



ÚZEMNÍ PLÁN ZVOLE



textová část

09-2014

Obsah textové části územního plánu Zvole:

A) Vymezení zastavěného území.....	3
B) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
B.1) Koncepce rozvoje řešeného území.....	4
B.2) Hodnoty území.....	4
C) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
C.1) Urbanistická koncepce	5
C.2) Systém sídelní zeleně	6
C.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby.....	6
D) Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umíst'ování.....	7
D.1) Veřejná infrastruktura – veřejná prostranství a občanské vybavení	7
D.1.1) Veřejná prostranství	7
D.1.2) Občanské vybavení.....	8
D.2) Dopravní infrastruktura.....	8
D.2.1) Silniční doprava.....	8
D.2.2) Pěší doprava.....	9
D.2.3) Železniční doprava.....	9
D.3) Technická infrastruktura	9
D.3.1) Zásobování elektrickou energií.....	9
D.3.2) Zásobování plynem	10
D.3.3) Vodní hospodářství	10
D.3.4) Nakládání s odpady.....	11
E) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů.....	11
E.1) Koncepce uspořádání krajiny.....	11
E.2) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití	12
E.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES).....	12
E.4) Prostupnost krajiny.....	13
E.5) Protierozní ochrana	13
E.6) Vodní toky, plochy, zdroje a ochrana před povodněmi	13
E.7) Rekreace.....	14
E.8) Geologie, nerostné suroviny a poddolovaná území.....	14
F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	15
Vymezení některých pojmů.....	15
Výčet ploch s rozdílným způsobem využití	16
Plochy smíšené obytné.....	17
Hlavní využití	17
Plochy rekreace.....	18
Plochy občanského vybavení.....	18
Plochy výroby a skladování.....	19
Plochy technické infrastruktury.....	20
Plochy veřejných prostranství	21
Plochy dopravní infrastruktury	21
Plochy vodní a vodohospodářské.....	22
Plochy zemědělské.....	22
Plochy lesní	23
Plochy přírodní	23
Plochy ÚSES (překryvná funkce)	24
Plochy smíšené nezastavěného území	24

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	25
G.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	25
G.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	25
G.3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	25
G.4) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit	25
H) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	25
I) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	25
J) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č.9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání.....	26
K) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části....	27
L) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt....	27
M) Zadání regulačních plánů ploch Z1a, Z1b a Z2.....	28

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Územní plán řeší celé správní území obce Zvole, které se rozkládá na jednom katastrálním území.

kód KÚ	název KÚ	výměra	kód obce	název obce	název kraje
794058	Zvole u Prahy	709 ha	539902	Zvole	Středočeský kraj

Zvole je obcí ve Středočeském kraji, v okrese Praha-západ, ve správním území obce s rozšířenou působností Černošice a ve správním obvodu obce s pověřeným obecním úřadem Jesenice.

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci samostatných průzkumů a rozborů a je zakresleno ve výkrese základního členění území grafické části územního plánu. Hranice zastavěného území byla vymezena v souladu s §58 Stavebního zákona a zachycuje aktualizovaný stav k 9.5.204

B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Území je tvořeno reliéfem, přírodními ekosystémy, lidmi pozměněnými ekosystémy a urbanizovaným územím. Rozvoj území je založen na (a) kultivaci a údržbě stabilizovaných ploch a s nimi souvisejících systémů a dále na (b) výstavbě budov a zařízení pro lidské aktivity (urbanizaci), s čímž úzce souvisí i (c) výstavba a údržba infrastruktury. Koncepce rozvoje stanoví, které části území (plochy) jsou stabilizované, kde jsou navrženy změny (buď změny využití, anebo urbanizace dosud nezastavěných ploch) a jaká infrastruktura je potřeba k zajištění stabilizovaných i navrhovaných způsobů využití území.

Koncepce rozvoje je zachycena ve výkresové dokumentaci a blíže specifikována v textové části.

Zvole leží ve Středočeském kraji v jižním segmentu pražského příměstského regionu. Obec je funkčně integrována do Pražské aglomerace, je dobře dostupná po silnici i pravidelnou autobusovou dopravou.

Zvoli lze stručně charakterizovat jako obytný satelit Prahy s výrazným a dochovaným historickým jádrem (Zvole), s enklávou zahradní rekreační čtvrti (Černíky), i s novotvarem suburbánní obytné zóny (Nová Zvole). Obec je situovaná na rozhraní zemědělsky využívané Pražské plošiny a přírodně hodnotného Vltavského údolí. V obci dominuje funkce obytná, doplněná o určitý podíl výroby a služeb. Významná je i funkce rekreační, přičemž paralelně s postupnou přestavbou rekreačních chat na bydlení dochází k nárůstu krátkodobé rekreace v krajině.

Obec byla v minulosti silně poznamenána intenzivní rodinnou výstavbou. Jižně od sídla Zvole vznikl urbanistický novotvar (Nová Zvole), jehož propojení a provázání s okolní krajinou představuje i po mnohých letech problém.

Území obce Zvole je součástí rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha, vymezené v Politice územního rozvoje ČR (PÚR) a v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR).

Pro klasifikaci zastavěného území obce byl přijat koncept široce formulované funkční plochy SV (plochy smíšené obytné – venkovské), do které je zařazena převážná část stavebně využitých ploch i jeho rozvojových potenciálů.

B.1) Koncepce rozvoje řešeného území

Rozvoj řešeného území spočívá ve:

- vytvoření podmínek pro kvalitní urbanistické řešení stávajících rozvojových ploch (regulační plány, s důrazem na vymezení veřejných prostranství a s akcentací urbanistických os struktury území)
- podpoře polyfunkčního řešení území v rámci široce nastavených regulativů plochy SV a tak vytvoření podmínek pro eliminaci suburbanizačních jevů (noclehárny z obytných sídel)
- vytvoření podmínek pro rozvoj podnikatelských aktivit v urbanisticky vhodných plochách i mimo území SV, tedy tam, kde by docházelo ke konfliktům s bydlením
- koncepčním řešením dopravy, která zdůrazňuje dopravou cyklistickou a pěší (úprava křižovatek, výstavba cyklostezek v hlavních urbanistických osách, bezpečné a kvalitní propojení se sousedními obcemi)
- kultivaci obytného území obce (péče o veřejná prostranství, výsadba veřejné zeleně podél hlavních urbanistických os) a rozvoj občanské vybavenosti;
- oslabení negativního působení satelitního bloku Nové Zvole obklopením kvalitně regulovanou zástavbou
- dobudování místní infrastruktury (kapacita ČOV, vodojem, kanalizace, povrchy silnic, chodníky, kabelizace elektrorozvodů)
- koncepční řešení problematiky rodinné rekreace, chatových osad, přestavby chat na bydlení zejména v oblasti prolínání zástavby a lesních ploch (západní okraj zastavěného území obce)
- zvýšení ekologické stability krajiny (založení nefunkčních prvků ÚSES), doprovázené rozvojem šetrné rekreace v krajině (cykloturistika, pěší a procházkové trasy) a péčí o obraz obce v krajině

B.2) Hodnoty území

Na území Zvole se nacházejí přírodně i kulturně hodnotné části, které jsou předmětem různých způsobů a stupňů ochrany:

přírodně hodnotná je západní a zejména severozápadní část řešeného území, s významným pólem přírodních hodnot - Zvolskou Homolí, kde je vyhlášeno maloplošné zvláště chráněné území Přírodní rezervace Zvolská homole (PR1223) včetně ochranného pásma; území je ale chráněno v rámci NATURA 2000 – Evropsky významná lokalita Zvolská homole (CZ0210153) a je zde dále vymezeno regionální biocentrum RC 1401; nachází se zde ale i nemovitá kulturní památka: výšinné opevněné sídliště - hradiště Na Homoli (archeologické stopy)

celá západní část území je pokryta lesy, kterými jsou vedeny skladebné prvky územního systému ekologické stability (ÚSES) – funkční lokální (LBC 154) i regionální (RC 1401) biocentra a regionální biokoridor (LBK 129). Podél jižní hranice území obce jsou pak vedeny navržené lokální biokoridory (LBK 133, LBK 134, dále pak LBK 130- pouze v dotyku s řešeným územím) s vloženými biocentry (LBC 156, LBC 157). V centru Zvole jsou dva rybníky a území je odvodněno několika potoky (Zvolský potok, Chaloupecká strouha, Ohrobecký potok), které se vlévají do Vltavy, nacházející se za západní hranicí obce.

Většina území obce je součástí přírodního parku Střed Čech s čímž souvisí i zvýšená ochrana krajinného rázu zejména v pohledově exponovaných velkých rozvojových

plochách (Z1a, Z1b, Z5, Z7, Z8). Základním požadavkem ochrany krajinného rázu je v rámci řešení ploch Z1a, Z1b a Z8 vymezení pásu stromové veřejné zeleně podél silnice III/10115, která je zároveň jednou z hlavních urbanistických os obce.

Nemovitě kulturní památky (NKP): kromě hradiště Na Homoli (ÚSKP: 28972/2-2372) se na přírodně cenných a lesních pozemcích nachází též zaniklá ves Hřibov (archeologické stopy, ÚSKP: 46314/2-3415). Ostatní NKP se již nachází v samotné Zvoli: kostel sv. Markéty (ÚSKP: 16574/2-2350), stodola u č.p. 12 (ÚSKP: 53749/2-2351) a tvrz - tvrziště (archeologické stopy, ÚSKP: 16929/2-3414) při č.p. 7.

Urbanisticky hodnotné je centrum Zvole. Stavby a změny staveb (nástavby, přístavby), stavební úpravy a terénní úpravy by měly respektovat urbanistické a architektonické hodnoty území, zejména historicky utvářenou urbanistickou strukturu, tvarové a hmotové uspořádání budov na pozemku, měřítko a charakter zástavby.

Celé území Zvole je územím s možnými archeologickými nálezy. V okolí některých NKP je území archeologických nálezů první kategorie.

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistická koncepce se zabývá zastavěným a zastavitelným územím a je zakreslena ve výkrese Základního členění území, v němž jsou vymezeny zastavitelné plochy, plochy s požadavkem na regulační plány či územní studie, a dále je urbanistická koncepce zakreslena v Hlavním výkrese, v němž jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití území, k nimž se vztahují níže uvedené regulativy jejich využití (viz. kap. F).

C.1) Urbanistická koncepce

Obec Zvole sestává ze tří velkých urbanizovaných ploch provázaných hlavní dopravní i urbanistickou osou území – silnicí III/10115 (ulice Ohrobecká a Jílovská). Jde o Zvoli, Novou Zvoli a Černíky. Kromě těchto urbanizovaných ploch se v řešeném území nachází několik menších chatových lokalit (Hůrkovo pole východně od Nové Zvole a chaty podél Ohrobeckého potoka).

Základem urbanistické koncepce je propojení Zvole s Novou Zvolí vhodnou a kvalitní zástavbou, zvýraznění hlavní urbanistické osy území, pokračování v kultivaci veřejných prostranství v centru Zvole i jeho okolí a zapojení obytně-rekreační zástavby v těsném sousedství lesních pozemků na západním okraji obce do urbanizované tkáně sídla.

Centrum obce Zvole tvoří zemědělská ves návsního typu v závěru údolí Zvolského potoka. Středu návsi dominují dva rybníky lemované velice kvalitní a udržovanou veřejnou zelení. V severozápadním rohu návsi se nachází kostel sv. Markéty a mezi ním a rybníkem stojí budova základní školy. Severní frontu návsi, stejně jako její jihozápadní roh, tvoří převážně rekonstruované původní statky, západně od návsi se nachází většina občanské vybavenosti (obecní úřad, místní knihovna, pošta, mateřská škola, fotbalové hřiště).

Okolo centra obce se rozprostírá obytné území – a to zejména západním a jižním směrem. V jihovýchodním segmentu, u silnice III/10115, jsou soustředěny výrobní a komerční plochy. Na okraji centra se nacházejí dva menší areály zemědělské výroby – zemědělské usedlosti poměrně vhodně zapojené do urbanistické struktury sídla. V případě zmíněných výrobních a komerčních plochách je třeba úpravami dosáhnout jejich lepšího provázání s obrazem centra Zvole.

Urbanistická koncepce obce navrhuje opustit trend extenzivní rozvoje obce a soustředit se na intenzivní využití území: stavět a upravovat stavby nejen na dosud volných plochách, ale i využívat vnitřní rezervy sídla jak dílčím způsobem (změny staveb z rekreace na bydlení, změnu bývalého výrobního areálu na občanské vybavení), tak i celkově zvýšením kvality prostředí již konstituovaného (veřejná prostranství, občanská vybavenost).

Jako nástroj řízení konkrétní podoby rozvoje obce je ve významných plochách využito možnosti uložit pořízení regulačních plánů (RP1a, RP1b, RP2) a v méně rozsáhlých územích pak pořízení územních studií (US1, US2). Regulační plány při tom budou respektovat urbanistické osy - ulice Jílovskou a Březovskou, budou se zabývat koordinací kvalitního a bezpečného řešení dopravy cyklistické i pěší s ostatními druhy dopravy, budou řešit stejně jako vytvoření přiměřeně širokého pásu veřejné zeleně podél silnice III/10115. Budou se zabývat propojením obou urbanistických os pásem veřejné zeleně v ploše Z1b.

Ve smíšených obytných plochách (SV) vymezuje územní plán nové plochy o celkové výměře 25,87 ha, z čehož je 2,58 ha v plochách Z3a, Z3b, Z4a a Z4b, které jsou uvnitř hranic zastavěného území, ale jsou v současné době lesními pozemky a funkční využití SV je podmíněno jejich vynětím z PUPFL. Rozvoj plochy pro komerční zónu (VK) je vymezen o výměře 1,80 ha, plocha přestavby území výrobního areálu na občanské vybavení (OV) je o výměře 1,73 ha a plocha pro výstavbu vodojemu (TI) činí 0,08 ha.

Černíky byly původně chatovou osadou, která začala být postupně přestavována na obytnou lokalitu. Díky postupné výstavbě i přestavbě lze Černíky považovat za kvalitnější typ obytného osídlení než blízká Nová Zvole. Územní plán počítá s postupnou přestavbou celé lokality na lokalitu obytnou, byť proces bude limitován omezenými možnostmi veřejně přístupných komunikací v místě.

Negativní obraz Nové Zvole bude postupně eliminován propojením s místní částí Zvole i důrazem na využití ozeleněné přírodní plochy NS lemující satelit při jeho východním okraji.

C.2) Systém sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně navazuje na koncepci uspořádání krajiny a týká se zeleně a přírodních ploch v sídle (tj. v zastavěném a zastavitelném území).

Nejdůležitějším prostranstvím s veřejnou zelení v obci je náves Zvole a její okolí.

Vzhledem k absenci veřejné zeleně v nedávno budovaných územích je doporučeno vysázet aleje v hlavních urbanistických osách (ulice Ohrobecká a Jílovská – tj. podél silnice III/10115), a v ose vedlejší – v ulici Březovské.

V rámci řešení RP1b (rozvojové plochy Z1b) je požadováno propojení tras výše jmenovaných ulic pásem veřejné zeleně, a to jako součástí koncepčního návrhu podrobné regulace těchto ploch. Veřejná zeleň bude zároveň sloužit jako cézura a hranice mezi Zvolí a Novou Zvolí a jako veřejné prostranství pro obyvatele (tj. včetně laviček, a dalších prvků mobiliáře).

Významně je zeleň zastoupena v zastavěných plochách, zejména v soukromých zahradách ve starší zástavbě (severní část obce) a v Černíkách (plochy SV), případně jako veřejná zeleň či poloveřejné ozeleněné prostory v plochách občanského vybavení (OV, OH).

Ve výrobně – komerčních areálech (VK) je doporučeno opatřit ulici Jílovskou oboustrannou výsadbou doprovázející patřičnou hranici pozemku.

C.3) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

Územní plán vymezuje celkem 9 zastavitelných ploch (členěných na dílčí lokality) a 1 plochu přestavby. Do výčtu jsou zařazeny i plochy, které jsou v současné době lesními pozemky a kde je podmínkou pro funkční využití SV jejich vynětí z PUPFL (Označení ploch bylo ponecháno jako Z3a, Z3b, Z4a, Z4b, jelikož funkce SV a jakákoliv změna nebo umístění stavby na těchto pozemcích je podmíněno vynětím z PUPFL.)

Zastavitelné plochy:

Označení plochy	Výměra [ha]	Způsob využití	Výměra celkem [ha]	Podmínky využití
Z1a	4,78	SV	11,76	vynětí z PUPFL v části plochy (pozemky 381/9,387/6)
Z1b	6,65	SV		
Z1c	0,33	SV		
Z2	5,84	SV	5,84	vynětí z PUPFL v části plochy (pozemky 464/2,464/3)
Z3a	1,05	SV	1,48	vynětí z PUPFL
Z3b	0,43	SV		vynětí z PUPFL
Z4a	0,09	SV	2,17	vynětí z PUPFL
Z4b	1,01	SV		vynětí z PUPFL
Z4c	1,07	SV		
Z5	2,21	SV	2,21	zpracování územní studie US1 – Zvole – severozápad
Z6	0,60	SV	0,60	
Z7	1,81	SV	1,81	zpracování územní studie US2 – Zvole – severovýchod
Z8	1,80	VK	1,80	
Z9	0,08	TI	0,08	

Plochy přestavby:

Označení plochy	Výměra [ha]	Způsob využití	Výměra celkem [ha]	Podmínky využití
P1	1,73	OV	1,73	

Pozn.: význam zkratk navrženého využití viz kapitola F.

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

Veřejná infrastruktura zahrnuje dle díkce Stavebního zákona infrastrukturu dopravní (plochy pro dopravu), infrastrukturu technickou (inženýrské sítě), občanské vybavení (stavby a aktivity sloužící obyvatelstvu), a veřejná prostranství.

Těžiště společenských a ekonomických aktivit – centrum obce – se nachází v historickém jádru Zvole a při hlavní urbanistické ose - silnici III/10115 (komerční zóna). Trasa vedoucí směrem k Vranému (silnice III/1043) je sice v současnosti méně zatížená, představuje však důležitou osu kompoziční a dopravní. Důležitou kompoziční osou a zklidněnou spojnici mezi jádrem obce a Novou Zvolí je vedlejší urbanistická osa – ulice Březovská.

D.1) Veřejná infrastruktura – veřejná prostranství a občanské vybavení

D.1.1) Veřejná prostranství

Územní plán vymezuje 2 typy veřejných prostranství: uliční prostor (PV) a veřejnou zeleň (PZ). Veřejná prostranství budou dále součástí zastavitelných ploch, a to podle požadavků na jejich vymezování současně s konkretizací pozemků pro stavební využití těchto ploch.

Veřejnými prostranstvími jako prostoru pro klidový pobyt a společenskou komunikaci jsou dnes významné části veřejných ploch – návěs a prostor okolo kostela sv. Markéty ve Zvoli. Územní plán klade důraz na vytváření dalších takových klidových ploch prostých motorové dopravy, které, zejména v nově parcelovaných územích, vtisknou území identitu a kvalitu. Významným záměrem je dále provázání klidových center vytvořením dostatečných koridorů pro pěší a cyklistickou dopravu, tvorba čitelné struktury veřejných prostorů i zapojení koridorů silnice III/10115, ul. Hlavní a ul. Březovské.

Zásady pro formování nových veřejných prostranství, jejichž součástí jsou plochy pro motorovou dopravu :

- Nejmenší **šířka veřejného prostranství** (plochy PV), jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je stanovena na 8 m, při jednosměrném provozu 6,5 m.
- minimální **šířka hlavní urbanistické osy** (kap. C.1) bude navržena podle možností, nicméně bude při respektování výše uvedených hodnot usilovat o rozšíření podle možností až na 12 m; vhodné uspořádání bude podřízeno možnostem místa, nicméně bude usilováno o rozšíření tohoto uspořádání pro vymezení doprovodného klidového pruhu a prostoru pro veřejnou zeleň.
- V ulicích s **jednosměrným provozem** povolit cyklistům průjezd v obou směrech.

Územní plán Zvole řeší problematiku veřejných prostranství i ve všech třech regulačních plánech (RP1a, RP1b, RP2).

D.1.2) Občanské vybavení

Obec Zvole disponuje základním občanským vybavením: Obecní úřad, místní knihovna, pošta, mateřská a základní škola.

Pro doplnění nabídky aktivit občanského vybavení jsou vytvořeny podmínky v regulativech ploch OV, dále v rámci přípustných funkcí v plochách SV, VK i OS.

Jako koncepčně vymezená plocha občanského vybavení je v ÚP Zvole zařazená plocha přestavby P1 na okraji Nové Zvole.

Respektovány a začleněny do struktury územního plánu jsou tyto provozy a aktivity občanského vybavení: ve Zvoli pravidelně ordinuje praktický lékař; vedle hasičské stanice existující restaurace a ubytovna; fotbalové hřiště s klubovnou TJ Sokol Zvole, turistický oddíl a další tělovýchovné spolky. Na okraji obce se nachází místní hřbitov.

Pro doplnění nabídky aktivit občanského vybavení jsou vytvořeny podmínky v regulativech ploch OV, dále v rámci přípustných funkcí v plochách SV, VK i OS.

Co se týče veškeré vyšší vybavenosti, Zvole jednoznačně spadá do Prahy.

D.2) Dopravní infrastruktura

Základem komunikačního systému v obci je infrastruktura ulic a veřejných prostranství.

D.2.1) Silniční doprava

Napojení Zvole na silniční síť zajišťují silnice III/10115 (Dolní Břežany – Ohrobec – Zvole – Březová-Oleško), III/1042 (Zvole – Okrouhlo – Jílové u Prahy) a III/1043 (Zvole – Vrané - Zbraslav). Dopravně nejvýznamnější je silnice III/10115, která se v Břežanech napojuje na silnici II/101 a skrze ni na silniční okruh kolem Prahy (R1). Silniční síť je v řešeném území stabilizovaná a její úpravy se nepředpokládají.

Obec se nachází mimo hlavní dopravní tahy, avšak vyšší intenzity dopravy i v tomto prostoru souvisí s procesem suburbanizace celého území: ve Zvoli a okolních obcích dominují obytná a rekreační území a dojížděka do práce je realizována především individuální automobilovou dopravou a zastoupením dopravy hromadné.

Východní obchvat obce a sousedícího Ohrobce, dříve uváděný v územně plánovací dokumentaci, byl z ÚP vypuštěn.

D.2.1.1) Místní sběrné komunikace

Jako místní sběrné komunikace fungují silnice třetí třídy. U sběrných komunikací, do nichž je směřován hlavní objem dopravy v řešeném území, je z kapacitních a bezpečnostních důvodů navrženo vymežit oddělený prostor (pruh) pro každý dopravní mód (jejich šířky viz kap. D.1.1).

D.2.1.2) Místní obslužné komunikace

Místní obslužné komunikace obvykle tvoří ulice (plochy PV), představující hlavní prostředí vnitřní struktury obytných ploch. Nové obslužné komunikace je doporučeno navrhovat a stávající v zastavěném území postupně rekonstruovat do podoby obytných zón, podle ustanovení Technického podkladu TP 103 Navrhování obytných zón.

Cílem je integrace pěší, cyklistické a motoristické dopravy v rámci veřejného prostoru, přičemž uvnitř řešených ploch je doporučeno používat různorodé povrchy komunikace (živice, dlažba, mlat, štětovaný povrch), užívat směrových omezení, situovat vyhrazená parkovací stání, vymežit zeleň. V zastavitelných plochách a v plochách přestavby budou trasy nových komunikací řešeny tak, aby odpovídaly požadavkům na místní komunikace IV. třídy (zklidněné komunikace – obytné zóny).

Komunikace budou převážně napojeny na stávající místní komunikace tak, aby byl zajištěn průjezd, nebo budou ukončeny obratišti. Slepé ulice budou navrhovány pouze výjimečně, nebude-li jiné vhodné řešení. Veškeré nově budované komunikace a komunikace k rozšíření či rekonstrukci budou uspořádány s ohledem na zabezpečení příjezdu jednotek hasičské záchranné služby, lékařské služby a odvoz odpadků. Minimální požadovaná trvale průjezdná šířka komunikace je 3,5 metru.

Potřeba odstavných stání bude zajištěna individuálně na pozemcích majitelů (parkování na terénu, garáže). Parkovací stání v nových obytných okrcích a ostatních zdrojích a cílech dopravy budou zajištěny parkováním u uliční hrany a na parkovacích plochách budovaných jako součást nové zástavby.

D.2.2) Pěší doprava

K pěší dopravě po obci slouží chodníky, stezky a zklidněné ulice: jednostranné chodníky o šířce 1,5 m, doplněné přechody pro chodce, je třeba vybudovat po celé délce všech urbanistických os. V rámci obytných zón je navrhována je integrace pěší, cyklistické a motoristické dopravy v rámci veřejného prostoru. Obcí prochází několik turistických značených tras: červená značka z Jarova na Zvolskou homoli a na nádraží do Vraného; žlutá značka z rozcestí u Zvolské homole přes Zvoli a podél Zvolského potoka do Vraného. Pro pěší rekreaci v krajině se dále předpokládá využití stávajících veřejně přístupných účelových komunikací, lesních a polních cest. Nové pěší trasy je možné podle potřeby zřizovat v rámci většiny druhů ploch, chybí pěšiny či chodníky podél silnic III. třídy, které jsou obvykle těmi nejpřirozenějšími pěšími spojnicemi. Jejich budování je doporučeno ve formě sdružených tras pro dopravu cyklistickou a pěší.

D.2.3) Železniční doprava

Západním okrajem řešeného území je vedena železniční trať č. 210, („Posázavský Pacifik“), s nejbližšími železničními stanicemi Vrané nad Vltavou a Jarov. Tyto stanice jsou ale ze Zvole vzdáleny 3-4 km, takže význam železniční dopravy lze považovat pouze za okrajový, nicméně Zvole je dosažitelná několika užívanými pěšími cestami přes lesní komplexy Zvolské Homole.

D.3) Technická infrastruktura

D.3.1) Zásobování elektrickou energií

Východní částí území prochází vedení velmi vysokého napětí (VVN) 110 kV. Souběžně s tímto vedením protíná jihovýchodní cíp katastrálního území vedení velmi vysokého

napětí (VVN) 220 kV. K napojení zástavby na elektrorozvodnou síť slouží nadzemní vedení vysokého napětí (VN) 22 kV. Mimo zastavěné území jsou odbočky vedení VN k trafostanicím 22/0,4 kV vedeny nadzemním vedením, uvnitř zastavěného území jsou rozvody VN zajištěny podzemním kabelem.

Koncepce zásobování energií ÚP nemění. Případné přeložky vedení a nové trafostanice v rozvojových plochách budou řešit požadované regulační plány a územní studie. Pro zásobování elektrickou energií v ostatních rozvojových plochách se předpokládá využití stávajících trafostanic a kabelové vedení VN i NN.

D.3.2) Zásobování plynem

Území Zvole není plynofikováno a územní plán s plynofikací v návrhovém období nepočítá.

D.3.3) Vodní hospodářství

V obci Zvole je vybudován obecní vodovod a kanalizace. Část obce Černíky dosud není zasíťována ani vodovodním ani kanalizačním řadem.

D.3.3.1) Zásobování pitnou vodou

Zvole je zásobována vodou z přivaděče přes obec Libeň, který je zásobován z tzv. Posázavského vodovodu, který je ve správě VHS Benešov, a je napojen na vodárenskou soustavu Střední Čechy, připojenou na vodovodní štolový přivaděč Želivka. Voda je do obce dopravována přivaděčem z Libně, kde se též nachází vodojem s čerpací stanicí. Tento vodovod zásobuje též obce Obrovec, Březová a Vrané.

Územní plán Zvole počítá s novou koncepcí zásobování Dolnobřežanska vodou (viz. též Odůvodnění ÚP), což znamená vybudování nového vodojemu východně od obce (VDJ Zvole 400 m³; 405,00-400,00), stejně jako nového zásobního řadu z Hodkovic, okolo Dolních Břežan a Ohrobce a pak východně od Zvole dále do Březové a do Okrouhla.

Uspořádání zastavitelných ploch bude řešeno s ohledem zajištění potřeby požární vody obecním vodovodem s požadovanými parametry. V nové zástavbě budou v rámci sítě vodovodních řadů budovány také požární hydranty.

Nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.

D.3.3.2) Kanalizace splašková

Zvole má v lese západně od centra obce vybudovanou čistírnu odpadních vod (ČOV), provozovanou Vodohospodářskou společností Benešov s.r.o. ČOV má kapacitu 3000 ekvivalentních obyvatel. Recipientem je Zvolský potok.

Na tuto ČOV je pomocí splaškové kanalizace napojena celá Zvole a Nová Zvole. Stoky jsou převážně gravitační, v západní a jihozápadní části díky terénní konfiguraci doplněné o čerpací stanice. Stoková síť je vedena v pozemcích veřejných prostranství. Na stokovou síť budou napojeny i všechny rozvojové lokality ve Zvoli.

Nové kanalizační řady v rozvojových lokalitách je doporučeno budovat souběžně a současně s novými řady vodovodními. V odůvodněných případech je možné povolit individuální způsob likvidace splaškových vod (např. pomocí domovních mikročistíren či kořenových ČOV).

Odpadní vody z objektů, které nejsou napojeny na kanalizaci (zejména chatové lokality), jsou sváděny do fekálních jímek a odváženy k likvidaci na ČOV feka-vozy.

Nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou a nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů.

D.3.3.3) Dešťové vody

Dešťová kanalizace je tvořena systémem otevřených a zatrubněných příkopů.

U nové zástavby budou odpadní vody přednostně likvidovány pomocí zasakování na vlastním pozemku. Při větším rozsahu výstavby, zejména při projektové přípravě celků rozvojových ploch je doporučeno zpracování hydrogeologického posouzení místních vsakovacích podmínek, popř. navrhnout opatření, aby se odtokové poměry území nezměnily.

D.3.4) Nakládání s odpady

Likvidace domovního odpadu je řešena sběrem do nádob a svozem a ukládáním na skládku mimo řešené území. Separovaný sběr odpadů je zajištěn do sběrných kontejnerů na sklo, plast a papír.

Územní plán nevymezuje žádné plochy, které by byly producentem nebezpečných odpadů. Plochy skládek se v řešeném území nevyskytují a ani nejsou vymezeny.

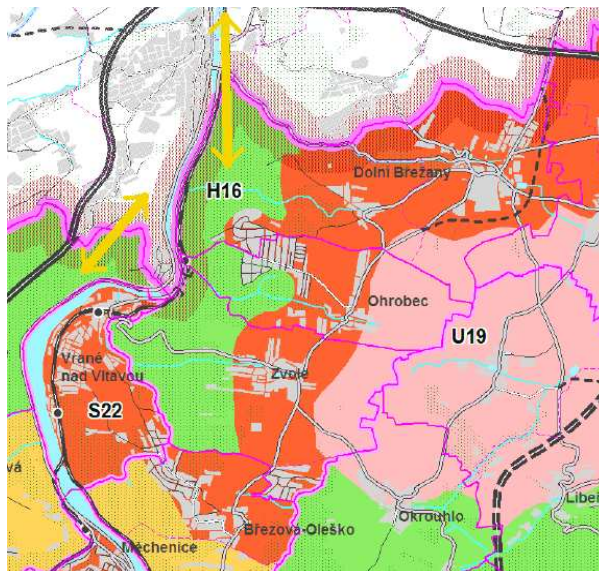
E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Cílem koncepce uspořádání krajiny je koordinace zájmů a vztahů v nezastavěné části řešeného území z hlediska rozdílných možností a limitů využití a z hlediska zájmů ochrany přírody a krajiny.

E.1) Koncepce uspořádání krajiny

Území Zvole se nachází na rozhraní oblastí krajinného rázu Říčansko (východ: obec, pole) a Střední Povltaví (západ: lesy). Obdobně člení krajinu i ZÚR, kde se Zvole nachází se mezi krajinou příměstskou (U19) na východě a krajinou zvýšených hodnot přírodních a kulturních (H16) na západě. Sama obec je přitom zařazena do pásu sídelní krajiny (S22), která se natahuje z Prahy přes Břežany až k Březové a Vranému.

Na území obce se nachází nezanedbatelné množství přírodních hodnot Zvolská homole: kde je vyhlášena přírodní rezervace Zvolská homole (PR1223) včetně ochranného pásma a území je chráněno též v rámci NATURA 2000 – Evropsky významná lokalita Zvolská homole (CZ0210153) a je zde též vymezeno regionální biocentrum RC 1401. Ve východní a jižní části řešeného území se nacházejí skladebné prvky ÚSES (viz. kap. E.3). Většina území obce je součástí přírodního parku Střed Čech – a je zde tedy nutno ve zvýšené míře dbát ochrany krajinného rázu: zejména v pohledově exponovaných velkých rozvojových plochách (Z1a, Z1b, Z5, Z7, Z8).



Základním požadavkem ochrany krajinného rázu je v rámci řešení ploch Z1a, Z1b a Z8 vymezení pásu stromové veřejné zeleně podél silnice III/10115, která je zároveň jednou z hlavních urbanistických os obce.

Celá západní část území je pokryta lesy. V centru Zvole jsou dva rybníky a území je odvodněno několika potoky (Zvolský potok, Chaloupecká strouha, Ohrobecký potok), které se vlévají do Vltavy, nacházející se za západní hranicí obce.

Územní plán Zvole koncepci uspořádání krajiny nemění. V souvislosti s rozvojem obce však navrhuje některá opatření, která sníží dopad této výstavby na krajinný ráz (pás zeleně podél silnice III/10115) a doplňuje také chybějící prvky územního systému ekologické stability (LBK 132, LBK 133, LBK 134 a část LBC 157) tak, aby byla zajištěna jeho spojitost. ÚSES zároveň vytvoří plynulý přechod mezi zástavbou Černíků a Nové Zvole a okolní otevřenou zemědělskou krajinou.

Krajinný ráz ve východní a západní části území je velice odlišný. Západní a zejména severozápadní část území je přírodně i krajinářsky velice hodnotná (lesnaté hluboké údolí Vltavy se skalními výchozy, členěné roklemi drobných vodotečí), kdežto část východní představuje fádni příměstskou zemědělskou krajinu velkého měřítka, narušenou technickými prvky (vedení VVN) a s minimem vegetace.

Protože je zřejmé, že pomezí těchto dvou typů krajin je atraktivní pro bydlení, je zde i poměrně značný tlak na novou výstavbu. ÚP proto přírodně a krajinářsky cenné území chrání, při urbanizaci větších rozvojových ploch požaduje zpracování regulačních plánů, anebo územních studií a otevřenou zemědělskou krajinu doporučuje podle možností oživovat výsadbou dřevinné vegetace tak, aby bylo zmenšeno její příliš velké měřítko. Určitou příležitost v tomto ohledu představují též cyklostezky a cyklotrasy, podél nichž je navrženo vysazovat stromové aleje.

E.2) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Územní plán Zvole vymezuje celkem 4 plochy změn v krajině:

Označení plochy	Výměra [ha]	Navržené využití	Podmínky využití
K1.1	0,27	NP	ÚSES – úsek navrženého biokoridoru LBK 132
K1.2	1,77	NP	ÚSES – úsek navrženého biokoridoru LBK 133
K1.3	0,49	NP	ÚSES – úsek navrženého biokoridoru LBK 134
K1.4	0,99	NP	ÚSES – rozšíření biocentra LBC 157

Pozn.: význam zkratk navrženého využití viz kapitola F.

E.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Územní systém ekologické stability byl vymezen na podkladu ZÚR, generelu místního ÚSES a dále upřesněn do měřítka územního plánu.

ÚSES v západní části území je funkční. Částečně funkční je i ÚSES v jihovýchodní části území – např. LBC 157 je pouze třeba rozšířit na požadovanou výměru, leč biokoridory jsou téměř komplet navržené – obvykle je třeba na orné půdě založit pás trvalého travního porostu s dřevinami (LBK 133 a LBK 134).

Západní, zalesněná část území se nachází v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru, dále pak v dotyku s LBK 130.

Skladebné části ÚSES:

Nadregionální úroveň:

Označení	Charakteristika	Ohrožení	Opatření
RC1401 (RBC 17) Zvolská homole	Skalní útvar na soutoku Jarovského potoka s Vltavou, společenstva sklaních stepí, teplomilných křovin a doubrav, dubohabřina	Přílišná návštěvnost, černé skládkování, blízké chatové osady	Dle plánu péče přírodní rezervace, postupná likvidace akátu
LBK 129	Plošina a svahy lesního komplexu Hřibov mezi Zvolskou homolí a Zvolským potokem, ochuzená	Zavádění monokultur	Při obnově podpořit přirozenou druhovou skladbu

	dubohabřina a acid. doubrava		
LBC 154	Mírný svah na ostrohu Zvolského potoka a Chaloupecké strouhy, ochuzená acidofilní doubrava s monokulturou	monokultura	Postupné doplnění druhové skladby

Lokální úroveň:

Označení	Charakteristika	Ohrožení	Opatření
LBK 132	Údolí Chaloupecké strouhy – roklinový les, louka u ovčína a orná půda podél cesty	Zavádění monokultur, skládkování, chatové osady	Při obnově podpořit přirozenou druhovou skladbu, na orné založit pás TTP s dřevinami šířky 15 m
LBC 156	Lesní porost na rovně, ochuzená acidofilní doubrava	Zavádění monokultury	Postupné doplnění druhové skladby
LBK 133	Okraj lesa, mezní porosty podél polní cesty, zalesněná zahrada u chatové osady Černíky	Ruderalizace, smyv z polí, chatové osady	na orné založit pás TTP s dřevinami šířky 15 m
LBC 157	Orná půda, lesní remízek	Ruderalizace, smyv z polí	Rozšíření lesního porostu na ornou půdu
LBK 134	Orná půda, mezní porosty při hranici katastru	Ruderalizace, smyv z polí	na orné založit pás TTP s dřevinami šířky 15 m

E.4) Prostupnost krajiny

Prostupnost území Zvole pro pěší lze považovat za relativně dobrou – mj. i díky rekreačnímu využívání krajiny, existenci turistických značených tras (viz. kap. D.2.4) a účelových komunikací, které zpřístupňují kromě lesních pozemků a polí také rekreační chaty.

Určitý nedostatek v pěším propojení se sousedními obcemi však představuje fakt, že nejkratší cesta do Ohrobce, Okrouhla i Březové je po silnicích, podél nichž nejsou vedeny žádné chodníky ani pěšiny.

E.5) Protierozní ochrana

Protierozní ochranu tvoří zejména prvky ÚSES, lesní porosty, plochy sídelní zeleně, trvalé travní porosty, meze a doprovodná zeleň. Vodní erozí jsou ohroženy především velké a nečleněné lány orné půdy ve svahu. V řešeném území jsou však zpravidla takovéto svahy pokryty zcela či alespoň částečně lesy, což riziko ohrožení erozí značně snižuje.

Z ploch zemědělské půdy jsou erozí mírně ohroženy pouze některé plochy na sever od Černíků (na rozhraní pole a zástavby je však vymezena plocha biokoridoru, která slouží mj. jako určitá ochrana zástavby před smyvem z polí) a na SV od centra Zvole (kde je však pole členěno alespoň polními cestami).

Podél komunikací a polních cest je navrženo obnovovat aleje, anebo nová stromořadí zakládat. Při výsadbách zeleně budou používány výhradně původní druhy dřevin.

E.6) Vodní toky, plochy, zdroje a ochrana před povodněmi

Řešené území se nachází v povodí Vltavy a je odvodňováno přímo do Vltavy Zvolským potokem a jeho levostranným přítokem – Chaloupeckou strouhou a dále též potokem Ohrobeckým. Část území okolo Černíků je odvodněna pravostranným přítokem Zahořanského potoka, který též ústí do Vltavy.

V území se nachází dva rybníky v centru Zvole a dvě menší vodní plošky v lese na Zvolském potoce.

Západní okraj katastru přímo sousedí s tokem Vltavy, takže je dotčen i jejími záplavovými pásmy (Q5, Q20, Q100, aktivní zóna záplavy) – což se týká především dopravní infrastruktury, která je v tomto místě vedena (silnice III/1043, železniční trať č. 210, cyklotrasa/cyklostezka podél Vltavy).

E.7) Rekrece

Zvole je díky atraktivní krajině, harmonickému krajinnému rázu, rozsáhlým lesům a blízkosti ku Praze rekreačně atraktivním a aktivně využívaným územím. Významná je individuální pobytová rekreace v chatách a chatových osadách – především v Černíkách, na okraji Zvole a v Ohrobeckém údolí (viz. též kap. C.1).

Územím prochází několik značených turistických tras (viz. kap.D.2.4), cest a stezek v krajině, které jsou využívány pro každodenní, ale především víkendovou rekreaci obyvatel v krajině.

Rekreace v krajině je dále podpořena návrhem sítě cykloturistických tras (viz kap. D.2.3).

E.8) Geologie, nerostné suroviny a poddolovaná území

Geomorfologicky je Zvole součástí České vysočiny, Brdské oblasti, celku Pražské plošiny, podcelku Říčanské plošiny a nachází se na západním okraji okrsku Uhříněveská plošina.

V řešeném území nejsou evidována žádná ložiska surovin, chráněná ložisková území ani poddolovaná území.

F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Celé území Zvole je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky 501/2006 Sb. Tyto plochy jsou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny.

VYMEZENÍ NĚKTERÝCH POJMŮ

- **koeficient zastavění pozemku** je podíl maximální přípustné zastavěné plochy pozemku a rozlohy stavebního pozemku, vyjádřený v procentech.
- **koeficient zeleně** určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně nebo veřejných prostranství), vyjádřený v procentech celkové rozlohy stavebního pozemku
- **minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků** je možné v odůvodněných případech snížit o 5%
- **občanské vybavení** zahrnuje zejména: stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči i rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, dále pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum
- pojem **drobné** (např. drobná výroba či občanské vybavení) zahrnuje zařízení, aktivity či služby provozované buď živnostníky, anebo firmami či organizacemi do 5 zaměstnanců, ubytování je omezeno kapacitou 10 lůžek.
- **nerušící výroba a nerušící služby** (ve smyslu znění zák. č. 17/1992 Sb., o životním prostředí) je výroba (resp. služby), která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou míru (dodržení limitů hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení). Příkladem nerušících služeb je : kadeřnictví, krejčovství, drobné ubytovací zařízení, malé sportovní zařízení, apod
- **nezbytná související technická vybavenost představuje** přípojky, domovní ČOV, atd.
- pro obytné stavby (rodinné domy, bytové domy) platí pro výklad pojmu „**nadzemní podlaží**“ a „**podzemní podlaží**“ definice z normy ČSN 734301 Obytné budovy: nadzemní podlaží je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu
- pojem „**podkroví**“ je pro obytné stavby (rodinné a bytové domy) definován podle ČSN 734301 Obytné budovy: podkroví je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití
- **řadové rodinné domy** zahrnují i dvojdomy. Jedná se o objekty, související nejméně jednou společnou nosnou zdí
- **prvky drobné architektury a mobiliáře** představují doplňkové drobné objekty, (altánky, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení

VÝČET PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- SV Plochy smíšené obytné – venkovské
- RI Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- OV Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura
- OS Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
- VK Plochy výroby a skladování – komerční zóna
- VZ Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba
- TI Plochy technické infrastruktury
- PV Plochy veřejných prostranství
- PZ Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň
- DS Plochy dopravní infrastruktury – silniční
- DZ Plochy dopravní infrastruktury - drážní
- W Plochy vodní a vodohospodářské
- NZ Plochy zemědělské
- NL Plochy lesní
- NP Plochy přírodní
- ÚSES Plochy a koridory ÚSES (překryvná funkce)
- NS Plochy smíšené nezastavěného území

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

SV Plochy smíšené obytné – venkovské

HLAVNÍ VYUŽITÍ

- bydlení v rodinných domech
- stavby pro rodinnou rekreaci
- změna staveb z rodinné rekreace na stavby pro bydlení
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

Přípustné využití

- bydlení ve stávajících bytových domech
- pozemky a stavby drobného občanského vybavení a služeb
- občanské vybavení (např. místní správa, církevní, kulturní, sociální, zdravotnická a sportovní zařízení, maloobchod, veřejné stravování)
- nerušící služby
- drobná nerušící výroba
- drobné chovatelství a pěstitelství v rámci doprovodných staveb ke stavbě hlavní
- garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku
- nezbytná související technická vybavenost
- ve vyznačených plochách (překryvná funkce) lze žádat o vynětí z PUPFL, trvalé vynětí těchto pozemků z PUPFL je základní podmínkou pro jejich způsob využití SV

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, tedy zejména výrobní a skladové objekty a samostatné stavby pro dopravu

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků: 600 m²
- minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků v plochách Z1a, Z1b a Z2 : 800 m²
- maximální výšková hladina zástavby: max. 2 nadzemní podlaží nebo 1+P (1 nadzemní podlaží plus obytné podkroví), max. 1 podzemní podlaží
- koeficient zastavění pozemku: max. 30%
- koeficient zeleně : min. 50%
- v zastavěném území je pro novostavbu RD na místě stávajících objektů na pozemku možno překročit koeficient zastavění 30%, a to až do výše současného nebo historického % zastavění pozemku.
- změny staveb z rodinné rekreace na stavby pro bydlení či náhrada novou stavbou pro bydlení jsou možné v případě, že splňují obecné technické požadavky na výstavbu
- stávající stavební pozemky rodinných domů i staveb pro rodinnou rekreaci lze dělit za předpokladu, že každý ze vzniklých pozemků splňuje požadavky na dopravní dostupnost, připojení na technické vybavení a velikost každého ze vzniklých pozemků splňuje požadavek na minimální výměru: minimální velikost nově odděleného stavebního pozemku pro stavbu nového rodinného domu musí být 600 m²
- změny staveb z rodinné rekreace na stavby pro bydlení či náhrada novou stavbou pro bydlení jsou možné v případě, že splňují obecné technické požadavky na výstavbu, nová výstavba musí svým hmotovým řešením, umístěním na pozemku, charakterem a výškou respektovat stávající charakter obce, anebo její příslušné části
- při změnách staveb, nástavbách a přístavbách u stávající zástavby je třeba dbát přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle konkrétního umístění stavby
- parkování vozidel bude zajištěno na pozemku-min. 2 parkovací stání
- v zastavěném území jsou možné přístavby stávajících objektů bydlení za dodržení max. zastavitelnosti

- chovatelství a pěstitelství bude určeno zejména pro vlastní potřebu
- v ploše Z1a je využití pro bydlení přípustné s podmínkou prokázání splnění hyg. limitů hluku dle nařízení vlády č.272/2011 Sb. s ohledem na sousední areál (VK-plocha výroby a skladování-komerční zóna) v rámci územního řízení staveb pro bydlení při projektové přípravě území

PLOCHY REKREACE

RI Plochy rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci

Hlavní využití

- stavby pro rodinnou rekreaci
- oplocené zahrady s funkcí rekreační a okrasnou nebo užitkovou
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

Přípustné využití

- chovatelské a pěstelské zázemí samozásobovacího charakteru
- nezbytná související technická vybavenost

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- jakákoliv nová výstavba vyjma uvedené v hlavním a přípustném využití
- jakékoliv přístavby či přestavby, které zvyšují kapacitu stávajících objektů
- změna staveb (rekonstrukce) staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení
- nahrazení stavby pro rodinnou rekreaci stavbou pro bydlení

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- maximální výšková hladina zástavby: 1 nadzemní podlaží a podkroví
- koeficient zastavění pozemku: max. 20%
- koeficient zeleně: min. 60%
- minimální velikost nově odděleného pozemku pro výstavbu objektu pro rodinnou rekreaci činí 400m²
- maximální zastavěná plocha stavbou pro rekreaci: 50 m²
- parkování na vlastních pozemcích, popř. v odstavných pružích komunikací

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OV Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura

Hlavní využití

- pozemky staveb a stavby pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

Přípustné využití

- související tělovýchovná a sportovní zařízení
- doplňková komerční občanská vybavenost
- nezbytná související dopravní a technická vybavenost

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží

OS Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

Hlavní využití

- pozemky staveb stavby pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště

- sportovní zázemí (šatny, WC, klubovny)
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

Přípustné využití

- doplňková komerční občanská vybavenost
- související technická vybavenost (zařízení pro provoz a údržbu)
- nezbytná související dopravní vybavenost (zásobování, parkování)

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- maximální výšková hladina zástavby: max. 2 nadzemní podlaží
- v území lze postavit pouze stavby, které svou hmotou a výškou nebudou nevhodně narušovat krajinný ráz a charakter sídla

OH Plochy občanského vybavení – hřbitovy

Hlavní využití

- plochy pohřbišť

Přípustné využití

- pěší cesty a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, kříže) a mobiliářem (lavičky, odpadkové koše)
- nezbytná zařízení a stavby související s hlavním využitím
- zeleň

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- nejsou stanoveny

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

VK Plochy výroby a skladování – komerční zóna

Hlavní využití

- pozemky staveb, stavby a zařízení pro výrobu a služby
- pozemky staveb a stavby pro skladování
- stavby nákupních center
- obchodní, kancelářské a správní provozy a objekty

Přípustné využití

- doprovodná zařízení občanského vybavení (stravovací, sociální, zdravotní)
- bydlení
- související dopravní a technická vybavenost
- stavby a zařízení technické infrastruktury včetně veřejného osvětlení

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech zasahují za hranice areálu
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů
- všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nesplní podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- podlažnost: max. 3 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží
- výška staveb max. 12 m nad okolním upraveným terénem
- odstavná a parkovací stání budou zajištěna na vlastním pozemku
- jediné možné dopravní napojení nově navrhovaných (plocha Z8) i stávajících areálů je možné pouze ze silnice III.třídy č.III/10115
- nedošlo s orgánem ochrany přírody, Městským úřadem Černošice, k dohodě o podmínkách plošného a prostorového uspořádání a podmínkách ochrany krajinného rázu, proto bude každý jednotlivý záměr posouzen z hlediska ochrany krajinného rázu podle § 12 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

VZ Plochy výroby a skladování – zemědělská výroba

Hlavní využití

- stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu
- stavby a pozemky pro skladování

Přípustné využití

- opravy zemědělské techniky
- bydlení
- související dopravní a technická vybavenost

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech zasahují za hranice areálu
- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů,
- všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nesplní podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- podlažnost: max. 2 nadzemní podlaží, 1 podzemní podlaží
- výška staveb max. 9 m nad okolním upraveným terénem
- odstavná a parkovací stání budou zajištěna na vlastním pozemku

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

TI Plochy technické infrastruktury

Hlavní využití

- areály technické infrastruktury
- zařízení na sítích technické infrastruktury
- plochy související dopravní infrastruktury

Přípustné využití

- plochy zeleně

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- stavební a technické řešení staveb bude respektovat okolní zastavěná území a zasazení do krajiny

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

PV Plochy veřejných prostranství

Hlavní využití

- náměstí, náves, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení
- místní komunikace, zklidněné komunikace, pěší a cyklistické cesty, cyklopruhy

Přípustné využití

- stavby a zařízení dopravní infrastruktury (zastávky autobusu, veřejná parkovací stání)
- stavby a zařízení technické infrastruktury včetně veřejného osvětlení
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
- telefonní budky, prodejní stánky, informační kiosky
- drobná dětská hřiště do 500 m²
- místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
- prvky místních informačních systémů
- strouhy na povrchovou a drenážní vodu

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- významným dopravním módem je pěší pohyb, kterému se přizpůsobí ostatní druhy dopravy
- na kvalitu parteru na veřejných prostranstvích a s nimi pohledově souvisejících staveb musí být kladeny zvýšené estetické a hygienické nároky
- při novém vymezení veřejných prostranství s plochami pro dopravu budou dodrženy tyto minimální šířky pozemku veřejného prostranství, ve kterém bude vedena komunikace:

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m ; v případě jednosměrného provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

PZ Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň

Hlavní využití

- významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídle, obvykle parkově upravené
- izolační zeleň v sídle, která je krajinařsky zakomponovaná do okolní zástavby a soukromé zeleně

Přípustné využití

- zklidněné místní komunikace (pouze v nezbytném rozsahu)
- parkovací stání
- pěší cesty a zpevněné plochy vjezdů k pozemkům
- drobná dětská hřiště (do 500 m²)
- drobné vodní plochy
- stavby a zařízení technické infrastruktury včetně veřejného osvětlení
- prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
- mobiliář pro rekreaci a relaxaci

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- realizace nových zpevněných ploch pouze po prověření, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

DS Plochy dopravní infrastruktury – silniční

Hlavní využití

- pozemky silnic včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)
- místní komunikace s vyšší intenzitou dopravy, zejména nákladní (sloužící např. obsluze zemědělských a průmyslových areálů či skladů)

- pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy)
- odstavné a parkovací plochy

Přípustné využití

- chodníky, cyklostezky
- stavby a zařízení technické infrastruktury včetně veřejného osvětlení
- krajinná zeleň liniová a doprovodná

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- hlavním dopravním módem je automobilová doprava, které se musí přizpůsobit ostatní druhy dopravy

DZ Plochy dopravní infrastruktury - drážní

Hlavní využití

- stávající plochy železnice
- související plochy naspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť apod.
- související pozemky zařízení pro drážní dopravu (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy, depa, opravy, správní budovy)

Přípustné využití

- nezbytná související dopravní a technická vybavenost, přeložky komunikací a přeložky inženýrských sítí
- protihluková opatření a doprovodné krajinné úpravy

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání

- nejsou stanoveny

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

W Plochy vodní a vodohospodářské

Hlavní využití

- pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

Přípustné využití

- doprovodná zeleň – břehové porosty
- nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- minimalizace zpevněných ploch
- doprovodná zeleň podél toku

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

NZ Plochy zemědělské

Hlavní využití

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu

Přípustné využití

- stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. přístřešky pro dobytek)
- související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)

- účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- doprovodná zeleň podél cest

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- areály zemědělské výroby

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- cesty v otevřené krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami
- minimalizace zpevněných ploch

PLOCHY LESNÍ

NL Plochy lesní

Hlavní využití

- lesní produkce na pozemcích určených k plnění funkce lesa

Přípustné využití

- prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky (např. interakční prvky)
- stavby a zařízení pro lesní hospodářství
- související dopravní a technická infrastruktura
- pěší stezky, cyklotrasy a hipostezky v trase stávajících cest pro dvoustopá vozidla
- drobné vodní plochy

Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- realizace nových zpevněných ploch pouze po prověření, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení
- v plochách ÚSES platí podmínky využití (přípustné a nepřípustné využití, podmínky prostorového uspořádání) pro plochu s překryvnou funkcí – ÚSES

PLOCHY PŘÍRODNÍ

NP Plochy přírodní

Hlavní využití

- plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny
- prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky (meze, aleje), významné krajinné prvky

Přípustné využití

- využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
- jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. U vodních toků např. revitalizace a obnova břehových porostů, drobné vodní plochy, na mokřích nivách např. přirozená sukcese (zarůstání olšemi a vrbami). Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.
- lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy s přirozenou skladbou dřevin
- dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

Nepřípustné využití

- ostatní způsoby využití a oplocení
- činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- realizace navržených opatření a management dle popisu příslušného prvku ÚSES
- nutno zajistit průchodnost biokoridorů a spojitost biocenter (tj. plochy nesmí být zcela oploceny)

PLOCHY ÚSES (PŘEKRYVNÁ FUNKCE)

Plochy a koridory ÚSES (NRBK, RBK, RBC, LBK, LBC)

Hlavní využití

- plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny, zajištění biodiverzity (rozmanitosti forem života) a podpora ekologické stability

Přípustné využití

- ochrana přírody a krajiny
- podmíněně přípustné využití: lesní pozemky a plochy pouze v případě že se jedná o lesní biocentra nebo biokoridory a lesy s přirozenou skladbou dřevin
- podmíněně přípustné využití: dopravní a technická infrastruktura, pouze v případě že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

Nepřípustné využití

- veškeré další stavby a další způsoby využití

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- realizace nových zpevněných ploch pouze po prověření, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení
- v plochách ÚSES platí podmínky využití (přípustné a nepřípustné využití, podmínky prostorového uspořádání) pro plochy NP – plochy přírodní

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

NS Plochy smíšené nezastavěného území

Hlavní využití

- zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, přičemž je preferována extenzivní produkce, která nevyžaduje zornění (louky a pastviny)
- prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky
- plochy, v nichž lze obecně těžko oddělit lesní, vodní a jiné typy přírodních ploch

Přípustné využití

- prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky (např. interakční prvky)
- stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. silážní žlaby, přístřešky pro dobytek)
- drobné vodní plochy, zamokřené plochy
- ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je proto ponechat přirozenému vývoji
- účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
- související vlastní dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)
- stavby a zařízení technické infrastruktury nevyvolané potřebami vlastního území, odůvodněné souvislostmi s navazujícími územími

Nepřípustné využití

- veškeré další stavby
- činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny

Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- realizace nových zpevněných ploch pouze po prověření, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení
- preference zeleně nízké (louky) a středně vysoké (keře a menší stromy)
- zákaz oplocení (možné pouze ohrady pro chov zvířat)
- v plochách ÚSES platí podmínky využití stanovené v regulativu ploch s překryvnou funkcí ÚSES

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

G.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění (dle §170 stavebního zákona):

Označení	Popis VPS
Návrh silniční infrastruktury – místní komunikace	
WD1	Komunikace k ČOV na okraji sídla Zvole
WD2	Komunikace k zástavbě na severním okraji sídla Černíky

Návrh technické infrastruktury – vodní hospodářství	
WT1	Vodojem VDJ Zvole, východně od sídla Zvole

G.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Kromě veřejně prospěšných staveb, zmíněných v kap. G1, nevymezuje ÚP žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejná prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo (dle §101 stavebního zákona).

G.3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Územní plánem Zvole nejsou vymezeny žádné nové plochy pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

G.4) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit

Územní plánem Zvole nejsou vymezeny žádné plochy asanace.

H) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODSŤ. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán Zvole nemá vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast, kompenzační opatření nebudou muset být příslušným orgánem ochrany přírody (podle § 4 odst. 2 písm. b) stanovena.

I) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Územní plán Zvole vymezuje 2 plochy s podmínkou zpracování územní studie:

Označení plochy	využití ploch	Výměra [ha]	Lhůta pro vložení dat do evidence územně plánovací činnosti
US1 – Zvole – severozápad (zastavitelná plocha Z5)	SV	2,21	do 5 let od nabytí účinnosti ÚP Zvole
US2 – Zvole – severovýchod (zastavitelná plocha Z7)	SV	1,81	do 5 let od nabytí účinnosti ÚP Zvole

Podmínky pro pořízení územní studie US1 - Zvole - severozápad:

- řešení dopravní obsluhy území

- parcelace území a uspořádání veřejných prostranství
- řešení návaznosti na stávající zástavbu sídla

Podmínky pro pořízení územní studie US2 - Zvole - severovýchod:

- řešení dopravní obsluhy území
- parcelace území a uspořádání veřejných prostranství
- řešení návaznosti na stávající zástavbu sídla

Pozn.: význam zkratk využití ploch viz. kapitola F.

J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU PODLE PŘÍLOHY Č.9, STANOVENÍ, ZDA SE BUDE JEDNAT O REGULAČNÍ PLÁN Z PODNĚTU NEBO NA ŽÁDOST, A U REGULAČNÍHO PLÁNU Z PODNĚTU STANOVENÍ PŘÍMĚŘENÉ LHLŮTY PRO JEHO VYDÁNÍ

Územní plán Zvole vymezuje celkem 3 plochy s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu (zadání těchto 3 regulačních plánů jsou součástí textové části ÚP).

Jedná se o regulační plány z podnětu.

Lhůta pro vydání regulačních plánů: do 5 let od nabytí účinnosti ÚP Zvole.

Označení plochy	Způsob využití; podmínky	Výměra řešeného území / výměra zastavitelné plochy smíšené obytné [ha]
RP1a – lokalita Z1a Zvole -jihovýchod	SV Plochy smíšené obytné–venkovské ; -parcelace pozemků, trasování komunikací, odkanalizování -vymezení pásu zeleně podél silnice III/10115 -řešení křižovatky silnic III/10115 a III/1042 -prověření možnosti dopravní napojení rozvojové plochy Z2 komunikací, trasovanou plochou Z1a -ve vymezené urbanistické ose (silnice III/10115), zajištění kvalitní a bezpečné řešení dopravy motoristické, cyklistické i pěší	5,06 / 4,78
RP1b – lokalita Z1b Zvole-jih	SV Plochy smíšené obytné–venkovské; -parcelace pozemků, trasování komunikací, odkanalizování -vymezení pásu zeleně podél silnice III/10115 -vymezení pásu zeleně, propojující pás podél silnice III/10115 a ulici Březovskou -ve vymezených urbanistických osách (silnice III/10115 a ulice Březovská), zajistit kvalitní a bezpečné řešení dopravy motoristické, cyklistické i pěší	6,88 / 6,65
RP2 – lokalita Z2- Zvole „Za Ovčínem“	SV Plochy smíšené obytné – venkovské; - parcelace pozemků, trasování komunikací, odkanalizování - zohlednění sousedství lesních pozemků a jejich ochranného pásma	6,34 / 5,84

K) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

Textová část Územního plánu Zvole 28 číslovaných stran a 12 stran Zadání třech regulačních plánů. Další listy obsahují titulní stranu, údaje o pořizovateli a projektantovi a obsah. Grafická část Územního plánu Zvole- 3 výkresy:

1	Základní členění území	1:5000
2	Hlavní výkres	1:5000
3	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1:5000
4	Technická infrastruktura	1:5000

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

ÚP Zvole stanovuje požadavek na vypracování dokumentací regulačních plánů a veškerých pohledově exponovaných staveb nebo jejich částí v rámci regulačních plánů autorizovaným architektem za respektování urbanistických a architektonických hodnot území, zejména návaznosti na historicky utvářenou urbanistickou strukturu v centrální části obce, tvarové a hmotové uspořádání budov na pozemku, měřítko a charakteru zástavby.

M) ZADÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ PLOCH Z1a, Z1b a Z2

OBSAH ZADÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ:

1. vymezení řešeného území
2. požadavky na vymezení pozemků a jejich využití
3. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
4. požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
5. požadavky na řešení veřejné infrastruktury
6. požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření
7. požadavky na asanace
8. 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)
9. výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí
10. požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují
11. případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
12. 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
13. požadavky vyplývající z územního plánu
14. grafická příloha

ZADÁNÍ REGULAČNÍCH PLÁNŮ TVOŘÍ PŘÍLOHU TEXTOVÉ ČÁSTI ÚP ZVOLE

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území, řešené regulačním plánem, leží na jihovýchodním okraji sídla Zvole. Dle Územního plánu je území zařazeno do ploch SV Plochy smíšené obytné – venkovské.

Seznam dotčeným parcelních čísel - pozemky v k.ú. 794058 Zvole dle KN:

378/1, 376/2, 376/12, 557, 558/1, 285/2, 286/2.

Vymezené území o rozloze 5,06 ha, řešené regulačním plánem (plocha, ve které je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejího využití), je graficky vyznačeno ve výkresu č.1 ÚP Zvole – výkresu Základního členění území a v příloze tohoto opatření.

Řešená plocha Z1a, dle ÚP Zvole severní část zastavitelné plochy Z1, je ze severní a západní strany vymezena zastavěným obytným územím sídla Zvole, na které přímo navazuje,

2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Regulační plán bude řešit 1 základní typ plochy: zastavitelné plochy funkčně zařazené do území SV- Plochy smíšené obytné – venkovské. Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem budou vymezeny jako plochy veřejných prostranství.

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení Z1a bude dle § 7 vyhlášky 269/2009 (kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb.) dále vymezena plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími. Podmínkou při návrhu RP1a a vymezení pozemků je vymezení pásu zeleně podél východního okraje celého území- mezi plochami obytnými a silnicí III/10115 a prověření případného oddělení od plochy Z1b také veřejným prostranstvím s veřejnou zelení.

3. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Struktura zástavby, navrhovaná regulačním plánem bude navazovat jak na plochy zastavěného území, tak na navazující část zastavitelné plochy (Z1b).

Regulační plán stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území: uliční čáry, stavební čáry v nových blocích zástavby, a rovněž nezastavitelnou část pozemků, vyplývající z ochranných pásem infrastruktury.

Regulační plán vymezení dále trasování komunikací a prostorové poměry: šířkový a výškový profil uličního prostoru, a to v úseku celého území řešeného regulačním plánem. Nedílnou součástí toho uličního profilu je řešení oplocení pozemků v uliční čáře, popřípadě řešení případných částí území bez oplocení.

V jednotlivých zastavitelných plochách, vzniklých podrobným členěním území, stanoví RP regulativy prostorového uspořádání území: stanoví výšku staveb a výškové osazení staveb na základě skutečných terénních poměrů.

Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

Uspořádání staveb v ploše SV bude respektovat regulativy, stanovené v ÚP Zvole, zejména požadovanou výšku staveb max. 2NP nebo 1+P (1 nadzemní podlaží plus obytné podkroví), max. 1 podzemní podlaží, koeficient zastavění pozemku max. 30 % a koeficient zeleně min. 50 % .

4. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 2 a 3 tohoto zadání.

DOTČENÍ PRVKŮ ÚSES A ZÁJMŮ OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES.

OCHRANA ZPF

Součástí řešení Regulačního plánu bude i vyhodnocení případných záborů ZPF (ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a ust. § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb.), s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách.

OCHRANA PUPFL

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny pozemky plnící funkci lesa.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Regulačním plánem nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

5.1. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Součástí návrhu regulačního plánu bude dopravní řešení a napojení území: regulační plán vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů i plochy pro pohotovostní odstavňá stání vozidel, řešení vjezdu do území a plochy pro pěší provoz a zeleň.

Zastavitelné plochy SV mohou být dopravně obsloubeny z jižního, východního a západního okraje plochy. Podmínkou při návrhu RP1a a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality, její návaznost na stávající zástavbu a řešení křižovatky silnic III. třídy (III/10115 a III/1042) na východním okraji řešené plochy Z1a.

Dále pak z hlediska širšího území prověří regulační plán možnost umožnit dopravní napojení rozvojové plochy Z2 západně od řešeného území nejlépe dostatečně dimenzovanou stávající místní komunikací v navazující zástavbě a současně trasovanou řešenou plochou Z1a na silnici III/10115.

5.2. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Regulační plán bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem.

Řešení regulačního plánu se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, samostatné řešení likvidace splaškových vod a zásobování elektrickou energií.

Území řešení RP1a bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.

Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.

6. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ:

-trasy vodovodních a kanalizačních řadů

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ:

-nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

POZEMNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PLOCHY PRO DOPRAVU):

- případné významné navrhované veřejné prostory

- případné plochy komunikací pro dopravní napojení řešeného území

JAKO OPATŘENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU BUDOU VYMEZENY TYTO PRVKY V ÚZEMÍ:

-popřípadě bude vymezeno jako opatření ve veřejném zájmu území určené pro významnou veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

7. POŽADAVKY NA ASANACE

Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

8. DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložiska nerostných surovin. Z hlediska řešení požární ochrany bude v návrhu regulačního plánu řešeno:

splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

9. VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Vydaný regulační plán nahradí v řešené lokalitě tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území

10. POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SPOJUJÍ

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

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

11. PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci budou specifikovány v době přípravy nebo platnosti regulačního plánu.

12. 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

Návrh regulačního plánu RP1a plochy Z1a Zvole bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 458/2013 Sb. Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU:

- Hlavní výkres regulačního plánu bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Hlavní výkres bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství.

Součástí hlavního výkresu bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkresu zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

- Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu 1 : 1000.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

Koordinální výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (pdf) na CD.

13. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

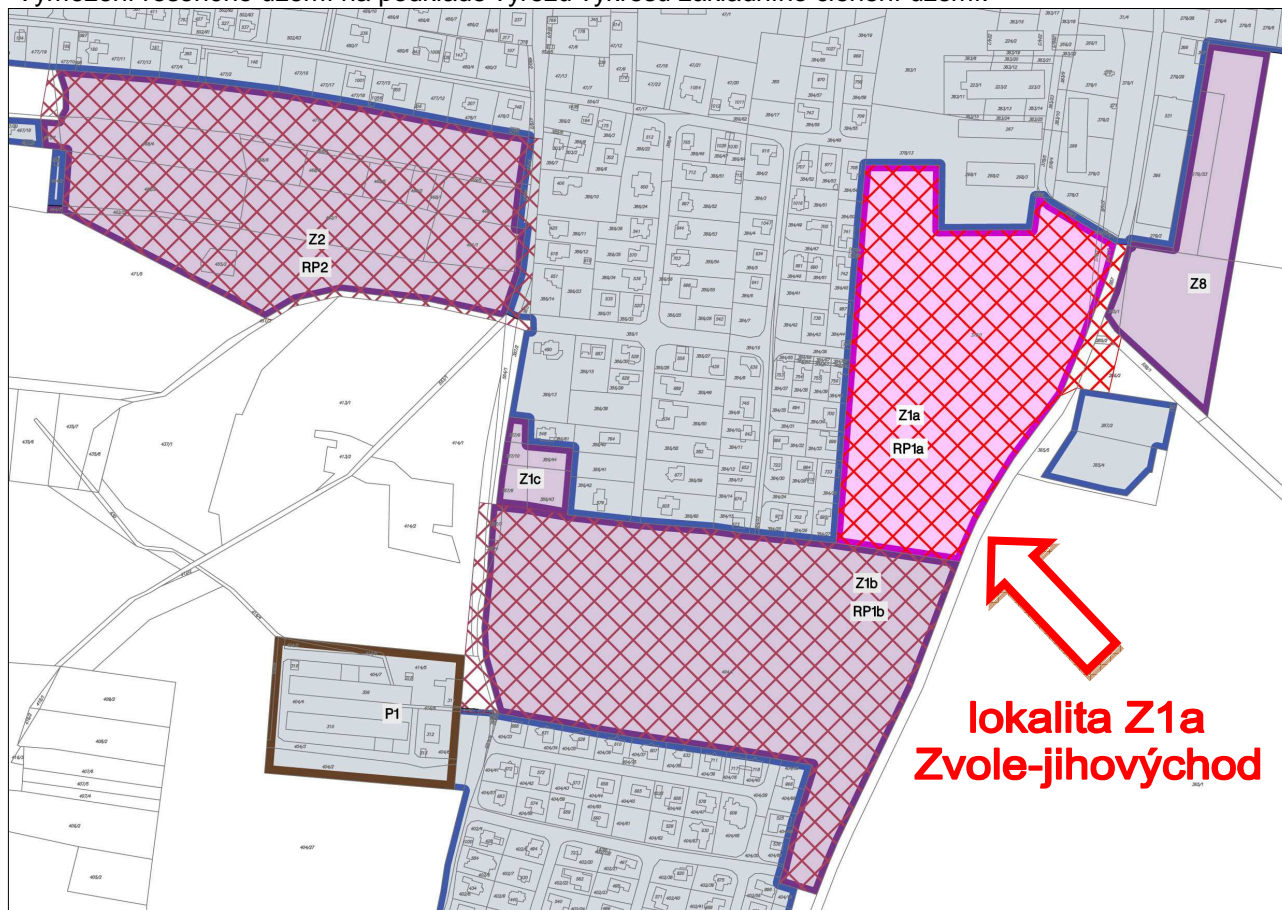
Jedná se o regulační plán z podnětu. Lhůta pro vydání regulačního plánu RP1a plochy Z1a-ZVOLE-JIHOVÝCHOD: do 5 let od nabytí účinnosti ÚP Zvole.

Požadavky jsou stanoveny v textové části Návrhu ÚP Zvole:

Označení plochy	Navržené funkční využití, požadavky k řešení	Výměra [ha]
RP1a – lokalita Z1a Zvole -jihovýchod	SV- Plochy smíšené obytné – venkovské -parcelace pozemků, trasování komunikací, odkanalizování - vymezení pásu zeleně podél východního okraje lokality -řešení křižovatky silnic III. třídy (III/10115 a III/1042)	5,06

14. GRAFICKÁ PŘÍLOHA ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP1A LOKALITY Z1a –ZVOLE JIHOVÝCHOD

Vymezení řešeného území na podkladě výřezu výkresu základního členění území.



1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území, řešené regulačním plánem, leží v jižní části sídla Zvole. Dle Územního plánu je území zařazeno do ploch SV Plochy smíšené obytné – venkovské.

Seznam dotčeným parcelních čísel - pozemky v k.ú. 794058 Zvole dle KN: 404/1,387/4,387/3,554/1,414/1.

Vymezené území o rozloze 6,88 ha, řešené regulačním plánem (plocha, ve které je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejího využití), je graficky vyznačeno ve výkresu č.1 ÚP Zvole – výkresu Základního členění území. Řešená plocha Z1b, dle ÚP Zvole jižní část zastavitelné plochy Z1, je ze severní a jižní strany vymezena zastavěným obytným územím sídla Zvole, na které přímo navazuje, na západě a východě je ohraničena stávajícími komunikacemi – silnicí III/10115 a místní komunikací.

2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Regulační plán bude řešit 1 základní typ plochy: zastavitelné plochy funkčně zařazené do území SV-Plochy smíšené obytné – venkovské. Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem budou vymezeny jako plochy veřejných prostranství.

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení Z1b bude dle § 7 vyhlášky 269/2009 (kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb.) dále vymezena plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími.

Zastavitelné plochy SV mohou být dopravně obslouženy z kterékoliv svojí strany, což bude také předmětem řešení regulačního plánu- podmínkou při návrhu RP1b je návrh dopravního napojení lokality, její návaznost na stávající zástavbu, vymezení pásu zeleně podél východního okraje celého území- mezi plochami obytnými a silnicí III/10115 a prověření možnosti případného oddělení od zastavěného území jižně od plochy Z1b veřejným prostranstvím, případně, z důvodu prostupnosti krajiny, pásem zeleně.

3. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Struktura zástavby, navrhovaná regulačním plánem bude navazovat jak na plochy zastavěného území, tak na navazující část zastavitelné plochy (Z1a).

Regulační plán stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území: uliční čáry, stavební čáry v nových blocích zástavby, a rovněž nezastavitelnou část pozemků, vyplývající z ochranných pásem infrastruktury.

Regulační plán vymezí dále trasování komunikací a prostorové poměry: šířkový a výškový profil uličního prostoru, a to v úseku celého území řešeného regulačním plánem. Nedílnou součástí toho uličního profilu je řešení oplocení pozemků v uliční čáře, popřípadě řešení případných částí území bez oplocení. V jednotlivých zastavitelných plochách, vzniklých podrobným členěním území, stanoví RP regulativy prostorového uspořádání území: stanoví výšku staveb a výškové osazení staveb na základě skutečných terénních poměrů.

Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

Uspořádání staveb v ploše SV bude respektovat regulativy, stanovené v ÚP Zvole, zejména požadovanou výšku staveb max. 2NP nebo 1+P (1 nadzemní podlaží plus obytné podkroví), max. 1 podzemní podlaží, koeficient zastavění pozemku max. 30 % a koeficient zeleně min. 50 % .

4. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 2 a 3 tohoto zadání.

DOTČENÍ PRVKŮ ÚSES A ZÁJMŮ OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY
Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES.

OCHRANA ZPF

Součástí řešení Regulačního plánu bude i vyhodnocení případných záborů ZPF (ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a ust. § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb.), s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách.

OCHRANA PUPFL

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny pozemky plnící funkci lesa, pouze západní okraj lokality leží ve vzdálenosti do 50 m od hranice PUPFL.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Regulačním plánem nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

5.1. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Součástí návrhu regulačního plánu bude dopravní řešení a napojení území: regulační plán vymezí kromě dopravního prostoru a jízdnic pruhů i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel, řešení vjezdu do území a plochy pro pěší provoz a zeleň.

5.2. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Regulační plán bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem.

Řešení regulačního plánu se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, samostatné řešení likvidace splaškových vod a zásobování elektrickou energií.

Území řešení RP1b bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.

Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.

6. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ:

trasy vodovodních a kanalizačních řadů

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ:

nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek

POZEMNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PLOCHY PRO DOPRAVU):

případné významné navrhované veřejné prostory

případné plochy komunikací pro dopravní napojení řešeného území

JAKO OPATŘENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU BUDOU VYMEZENY TYTO PRVKY V ÚZEMÍ:

popřípadě bude vymezeno jako opatření ve veřejném zájmu území určené pro významnou veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

7. POŽADAVKY NA ASANACE

Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

8. DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANAL. PODKLADŮ A ZE ZVL. PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložiska nerostných surovin. Z hlediska řešení požární ochrany bude v návrhu regulačního plánu řešeno splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajících z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových

komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

9. VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Vydaný regulační plán nahradí v řešené lokalitě tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území

10. POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SPOJUJÍ

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

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

11. PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci budou specifikovány v době přípravy nebo platnosti regulačního plánu.

12. 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

Návrh regulačního plánu RP1b plochy Z1b Zvole bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 458/2013 Sb. Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU:

Hlavní výkres regulačního plánu bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Hlavní výkres bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství.

Součástí hlavního výkresu bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkresu zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu 1 : 1000.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

Koordinální výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (pdf) na CD.

13. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

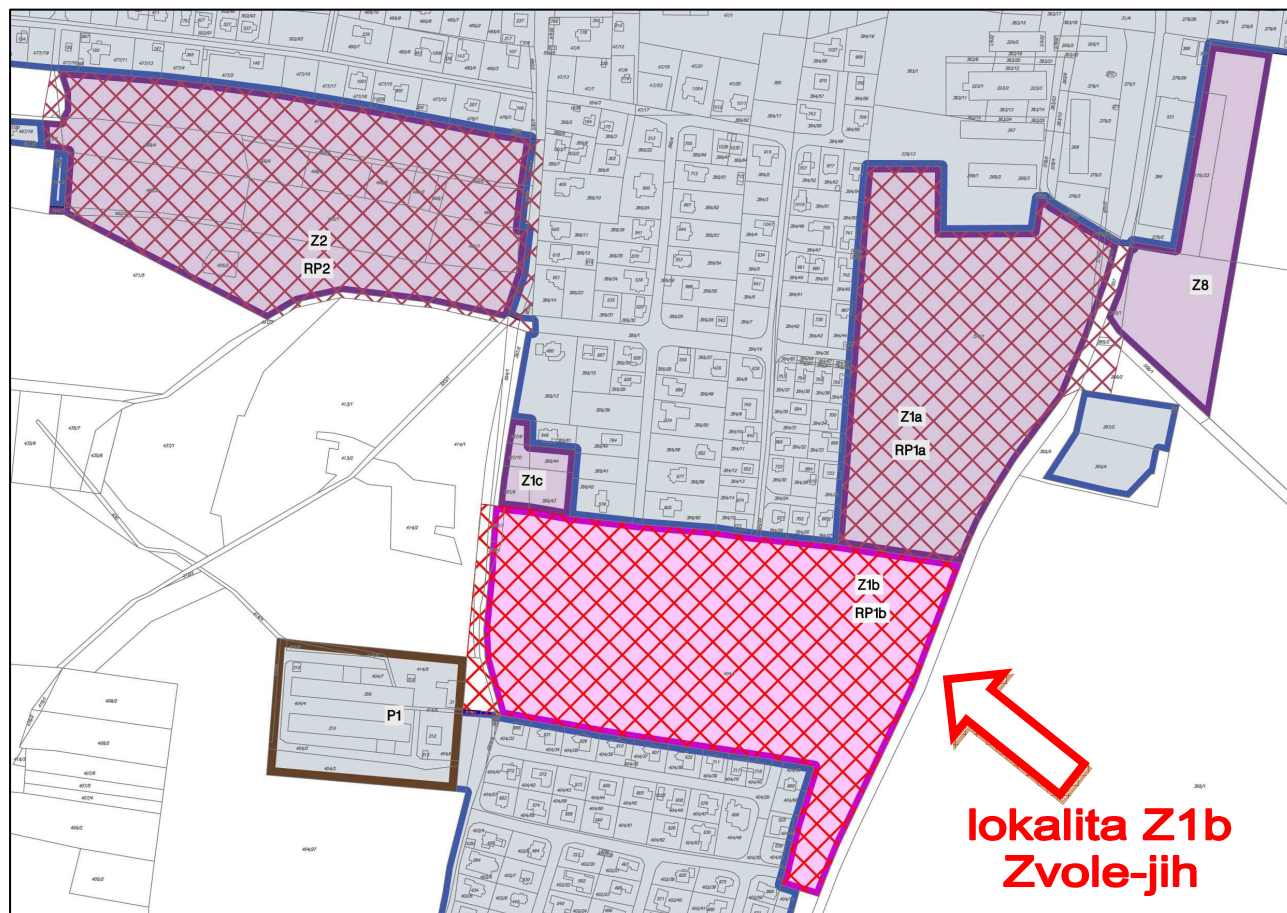
Jedná se o regulační plán z podnětu. Lhůta pro vydání regulačního plánu RP1b plochy Z1b-ZVOLE-JIH: do 5 let od nabytí účinnosti ÚP Zvole.

Požadavky jsou stanoveny v textové části Návrhu ÚP Zvole:

Označení plochy	Navržené funkční využití, požadavky k řešení	Výměra [ha]
RP1b – lokalita Z1b Zvole -jih	SV- Plochy smíšené obytné – venkovské -parcelace pozemků, trasování komunikací, odkanalizování - vymezení pásu zeleně podél východního okraje lokality -prověření možnosti případného oddělení od zastavěného území jižně od plochy Z1b	6,88 ha

14. GRAFICKÁ PŘÍLOHA ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP1B LOKALITY Z1b –ZVOLE JIH

Vymezení řešeného území na podkladě výřezu výkresu základního členění území.



1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území, řešené regulačním plánem, leží na jihovýchodním okraji sídla Zvole. Dle Územního plánu je území zařazeno do ploch SV Plochy smíšené obytné – venkovské.

Seznam dotčeným parcelních čísel - pozemky v k.ú. 794058 Zvole dle KN:

471/1,471/3,471/5,472,468/1-6,462/1-3,464/2-3,

469/1,469/2,469/5,461/1451/2,455/2,468/7,470/2,554/1,387/1,387/2

Vymezené území o rozloze 6,34 ha, řešené regulačním plánem (plocha, ve které je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejího využití), je graficky vyznačeno ve výkresu č.1 ÚP Zvole – výkresu Základního členění území a v příloze tohoto opatření.

Řešená plocha Z2 je ze severní a východní strany vymezena zastavěným obytným územím sídla Zvole, na které přímo navazuje, na jižní straně navazuje na nezastavěné území (sousedí s lesními pozemky a zemědělskými plochami), západní okraj tvoří lesní pozemky, navržené územním plánem k vynětí z PUPFL a převedení do ploch smíšeného nezastavěného území.

2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Regulační plán bude řešit 1 základní typ plochy: zastavitelné plochy funkčně zařazené do území SV-Plochy smíšené obytné – venkovské. Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem budou vymezeny jako plochy veřejných prostranství.

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení Z2 bude dle § 7 vyhlášky 269/2009 (kterou se mění vyhláška č. 501/2006 Sb.) dále vymezena plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m²; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace.

Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími. Podmínkou při návrhu RP2 a vymezení pozemků je zohlednění sousedství lesních pozemků (a jejich ochranného pásma), dále návrh dopravního napojení lokality a její návaznost jak na stávající zástavbu, tak na krajinné zázemí.

3. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Struktura zástavby, navrhovaná regulačním plánem bude navazovat na plochy zastavěného území. Regulační plán stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území: uliční čáry, stavební čáry v nových blocích zástavby, a rovněž nezastavitelnou část pozemků, vyplývající z ochranných pásem infrastruktury.

Regulační plán vymezení dále trasování komunikací a prostorové poměry: šířkový a výškový profil uličního prostoru, a to v úseku celého území řešeného regulačním plánem. Nedílnou součástí toho uličního profilu je řešení oplocení pozemků v uliční čáře, popřípadě řešení případných částí území bez oplocení. V jednotlivých zastavitelných plochách, vzniklých podrobným členěním území, stanoví RP regulativy prostorového uspořádání území: stanoví výšku staveb a výškové osazení staveb na základě skutečných terénních poměrů. Regulační plán navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území. Při řešení (a vymezení nezastavitelné části) bude zohledněno sousedství lesních pozemků a jejich ochranného pásma.

Uspořádání staveb v ploše SV bude respektovat regulativy, stanovené v ÚP Zvole, zejména požadovanou výšku staveb max. 2NP nebo 1+P (1 nadzemní podlaží plus obytné podkroví), max. 1 podzemní podlaží, koeficient zastavění pozemku max. 30 % a koeficient zeleně min. 50 %.

4. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 2 a 3 tohoto zadání.

DOTČENÍ PRVKŮ ÚSES A ZÁJMŮ OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES.

OCHRANA ZPF

Součástí řešení Regulačního plánu bude i vyhodnocení případných záborů ZPF (ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu a ust. § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb.), s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách.

OCHRANA PUPFL

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny pozemky plnící funkci lesa, jižní část řešené lokality je ve vzdálenosti do 50m od okraje PUPFL.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Regulačním plánem nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

5. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

5.1. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Součástí návrhu regulačního plánu bude dopravní řešení a napojení území: regulační plán vymezí kromě dopravního prostoru a jízdnic pruhů i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel, řešení vjezdu do území a plochy pro pěší provoz a zeleň.

Podmínkou při návrhu RP2 a vymezení pozemků je návrh dopravního napojení lokality- řešené území (zastavitelné plochy SV) může být dopravně obsluženo zejména z východního okraje plochy.

5.2. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Regulační plán bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem.

Řešení regulačního plánu se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, samostatné řešení likvidace splaškových vod a zásobování elektrickou energií.

Území řešení RP2 bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace.

Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.

6. POŽADAVKY NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A NA VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby:

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ:

-trasy vodovodních a kanalizačních řadů

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ:

-nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek;

POZEMNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PLOCHY PRO DOPRAVU):

- případné významné navrhované veřejné prostory

- případné plochy komunikací pro dopravní napojení řešeného území

JAKO OPATŘENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU BUDOU VYMEZENY TYTO PRVKY V ÚZEMÍ:

-popřípadě bude vymezeno jako opatření ve veřejném zájmu území určené pro významnou veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

7. POŽADAVKY NA ASANACE

Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

8. DALŠÍ POŽADAVKY, VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ A ZE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložiska nerostných surovin. Z hlediska řešení požární ochrany bude v návrhu regulačního plánu řešeno:

splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajících z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb,

řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě, požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

9. VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Vydaný regulační plán nahradí v řešené lokalitě tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území

10. POŽADAVKY ZE ZÁVĚRU ZJIŠŤOVACÍHO ŘÍZENÍ VČETNĚ URČENÍ DALŠÍHO POSTUPU, POKUD SE POSTUPY POSUZOVÁNÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A POŘIZOVÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU SPOJUJÍ

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

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

11. PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci budou specifikovány v době přípravy nebo platnosti regulačního plánu.

12. 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

Návrh regulačního plánu RP1a plochy Z1a Zvole bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhl. č. 458/2013 Sb. Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU:

- Hlavní výkres regulačního plánu bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Hlavní výkres bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství.

Součástí hlavního výkresu bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území a vyskytujících se ochranných pásem (popřípadě v samostatném výkresu zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

- Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu 1 : 1000.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu 1 : 1000.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních a v digitální formě (pdf) na CD.

13. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Jedná se o regulační plán z podnětu. Lhůta pro vydání regulačního plánu RP2 plochy Z2-ZVOLE Za Ovčínem: do 5 let od nabytí účinnosti ÚP Zvole.

Požadavky jsou stanoveny v textové části Návrhu ÚP Zvole:

Označení plochy	Navržené funkční využití, požadavky k řešení	Výměra [ha]
RP2 – lokalita Z2 Zvole „Za Ovčínem“	SV- Plochy smíšené obytné – venkovské -parcelace pozemků, trasování komunikací, odkanalizování -zohlednění sousedství lesních pozemků a jejich ochranného pásma	6,34

14. GRAFICKÁ PŘÍLOHA ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP2 LOKALITY Z2 – ZVOLE „ZA OVČÍNEM“

Vymezení řešeného území na podkladě výřezu výkresu základního členění území.

