Regulační plán bude respektovat území s archeologickými nálezy (ÚAN II) v jižní části lokality.
3. Regulační plán bude respektovat morfologii území a krajinný ráz lokality upřesněný územním plánem Úholiček.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,

1. Požadavky na řešení občanského vybavení:
 - viz bod b. 4 tohoto zadání.
2. Požadavky na řešení veřejného prostranství:
 - viz bod b. 5 tohoto zadání.
3. Požadavky na řešení veřejné dopravní infrastruktury:
 - budou navrženy plochy pro obratiště na případných slepě zakončených komunikacích, plochy pro umístění obratišť budou pojednány jako místní veřejná prostranství, plnící mimo dopravní funkce i funkci komunitní, rekreační a estetickou,
 - bude navrženo směrové a výškové řešení pěšího propojení ul. Libčická – K Podmoráni – K Divadlu,
 - bude navrženo napojení lokality na silnici III/2407,
 - šířka veřejného prostranství, obsahující místní obslužnou komunikaci zpřístupňující jednotlivé pozemky zástavby smíšené obytné, bude navržena tak, aby jeho součástí byla potřebná parkovací stání, minimálně jednostranný chodník o šíři 1,5 m a pruh pro realizaci vzrostlé zeleně v minimální šíři 2 m,
 - regulační plán vymezí v rámci pozemků veřejných prostranství požadovanou kapacitu parkovacích stání dle platných právních předpisů.
4. Požadavky na řešení veřejné technické infrastruktury
 - řešení technické infrastruktury bude navrženo v souladu s generelem technické infrastruktury obce, podklady správců jednotlivých typů technické infrastruktury a územním plánem Úholiček,

- budou navrženy přeložky sítí technické infrastruktury v souladu s územním plánem Úholiček,
- součástí návrhu bude řešení umístění nádob na komunální a tříděný odpad.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření,

- .1 Požadavky na veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění:
 - regulační plán případně vymezí jako veřejně prospěšné stavby pro vyvlastnění nově navrhované pozemky pozemních komunikací pro zajištění dopravní obsluhy řešeného území a pro zajištění pěší a cyklistické prostupnosti řešeného území,
 - regulační plán případně vymezí jako veřejně prospěšné stavby pro vyvlastnění vybrané nově navrhované stavby a zařízení technické infrastruktury.
- .2 Požadavky na veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva:
 - regulační plán případně vymezí jako veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva ve prospěch obce Úholičky veškeré pozemky veřejných prostranství, která neplní primárně dopravní funkci v řešeném území (parky, dětská hřiště, veřejná zeleň apod.),
 - regulační plán případně vymezí jako veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva pozemky nově navrhovaných staveb občanského vybavení zřizovaného ve veřejném zájmu.

g) požadavky na asanace

- .1 Regulační plán nestanoví žádné konkrétní požadavky na asanace. V rámci řešeného území se nevyskytují žádné stavby vyžadující asanaci jako podmínky využití území.

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

- .1 Z Územně analytických podkladů ORP Černošice (2016) vyplývají pro řešené území následující konkrétní požadavky na řešení v regulačním plánu:
 - v řešení technické infrastruktury zohlednit ohrožení vodní erozí a řešit plochy pro retenci a likvidaci dešťových vod.
- .2 V rámci řešení regulačního plánu budou zohledněny všechny limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů.
- .3 V rámci regulačního plánu budou splněny požadavky na parametry přístupových komunikací k objektům a stavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, požadavky na řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku a zajištění potřebného množství požární vody, případně jiné hasební látky, v souladu s platnými právními předpisy.
- .4 Případné další požadavky vyplývající pro řešení regulačního plánu ze zvláštních právních předpisů budou doplněny na základě projednání návrhu zadání regulačního plánu.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,

- .1 Regulační plán nahradí v řešeném území územní rozhodnutí na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků.

j) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují,

- .1 V rámci řešeného území se nevyskytuje žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.
- .2 Pro stavby v ploše smíšené výrobní (V) bude zpracováno posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

- .3 Případné požadavky ze závěru zjišťovacího řízení budou doplněny na základě projednání návrhu zadání regulačního plánu.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,

- .1 Neuplatňují se žádné požadavky na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci, protože se nejedná o regulační plán na žádost.

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.

- .1 Regulační plán bude zpracován v rozsahu dle Přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.
- .2 Výrok regulačního plánu bude zpracován ve členění:
Textová část
Grafická část
- Hlavní výkres v měřítku 1 :1 000
(Hlavní výkres je v případě potřeby možné rozdělit na dva samostatné výkresy, a sice na Výkres způsobu využití pozemků a na Výkres umístění a prostorového uspořádání staveb)
 - Výkres dopravní a technické infrastruktury v měřítku 1 :1 000
 - Výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření v měřítku 1 :1 000
 - Výkres pořadí změn v území v měřítku 1 :1 000 (pokud bude v regulačním plánu stanovena etapizace), případně může být součástí Výkresu dopravní a technické infrastruktury
- .3 Odůvodnění regulačního plánu bude zpracováno ve členění:
Textová část
Grafická část
- Koordinační výkres v měřítku 1 :1 000
 - Výkres širších vztahů v měřítku 1 :5 000
 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 :1 000
- .4 V odůvodněných případech lze upravit názvy a pořadí kapitol textové části a názvy a měřítko výkresů.
- .5 Textová část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu budou zpracovány ve formátu Microsoft Word *.doc nebo *.docx a budou odevzdány zároveň ve formátu *.pdf
- .6 Grafická část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu budou zpracovány nad aktuální katastrální mapou v souřadnicovém systému S – JTSK ve formátu *.dwg/*.dgn a budou odevzdány zároveň ve formátu *.pdf.
- .7 Regulační plán bude vyhotoven a odevzdán vždy v tištěné podobě a zároveň v digitální formě na datovém nosiči CD/DVD, a to v tomto počtu paré pro jednotlivé etapy zpracování:
- návrh regulačního plánu pro potřeby společného jednání dle § 65 SZ – 2 x
 - návrh regulačního plánu pro potřeby řízení o regulačním plánu dle § 67 SZ – 2 x
 - regulační plán pro vydání dle § 69 SZ – 4 x.
- .1.3 Regulační plán bude vydán do 8-ti let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu.

.2 RP 02 – Libčická

- .2.1 Řešené území je vymezeno plochou RP02.
- .2.2 Regulační plán je z podnětu a nahrazuje vybraná územní rozhodnutí.
- .2.3 Územní plán stanovuje zadání regulačního plánu následovně:

a) vymezení řešeného území,

- .1 Řešené území je vymezeno ve výkresu č. I.a územního plánu Úholiček plochou RP02. Součástí řešeného území je zastavitelná plocha Z04.
- .2 Součástí řešeného území budou také nezbytné plochy a trasy technického a dopravního vybavení mimo vymezené hranice.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití,

- .1 Regulační plán navrhne optimální plošné a prostorové uspořádání řešeného území s cílem stabilizovat a rozvinout urbanistickou strukturu lokality Libčická, navrhnout podrobné řešení veřejných prostranství a vytvořit optimální podmínky pro umístění občanského a rekreačního vybavení ve vazbě na objekt stodoly st. 58 a navazující volnou krajinu.
- .2 Regulační plán vymezí pozemky pro plochy smíšené obytné a pozemky veřejných prostranství. Vymezení pozemků a návrh jejich využití bude proveden s ohledem na:
 - vazby na stávající zástavbu a komunikační síť obce,
 - vazbu na zastavitelnou plochu Z03,
 - pěší vazbu na historické jádro obce,
 - pěší vazbu na cestní síť v krajině,
 - vymezení veřejného prostranství přírodního charakteru v návaznosti na objekt stodoly st. 58.
- .3 Regulační plán navrhne parcelaci dotčených pozemků.
- .4 Požadavky na vymezení pozemků pro zástavbu smíšenou obytnou:
 - regulační plán vymezí pozemky pro obytnou zástavbu v rozmezí cca 800 – 1000 m²,
 - regulační plán prověří umístění lokálního občanského vybavení ve vazbě na objekt stodoly st. 58., přímo v rámci objektu nebo v jeho blízkém okolí. Lokální občanské vybavení bude urbanisticky řešeno tak, aby společně se stavební dominantou objektu stodoly st. 58 a okolních rekreačních ploch přírodního charakteru vytvářelo jeden kompoziční celek, který bude prostorově přímo napojen na centrum obce, resp. plochu veřejného prostranství hlavního.
- .5 Požadavky na vymezení pozemků pro veřejná prostranství:
 - regulační plán vymezí spojitou síť pozemků veřejných prostranství pro zajištění prostupnosti řešeného území a pro zabezpečení přístupnosti a dopravní obsluhy jednotlivých stavebních pozemků a jejich napojení na sítě technické infrastruktury,
 - regulační plán vymezí přírodní pobytové prostranství o min. rozloze 3 500 m² v návaznosti na stavební dominantu stodoly st. 58 a případné lokální občanské vybavení, bude prověřena možnost umístění sadu v rámci tohoto přírodního prostranství,
 - regulační plán navrhne podrobné plošné uspořádání všech pozemků veřejných prostranství, včetně oddělení ploch pro komunikace pro motorovou dopravu, komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu, veřejnou zeleň, apod.,
 - regulační plán bude respektovat vymezení „dopravního propojení“ mezi plochou Z04 a plochou veřejného prostranství ostatního (VP_o) při východní hranici řešeného území dle výkresu č. I.b územního plánu Úholiček,
 - regulační plán bude respektovat vymezení „pěšího propojení“ mezi plochou Z04 a plochou veřejného prostranství ostatního (VP_o) při západní hranici řešeného území dle výkresu č. I.b územního plánu Úholiček,
 - místa „dopravního propojení“ a „pěšího propojení“ budou propojena veřejným prostranstvím vymezeným regulačním plánem; maximální délka propojení místa „dopravního propojení“ a „pěšího propojení“ dle výkresu č. I.b územního plánu Úholiček bude 200 m,
 - objekt stodoly st. 58 bude dopravně napojen na silnici III/2407 přes pozemek parc. č. 575, resp. stávající účelovou komunikací, která bude upravena v souladu s požadavky ČSN.

- součástí návrhu bude řešení sadových úprav ve veřejných prostranstvích,
- stromořadí budou umístěna ve veřejných prostranstvích, max. vzdálenost stromů je 12 – 15 m,
- parkovací stání budou prokládána stromy tak, aby stromy tvořily stromořadí,
- vjezdy na pozemky budou sdružovány,
- retenční opatření umístěná ve veřejných prostranstvích budou podzemní, případně budou řešena přírodně blízkým způsobem v minimálním rozsahu.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,

- .1 Návrh regulačního plánu upřesní požadavky na prostorové uspořádání zástavby a veřejných prostranství dle kapitoly f/1.2.4 územního plánu Úholiček.
- .2 Regulačním plánem budou pro stavební pozemky závazně stanoveny zejména tyto požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:
 - regulační čáry uliční a stavební pro hlavní objekt i vedlejší objekty na pozemcích,
 - podmínky pro umístění vedlejších staveb na pozemcích,
 - maximální počet podlaží zástavby (včetně rozlišení případného podkroví), případně maximální absolutní výška zástavby od úrovně původního terénu,
 - v případě potřeby dovolené tvary a případně sklony střech, pro ploché a pultové střechy do 15° bude stanovena podmínka zelené střechy,
 - intenzita využití pozemků (koeficient zastavění a koeficient zelených nepevněných ploch),
 - vzdálenost hlavní stavby k veřejnému prostranství bude max. 6 m v souladu s charakterem lokality,
 - objekt stodoly st. 58 – bude zachováno jeho objemové řešení a dále bude řešen jako solitérní objekt a prostorová dominanta v krajině,
 - v případě potřeby významné architektonické detaily,
 - v případě potřeby další upřesňující regulativy v souladu s územním plánem Úholiček.
- .3 Pro jednotlivé pozemky bude stanoven minimální podíl zelených nepevněných ploch dle podmínek prostorového uspořádání v platném územním plánu.
- .4 Pro jednotlivé pozemky budou stanoveny jednoznačné podmínky pro případné slučování parcel a výstavbu na nich s ohledem na dodržení charakteru navrhovaných objektů dle územního plánu Úholiček.

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

- .1 Regulační plán bude řešením zástavby navazovat na charakter zástavby historického jádra obce, vymezeného lokalitami 01 Úholičky a 02 Zámek.
- .2 Regulační plán bude respektovat území s archeologickými nálezy (ÚAN II) v jižní části lokality.
- .3 Regulační plán bude respektovat morfologii území a krajinný ráz lokality upřesněný územním plánem Úholiček.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,

- .1 Požadavky na řešení občanského vybavení:
 - viz bod b. 4 tohoto zadání
- .2 Požadavky na řešení veřejné prostranství:
 - viz bod b. 5 tohoto zadání
- .3 Požadavky na řešení veřejné dopravní infrastruktury:
 - systém pozemních komunikací pro motorová vozidla v řešeném území bude zokruhován, řešením nebude přednostně slepá komunikace,
 - šířka veřejného prostranství, obsahující místní obslužnou komunikaci zpřístupňující jednotlivé pozemky zástavby smíšené obytné, bude navržena tak, aby jeho součástí byla potřebná parkovací stání, minimálně jednostranný chodník o šíři 1,5 m a pruh pro realizaci vzrostlé zeleně v minimální šíři 2 m,
 - regulační plán vymezí v rámci pozemků veřejných prostranství požadovanou kapacitu parkovacích stání dle platných právních předpisů.
- .4 Požadavky na řešení veřejné technické infrastruktury
 - řešení technické infrastruktury bude navrženo v souladu s generelem technické infrastruktury obce, podklady správců jednotlivých typů technické infrastruktury a územním plánem Úholiček,

- budou navrženy přeložky sítí technické infrastruktury v souladu s územním plánem Úholiček,
- součástí návrhu bude řešení umístění nádob na komunální a tříděný odpad.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření,

- .1 Požadavky na veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění:
 - regulační plán případně vymezí jako veřejně prospěšné stavby pro vyvlastnění nově navrhované pozemky pozemních komunikací pro zajištění dopravní obsluhy řešeného území a pro zajištění pěší a cyklistické prostupnosti řešeného území,
 - regulační plán případně vymezí jako veřejně prospěšné stavby pro vyvlastnění vybrané nově navrhované stavby a zařízení technické infrastruktury.
- .2 Požadavky na veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva:
 - regulační plán případně vymezí jako veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva ve prospěch obce Úholičky veškeré pozemky veřejných prostranství, která neplní primárně dopravní funkci v řešeném území (parky, dětská hřiště, veřejná zeleň apod.),
 - regulační plán případně vymezí jako veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva pozemky nově navrhovaných staveb občanského vybavení zřizovaného ve veřejném zájmu.

g) požadavky na asanace

- .1 Regulační plán nestanoví žádné konkrétní požadavky na asanace. V rámci řešeného území se nevyskytují žádné stavby vyžadující asanaci jako podmínky využití území.

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

- .1 Z Územně analytických podkladů ORP Černošice (2016) vyplývají pro řešené území následující konkrétní požadavky na řešení v regulačním plánu:
 - v řešení technické infrastruktury zohlednit ohrožení vodní erozí a řešit plochy pro retenci a likvidaci dešťových vod.
- .2 V rámci řešení regulačního plánu budou zohledněny všechny limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů.
- .3 V rámci regulačního plánu budou splněny požadavky na parametry přístupových komunikací k objektům a stavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, požadavky na řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku a zajištění potřebného množství požární vody, případně jiné hasební látky, v souladu s platnými právními předpisy.
- .4 Případné další požadavky vyplývající pro řešení regulačního plánu ze zvláštních právních předpisů budou doplněny na základě projednání návrhu zadání regulačního plánu.

i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahradí,

- .1 Regulační plán nahradí v řešeném území územní rozhodnutí na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků.

j) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují,

- .1 V rámci řešeného území se nevyskytuje žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.
- .2 Pro stavby v ploše smíšené výrobní (V) bude zpracováno posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

- .3 Případné požadavky ze závěru zjišťovacího řízení budou doplněny na základě projednání návrhu zadání regulačního plánu.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,

- .1 Neuplatňují se žádné požadavky na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci, protože se nejedná o regulační plán na žádost.

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.

- .1 Regulační plán bude zpracován v rozsahu dle Přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.
- .2 Výrok regulačního plánu bude zpracován ve členění:
Textová část
Grafická část
- Hlavní výkres v měřítku 1 :1 000
(Hlavní výkres je v případě potřeby možné rozdělit na dva samostatné výkresy, a sice na Výkres způsobu využití pozemků a na Výkres umístění a prostorového uspořádání staveb)
 - Výkres dopravní a technické infrastruktury v měřítku 1 :1 000
 - Výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření v měřítku 1 :1 000
 - Výkres pořadí změn v území v měřítku 1 :1 000 (pokud bude v regulačním plánu stanovena etapizace), případně může být součástí Výkresu dopravní a technické infrastruktury
- .3 Odůvodnění regulačního plánu bude zpracováno ve členění:
Textová část
Grafická část
- Koordinační výkres v měřítku 1 :1 000
 - Výkres širších vztahů v měřítku 1 :5 000
 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 :1 000
- .4 V odůvodněných případech lze upravit názvy a pořadí kapitol textové části a názvy a měřítko výkresů.
- .5 Textová část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu budou zpracovány ve formátu Microsoft Word *.doc nebo *.docx a budou odevzdány zároveň ve formátu *.pdf
- .6 Grafická část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu budou zpracovány nad aktuální katastrální mapou v souřadnicovém systému S -JTSK ve formátu *.dwg/*.dgn a budou odevzdány zároveň ve formátu *.pdf.
- .7 Regulační plán bude vyhotoven a odevzdán vždy v tištěné podobě a zároveň v digitální formě na datovém nosiči CD/DVD, a to v tomto počtu paré pro jednotlivé etapy zpracování:
- návrh regulačního plánu pro potřeby společného jednání dle § 65 SZ – 2 x
 - návrh regulačního plánu pro potřeby řízení o regulačním plánu dle § 67 SZ – 2 x
 - regulační plán pro vydání dle § 69 SZ – 4 x.
- .2.3 Regulační plán bude vydán do 8-mi let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu.

.3 RP 03 – Na Habří

- .3.1 Řešené území je vymezeno plochou RP02.
- .3.2 Regulační plán je z podnětu a nahrazuje vybraná územní rozhodnutí.
- .3.3 Územní plán stanovuje zadání regulačního plánu následovně:

a) vymezení řešeného území,

- .1 Řešené území je vymezeno ve výkrese č. I.a územního plánu Úholiček plochou RP02. Součástí řešeného území je zastavitelná plocha Z02 a plocha přestavby P02.
- .2 Součástí řešeného území budou také nezbytné plochy a trasy technického a dopravního vybavení mimo vymezené hranice. Hranici řešeného území je možné rozšířit o navazující plochy přírodní (P) pro zajištění koordinace území.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití,

- .1 Regulační plán navrhne optimální plošné a prostorové uspořádání řešeného území s cílem stabilizovat a rozvinout urbanistickou strukturu lokality Na Habří, navrhnout podrobné řešení veřejných prostranství a vytvořit optimální podmínky pro umístění občanského a rekreačního vybavení ve vazbě na plochu veřejného prostranství hlavního (VP_H).
- .2 Regulační plán vymezí pozemky pro plochy smíšené obytné a pozemky veřejných prostranství. Vymezení pozemků a návrh jejich využití bude proveden s ohledem na:
 - vazby na stávající zástavbu a komunikační síť obce,
 - vazbu na zastavitelnou plochu Z01,
 - vazbu na plochu veřejného prostranství hlavního,
 - pěší vazby do krajiny i do navazující plochy Z01 a okolního stabilizovaného území.
- .3 Regulační plán navrhne parcelaci dotčených pozemků.
- .4 Požadavky na vymezení pozemků pro zástavbu smíšenou obytnou:
 - regulační plán vymezí pozemky pro obytnou zástavbu v rozmezí cca 800 – 1000 m²,
 - regulační plán prověří umístění základní školy v části plochy pro občanské vybavení OV_{ZS} dle ÚP Úholiček, prostorové řešení školy bude navazovat na řešení plochy veřejného prostranství hlavního (VP_H) a bude dotvářet subcentrum obce stanovené územním plánem Úholiček,
 - regulační plán prověří umístění polyfunkčního hřiště v návaznosti na plochu veřejného prostranství hlavního (VP_H) a část plochy pro občanské vybavení OV_{ZS},
 - v parteru objektů orientovaných do plochy VP_H nebudou umístována zařízení pro statickou dopravu, parkování, mimo vjezdů do objektů.
- .5 Požadavky na vymezení pozemků pro veřejná prostranství:
 - regulační plán vymezí spojitou síť pozemků veřejných prostranství pro zajištění prostupnosti řešeného území a pro zabezpečení přístupnosti a dopravní obsluhy jednotlivých stavebních pozemků a jejich napojení na síť technické infrastruktury,
 - regulační plán bude respektovat vymezení „dopravního propojení“ mezi plochou veřejného prostranství hlavního (VP_H) a plochou smíšenou obytnou (O) ve východní části řešeného území dle výkresu č. I.b územního plánu Úholiček,
 - regulační plán bude respektovat vymezení „dopravního propojení“ mezi zastavitelnou plochou Z02 a silnicí III/2421 v jižním cípu řešeného území dle výkresu č. I.b územního plánu Úholiček,
 - regulační plán bude respektovat vymezení „pěšího propojení“ mezi zastavitelnou plochou Z02 a vrcholem Na Habří dle výkresu č. I.b územního plánu Úholiček,
 - regulační plán navrhne podrobné plošné uspořádání všech pozemků veřejných prostranství, včetně oddělení ploch pro komunikace pro motorovou dopravu, komunikace pro pěší a cyklistickou dopravu, veřejnou zeleň, apod.,
 - součástí návrhu bude řešení sadových úprav ve veřejných prostranstvích,
 - stromořadí budou umístěna ve veřejných prostranstvích, max. vzdálenost stromů je 12 – 15 m,
 - parkovací stání budou prokládána stromy tak, aby stromy tvořily stromořadí,

- vjezdy na pozemky budou sdružovány,
- retenční opatření umístěná ve veřejných prostranstvích budou podzemní, případně budou řešena přírodně blízkým způsobem v minimálním rozsahu,
- plocha veřejného prostranství hlavního (VP_H) bude řešena jako lokální subcentrum Úholiček a centrum lokality Na Habří. Bude řešena tak, aby byl posílen pobytový charakter prostranství, s důrazem na komunitní, rekreační a estetickou funkci prostranství.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb,

- .1 Návrh regulačního plánu upřesní požadavky na prostorové uspořádání zástavby a veřejných prostranství dle kapitoly f/1.2.4 územního plánu Úholiček.
- .2 Regulačním plánem budou pro stavební pozemky závazně stanoveny zejména tyto požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:
 - regulační čáry uliční a stavební pro hlavní objekt i vedlejší objekty na pozemcích,
 - podmínky pro umístění vedlejších staveb na pozemcích,
 - maximální počet podlaží zástavby (včetně rozlišení případného podkroví), případně maximální absolutní výška zástavby od úrovně původního terénu,
 - v případě potřeby dovolené tvary a případně sklony střech, pro ploché a pultové střechy do 15° bude stanovena podmínka zelené střechy,
 - intenzita využití pozemků (koeficient zastavění a koeficient zelených nepevněných ploch),
 - vzdálenost hlavní stavby k veřejnému prostranství bude max. 6 m v souladu s charakterem lokality,
 - v případě potřeby významné architektonické detaily,
 - v případě potřeby další upřesňující regulativy v souladu s územním plánem Úholiček.
- .3 Pro jednotlivé pozemky bude stanoven minimální podíl zelených nepevněných ploch dle podmínek prostorového uspořádání v platném územním plánu.
- .4 Pro jednotlivé pozemky budou stanoveny jednoznačné podmínky pro případně slučování parcel a výstavbu na nich s ohledem na dodržení charakteru navrhovaných objektů dle územního plánu Úholiček.

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území,

- .1 Regulační plán bude řešením zástavby navazovat na charakter zástavby historického jádra obce, vymezeného lokalitami 01 Úholičky a 02 Zámek.
- .2 Regulační plán bude respektovat morfologii území a krajinný ráz lokality upřesněný územním plánem Úholiček.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury,

- .1 Požadavky na řešení občanského vybavení:
 - viz bod b. 4 tohoto zadání
- .2 Požadavky na řešení veřejné prostranství:
 - viz bod b. 5 tohoto zadání
- .3 Požadavky na řešení veřejné dopravní infrastruktury:
 - systém pozemních komunikací pro motorová vozidla v řešeném území bude zokružován, řešení nebude navrhovat zřizování obratišť na slepě zakončených komunikacích,
 - bude navrženo propojení obou bodů „dopravního propojení“ dle výkresu č. I.b územního plánu Úholiček,
 - šířka veřejného prostranství, obsahující místní obslužnou komunikaci zpřístupňující jednotlivé pozemky zástavby smíšené obytné, bude navržena tak, aby jeho součástí byla potřebná parkovací stání, minimálně jednostranný chodník o šíři 1,5 m a pruh pro realizaci vzrostlé zeleně v minimální šíři 2 m,
 - regulační plán vymezí v rámci pozemků veřejných prostranství požadovanou kapacitu parkovacích stání dle platných právních předpisů.
- .4 Požadavky na řešení veřejné technické infrastruktury:
 - řešení technické infrastruktury bude navrženo v souladu s generelem technické infrastruktury obce, podklady správců jednotlivých typů technické infrastruktury a územním plánem Úholiček,

- budou navrženy přeložky sítí technické infrastruktury v souladu s územním plánem Úholiček,
- bude prostorově upřesněna přeložka VTL plynovodu vymezená částí plochy pro technickou infrastrukturu TI05 územním plánem Úholiček,
- bude prostorově upřesněno retenční opatření vymezené částí plochy pro technickou infrastrukturu TI04 územním plánem Úholiček,
- řešení regulačního plánu bude koordinováno řešením plochy pro rozšíření vodojemu Úholičky vymezené částí plochy pro technickou infrastrukturu TI07 územním plánem Úholiček,
- součástí návrhu bude řešení umístění nádob na komunální a tříděný odpad.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření,

- .1 Požadavky na veřejně prospěšné stavby s možností vyvlastnění:
 - regulační plán případně vymezí jako veřejně prospěšné stavby pro vyvlastnění nově navrhované pozemky pozemních komunikací pro zajištění dopravní obsluhy řešeného území a pro zajištění pěší a cyklistické prostupnosti řešeného území,
 - regulační plán případně vymezí jako veřejně prospěšné stavby pro vyvlastnění vybrané nově navrhované stavby a zařízení technické infrastruktury.
- .2 Požadavky na veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva:
 - regulační plán případně vymezí jako veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva ve prospěch obce Úholičky veškeré pozemky veřejných prostranství, která neplní primárně dopravní funkci v řešeném území (parky, dětská hřiště, veřejná zeleň, apod.),
 - regulační plán případně vymezí jako veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního práva pozemky nově navrhovaných staveb občanského vybavení zřizovaného ve veřejném zájmu.

g) požadavky na asanace

- .1 Regulační plán nestanoví žádné konkrétní požadavky na asanace. V rámci řešeného území se nevyskytují žádné stavby vyžadující asanaci jako podmínky využití území.

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

- .1 Z Územně analytických podkladů ORP Černošice (2016) vyplývají pro řešené území následující konkrétní požadavky na řešení v regulačním plánu:
 - v řešení technické infrastruktury zohlednit ohrožení vodní erozí a řešit plochy pro retenci a likvidaci dešťových vod.
- .2 V rámci řešení regulačního plánu budou zohledněny všechny limity využití území vyplývající ze zvláštních právních předpisů.
- .3 V rámci regulačního plánu budou splněny požadavky na parametry přístupových komunikací k objektům a stavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, požadavky na řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku a zajištění potřebného množství požární vody, případně jiné hasební látky, v souladu s platnými právními předpisy.
- .4 Případné další požadavky vyplývající pro řešení regulačního plánu ze zvláštních právních předpisů budou doplněny na základě projednání návrhu zadání regulačního plánu.

i) výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí,

- .1 Regulační plán nahradí v řešeném území územní rozhodnutí na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a územní rozhodnutí o dělení a scelování pozemků.

j) požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují,

- .1 V rámci řešeného území se nevyskytuje žádná evropsky významná lokalita ani ptačí oblast.
- .2 Pro stavby v ploše smíšené výrobní (V) bude zpracováno posouzení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.
- .3 Případné požadavky ze závěru zjišťovacího řízení budou doplněny na základě projednání návrhu zadání regulačního plánu.

k) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci,

- .1 Neuplatňují se žádné požadavky na plánovací smlouvu nebo dohodu o parcelaci, protože se nejedná o regulační plán na žádost.

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.

- .1 Regulační plán bude zpracován v rozsahu dle Přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.
 - .2 Výrok regulačního plánu bude zpracován ve členění:
 - Textová část
 - Grafická část
 - Hlavní výkres v měřítku 1 :1 000
(Hlavní výkres je v případě potřeby možné rozdělit na dva samostatné výkresy, a sice na Výkres způsobu využití pozemků a na Výkres umístění a prostorového uspořádání staveb)
 - Výkres dopravní a technické infrastruktury v měřítku 1 :1 000
 - Výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření v měřítku 1 :1 000
 - Výkres pořadí změn v území v měřítku 1 :1 000 (pokud bude v regulačním plánu stanovena etapizace), případně může být součástí Výkresu dopravní a technické infrastruktury
 - .3 Odůvodnění regulačního plánu bude zpracováno ve členění:
 - Textová část
 - Grafická část
 - Koordinační výkres v měřítku 1 :1 000
 - Výkres širších vztahů v měřítku 1 :5 000
 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 :1 000
 - .4 V odůvodněných případech lze upravit názvy a pořadí kapitol textové části a názvy a měřítko výkresů.
 - .5 Textová část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu budou zpracovány ve formátu Microsoft Word *.doc nebo *.docx a budou odevzdány zároveň ve formátu *.pdf
 - .6 Grafická část regulačního plánu i odůvodnění regulačního plánu budou zpracovány nad aktuální katastrální mapou v souřadnicovém systému S -JTSK ve formátu *.dwg/*.dgn a budou odevzdány zároveň ve formátu *.pdf.
 - .7 Regulační plán bude vyhotoven a odevzdán vždy v tištěné podobě a zároveň v digitální formě na datovém nosiči CD/DVD, a to v tomto počtu paré pro jednotlivé etapy zpracování:
 - návrh regulačního plánu pro potřeby společného jednání dle § 65 SZ – 2 x
 - návrh regulačního plánu pro potřeby řízení o regulačním plánu dle § 67 SZ – 2 x
 - regulační plán pro vydání dle § 69 SZ – 4 x.
- .3.3 Regulační plán bude vydán do 8-mi let od nabytí účinnosti tohoto územního plánu.

I/

Stanovení pořadí
změn v území

Etapizace

- .1 Pro zastavitelné plochy jsou stanoveny podmínky etapizace. Pro využití plochy přestavby neplatí podmínky etapizace.
Tyto podmínky musí být splněny, a stavby a opatření musí být projektově připraveny, před vydáním územního rozhodnutí nebo územního souhlasu na stavby a opatření. Tyto stavby a opatření musí být zrealizovány před kolaudací nebo vydáním souhlasu s užíváním staveb. Etapizace je zobrazena ve výkrese č. I.a, číslo etapy je uvedeno za lomítkem u indexu zastavitelné plochy.
- .2 Před kolaudací nebo vydáním souhlasu s užíváním staveb musí být vybudována související dopravní a technická infrastruktura, zajištěna spojitost veřejných prostranství a jejich návaznost na pěší cesty v krajině.
- .3 Podmínky etapizace neplatí pro realizaci opatření sloužících k ochraně zdraví a majetku a údržbu objektů a sítí veřejné infrastruktury, včetně jejich připojek ke stávající zástavbě.
- .4 Jsou stanoveny tyto etapy a podmínky etapizace:
 - .4.1 **Etapa I.**

Z01 – U Hřiště
Bez dalších podmínek.

Z05 – Nade Dvorem
Bude uzavřena dohoda o parcelaci.
Bude zajištěna realizace části interakčního prvku IP6.
Bude zrealizována VPS D04.

Z06 – K Přílepům I
Bude uzavřena dohoda o parcelaci.
Bude zajištěna realizace části interakčního prvku IP5.

Z09 – V Sedlišti
Bez dalších podmínek.

Z13 – Roztocká
Bez dalších podmínek.
 - .4.2 **Etapa II.**

Budou zkolaudovány nebo bude vydán souhlas s užíváním hlavní stavby na pozemcích o ploše min. 60% ploch k zastavění I. etapy mimo plochu Z09.

Z03 – Na Pěkné
Bude vložen do evidence územně plánovací činnosti regulační plán RP 01.
Bude zrealizována přeložka vedení VN.

Z07 – K Přílepům II
Bude uzavřena dohoda o parcelaci.
Bude zajištěna realizace části interakčního prvku IP6.

Z08 – Nad Schody
Bude respektován vymezený koridor pro ÚSES LBK 13.
Bude zrealizována přeložka vedení VN.
Bude zrealizována VPS D05.

Z11 – K Višňovce
Bez dalších podmínek.

Z14 – K Podmoráni
Bude respektována rezerva pro opatření TI03.

Z15 – K Podmoráni II
Bude respektována rezerva pro opatření TI03.

P03 – Nad Schody II
Bude respektován vymezený koridor pro ÚSES LBK 13.
Bude zrealizována přeložka vedení VN.
Bude zrealizována VPS D05.

.4.3 Etapa III.

Budou zkolaudovány nebo bude vydán souhlas s užíváním hlavní stavby na pozemcích o ploše min. 60% ploch k zastavění II. etapy.

Z02 – Na Habří

Bude vložen do evidence územně plánovací činnosti regulační plán RP 03.

Budou zkolaudovány nebo bude vydán souhlas s užíváním hlavní stavby na pozemcích o ploše min. 60% ploch k zastavění zastavitelné plochy Z04.

Bude zrealizováno občanské vybavení ZŠ - základní škola, nebo bude její požadovaná kapacita zajištěna jiným způsobem.

Bude zajištěno odvodnění území opatřením TI04.

Bude respektována rezerva pro opatření TI05 a TI07.

Podmínka etapizace se nevztahuje na realizaci staveb veřejného vybavení (základního a středního), sportovních a rekreačních zařízení a pro opatření TI05 a TI07 včetně související nezbytné dopravní a technické infrastruktury.

Z04 – U Libčické

Bude vložen do evidence územně plánovací činnosti regulační plán RP 02.

Bude zrealizována přeložka vedení VN.

Bude zrealizována přeložka vodovodu provozních vod.

Z10 – U Parku

Bez dalších podmínek.

m/

*Vymezení
architektonicky nebo
urbanisticky
významných staveb*

Kvalifikace

- .1 Jsou stanoveny tyto architektonicky a urbanisticky významné stavby a veřejná prostranství, pro která může vypracovávat architektonickou část dokumentace pouze autorizovaný architekt:
 - nemovité kulturní památky,
 - objekty v památkovém zájmu, jmenovitě č. p. 2, č. p. 9, č. p. 10, č. p. 16, č. p. 24, 239, 244, č. p. 191, , č. p. 150, parc. č. 1/1, parc. č. 58 a 60,
 - všechna veřejná prostranství hlavní a vedlejší,
 - zástavba navazující na veřejná prostranství hlavní, vyjma staveb vedlejších a staveb infrastruktury.
- .2 Výše uvedené stavby a prostranství budou respektovány jako kulturní hodnoty. Stávající stavby budou při dalším rozvoji území přednostně zachovány a začleněny do nové zástavby.

III Závěrečná ustanovení

n/

Údaje územního plánu

- .1 Textová část návrhu územního plánu Úholiček obsahuje 40 číslovaných stran a 2 přílohy textové části.
- .2 Grafická část návrhu územního plánu Úholiček obsahuje 3 výkresy.
 - I.a Výkres základního členění území, měřítko 1:5 000
 - I.b Výkres hlavní, měřítko 1:5 000
 - I.c Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, měřítko 1:5 000

o/

Pojmy

- .1 **část plochy** - část plochy graficky vymezená za účelem realizace konkrétní stavby, zařízení, opatření anebo činnosti infrastruktury.
- .2 **činnosti a stavby v krajině** - stavby, zařízení, a jiná opatření pro zemědělství, pro lesnictví, pro vodní hospodářství, pro těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití krajiny pro účely rekreace a cestovního ruchu.
- .3 **drobná architektura** - stavba s jedním nadzemním podlažím, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m; stavba na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud její zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5 m
- .4 **hlavní stavba** - stavba přípustného a podmíněně přípustného využití daného pozemku, jejíž účel vytváří, popřípadě dotváří typ plochy s rozdílným způsobem využití, a která rozhodným způsobem ovlivňuje využití pozemku.
- .5 **charakter** - souhrn podstatných vlastností území, jeho části anebo přírodních a lidských prvků, které se v něm vyskytují.
- .6 **charakterově nevhodná střecha** - stanová střecha
- .7 **krajinná infrastruktura** - řešení systému krajiny, zejména územního systému ekologické stability, uspořádání a prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi a systému sídelní zeleně (vegetace).
- .8 **lokalita** - část území vymezená na základě podobného charakteru a prostorového uspořádání. Pro lokalitu jsou stanoveny podmínky prvků a podmínky uspořádání.
- .9 **kompozice** - cílevědomá harmonická skladba jednotlivých složek sídla do prostorové se uplatňujících souborů utvářejících prostředí sídla a jeho vztah s okolím.
- .10 **les** - lesní porosty s jejich prostředím a pozemky určené k plnění funkcí lesa dle § 2 písm. a) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění.
- .11 **návaznost na plochu** - návaznost pozemku na hranici určené plochy. Pozemek je souborem parcel zpravidla pod společným oplocením a vlastníkem.
- .12 **nerušící způsob využití** - činnosti a stavby, které svým provozem nepřiměřeně nezvyšují zátěž území z hlediska legislativou stanovených požadavků na hygienu a vliv na životní prostředí.
- .13 **nezpevněná plocha** - pro potřeby podmínek prostorového uspořádání znamená vegetační nezpevněnou plochu na rostlém terénu.
- .14 **nezpevněný lem prostranství** - na okraji veřejného prostranství je nezpevněná plocha zeleně schopná vsakování dešťové vody, je-li to technicky možné; její šířka je maximální možná a je upřesněna územním řízením dle SZ; pokud prostranství obsahuje pojízdnou plochu, její šířka bude minimální možná.
- .15 **otevřená hřiště a sportoviště** - stavby hřišť a sportovišť bez zastřešení a souvisejících svislých konstrukcí.
- .16 **plocha k zastavění** - část zastavitelné plochy, která umožňuje realizaci stavebních pozemků, tzn. část zastavitelné plochy bez ploch veřejných prostranství a ploch přírodních pobytových.
- .17 **polovalbová střecha** - šikmá nebo strmá střecha ze dvou hlavních střešních rovin ohraničených dvěma okapy a dvěma štíty s polovalbami – šikmými střešními rovinami nahrazujícími částečně u hřebene štíty.

- .18 **pultová střecha** - šikmá nebo strmá střecha z jedné střešní roviny ohraničené okapem a hřebenem.
- .19 **řadová zástavba** - zástavba tvořící souvislou řadu více než tří domů.
- .20 **sedlová střecha** - šikmá nebo strmá střecha ze dvou střešních rovin ohraničených dvěma okapy a dvěma štíty. Průnik střešních rovin tvoří hřeben.
- .21 **skupinová zástavba** - zástavba tvořící souvislou řadu dvou až tří domů.
- .22 **PUPFL** - pozemky určené k plnění funkce lesa dle § 3 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, v platném znění.
- .23 **stavební úprava** - úprava stávající stavby s maximálním zvětšením zastavěné plochy o 20% a zvýšením o max. 1 podlaží, pokud to umožňují podmínky prostorového uspořádání dle bodu f/1.2.4.
- .24 **skupiny dřevin** - souvislé objemy porostů, tedy křovin anebo dřevin.
- .25 **služební bydlení** - zařízení pro bydlení správce nebo vlastníka hlavní stavby nebo souboru staveb v dané ploše s rozdílným způsobem využití, sloužící pro potřeby obsluhy, údržby a zabezpečení funkce hlavní stavby. Napojení dopravní a technické infrastruktury musí být z ploch hlavní stavby. Pro služební bydlení nejsou obcí zajišťovány povinné služby vyplývající ze zákona o obcích.
- .26 **specifické architektonické prvky** - výrazové architektonické prvky zástavby (např. nároží, věže, rizality atp.) v ploše max. 10% zastavěné plochy mohou přesáhnout stanovenou výšku o 1NP.
- .27 **stanová střecha** - šikmá nebo strmá střecha ze zpravidla čtyř střešních rovin, jež se sbíhají do středového vrcholu a tvoří tak čtyřboký nebo i víceboký jehlan.
- .28 **stávající** - stavby, prostranství, a další prvky vyskytující se v území ke dni vymezení zastavěného území.
- .29 **střední vybavení** - vybavení sloužící k poskytování služeb zpravidla pro celou obec či spádovou oblast obce v dojezdové vzdálenosti (např. základní a střední školy, domovy pro seniory, galerie, kina, knihovny, kulturní sál, poliklinika, administrativní budovy, obecní úřad).
- .30 **typická střešní krajina zástavby** - sedlová, polovalbová, případně pultové střecha v lokalitě 10 Podmoráň.
- .31 **typický poměr stran zástavby** - poměr stran zástavby určující charakter zástavby v dané lokalitě.
- .32 **vedlejší stavba** - stavba, která tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku. Za stavbu vedlejší se pro účely tohoto ÚP považuje i samostatně stojící garáž i zahrádkářská chata na pozemku hlavní stavby.
- .33 **vybavení** - činnosti a stavby určené k poskytování služeb, zejména pro sport, volný čas, vzdělávání, výzkum, zdravotnictví, sociální péči, veřejnou správu, kulturu, církev, ochranu obyvatelstva, administrativu, obchod, ubytování, stravování a další. Vybavení se může dělit na veřejné a komerční. Občanským vybavením se pro účely tohoto územního plánu rozumí vybavení zajišťované obcí.
- .34 **základní vybavení** - vybavení sloužící k poskytování služeb spojených s každodenním životem obyvatel, zpravidla pro okolí bydliště v docházkové vzdálenosti (např. mateřské školy, denní stacionáře, klubovny, hřiště, prodejny základního smíšeného zboží, stravovací zařízení, kadeřnictví, pekařství, opravny obuvi, sklářství, čistírny, ordinace lékaře, kanceláře, v odůvodněných případech základní škola a kulturní sál).
- .35 **dvorcové uspořádání zástavby** - půdorysné uspořádání zástavby do uzavřeného či částečně uzavřeného bloku objektů tvořícího vnitřní dvůr.
- .36 **základní způsob využití** - způsob využití stanovený pro plochy s rozdílným způsobem využití v bodě f/1.1.4.

p/**Zkratky**

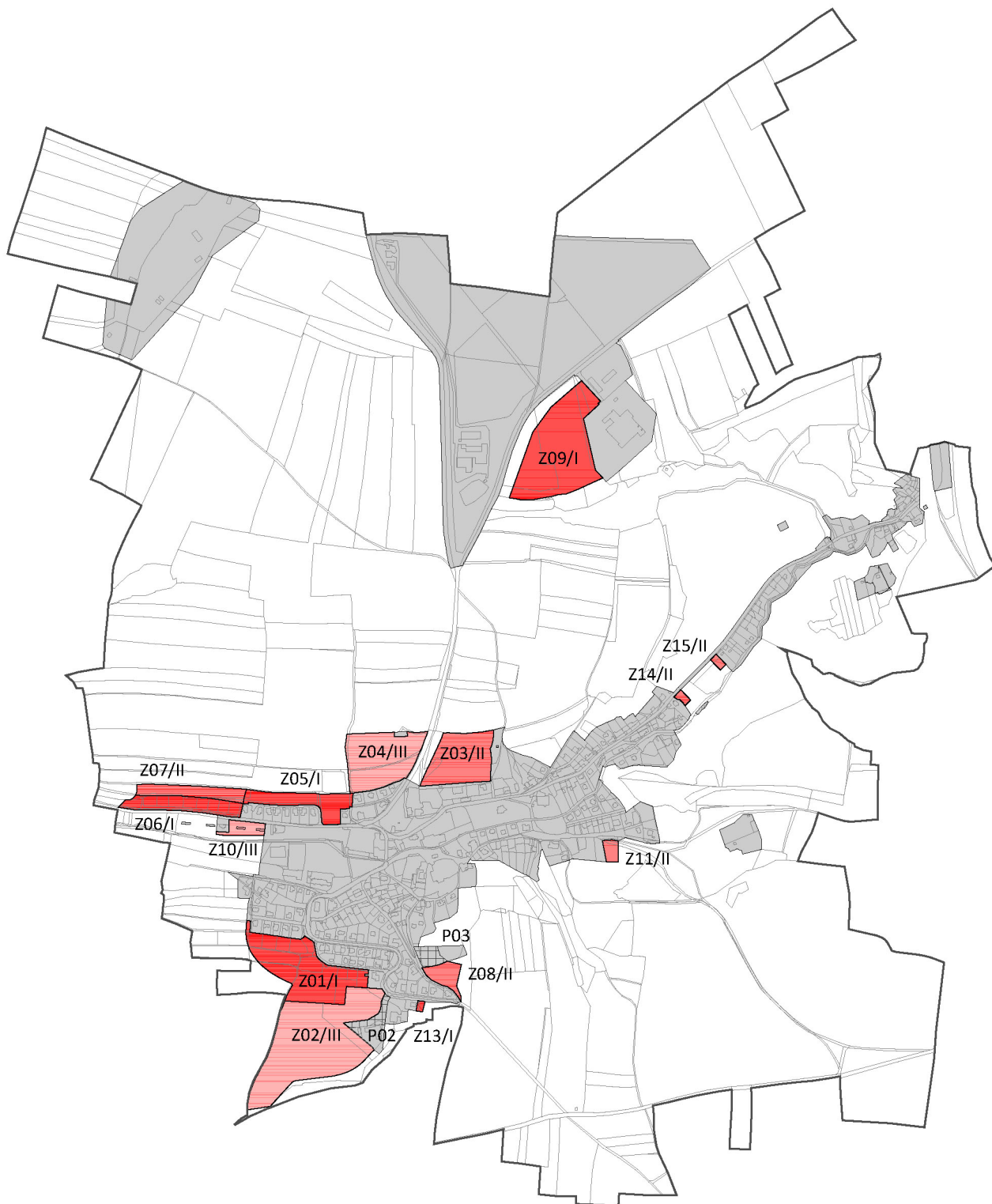
- .1 BD – bytový dům
- .2 ČOV – čistírna odpadních vod
- .3 HS – hlavní stavba
- .4 IP – interakční prvek
- .5 LBC – lokální biocentrum
- .6 LBK – lokální biokoridor
- .7 MK – místní komunikace
- .8 MŠ – mateřská škola
- .9 NN – nízké napětí
- .10 NP – nadzemní podlaží
- .11 NRBC – nadregionální biocentrum
- .12 RD – rodinný dům
- .13 STL – středotlaký
- .14 ÚP – územní plán
- .15 ÚS – územní studie
- .16 ÚSES – územní systém ekologické stability
- .17 VN – vysoké napětí
- .18 VP – veřejné prostranství
- .19 VTL – vysokotlaký
- .20 ZŠ – základní škola
- .21 SZ – stavební zákon, 183/2006 Sb., v platném znění

q/**Sdělení o zrušení územně plánovací dokumentace**

Nabytím účinnosti opatření obecné povahy, kterým se vydává Územní plán Úholiček, pozbývá platnost Územní plán sídelního útvaru Úholičky schválený usnesením obce Úholičky dne 25.5.1998, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce Úholičky č. 4/1998.

Přílohy textové části

- příloha č. 1 – Schéma zastavitelných ploch, ploch přestavby a etapizace
- příloha č. 2 – Schéma ploch s podmínkou regulačního plánu, územní studie a dohody o parcelaci



Legenda

zastavěné území

 zastavěné území ke dni 30.04.2019

 P01 plochy přestavby s indexem

zastavitelné plochy

 zastavitelné plochy s indexem / I. etapa

 zastavitelné plochy s indexem / II. etapa

 zastavitelné plochy s indexem / III. etapa

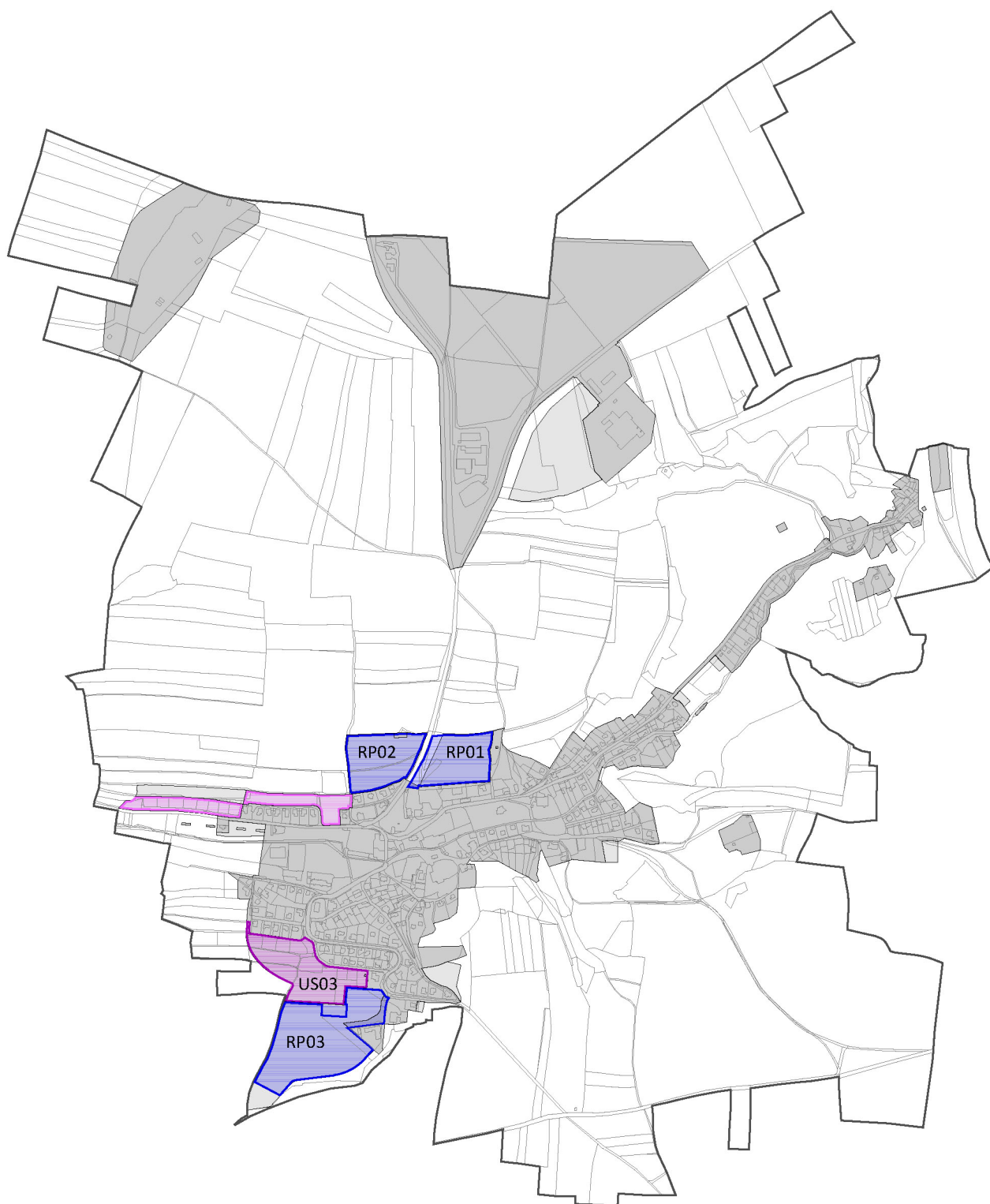
nezastavěné území

příloha č.1

Schéma zastavitelných ploch, ploch přestavby a etapizace

Územní plán Úholiček

 M 1:15 000



Legenda

zastavěné území

	zastavěné území ke dni 30.04.2019
	zastavitelné plochy s indexem / I. etapa

	plochy podmíněné zpracováním regulačního plánu s indexem
	plochy podmíněné zpracováním územní studie s indexem
	plochy podmíněné dohodou o parcelaci (podmínka využití ploch Z05, Z06)

příloha č.2

Schéma ploch s podmínkou regulačního plánu, územní studie a dohody o parcelaci