



# Město Černošice

Riegrova 1209, 252 28 Černošice

tel:251 081 521, fax: 251 640 607, e-mail: [podatelna@mestocernosice.cz](mailto:podatelna@mestocernosice.cz)

[www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz)

## Regulační plán pro lokalitu „Vápenice“ v k.ú. Černošice

vydávající správní orgán:	Zastupitelstvo Města Černošice
datum vydání:	
číslo usnesení:	
datum nabytí účinnosti:	
jméno oprávněné osoby:	starosta Aleš Rádl
podpis:	otisk úředního razítka:
pořizovatel:	Městský úřad Černošice, úřad územního plánování
jméno oprávněné úřední osoby:	Ing. Vladimír Voldřich
funkce oprávněné úřední osoby	vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
podpis:	otisk úředního razítka:
zpracovatel:	Ing. arch. Pavel Obermann, ČKA 853, A+R SYSTEM s.r.o Dělnická 775/30, 170 00 Praha 7
podpis:	otisk úředního razítka:



# Město Černošice

Riegrova 1209, 252 28 Černošice

tel: 251 081 521, fax: 251 640 607, e-mail: [podatelna@mestocernosice.cz](mailto:podatelna@mestocernosice.cz)

[www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz)

## Návrh opatření obecné povahy č. ..../2010, kterým se vydává Regulační plán pro lokalitu „Vápenice“ v k.ú. Černošice

Zastupitelstvo města Černošice, jako příslušný správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle § 69 odst. 2 stavebního zákona, a v souladu s § 171 a § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“),

### vydává

na základě usnesení zastupitelstva města č. .... ze dne ..... tento **Regulační plán pro lokalitu „Vápenice“ v k.ú. a městě Černošice.**

#### 1. CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem řešení je zpracovat regulační plán, na jehož základě budou stanoveny regulační podmínky pro novou výstavbu v této lokalitě.

Stanovit srozumitelná pravidla nezbytného rozsahu, která na jedné straně zabrání tomu, aby vznikly stavby kapacitou, měřítkem, výškou a objemem narušující okolí, na druhé straně ponechají dostatek volnosti pro konkrétní architektonická řešení a různorodé potřeby investorů.

##### 1.a Vymezení řešené plochy

Řešené území se nachází na mírném jižním svahu v sousedství školního areálu Černošic, jihozápadně od ulice K Lesíku.

Je zejména vymezeno parcelami k.ú. Černošice č. parc. 2743/5, 2746, 2747/1, 2747/2, 2747/4, 2747/5, 2747/6, 2747/7, 2750/1, 2752, 2753, 2754, 2755, 2756/1, 2756/2, 2756/12, část pozemku 2808/4, 2808/6, 2813, 2814/1, 2814/2, 2815/1, 2815/2, 2815/3, 2816, 2817 a 2819/63 a pozemky, které z těchto pozemků budou případně odděleny, to vše s dořešením funkčních a prostorových vazeb na sousední pozemky vše v k.ú. Černošice.

##### 1.b Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Funkční využití řešeného území je dáno platnou a účinnou nadřazenou územně plánovací dokumentací (např. Územní plán sídelního útvaru Černošice nebo Územní plán Černošice dále jen „ÚP Černošice“). Závazné regulativy využití jsou dále doplněny a upřesněny.

**1.b.1** Uliční čáry vymezující uliční prostor a plochy určené pro novou zástavbu. Uliční čáry jsou vymezeny v grafické části.

**1.b.2** Hranice zástavby vymezující plochy, ve kterých lze realizovat jednotlivé rodinné domy. Hmota objektů ji nesmí překročit. Může být umístěna kdekoli uvnitř nebo na hranici vymezené plochy.

### 1.b.3 V plochách OC (BR-3)

Maximální počet bytových jednotek nesmí být vyšší než dvě.

Míra zastavění území je maximálně 15% z plochy pozemku pro stavby hlavní plnicí funkci bydlení, případně doplněné nebytovými funkcemi do 49% celkové podlahové plochy stavby hlavní.

Na těchto pozemcích se připouští dalších maximálně 15% z plochy pozemku, aby bylo využito pro zastavění stavbami vedlejšími a zpevněnými plochami.

Maximálně 20% z plochy pozemku mohou tvořit terénní úpravy, které budou akumulovat vodu (foliová jezírka).

Prokazatelné plochy ozelenění musí dosahovat minimálně 70 % z celkové plochy pozemku. Prokazatelné plochy ozelenění mohou být sníženy o výměru foliových jezírek, a to tak, aby celková plocha ozelenění pozemku neklesla pod 60 % z celkové plochy pozemku.

Jsou přípustné obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu pro zdravotnictví, sociální služby, navržený objekt mateřské školky a kanceláře bez přístupu veřejnosti.

Jsou nepřípustné drobné provozovny (příkladmo dílny, servisy atd.), maloobchod, veřejné stravování a ubytování s výjimkou kanceláří bez přístupu veřejnosti.

Samostatné stavby pro podnikatelskou činnost jsou na pozemcích rodinných domů nepřípustné.

Maximální výška staveb hlavních s výjimkou staveb škol, předškolních a školských zařízení je 8,0 metru včetně podezdívky stavby a zároveň maximální počet nadzemních podlaží jsou 2.

Maximální výška vedlejších staveb je 4,5 metru včetně podezdívky stavby.

Ve vedlejších stavbách nelze povolovat obytné místnosti a nelze povolovat změny v účelu užívání těchto staveb nebo jejich částí na obytné místnosti. Při změně v účelu užívání staveb hlavních na stavby vedlejší (např. staveb pro rodinnou rekreaci na stavbu zahradního domku) je nepřípustné, aby tyto stavby obsahovaly obytné místnosti.

Maximální výška staveb škol, předškolních a školských zařízení je 9,5 metrů včetně podezdívky stavby.

U staveb rodinných domů musí být zajištěno parkování vozidel na vlastním pozemku mimo těleso komunikace. Pro každou bytovou jednotku budou na pozemku s rodinným domem minimálně dvě parkovací stání, pokud nebudou tato stání v garáži (lze i kombinovat). Doprava v klidu musí být řešena v projektové dokumentaci pro vydání veřejnoprávního titulu pro umístění a povolení staveb hlavních a jejich změn.

Požárně nebezpečný prostor od jednotlivých staveb nesmí ohrožovat jiné stavby, navrhované stavby se nesmí nacházet v požárně nebezpečném prostoru jiné stavby.

Dokumentace ke stavbám hlavním, která se bude předkládat stavebnímu úřadu pro získání veřejnoprávního titulu pro jejich umístění (§ 3 odst. 2 vyhlášky č. 503/2006 Sb.) nebo pro jejich ohlášení nebo pro jejich povolení (§ 2 vyhlášky č. 499/2006 Sb.), v případě, že tyto stavby budou obsahovat obytné nebo pobytové místnosti, bude vždy obsahovat řešení ochrany těchto staveb proti hluku (ve smyslu přílohy č.4 část C. bod 3 písm. i) vyhlášky č. 503/2006 Sb. nebo přílohy č. 1 část B. bod 6 vyhlášky č. 499/2006 Sb.).

### V plochách PP (PP)

#### Určené k využití:

- plochy udržované zeleně na pozemcích obce, které jsou volně přístupné veřejnosti
- fragmenty krajinné zeleně v sídle
- doprovodná zeleň komunikací

#### Přípustné využití:

- zahrada předškolního a školského zařízení - dětská hřiště, drobné stavby zahradní architektury a architektura
- cyklistické stezky, stavby dopravní a technické infrastruktury, pěší komunikace a prostory

Míra zastavění území je celkově maximálně 15% z plochy pozemku.

Maximální výšky prvků dětských hřišť, staveb drobné zahradní architektury a architektury ve smyslu ÚP Černošice je 4,0 metru, včetně podezdívky staveb.

- 1.b.4** Dokumentace ke stavbám, která se bude předkládat stavebnímu úřadu pro získání veřejnoprávního titulu k jejich provedení, musí vždy obsahovat údaje o stávajícím % zastavění pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku stavbou hlavní, stávajícím % zastavění pozemku nebo zastavěného stavebního pozemku stavbami vedlejšími a stávajícím % zpevněných ploch. Dále musí dokumentace obsahovat % zastavění pozemku stavbou hlavní a % zastavění pozemku stavbami vedlejšími sečtenou s výměrou ploch zpevněných po realizaci záměru, pro který bude vydáván veřejnoprávní titul. Dokumentace prokazuje také % ozeleněných ploch a % ploch z pozemku s terénní úpravou, která bude akumulovat vodu (foliová jezírka).
- 1.b.5** Tvar střechy – budou připuštěny střechy sedlové, valbové nebo stanové. Pultové střechy s minimálním 10% sklonem jsou přípustné na maximálně 50 % půdorysné plochy střech staveb hlavních. U staveb uvedených v § 103 odst. 1 písm. a) bod 1. stavebního zákona jsou přípustné střechy pultové nad celou půdorysnou plochou střechy.
- 1.b.6** Případné lokální dominanty a arkýře budou řešeny v tvarosloví střechy, jejich výška nepřesáhne výšku střechy hlavní hmoty objektu.
- 1.b.7** Případné využití staveb v území pro podnikatelskou činnost nesmí narušovat hlavní funkci.
- 1.b.8 DEFINICE POJMŮ**

**Hlavní stavba** - hmota stavby, která slouží pro zajištění základní funkce využití pozemku v souladu s definicí dle ÚP Černošice (např. stavba rodinného domu, stavba mateřské školky).

**Vedlejší stavby** - jsou stavby plnící funkci doplňkovou jako například bazény, skleníky, zastřešené pergoly atd., včetně všech zpevněných ploch pomocné stavby, plnící funkci doplňkovou ke stavbě hlavní. Tyto stavby plní doprovodné funkce k zajištění provozu hlavní funkce využití. Vedlejší stavbou není stavba pro podnikatelskou činnost.

**Podkroví** – se pro účely tohoto regulačního plánu považuje za podlaží

**Zpevněnou plochou** - se rozumí plocha, která neumožňuje zasakování jako například terasy, zámkové dlažby, asfaltové a betonové plochy a komunikace. Zatrávňovací dlaždice se do zpevněných ploch započítávají procentuálním podílem podle plochy, kterou nezasakují (prokazuje žadatel).

**Zelené střechy** - u staveb evidovaných v katastru nemovitostí se nepočítají do ozeleněných ploch.

**Foliové jezírko** - terénní úprava doplněná folií (dno a stěny jsou tvořeny folií), která bude akumulovat vodu, s tím, že minimálně 1/3 z plochy foliového jezírka musí tvořit rostlinná zóna. Plocha foliového jezírka musí být schopna po dobu minimálně 15 minut akumulovat déšť (185 l/s/ha) o intenzitě 16,65 l/m<sup>2</sup> (cca 1,7 cm vodní sloupec – prokazuje žadatel).

**Plocha OC (BR-3)** - oblasti s čistým bydlením dle územního plánu sídelního útvaru Černošice (plochy bydlení v rodinných domech)

**Plocha PP (PP)** - plochy veřejné zeleně - parky dle územního plánu sídelního útvaru Černošice (plochy přírodní - parkové plochy)

#### **1.b.9 NÁVRH PARCELACE A VÝMĚRY JEDNOTLIVÝCH POZEMKŮ**

Návrh parcelace a výměry jsou směrné a budou potvrzeny oddělovacím geometrickým plánem. Počet parcel je závazný, jejich hranice budou poměrně upraveny na základě výše uvedeného plánu.

#### **1.b.10 PODMÍNKY PRO NAPOJENÍ STAVEB NA VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU**

Řešené území je napojeno na stávající komunikační síť. Jednotlivé skupiny staveb pro bydlení jsou napojeny na komunikace a to jednu zklidněnou průjezdnou místní komunikací a dvě zklidněné slepé komunikace. V komunikacích budou uloženy potřebné inženýrské sítě.

Výstavba na pozemku č.parc. 2753/13 si vyžádá přeložku stávajícího slaboproudého kabelu.

Stavby pro bydlení v řešeném území nebudou povolovány do doby, než bude možno tyto stavby připojit na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu v minimálním rozsahu: veřejně přístupná komunikace, veřejný vodovodní a kanalizační řad.

#### **1.b.11 PODMÍNĚNOST VÝSTAVBY**

Stavby na pozemcích číslo parcelní (dále jen „č.parc.“) 2815/2 a 2753/13 (či na pozemcích z nich vzniklých) budou povoleny až po povolení užívání veřejně přístupné místní komunikace IV. třídy ve smyslu § 6 odst. 3 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb. (zklidněná komunikace) na pozemku č.parc. 2815/3

s asfaltobetonovým povrchem, dle profilu 2 dopravního řešení vzorových řezů grafické části, a kanalizačního řadu v této komunikaci pro obsluhu daných pozemků. Minimální rozsah výše uvedené komunikace se stanovuje od napojena na ulici Na Vápenici (hranice mezi pozemky 2815/6 a 2815/3) po spojnici bodu o souřadnicích  $y = 751805.41$  a  $x = 1057927.72$  (souřadnicový systém S-JTSK) a společného bodu hranic pozemků č.parc. 2753/13, 2753/14 a 2815/3 (cca 44 bm).

V řešeném území stavby pro bydlení vyžadují nové nároky na technickou infrastrukturu. Tyto stavby kladou požadavky na realizaci nové či úpravu stávající technické infrastruktury. Proto bude před umístěním staveb pro bydlení v rodinných domech a provozních jednotek pro obslužné činnosti nevýrobního charakteru omezeného rozsahu, uzavřena plánovací smlouva podle přílohy č. 13 k vyhlášce č 500/2006 Sb. s městem Černošice.

Stavebník, ve smyslu § 2 odst. 2 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., v územním řízení, kde předmětem žádosti bude povolení těchto staveb, k žádosti o vydání územního rozhodnutí připojí uvedenou uzavřenou plánovací smlouvu.

Na územní řízení pro stavby dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení v lokalitě se vztahuje ustanovení § 88 stavebního zákona a žadatel jako součást žádosti předloží plánovací smlouvu podle přílohy č. 13 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. uzavřenou s městem Černošice. Podmínky uvedené v bodě 1.b.10 výše uvedenými podmínkami nejsou dotčeny.

Ochrana staveb pro bydlení před hlukem z provozu železnice bude zajištěna dle bodu 1.b.3.

### **1.c Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury**

#### **1.c.1. DOPRAVNÍ OBSLUHA ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ**

Dopravní obsluha řešeného území bude zajištěna systémem obslužných komunikací, na východě zaústěných do nově budovaného kruhového objezdu a na západě do stávající komunikace Mokropeská. Do doby realizace kruhového objezdu je přípustné připojení místní komunikace na východě alternativním dopravním řešením dle příslušného výkresu.

Východní část území je obsloužena slepou zklidněnou komunikací s obratištěm o minimální šířce vozovky 4 m. V její střední části jsou navrženy tři parkovací stání pro návštěvníky.

Jižní část řešeného území je dopravně obsloužena průjezdnou zklidněnou místní komunikací IV. třídy, která propojuje kruhový objezd na komunikaci U Lesíku na východě, s ulicí Mokropeskou na západě. Komunikace má minimální šířku vozovky 5,5 m a při její severní hraně je navržen jednostranný chodník s minimální šířkou 2 m.

Pro přístup jednotek hasičského záchranného sboru ke všem objektům v dané lokalitě budou sloužit i nově budované komunikace, které budou pro rodinné domy minimální šíře 2,5 m a pro ostatní stavby hlavní šíře 3 m. Všechny stavby hlavní, mimo staveb rodinných domů, musí být do 20 m od komunikace sloužící pro přístup hasičského záchranného sboru. Stavby rodinných domů musí být do 50 m od komunikace sloužící pro přístup hasičského záchranného sboru.

Projektová dokumentace pro umístění a povolení staveb komunikací prokáže, že komunikace splňují svým stavebně technickým provedením zejména únosností, poloměry otáčení a šířkou platné technické normy řešící tuto problematiku a že slepé komunikace umožňují otáčení techniky hasičského záchranného sboru dle platných technických norem řešících tuto problematiku (poz: v současné době je to zejména ČSN 73 0833, ČSN 73 0802 a ČSN 73 0804).

V západní části řešeného území na ni navazuje slepá veřejně přístupná účelová komunikace, zakončená parkovištěm s obratištěm, s kapacitou 14 návštěvnických stání. Podél její západní strany je navržen jednostranný chodník o min. šířce 2m. Lokalita je navržena jako obytná zóna.

#### **1.c.2. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Počet domů	23	kapacita území	72 obyvatel + MŠ
Spotřeba plynu	$3.2 \times 23 + 8 \text{ m}^3/\text{hod pro MŠ} = 81,6 \text{ m}^3/\text{hod}$		
Potřeba vody	$72 \text{ obyv.} \times 180 = 12\,960 \text{ l/den} = 12,96 \text{ m}^3/\text{den} = 0,15 \text{ l/s}$		

Napojení této lokality je navrženo na stávající inženýrské síti a to na gravitační kanalizaci DN 300 v ulici Pod Višňovkou. STL plynovod bude napojen na STL plynovod PE 50 v ulici Mokropeské. Vodovod bude napojen v ulici Mokropeské s možností zakruhování do ulice K Lesíku. Vodovod bude sloužit i pro požární zásah. Podle podkladů je přes území vedena kanalizace, jejíž průběh je pouze

orientační a tuto kanalizaci je vhodné přeložit do navrhovaného uličního systému. Přesná poloha kanalizace a rozsah přeložky bude proveden na základě zaměření skutečného provedení v dalším stupni PD. Odvodnění komunikací je řešeno také vsakem. Lokalita patří do tlakového pásma vodovodu Gravitace VDJ Vráž.

#### Obečně:

Spotřeby plynu jsou vypočteny pro napojení plného počtu objektů. Pro dimenzování rozvodů elektro je počítáno s využitím plynu pro vytápění a ohřev vody z 50%.

#### Zásobování elektrickou energií

Napájení města Černošice je zajišťováno z transformovny 110/22 kV Zbraslav kmenovým vedením 22 kV Černošice I. č. 66-97 a Černošice II. č. 66-95. Zálohování je provedeno z transformovny 110/22 kV Beroun kmenovým vedením Karlštejn č. 59-30 a Dobřichovice č. 59-29. Zásobování většiny území města je provedeno z trafostanic 22/0,4 kV zasmyčkových v kabelové síti 22 kV o dimenzi kabelů převážně 120 mm<sup>2</sup>, trafostanice v okrajových lokalitách jsou napojeny z venkovních přípojek 22 kV. Kmenová vedení i kabelová síť jsou dostatečně kapacitní a poskytují rezervu pro další rozvoj území.

Zásobování lokalit nové zástavby se předpokládá zejména z rezerv výkonu, případně zvyšováním výkonu stávajících distribučních trafostanic.

Pro vytápění a přípravu TUV navrhované obytné zástavby je navrhováno využití zemního plynu a elektrické energie. Jednotkové soudobé příkony byly stanoveny v soudobosti na trafostanici.

Rodinný dům, odhad 50% zástavby s elektrickým vytápěním + TUV	8 kW/RD
Transformace rekreačních objektů na RD - nárůst příkonu	4 kW/RD

Odhad nárůstu elektrického příkonu (v soudobosti na trafostanici)				
RD	x	Ps jedn, kW		Ps kW
23	x	8		184 napájení z TS Višňovka, Škola

V řešené lokalitě je navrhováno vybudování kabelových rozvodů nízkého napětí (v návaznosti na stávající síť). Síť NN bude nutno detailně navrhnout v dalším stupni přípravy území k výstavbě dle požadavků ČEZ Distribuce, a.s.

#### Veřejné osvětlení

Osvětlovací soustava je uvažována jednostranná, komunikace jsou převážně zatříděny jako přístupové k individuální zástavbě. Osvětlení je navrženo ocelovými sadovými stožáry se svítidly se zdrojem 70 W SHC, v návaznosti na stávající rozvody VO. V lokalitě Na humnech je vedle TS 1N navrhován nový zapínací bod veřejného osvětlení.

#### Telekomunikace

Přístupová síť města Černošic je napojena z ATÚ umístěné v budově pošty a dále ze čtyř traťových rozvaděčů – TR č. 460, 462, 463 a 464.

Přístupová síť v zastavěném území souvisejícím s navrhovanými lokalitami je napojena z traťových rozvaděčů TR č. 460 a 462. Většina sítě byla realizována úložným způsobem kabely v zemi, okrajově je dosud použito závěsných vodičů. Přístupová síť je dimenzována na 200% telefonizaci, v obvodu TR 462 byla síť realizována již v r. 1993 na 150% telefonizaci.

Rezervy traťových a síťových rozvaděčů poskytují předpoklady k technickému řešení telefonizace navrhovaných lokalit obytné zástavby.

lokalita	atrakční obvod	přípoj. bod
Vápenice	TR 460	TR 460

Výstavba telekomunikační sítě na předmětných plochách bude řešena samostatnými stavbami a to v závislosti na aktuální poptávce po telekomunikačních službách, technickém stavu stávající telekomunikační sítě a investiční strategii společnosti Telefónica O<sub>2</sub> Czech Republic, a.s.

### **1.d Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území**

Řešené území je součástí rozvojových ploch, určených územním plánem k zástavbě. V současné době je zatravněno.

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru lokality jsou dány regulačními podmínkami, důrazem kladeným na velikost jednotlivých pozemků, povolenou mírou zastavění atd. Cílem je vytvořit volnou, vzdušnou zástavbu rodinných domů s lokálním parkem v západní části území.

Regulace je navržena jak v rovině funkční, tak v rovině prostorové. Návrh omezuje možnosti konkrétního stavebního využití jen do té míry, do jaké je to nutné z urbanistických důvodů. Regulačním plánem jsou vymezeny uliční prostory, které člení území na jednotlivé bloky a zajišťují přístupnost území pro dopravní obsluhu i pěší pohyb. Nezbytná hlavní uliční kostra je zařazena do kategorie veřejně prospěšných staveb (viz. zvl. příloha).

Ve vymezených uličních blocích je navrženo členění na parcely určené k zastavění a doporučené řešení nových objektů. Při vlastním projektu na jednotlivých pozemcích je tedy možno velikost i tvar objektů a jejich umístění na parcelách upravit dle potřeb investora a návrhů projektanta. Zachován musí být pouze přípustný způsob zástavby. Závazné jsou pochopitelně základní regulativy například stavební čáry, stupeň zastavění pozemku, maximálně přípustná výška budoucí zástavby atd.

#### **1.e Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí**

- rodinné domy na velkých pozemcích s nízkým procentem zastavění
- zklidněné komunikace, obytné zóny
- lokální park jako místo pobytu a setkání obyvatel

#### **1.f Podmínky pro ochranu veřejného zdraví**

Navržené funkční využití území i stavby technické infrastruktury nebudou vyžadovat opatření na ochranu veřejného zdraví.

#### **1.g Vymezení veřejně prospěšných staveb**

Veřejně prospěšné stavby budou komunikace, vodovodní řady, splaškové kanalizace, plynovod, veřejné osvětlení, rozvody NN, telekomunikační vedení. Na pozemcích nebo jejich částech č. parc. 2808/6, 538/5 PK, 2815/3, 2815/6, 2753/15, 2753/16, 2752, 2750/1 a 2751/3. Výše uvedené stavby nejsou ve veřejném zájmu (§ 4 odst. 2 zákona č. 184/2006 Sb.) v případě, že žadatel nepředloží pro účely vyvlastňovacího řízení souhlas s provedením staveb dopravní a technické infrastruktury (§ 110 odst. 2 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb.) udělený nadpoloviční většinou vlastníků pozemků, na nichž bude stavba komunikace (dotčená případným vyvlastňovacím řízením) umístěna, které budou definovány geometrickým plánem, který bude podkladem pro případné vyvlastňovací řízení. V případě, že některý z pozemků bude ve spoluvlastnictví více osob, vyslovení tohoto souhlasu podléhá režimu ustanovení § 139 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb. s tím, že jeden pozemek rovná se jednomu hlasu bez ohledu na jeho výměru a počet spoluvlastníků.

#### **1.h Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

Veřejné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo jsou:

komunikace, vodovodní řady, splaškové kanalizace, plynovod, veřejné osvětlení, rozvody NN, telekomunikační vedení na pozemcích nebo jejich částech č. parc. 2808/6, 538/5 PK, 2815/3, 2815/6, 2753/15, 2753/16, 2752, 2750/1 a 2751/3.

#### **1.i Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazují**

Regulační plán lokality Vápenice nenahrazuje územní rozhodnutí na umístění staveb v řešeném území.

#### **1.j Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části**

Počet listů regulačního plánu – 7 stran formátu A4

Počet výkresů grafické části regulačního plánu – 7 kusů – hlavní výkres, veřejně prospěšné stavby, sítě, dělení a scelování parcel, dopravní řešení, provizorní dopravní řešení, dopravní řešení – vzorové řezy.

# Odůvodnění regulačního plánu lokality „Vápenice“

OBSAH:

a) ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU .....	8
b) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ A SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM.....	9
a) Koordinace využívání území .....	9
b) Vyhodnocení souladu s územním plánem .....	9
c) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU .....	9
d) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE .....	9
e) POSUZOVÁNÍ VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ.....	9
f) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND .....	9
g) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM, OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....	10
h) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	10
i) PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU PODLE § 68 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA POŘIZOVATELEM.....	10
a) Vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu s vydanou územně plánovací dokumentací .....	10
b) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území .....	10
c) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	10
d) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu .....	11
e) Vyhodnocení souladu regulačního plánu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů .....	11
j) POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU.....	11
k) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH .....	12
l) POUČENÍ .....	13

## a) ÚDAJE O ZPŮSOBU POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU

Zastupitelstvo města Černošice rozhodlo o pořízení Regulačního plánu „Vápenice“ svým usnesením č. 17/8 ze dne 3.9.2007. Na základě tohoto usnesení proběhla jednání s vlastníky pozemků i s ohledem na zájem města v dané lokalitě postavit novou mateřskou školu. Následně pořizovatel zpracoval návrh zadání podle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb., kterou se provádí stavební zákon.

Regulační plán lokality „Vápenice“ byl zpracován na základě jeho schváleného zadání usnesením Zastupitelstva města Černošice č. 7/18 na 18. zasedání zastupitelstva města Černošice dne 15.6.2009.

Požadavek na řešení daného území regulačním plánem vyvstal z vědomí, že se jedná o pohledově exponovanou lokalitu, kde je vhodné časově koordinovat a regulovat výstavbu v podrobnějším měřítku než umožňuje územní plán.

Účelem pořízení regulačního plánu je zajistit úkoly územního plánování uvedené v ustanovení § 18 zákona č. 183/2006 Sb. (dále jen „stavební zákon“) a to v podrobnostech a způsobem, který umožňuje stavební zákon, který se od doby pořízení Územního plánu sídelního útvaru Černošice, včetně jeho změn a doplňků, (dále jen „ÚPNSÚ Černošice“) změnil.



## **b) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH ÚZEMNÍCH VZTAHŮ A SOULADU S ÚZEMNÍM PLÁNEM**

### **a) Koordinace využívání území**

Koordinace využití území je zřejmá z grafické části regulačního plánu. Regulační plán vychází z ÚPNSÚ Černošice, který jako nadřazená územně plánovací dokumentace stanovila základní koncepci a návaznost lokality řešené regulačním plánem na území navazující na tuto lokalitu. Regulační plán pak rozpracoval do podrobnosti základní urbanistickou koncepci stanovenou ÚPNSÚ Černošice tak, jak připouští stavební zákon. Regulační plán není v rozporu se zadáním územního plánu Černošice.

Dopravní řešení a řešení inženýrských sítí navazuje na území neřešené regulačním plánem což je patrné z grafické části regulačního plánu.

### **b) Vyhodnocení souladu s územním plánem**

Regulační plán není v rozporu s nadřazenou územně plánovací dokumentací, kterou je ÚPNSÚ Černošice a Územní plán velkého územního celku Pražský region. Regulační plán zachovává kontinuitu urbanistické koncepce zakotvené v ÚPNSÚ Černošice. Oproti ÚPNSÚ Černošice některé regulativy zpřesňuje a zpřísňuje. Toto zpřesnění i zpřísnění není v rozporu ÚPNSÚ Černošice. Regulační plán zezávazuje některé podmínky, které není možno zezávnout ÚPNSÚ Černošice s ohledem na podrobnost v které se vypracovává územní plán.

### **c) ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**

Regulační plán ve své návrhové části splňuje všechny údaje Zadání schválené Zastupitelstvem města Černošice. Všechny požadavky dotčených orgánů jsou v řešení obsaženy. V souladu se stavebním zákonem byl návrh s dotčenými orgány dohodnut. Stanoviska dotčených orgánů k návrhu regulačního plánu jsou a v Příloze.

Návrh Regulačního plánu respektuje výše uvedené zadání ve všech jeho bodech.

### **d) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ ŘEŠENÍ, VČETNĚ ZDŮVODNĚNÍ NAVRŽENÉ URBANISTICKÉ KONCEPCE**

Navržená urbanistická koncepce, řešící lokalitu pro bydlení v izolovaných rodinných domech na velkých pozemcích s příslušnou dopravní obsluhou a technickou infrastrukturou, doplněnou řešením parteru uličních prostorů, je plně v souladu s urbanistickou koncepcí celého území Černošic, řešenou v územním plánu města. Tato koncepce je založena na snaze zástupců města regulovat novou zástavbu na jednotlivých rozvojových plochách tak, aby byla před její realizací zajištěna potřebná dopravní a technická infrastruktura, zeleň a dostatečná kapacita v zařízeních občanské vybavenosti. Důraz kladený na přesné určení maximálního procenta zastavění hlavními i vedlejšími stavbami, jasné definice určující podlažnost, podkroví a podmínky povolování jednotlivých staveb, dává předpoklad pro srozumitelné stanovení zastavovacích podmínek pro budoucí stavebníky a jejich kontrolu stavebním úřadem.

Ve východní části řešeného území je navržena parková plocha, určená pro krátkodobou rekreaci obyvatel okolní zástavby.

### **e) POSUZOVÁNÍ VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ**

Lokalita nevyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí.

### **f) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND**

Plocha lokality je 7,25 ha. Z toho část cca 0,2 ha je nezemědělská půda. Většina území je tvořena zemědělskou půdou. Ta je zde zastoupena hnědozemí a kambizemí modální na svahových hlínách s kódem BPEJ 4.12.10, s třídou ochrany ZPF II. Je to středně hluboká až hluboká půda, středně těžká, s těžší spodinou. Z agronomického hlediska se řadí ke kvalitnějším zemědělským půdám.

## **g) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STAVEBNÍM ZÁKONEM, OBECNÝMI POŽADAVKY NA VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

Regulační plán respektuje zásady obsažené ve stavebním zákoně, v obecních požadavcích na výstavbu a v ÚPNSÚ Černošice.

Regulační plán je proveden důsledně podle stavebního zákona a ve smyslu požadavků vyhlášky č. 500/2006 Sb. Regulační plán vytváří předpoklady pro výstavbu a využití území ve smyslu schválené územně plánovací dokumentace.

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí a neřeší výjimky z obecných požadavků na využití území ve smyslu ustanovení § 169 odst. 3 stavebního zákona. Z toho plyne, že regulační plán předem nepředpokládá udělení výjimek z obecných požadavků na využití území. Regulační plán také nezakládá žádný právní nárok na udělení výjimek z obecných požadavků na využití území. Z toho plyne, že případné výjimky z obecných požadavků na využití území se musí projednat podle platných právních předpisů.

Architektonické a urbanistické hodnoty širšího okolí jsou respektovány jak výškovou úrovní navrhovaných staveb, tak koncepcí jejich uspořádání a návrhem doprovodné zeleně a komunikační sítě.

Veškeré požadavky dané vyhláškou č. 501/2006 Sb. ohledně požadavků na využívání území regulační plán zohledňuje, uplatňuje a respektuje.

## **h) VYHODNOCENÍ SOULADU SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

V souladu se stavebním zákonem byl návrh zadání regulačního plánu s dotčenými orgány dohodnut. Stanoviska dotčených orgánů k návrhu zadání byla zpracována do zadání regulačního plánu.

O návrhu regulačního plánu proběhlo společné jednání ve smyslu ustanovení § 65 stavebního zákona. Stanoviska k návrhu regulačního plánu jsou v Příloze. Stanoviska dotčených orgánů k návrhu regulačního plánu byla do regulačního plánu zpracována.

Návrh regulačního plánu je v souladu se stanovisky z jeho zadání, vydanými dotčenými orgány podle zvláštních právních předpisů.

## **i) PŘEZKOUMÁNÍ SOULADU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU PODLE § 68 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA POŘIZOVATELEM**

### **c) Vyhodnocení souladu návrhu regulačního plánu s vydanou územně plánovací dokumentací**

Regulační plán je v plném souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Územním plánem sídelního útvaru Černošice a Územním plánem velkého územního celku – Pražský region (12/2006).

### **d) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území**

Cílem řešení bylo zpracovat regulační plán, který by umožnil obci stanovit jasná pravidla pro rozvoj dané lokality. Zejména se jednalo o zezávaznění větších výměr pozemků, požadavků na řešení uličního prostoru a stanovení etapizace. Regulační plán vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj. Regulační plán (grafická a textová část) doplňuje a rozvíjí územní plán. Regulační plán zásadním způsobem neomezuje funkční využití jednotlivých funkčních ploch tak, jak je stanovil územní plán. Regulační plán dále stanovuje podmíněnost rozvoje řešeného území.

Architektonické a urbanistické hodnoty širšího okolí jsou respektovány jak výškovou úrovní navrhovaných staveb, tak koncepcí jejich uspořádání a návrhem doprovodné zeleně a komunikační sítě.

### **e) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Pořizovatel zajistil zpracování návrhu regulačního plánu v souladu s ustanovením § 65 stavebního zákona. Regulační plán je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

**f) Vyhodnocení souladu regulačního plánu s požadavky na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu**

V regulačním plánu jsou zachyceny všechny důležité objekty a trasy technické infrastruktury, které ovlivňují využití řešeného území a umožňují její využití pro výstavbu. Veškeré inženýrské sítě jsou účelně napojeny na stávající trasy těchto zařízení v městě Černošice. Etapizací je podmíněn rozvoj daného území.

**g) Vyhodnocení souladu regulačního plánu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů**

Při pořizování regulačního plánu byly akceptovány požadavky dotčených orgánů, které uplatnily ve svých stanoviscích. Pořizovatel vyhodnotil stanoviska dotčených orgánů a zapracoval je. Stanoviska k návrhu regulačního plánu jsou uvedeny v Příloze. V Příloze jsou také stanoviska dotčených orgánů uplatněných k veřejnému projednání.

**j) POŘÍZENÍ REGULAČNÍHO PLÁNU**

Regulační plán lokality „Vápenice“ byl zpracován na základě rozhodnutí zastupitelstva č. 17/8 ze dne 3.9.2007. Zadáni bylo schváleného usnesením Zastupitelstva města Černošice č. 7/18 na 18. zasedání zastupitelstva města Černošice dne 15.6.2009.

S ohledem na to, že se jedná o lokalitu, která ještě není zastavěná, rozhodlo se město Černošice pro tuto lokalitu zpracovat regulační plán.

Účelem pořízení regulačního plánu je zajistit úkoly územního plánování uvedené v ustanovení § 18 zákona stavebního zákona a to v podrobnostech a způsobem, který umožňuje stavební zákon, který se od doby pořízení ÚPNSÚ Černošice, včetně jeho změn a doplňků, změnil.

Dne 18.1.2010 opatřením č.j. MEUC - 002583/2010 bylo vyhotoveno oznámení o společném jednání o návrhu regulačního plánu s dotčenými orgány, které se konalo dne 8. února 2010. Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska do 30 dnů od konání společného jednání. Dotčené orgány uplatnily svá stanoviska, která jsou vyhodnocena v části h) a i) tohoto odůvodnění.

Dne 31.3.2010 opatřením č.j. MEUC – 017720/2010 bylo vyhotoveno oznámení o veřejném projednání návrhu regulačního plánu. Toto oznámení bylo zveřejněno na úřední desce a způsobem umožňující dálkový přístup na stránkách [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz). Zároveň byly základní informace vyvěšeny na místě určeném pořizovatelem podle § 67 odst. 2 věta poslední stavebního zákona a doplňkově označeny tabulí na pozemcích řešených regulačním plánem.

Následně se dne 11.5.2010 konalo veřejné projednání. Při tomto projednání byly uplatněny námitky. Námitky jsou uvedeny v Příloze.

Na základě výsledků projednání návrhu regulačního plánu pořizovatel zajistil nepodstatnou úpravu návrhu spočívající v odstranění písařských chyb a upřesnění a doplnění textu tak, aby návrh byl jednoznačný.

Dále bylo odůvodnění doplněno o náležitosti uvedené v ustanovení § 68 odst. 1 stavebního zákona, o náležitosti uvedené v ustanovení § 172 odst. 5 správního řádu a o poučení. Příloha není součástí opatření obecné povahy.

Zastupitelstvo projednalo návrh regulačního plánu dne 13.7.2010. Svým usnesením č. 20/25 z 25. zasedání zastupitelstva vrátilo pořizovateli návrh regulačního plánu k dopracování. Ve svém usnesení zastupitelstvo nestanovilo pokyny pro přepracování. Z diskuze vyplynulo, že zastupitelstvo považovalo rozsah podmíněných staveb uvedených v bodě 1.b.11 za nepřiměřený vůči vlastníkům pozemků č.parc. 2815/2 a 2753/13. Tento rozsah byl prověřen a byl upraven (redukován) s ohledem na to, že dané pozemky je možné obsloužit z již postavených komunikací v dané lokalitě jiným způsobem.

Počet listů odůvodnění – 6 stránek formátu A4

Počet výkresů grafické části odůvodnění – 4 kusy – zemědělský a lesní půdní fond a koordinační situace, architektonická studie, širší vztahy

## k) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

**Martin Moravec**, nar. 23.12.1971, bytem Antonína Dvořáka 771, 561 69 Králíky, uplatněné při veřejném projednání dne 11.5.2010.

- 1) Námitce, že v části 1.g. parcela 2853/15 neexistuje, naopak ve výčtu chybí parcela 2753/15, **se vyhovuje.**
- 2) Námitce, že v části 1.h. parcela 2853/15 neexistuje, naopak ve výčtu chybí parcela 2753/15, **se vyhovuje.**
- 3) Námitce, že v části 1.b.11 parcela 2853/13 neexistuje, **se vyhovuje.**
- 4) Námitce, že je rozpor mezi částí 1.b.10 a 1.c.1. v označení komunikací, **se vyhovuje.**
- 5) Námitce, že je třeba upřesnit podmíněnost výstavby v části 1.b.11, **se vyhovuje.**
- 6) Námitka, že nejsou uvedeny druhy povrchů u všech komunikací, **se zamítá.**
- 7) Námitka, proti stanovení, že stavby na pozemcích číslo parcelní 2815/2 a 2753/13 (či na pozemcích z nich vzniklých) budou povoleny až po povolení užívání místní komunikace III. třídy ve smyslu § 6 odst. 3 písm. c) zákona č. 13/1997 Sb. s asfaltobetonovým povrchem, která bude napojena na ulici Pod Ptáčnicí, a kanalizačního řadu v této komunikaci, **se částečně vyhovuje.**

### Odůvodnění rozhodnutí o námitkách

- 1) Námitce, že v části 1.g. parcela 2853/15 neexistuje a naopak ve výčtu chybí parcela 2753/15, bylo vyhověno. Jednalo se o písářskou chybu. Pozemek č.parc. 2853/15 neexistuje. Pozemek 2753/15 je ve vlastnictví města Černošice stejně jako další pozemky určené pro veřejně prospěšnou stavbu komunikace.
- 2) Námitce, že v části 1.h. parcela 2853/15 neexistuje a naopak ve výčtu chybí parcela 2753/15, bylo vyhověno. Jednalo se o písářskou chybu. Pozemek č.parc. 2853/15 neexistuje. Pozemek 2753/15 je ve vlastnictví města Černošice stejně jako další pozemky určené pro veřejně prospěšnou stavbu komunikace.
- 3) Námitce, že v části 1.b.11 parcela 2853/13 neexistuje, bylo vyhověno. Jednalo se o písářskou chybu. Pozemek č.parc. 2853/13 neexistuje. Text byl upraven a správné znění je pozemek č.parc. 2753/13. Z grafické části je patrné, že došlo k písářské chybě.
- 4) Námitce, že je rozpor mezi částí 1.b.10 a 1.c.1. v označení komunikací, bylo vyhověno. V textu 1.b.10 bylo doplněno, že se jedná o veřejně přístupné komunikace což mohou být jak místní komunikace tak účelové komunikace. V části 1.c.1 byl změněn text z tak, aby bylo zřejmé, že slepá komunikace bude veřejně přístupnou komunikací.
- 5) Námitce, že je třeba upřesnit podmíněnost výstavby v části 1.b.11, bylo vyhověno. Tato námitka je obdobou námitky č. 3. Jednalo se o písářskou chybu. Text byl upraven a správné znění je pozemek č.parc. 2753/13. Z grafické části je patrné, že došlo k písářské chybě.
- 6) Námitka, že nejsou uvedeny druhy povrchů u všech komunikací, nebylo vyhověno z následujícího důvodu. V době, kdy se zpracovával regulační plán, vyvstala potřeba některých vlastníků pozemku, aby mohli některé pozemky využít. Jednalo se zejména o pozemek určený pro budoucí mateřskou školu. Z tohoto důvodu byli tito vlastníci, ještě před vydáním regulačního plánu, nuceni splnit podmínku napojení požadovaných pozemku na dopravní a technickou infrastrukturu. Tito vlastníci provedli tedy stavby dopravní a technické infrastruktury v rozsahu nutném pro uskutečnění jejich záměru. Pro provedení části komunikací byl vydán veřejnoprávní titul a část komunikací je již užívána. Pro tyto komunikace je tedy nadbytečné stanovovat druh povrchu. Regulační plán tedy určuje druh povrchu jen tam, kde na provedení stavby komunikací není vydán veřejnoprávní titul. Asfaltobeton byl zvolen z důvodu, že celá místní komunikace, která má být v budoucnu průjezdná, je provedena z asfaltobetonu a to i s ohledem na její sklon. Z výše uvedeného důvodu byla námitka zamítnuta.
- 7) Námitka, proti stanovení, že stavby na pozemcích číslo parcelní 2815/2 a 2753/13 (či na pozemcích z nich vzniklých) budou povoleny až po povolení užívání místní komunikace III. třídy ve smyslu § 6 odst. 3 písm. c) zákona č. 13/1997 Sb. s asfaltobetonovým povrchem, která bude napojena na ulici Pod Ptáčnicí, a kanalizačního řadu v této komunikaci, bylo částečně vyhověno. Přezkoumáním textové části a grafické části bylo zjištěno, že grafická část navrhuje v dané lokalitě místní komunikaci IV. třídy (zklidněnou) a textová část uvádí komunikaci III. třídy. Tento nesoulad byl odstraněn a přesný rozsah komunikace byl podrobněji určen. Tím bylo námitce částečně vyhověno. V té části námitky, kde namítající brojí proti stanovení podmíněnosti povolení staveb hlavních na pozemcích č.parc. 2815/2 a 2753/13 povolením užívání pozemní komunikace (a kanalizace) umožňující příjezd na předmětní pozemek po ulici Pod Ptáčnicí (odkanalizování předmětných pozemků) námitce bylo částečně vyhověno. Důvody proč bylo námitce vyhověno jen částečně jsou následující. Pozemky č.parc. 2815/2 a 2753/13 nejsou přístupné po stavbě pozemní komunikace a v pozemku určeném pro tuto komunikaci není kanalizační řad. Povinnost vybudovat stavby dopravní a technické infrastruktury dříve než bude povolena stavba hlavní na pozemku č.parc. 2815/2 byla pro tento pozemek stanovena v podmínce č. 4 ve výroku 2) v územním rozhodnutí č.j. MEUC-072190/2006 ze dne 14.12.2006 (právní moc 16.12.2006). Regulační plán pouze potvrdil platnost této podmínky v modifikované verzi odpovídající celkovému řešení

dopravní obslužnosti dané lokality (místo místní komunikace III. třídy je navrhována komunikace IV. třídy (zkldněná komunikace dle § 3 vyhlášky 104/1997 Sb.) a rozsah nezbytné komunikace zmenšil a změnil napojení a to s ohledem na to, že některé komunikace byly již v řešeném území realizovány. V této souvislosti je třeba ještě konstatovat, že regulační plán je vydáván v samostatné působnosti. Vlastník pozemku č.parc. 2815/2 je právním nástupcem vlastníka pozemku, kterému byla tato podmínka stanovena. Podle ustanovení § 73 odst. 2 správního řádu „je-li pro práva a povinnosti účastníků řízení určující právo k movité nebo nemovité věci, je pravomocné rozhodnutí závazné i pro právní nástupce účastníků“. Také regulační plán nepřipouští, aby byly povolovány stavby na pozemcích, které nejsou napojeny na stavbu veřejně přístupné stavby zpevněné pozemní komunikace. Z tohoto důvodu bylo této části námitky vyhověno jen částečně. Ostatní pozemky v dané lokalitě určené k zástavbě stavbami pro bydlení je možno obsloužit z již existujících pozemních komunikací. K dokreslení, což nebylo důvodem částečného zamítnutí námitky, je třeba uvést, že povinnost vybudovat stavby dopravní a technické infrastruktury standardně regulační plán ukládá vlastníkům dotčených pozemků, kteří napojením pozemků na stavby dopravní a technické infrastruktury (tzv. zasíťováním) výrazným způsobem zhodnotí své pozemky. Náklady na vybudování této infrastruktury jsou dvojího druhu. Jedním je ztráta části pozemků, které nebude možno kapitalizovat, protože budou užívány jako veřejné prostranství pozemních komunikací. Druhým nákladem je náklad na vybudování vlastních staveb dopravní a technické infrastruktury. Regulační plán neřeší otázku, kdo zaplatí náklady na vybudování dopravní a technické infrastruktury. Regulační plán pouze stanoví podmíněnost (etapizaci) výstavby. Z výše uvedeného vyplývá, že technickou infrastrukturu musí vždy zainvestovat ten, kdo hodlá v dané lokalitě stavět jako první a to v rozsahu, který umožňuje napojení daného pozemku (lokality) na okolí v širším kontextu. To, že se ostatní vlastníci v řešeném území dohodli a provedli částečné zasíťování pozemků v dané lokalitě bylo rozhodné při rozhodování o rozsahu podmíněných staveb nutných před povolením staveb hlavních na pozemcích č.parc. 2815/2 a 2753/13. Rozsah podmíněné stavby komunikace byl na základě požadavku zastupitelstva upraven. Tato úprava neomezuje možnost využití daného území.

## I) POUČENÍ

- O námitkách rozhoduje správní orgán, který toto opatření obecné povahy vydává.
- Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.
- Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.
- **Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek.**
- Povinnost, která je stanovena zákonem a jejíž rozsah je v mezích zákona určen opatřením obecné povahy, lze exekučně vymáhat jedině tehdy, jestliže bylo vydáno rozhodnutí, které existenci této povinnosti prohlásilo a v němž byla osoba, jež tuto povinnost má, jmenovitě uvedena.
- **Proti rozhodnutí o námitkách se nelze odvolat ani podat rozklad.**
- Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.
- Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.

.....  
Helena Langšádlová - místostarostka v.r.

.....  
Mgr. Aleš Rádl - starosta v.r.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: