

## B. Odůvodnění regulačního plánu

### Obsah

<b>B. ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU .....</b>	<b>42</b>
<b>B.1 Textová část.....</b>	<b>44</b>
B.1.1 Výsledek přezkoumání regulačního plánu .....	44
a) Soulad regulačního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací.....	44
b) Soulad regulačního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.....	51
c) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů .....	52
d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.....	52
B.1.2 Náležitosti vyplývající z §68 odst. (5) a) až e) stavebního zákona .....	56
a) Výsledek posouzení regulačního plánu podle § 68 odst. (3) .....	56
b) Zpráva o závěrech vyplývajících z dokumentace vlivů.....	56
c) Stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů návrhu regulačního plánu na životní prostředí.....	57
d) Sdělení, jak bylo stanovisko podle písmene c) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly .....	57
e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení .....	57
B.1.3 Náležitosti vplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění z Přílohy 11, část II. odst. (1) a) až f).....	57
a) Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu lokality č. 46 – Eko bydlení .....	57
b) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem .....	58
c) Údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§69 odst. 3 stavebního zákona) .....	58
3.d Zdůvodnění navržené koncepce řešení .....	64
3.e Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa .....	65
3.f Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí .....	65
B.1.4 Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.....	65
B.1.5 Vyhodnocení připomínek.....	65
<b>B.2 Grafická část odůvodnění regulačního plánu .....</b>	<b>65</b>

## IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE:

Název:	Odůvodnění Regulačního plánu lokality č. 46 – Eko bydlení
Stupeň dokumentace:	návrh
Místo:	Úžice, k.ú. Úžice, při dálničním přivaděči ohraničeném na západní straně ulicí Hlavní
Pozemky:	464/1; 532/1
Číslo zakázky:	SEA 2016/5/1/Úžice
Pořizovatel:	Obecní úřad Úžice Nádražní 200, 27745 Úžice IČ 00236543 DIČ CZ 00236543 na podkladě smlouvy s fyzickou osobou, která splňuje kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti kladené na úředníky obecních úřadů (§ 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění – dále stavební zákon)
V zastoupení:	David Hrdlička, starosta obce
Oprávněná úřední osoba Pořizovatele ve věcech technických:	Ing. Renata Perglerová, č. osvědčení 800026411
RP pořizován z podnětu:	Energoconsult Praha s.r.o., IČ 290 41 511 Praha 1 – Nové Město, Senovážné náměstí 1464/6,
Jednatel:	Ing. Jan Petr
Zpracovatel dokumentace:	SEA Architekt spol. s r.o., IČ 14803089 Dvorecké nám. 3, Praha 4
Architekt:	Doc. Ing. arch. Petr Suske ČKA 1000 Ing. Jiří Jakeš ČKAIT 0002136 Ing. arch. Patrik Dolák
HIP:	Ing. Jiří Jakeš ČKAIT 0002136
Požárně bezpečnostní řešení:	Ing. Judita Spasová, odb. zp. č. Š-070-46/2003
Komunikace:	Ing. Jaroslav Vojtěh ČKAIT 0401445
Kanalizace, vodovod:	Ing. Jiří Šír ČKAIT 0401335 Ing. Jiří Zapletal ČKAIT 0400892
Silnoproud a veřejné osvětlení:	Libuše Madurkayová ČKAIT 0400228
Rozvod plynu	Daniel Roztočil ČKAIT 0009718
Geotechnika:	Ing. Lumír Caithaml ČKAIT 0001694

## B.1 Textová část

### B.1.1 Výsledek přezkoumání regulačního plánu

*a) Soulad regulačního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací*

#### **Politika územního rozvoje ČR, aktualizace 2015 (PÚR):**

Regulační plán lokality č. 46 – Eko bydlení obce Úžice respektuje požadavky vyplývající z republikových priorit, zejména chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Regulační plán lokality č. 46 – Eko bydlení je zpracována v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 schválenou vládou ČR dne 20. 7. 2009 i se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje vydanými zastupitelstvem kraje Usnesením č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. 12. 2011.

*Regulačního plánu lokality č. 46 – Eko bydlení v k.ú. Úžice se týká:*

#### - **OB1 Rozvojová oblast Praha:**

Důvody vymezení:

Území ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zřetelným rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice a tranzitní železniční koridory a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké.

#### - **OS2 Rozvojová osa Praha–Ústí nad Labem–hranice ČR/Německo (–Dresden)**

Důvody vymezení:

Území ovlivněné dálnicí D8 a železniční tratí č. 090 (I. tranzitní železniční koridor) při spolupůsobení center osídlení Mělník, Roudnice nad Labem, Lovosice, Litoměřice a Děčín; v úseku Ústí nad Labem–Děčín je rozvojovým záměrem PÚR ČR kapacitní silnice, pokračující do Liberce. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

Lokalita č. 46 je územním plánem vyčleněna jako zóna pro venkovské bydlení s nutností vyřešení protihlukových opatření. Vlastní výstavba obytných staveb nezasahuje do ochranného pásma dálnice D8. Součástí protihlukových opatření je stavba zemního valu, která zasahuje do ochranného pásma dálnice D8 a s jehož stavbou vyslovilo souhlas MD a ŘSD. Dalším protihlukovým opatřením je stavba protihlukové zdi podél dálnice D8 a sjezdu z dálnice, kterou buduje na své náklady ŘSD.

*Regulačního plánu lokality č. 46 – Eko bydlení v k.ú. Úžice se netýká:*

#### - **VR 1 Koridor vysokorychlostní dopravy:**

Důvody vymezení:

Chránit na území ČR navržené koridory vysokorychlostní dopravy v návaznosti na obdobné koridory především v SRN a případně v Rakousku.

- **E10 Koridory pro vedení 400 kV Výškov–Chotějovice a dále koridory pro dvojitá vedení 400 kV v trasách Výškov–Babylon, Výškov–Čechy-střed a Babylon–Bezděčín, včetně souvisejících ploch pro rozšíření elektrických stanic.**

Důvody vymezení:

Koridory a plochy umožňující připojení elektrických stanic Chotějovice a Výškov a tím zajištění vyvedení výkonu z nových plánovaných zdrojů (elektráren) do přenosové soustavy ČR s cílem zvýšení spolehlivosti systému v oblasti severních Čech.

ZÚR vymezily dále **koridor pro umístění stavby nadřazené plynárenské soustavy P02 –VTL plynovod Veltrusy – Obříství**, procházející územím obce Úžice. Regulačního plánu pro území č. 46- Eko bydlení se tento koridor nedotýká.

- Další stavbou, kterou vymezily ZÚR je koridor **pro umístění stavby D060 – aglomerační okruh - úsek Úžice – Byškovice**, vč. obchvatu sídla Netřeba. Změna č. 4 územního plánu obce koridor respektuje včetně navazující přeložky silnice III/24211. Přeložka byla navržena v předchozí územně plánovací dokumentaci a tuto koncepci Změna č. 4 územního plánu obce převzala.

ZÚR vymezily na území obce Úžice **prvky regionálního ÚSES - RK 1130 a RK 1131 a RC 1484 Dřínovský háj**. Tyto prvky ÚSES jsou obsaženy i v platném územním plánu obce Úžice. Regulačního plánu pro území č. 46- Eko bydlení se tento koridor nedotýká.

- Další stávající nadřazené sítě technické infrastruktury – trasy VTL i VVTL plynovodů, elektrických vedení VVN, vodovodní přivaděč se také Regulačního plánu lokalita č. 46 – Eko bydlení netýkají.

***V návrhu Regulačního plánu pro lokalitu č. 46 – Eko bydlení se nemění uspořádání zastavěného území. Návrh Regulačního plánu pro lokalitu č. 46 – Eko bydlení tak není v rozporu se záměry Politiky územního rozvoje ČR, aktualizace 2015. Regulační plán lokality č. 46 – Eko bydlení je v souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací.***

### **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ( ZÚR ):**

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ( dále ZÚR ) vydalo formou opatření obecné povahy Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZL dne 19.12.2011.

**Ad:**

#### **1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území:**

Regulačního plánu lokality č. 46 – Eko bydlení v k.ú. Úžice se týká:

Regulační plán lokality č. 46 – Eko bydlení v k.ú. Úžice je v souladu s těmito prioritami územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;

Komentář:

Řešení Regulačního plánu lokality č. 46 – Eko bydlení akceptuje resp. posiluje urbanistickou celistvost sídla ploše smíšené obytné a zřízením nových ploch veřejné zeleně umožňuje optimální využití stávající sídelní soustavy obce pro její přirozené užívání.

**Ad:**

**2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu**

*Regulačního plánu lokality č. 46 – Eko bydlení v k.ú. Úžice se týká:*

**Ad:**

**2.1 Rozvojové oblasti republikového významu**

Obec Úžice je dle Politiky územního rozvoje ( PÚR ) ČR 2008 součástí rozvojové oblasti OB1 – Rozvojová oblast Praha.

ZÚR zpřesňují PÚR a stanovují v rozvojové oblasti OB1 tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území ve vztahu k území obce Úžice:

- rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do ploch s vazbou silnice nadřazené sítě a zejména ploch brownfields,
- rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou,
- pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území,
- vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl.m. Prahy,
- chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;
- koordinovat územní rozvoj s hl. m. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti;
- respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
- chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

Komentář:

Regulační plán lokality č. 46- Eko bydlení vytváří podmínky pro optimální využití zastavitelného území umístěného u nadřazené silniční sítě – D8, aglomerační okruh Prahy II/101. Navržené změny zvyšují intenzitu využití urbanizovaného území.

Okolnosti ochrany krajinného rázu nejsou Regulačním plánem lokality č. 46- Eko bydlení s ohledem na jejich věcný charakter dotčeny.

ZÚR stanovují v rozvojové oblasti OB1 tyto úkoly pro územní plánování:

- zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;
- vymežit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť;

- optimalizovat rozmístění železničních zastávek na regionálních tratích;
- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;

Komentář:

Regulační plán lokality č. 46 - Eko bydlení řeší využití zastavitelné plochy č. 46 při zachování krajinného rázu a hodnot stávajících přírodních útvarů.

**Ad: 2.3 Rozvojové oblasti krajského významu**

Řešené území není součástí rozvojové oblasti krajského významu

**Ad: 2.4 Rozvojové osy krajského významu**

Řešené území není součástí rozvojové osy krajského významu

**Ad: 2.5 Centra osídlení**

Řešené území není v tomto smyslu ZÚR definováno.

**Ad:**

**3 Zpřesnění specifické oblasti, vymezené PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu**

**Ad: 3.1 Specifická oblast republikového významu**

Řešené území není součástí specifické oblasti republikového významu

**Ad: 3.2 Specifická oblast krajského významu**

Řešené území není součástí specifické oblasti krajského významu

**Ad:**

**4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu**

Řešené lokality č. 46 – Eko bydlení v k.ú. Úžice se netýká:

Plochy a koridory nadmístního významu:

- koridor pro vysokorychlostní trať z PÚR (VR1) na území Středočeského jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu D201 pro trať Praha – Lovosice, úsek Praha – hranice kraje,
- koridor E10 (z PÚR 2008) pro vedení VVN 400 kV TR Výškov – TR Čechy Střed jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu E02 ve smyslu jeho zpřesnění změnou č. 5 ÚP Úžice,
- koridor pro umístění stavby nadřazené plynárenské soustavy P02 – VTL plynovod Veltrusy – Obříství,
- koridor pro umístění stavby D060 – aglomerační okruh: úsek Úžice – Byškovice, vč. obchvatu sídla Netřeba,
- prvky regionálního ÚSES: RK 1130 a RK 1131 a RC 1484 Dřínovský háj ve smyslu jejich zpřesnění v platném ÚP Úžice



Výřez výkresu č. 2 ZÚR: Plochy a koridory nadmístního významu

**Výše uvedené plochy a koridory nadmístního významu nejsou Regulačním plánem lokality č. 46- Eko bydlení, Úžice dotčeny.**

**Ad:**

**5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území**

**Ad: 5.1 Přírodní hodnoty kraje**

- (197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:  
i) skladebné části ÚSES.

Komentář:

V řešeném území jsou v tomto smyslu sledovány tyto přírodní hodnoty:

- RK 1130 Dřínov - Úpor
- RK 1131 Dřínovský háj - Kopeč
- RC 1484 Dřínovský háj

(198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:

- a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;

**Komentář:**

**Regulační plán lokality č. 46- Eko bydlení Úžice nemá vliv na vymezené přírodní hodnoty kraje.**

**Ad: 5.2 Kulturní hodnoty kraje**

Specifikované kulturní hodnoty kraje se v řešeném území se nevyskytují.

**Ad: 5.3 Civilizační hodnoty území kraje**

(202) Za významné civilizační hodnoty Středočeského kraje jsou považovány:

b) nad místní silniční sít' tvořená dálnicemi D1, D5, D8, D11, rychlostními komunikacemi R1, R4, R6, R7, R10 a vyhovujícími úseky silnic I. třídy č. 3, 9, 12, 16, 18, 32 a 38;

Komentář:

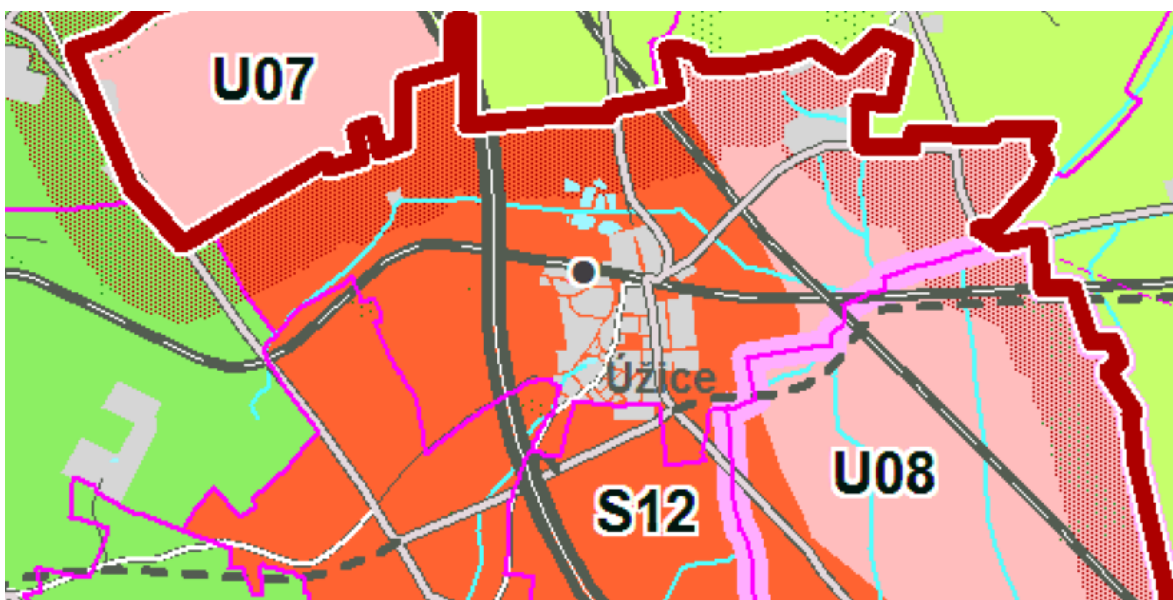
Ochrana civilizačních hodnot je řešena ve vztahu dálnici D8 respektováním jejího ochranného pásma.

Ad:

#### 6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

(204) ZÚR vymezují na území kraje následující krajinné typy (v grafické části jsou označeny uvedenými kódy):

- S - krajina sídelní
- U – krajina příměstská



(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
- b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;
- c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
- d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;
- e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;



- f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;
- g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu
- h) při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

Komentář:

Regulační plán lokality č. 46 - Eko bydlení Úžice není v rozporu s výše uvedenými zásadami – změny regulativů koresponduje se úkolem ad f) - respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami a to z hlediska charakteru území – požadavky na hmotové a tvarově vhodné stavby náleží do úrovně územních a stavebních řízení.

Regulační plán lokality č. 46 - Eko bydlení Úžice zasahuje do ploch S – krajina sídelní.  
Regulační plán lokality č. 46 - Eko bydlení Úžice je v souladu s požadavky kapitoly (208) ZÚR, ad a):

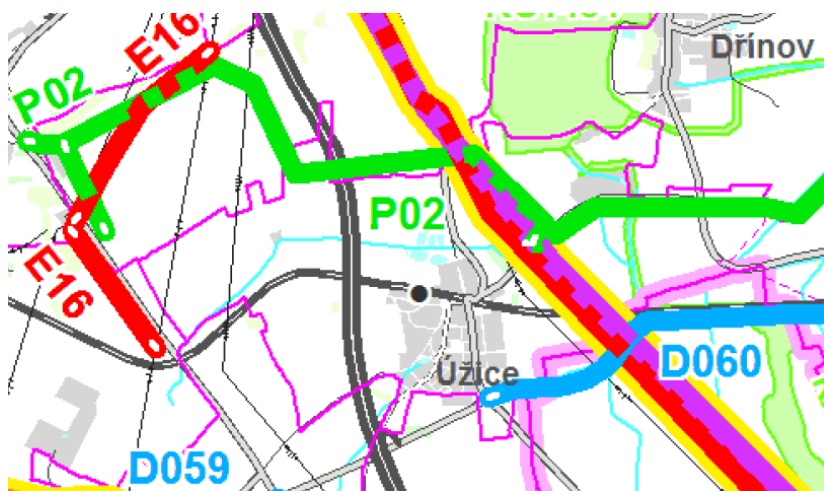
- a) větší rozsah zastavěného území, vysoká hustota obyvatel a soustředění ekonomických aktivit;

Ad:

**7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

ZÚR vymezují pro účely řízení o vyvlastnění či zřízení překupního práva veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v oblasti dopravy, technické infrastruktury, protipovodňové ochrany a územního systému ekologické stability.

ZÚR vymezují jako veřejně prospěšné stavby v tomto rozsahu:



Obr.: výřez výkresu ZÚR č. 4 – veřejně prospěšné stavby a opatření

- D 060 - koridor dálnice D8: doplnění MÚK Odolena Voda
- D 201 - koridor vysokorychlostní tratě Praha – Lovosice, úsek Praha – hranice kraje
- P 02 - VTL plynovod Veltrusy – Obříství
- E 16 - přeložka vedení 110 kV Veltrusy

Regulační plán řešené lokality č. 46 – Eko bydlení v k.ú. Úžice nemá na výše uvedené záměry kraje resp. vymezené veřejně prospěšné stavby dle ZÚR. Tyto VPS jsou zapracovány v platné verzi ÚP Úžice. Stavba E16 – přeložka vedení 110 kV Veltrusy již byla realizována.

Veřejně prospěšná opatření:

- RK 1130 Dřínov - Úpor
- RK 1131 Dřínovský háj - Kopeč
- RC 1484 Dřínovský háj

**Tyto VPS jsou zapracovány v platné verzi ÚP Úžice. Regulačním plánem lokality č. 46 – Eko bydlení v k.ú. Úžice není územní systém ekologické stability dotčen.**

**Ad:**

#### **8. Stanovení požadavků nadmístního významu na koordinaci územně plánovací činnosti obcí**

ZÚR pro řešené území obce Úžice stanovují tyto požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti obcí:

- veřejně prospěšné stavby:
  - D 060 - koridor dálnice D8: doplnění MÚK Odolena Voda
  - D 201 - koridor vysokorychlostní tratě Praha – Lovosice, úsek Praha - hranice kraje
  - P 02 - VTL plynovod Veltrusy – Obříství
  - E 16 - přeložka vedení 110 kV Veltrusy
- veřejně prospěšná opatření - ÚSES:
  - RK 1130 Dřínov - Úpor
  - RK 1131 Dřínovský háj - Kopeč
  - RC 1484 Dřínovský háj

Komentář:

Výše uvedený výčet záměrů ZÚR Středočeského kraje je obsažen v platné verzi ÚP Úžice a není Regulačním plánem lokality č. 46 – Eko bydlení dotčen.

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

Regulační plán lokalita č. 46 – Eko bydlení řeší lokalitu označenou ve změně č. 1 územního plánu Úžice pro obytnou zástavbu na pozemcích parc. č. 464/1 a 532/1 v k.ú. Úžice u Kralup nad Vltavou, o celkové výměře 24 997 m<sup>2</sup>. Zájmem obce Úžice je pro tuto lokalitu zpracovat

podrobnější územně plánovací dokumentaci (RP) a v ní závazně stanovit regulativy pro zástavbu v rozsahu, který bude přijatelný pro občany i vlastníky pozemků a bude též slučitelný s charakterem stávající zástavby včetně návaznosti na dálnici D8, která je v bezprostřední blízkosti. V řešeném území je v rámci regulačního plánu požadováno vymezení pozemků pro samostatně stojící rodinné domy (maximálně 16 bytových jednotek) včetně obslužných komunikací, chodníků a ploch veřejného prostranství, ze kterého vyplyne návrh parcelace stávajícího pozemku.

Regulační plán pro lokalitu č. 46 – „Eko bydlení“ je zcela v souladu s cíli a úkoly územního plánování, vyjádřenými v § 18 a § 19 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V žádném případě nejsou ohroženy ani negativně ovlivněny architektonické a urbanistické hodnoty v území. Záměr investora a výsledné řešení regulačního plánu včetně podmínek související plánovací smlouvy se v rámci ekonomické realizovatelnosti projektu maximálním způsobem podřizuje architektonickým a urbanistickým hodnotám v území, zejména návaznosti na okrajovou část obce řešením výšky a hustoty zástavby, vysokým podílem zeleně a vzhledem k částečné poloze území v ochranném pásmu dálnice D8 řešením pohledovým a hlukovým odstíněním.

#### *c) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů*

Návrh Regulačního plánu lokality č. 46 – „Eko bydlení“ je zpracován v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon, v platném znění, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

#### *d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů*

### **1. ČEPS a.s.**

Vyjádření dotčeného orgánu:

*ČEPS a.s. potvrzuje, že v místě stavby se nenachází žádné vedení ani zařízení přenosové soustavy, ani jejich ochranné pásmo.*

Stanovisko investora: není potřeba žádná akce.

### **2. HZS**

Vyjádření dotčeného orgánu:

*Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje územní odbor Mělník vyslovuje souhlasné stanovisko.*

Stanovisko investora: není potřeba žádná akce

### **3. KHS**

Vyjádření dotčeného orgánu:

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje Územní pracoviště v Mělníku s návrhem Regulačního plánu lokality č. 46 – Eko bydlení, pozemky parc. č. 464/1, 532/1 k. ú. Úžice se souhlasí za splnění následujících podmínek stanovených v souladu s ustanovením § 77 odst. 1 zákona:

1. V rámci následného územního řízení pro konkrétní rodinné domy bude s ohledem na jejich dispoziční uspořádání podrobněji vyhodnocen hluk ze stacionárních zdrojů (zejména provoz Tesco včetně záchytného parkoviště).

2. Dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb nových rodinných domů bude po realizaci protihlukového valu ověřeno měřením ve vybraných referenčních bodech. Místa měření budou konzultována s KHS. V případě nedodržení hygienických limitů hluku musí stavebník zajistit dodatečná protihluková opatření.

Při posuzování akustické studie nebylo požadováno, aby vypočtené hodnoty byly o více než 3 dB nižší než je hodnota relevantního hygienického limitu z důvodu, že výpočtový model byl kalibrován na základě provedeného měření hluku po dobu 24 hodin, a že po realizaci stavby budou hodnoty hluku v chráněném venkovním prostoru staveb ověřeny měřením. KHS je známo, že v posuzované lokalitě je dominantním zdrojem hluku provoz na dálnici D8 vč. nájezdu, a že zmapovat v současné době hluk ze stacionárních zdrojů (zejména provoz Tesco včetně záchytného parkoviště) je i v noční době velmi problematické. Navíc pro různé zdroje hluku jsou stanoveny odlišné hygienické limity. Z tohoto důvodu bude podrobnější posouzení hluku z provozu Tesca (skladové haly, parkoviště) požadováno v rámci územního řízení pro rodinné domy, tj. po realizaci prodloužené a zvýšené protihlukové stěny u dálnice D8 a při znalosti dispozičního uspořádání obytných místností v rodinných domech tak, aby bylo možné definovat chráněný venkovní prostor staveb – viz podmínka č. 1 stanovená s ohledem na ustanovení § 77 odst. 4 zákona.

Podmínka č. 2 je stanovena k ověření dodržení hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb po realizaci rodinných domů a po realizaci protihlukového valu. V případě překročení hygienických limitů hluku budou po stavebníkovi požadována další protihluková opatření (protihlukovým opatřením je i zajištění nuceného větrání chráněných prostor.

Stanovisko investora: podmínky č.1 a č.2 doplněny do regulačního plánu str. 10 a str. 26, A.1 Textová část.

#### **4. KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE STŘEDOČESKÉHO KRAJE**

Vyjádření dotčeného orgánu: \_

KRAJSKÉ ŘEDITELSTVÍ POLICIE STŘEDOČESKÉHO KRAJE Odbor správy majetku Oddělení správy nemovitého majetku nemá připomínky.

Stanovisko investora: není potřeba žádná akce

#### **5. Ministerstvo dopravy**

Stanovisko dotčeného orgánu:

Ministerstvo dopravy jako dotčený orgán podle § 40 odst. 2 písm. g) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, podle § 56 písm. d) zákona č. 266/1994 Sb., o dráhách, ve znění pozdějších předpisů, podle § 88 odst. 1 písm. k) a l) zákona č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, ve znění pozdějších předpisů a podle § 4 zákona č. 114/1995 Sb., o

*vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů, k návrhu regulačního plánu lokality č. 46 – Eko bydlení vydává stanovisko:*

*Z hlediska drážní a vodní dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem regulačního plánu lokality č. 46 – Eko bydlení a požadavky neuplatňujeme, jelikož nejsou dotčeny námi sledované zájmy.*

Stanovisko investora: není potřeba žádná akce

*Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. Třídy nesouhlasíme s projednávaným návrhem regulačního plánu lokality č. 46 – Eko bydlení:*

1) Nesouhlasíme se situováním zemního valu do těsné blízkosti tělesa dálniční křižovatky.

*Z hlediska dopravy na pozemních komunikacích, námi sledovaných dálnic a silnic I. Třídy souhlasíme s projednávaným návrhem regulačního plánu lokality č. 46 – Eko bydlení za následujících podmínek:*

2) *V územně plánovací dokumentaci požadujeme vymežit a chránit koridor minimálně do vzdálenosti 20 m vně od hrany dálničního tělesa po obou stranách dálnice, včetně křižovatek.*

Stanovisko investora: Pata valu bude posunuta do vzdálenosti 20 m vně od hrany dálničního tělesa po obou stranách dálnice, včetně křižovatek. Oprava dokumentace provedena na výkrese A1, A2.2,D, v textové části str. 14 A.1 Textová část

*Z hlediska letecké dopravy souhlasíme s projednávaným návrhem regulačního plánu lokality č. 46 – Eko bydlení za následujících podmínek:*

3) *V textové i grafické části regulačního plánu požadujeme zpracovat a vyznačit OP s výškovým omezením staveb a OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B letiště Praha/Vodochody.*

4) *Požadujeme do textové i grafické části regulačního plánu zpracovat a vyznačit ochranné pásmo (dále jen „OP“) se zákazem laserových zařízení – sektor B letiště Praha/Ruzyně.*

Stanovisko investora: v textové části str. 38 a 39 A.1 Textová část byla doplněna informace o OP s výškovým omezením staveb a zákazem laserových zařízení, v grafické části na výkresech A10, A11, A12 bylo vyznačeno ochranné pásmo s výškovým omezením staveb a se zákazem laserových zařízení.

Upozornění dotčeného orgánu:

*Upozorňujeme, že navržený zemní val nezajistí splnění hygienických limitů dle Nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, dle předložených návrhů regulačního plánu není dodržena rezerva 3 dB. Dle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, nezajišťuje rezort dopravy limity hluku k nově plánované výstavbě domů určených k bydlení (limity k vnějšímu i vnitřnímu chráněnému prostoru staveb).*

Stanovisko investora: Při posuzování akustické studie Krajskou hygienickou správou nebylo požadováno, aby vypočtené hodnoty byly o více než 3 dB nižší než je hodnota relevantního hygienického limitu z důvodu, že výpočtový model byl kalibrován na základě provedeného měření hluku po dobu 24 hodin, a že po realizaci stavby budou hodnoty hluku v chráněném venkovním prostoru staveb ověřeny měřeními.

## 6. Ministerstvo životního prostředí

Ministerstvo životního prostředí, Odbor výkonu státní správy I – nemá námítky.

Stanovisko investora: není potřeba žádná akce

## 7. Ministerstvo obrany

Stanovisko dotčeného orgánu:

Ministerstvo obrany - Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany, odbor ochrany územních zájmů – souhlasné stanovisko

Stanovisko investora:

není potřeba žádná akce

## 8. ČEPS

Stanovisko dotčeného orgánu:

*ČEPS a.s. – v místě uvažované stavby se nenachází žádné vedení ani zařízení přenosové soustavy, ani jejich ochranné pásmo.*

Stanovisko investora:

není potřeba žádná akce

## 9. ŘSD

Stanovisko dotčeného orgánu:

*Lokalita, řešená regulačním plánem pro Eko bydlení, je situovaná v těsné blízkosti dálnice D8, resp. dálniční křižovatky a zasahuje do silničního ochranného pásma (dále jen „OP“) dálnice D8. Do vzdálenosti 20 m od tělesa dálnice, v tomto případě to znamená 20 m od hranice tělesa větve mimoúrovňové křižovatky, nejsou povolovány žádné trvalé stavby. Dále je v úseku Zdiby – Nová Ves sledován záměr rozšíření dálnice D8 o jeden jízdní pruh v každém směru. Vzhledem k výše uvedenému nesouhlasíme se situováním zemního valu do těsné blízkosti tělesa dálniční křižovatky a trváme na odsunutí hrany zemního valu do vzdálenosti alespoň 20 m od hrany tělesa větve mimoúrovňové křižovatky.*

Stanovisko investora: Tvar zemního valu bude upraven tak, aby pata valu byla ve vzdálenosti nejméně 20m od hrany tělesa mimoúrovňové křižovatky. (Oprava textové části regulačního plánu str. 14, A.1 Textová část, oprava zakreslení hrany valu na výkresech č.A1,A2.2,D)

Upozornění dotčeného orgánu:

*Upozorňujeme, že u zástavby za valem by měl být splněn hygienický limit hluku s rezervou 3 dB, což dle výpočtů přiložených k návrhu regulačního plánu nebude.*

Stanovisko investora: Při posuzování akustické studie Krajskou hygienickou správou nebylo požadováno, aby vypočtené hodnoty byly o více než 3 dB nižší než je hodnota relevantního hygienického limitu z důvodu, že výpočtový model byl kalibrován na základě provedeného měření hluku po dobu 24 hodin, a že po realizaci stavby budou hodnoty hluku v chráněném venkovním prostoru staveb ověřeny měřením.

Není potřeba žádná akce.

## 10. Státní pozemkový úřad

Stanovisko dotčeného orgánu:

V katastrálním území Úžice proběhla v letech 2004-2009 Komplexní pozemková úprava, která byla zapsána do katastru nemovitostí dne 2. 3. 2009. Všechny prvky společných zařízení vymezených KoPÚ Úžice je nutné v regulačním plánu obce i jeho následujících změnách respektovat. Ohledně zadání regulačního plánu ÚP Úžice nemá SPÚ, KPÚ pro Středočeský kraj, pobočka Mělník jiné připomínky.

Stanovisko investora: Není potřeba žádná akce

**Kapitola bude pořizovatelem postupně doplňována po jednotlivých krocích projednání regulačního plánu.**

### B.1.2 Náležitosti vyplývající z §68 odst. (5) a) až e) stavebního zákona

*a) Výsledek posouzení regulačního plánu podle § 68 odst. (3)*

*b) Zpráva o závěrech vyplývajících z dokumentace vlivů*

**Dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů** (Mgr. R. Pepperný, l. 931) Orgán ochrany přírody příslušný podle ustanovení § 77a zákona ČNR č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.), v souladu s § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. **lze vyloučit významný vliv** předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními.

V řešeném území ani v jeho blízkém okolí žádné evropsky významné lokality (EVL), resp. ptačí oblasti (PO) nenacházejí [nejbližší území soustavy Natura 2000 – EVL CZ0213083 Veltrusy s předměty ochrany dvěma evropsky významnými druhy: páchníkem hnědým (*Osmoderma eremita*) a roháčem velkým (*Lucanus cervus*) – je vzdáleno vzdušnou čarou v nejbližších bodech cca 3,6 km severozápadním směrem]. Také vzhledem k charakteru koncepce s převážně lokálně omezeným rozsahem a relativně nízkou intenzitou očekávaných přímých i nepřímých vlivů z navrhovaného řešení regulačního plánu (obytná zóna) na okolní prostředí nelze dotčení žádné evropsky významné lokality ani ptačí oblasti předpokládat.

Vzhledem k lokalizaci řešeného území a charakteru požadavků regulačního plánu na vymezení a využití pozemků nedojde k narušení nadregionálního či regionálního územního systému ekologické stability ani zvláště chráněných území v kategoriích přírodní rezervace a přírodní památka a jejich ochranných pásem. V prostředí pozemku v současné době zemědělsky obhospodařovaného jako orná půda, bez zastoupení cenných přírodních stanovišť a specifických stanovištních podmínek a zdrojů, není také důvodné očekávat škodlivé zasahování do přirozeného vývoje nebo do biotopu zvláště chráněných druhů rostlin a živočichů.

**Dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů** (Ing. L. Sadílková, l. 661) podle ust. § 10i 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 se v regulačního plánu lokality č. 46 – „Eko bydlení“ (Úžice) se jedná se o plochy p. č. 464/1 a 532/1 v k. ú. Úžice u Kralup nad Vltavou určené pro obytnou zástavbu o celkové výměře 24 997 m<sup>2</sup>. Dle zákona č. 100/2001 Sb. tak předmětná lokalita svým charakterem zakládá rámec pro realizaci záměrů podle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., a to kategorie II bodu 10.6 „Nové průmyslové zóny a záměry rozvoje průmyslových oblastí s rozlohou nad 20 ha. Záměry rozvoje měst s rozlohou nad 5 ha. Výstavba skladových komplexů s celkovou výměrou nad 10 000 m<sup>2</sup> zastavěné

*plochy. Výstavba obchodních komplexů a nákupních středisek s celkovou výměrou nad 6 000 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Parkoviště nebo garáže s kapacitou nad 500 parkovacích stání v součtu pro celou stavbu.“ Z hlediska rozlohy se jedná o podlimitní záměr podle ust. § 4 odst. 1 písm. d) cit. zákona, tudíž je před realizací záměru nutné předložit příslušnému úřadu podlimitní oznámení záměru zpracované dle přílohy č. 3a zákona č. 100/2001 Sb.*

**Dokumentace posouzení vlivů na životní prostředí nebyla zpracována – závěry nejsou v kapitole uvedeny.**

*c) Stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů návrhu regulačního plánu na životní prostředí*

**Dokumentace posouzení vlivů na životní prostředí nebyla zpracována – stanovisko nebylo vydáno.**

*d) Sdělení, jak bylo stanovisko podle písmene c) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly*

**Dokumentace posouzení vlivů na životní prostředí nebyla zpracována – stanovisko nebylo vydáno.**

*e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení*

Celá řešená plocha je v Územním plánu Úžice v právním stavu po Změně č.1 definována jako lokalita č.46 – venkovské bydlení a izolační zeleň. Výchozí pro návrh regulačního plánu jsou podmínky a regulativy obsažené v územním plánu. Podmínky využití tento regulační plán upřesňuje regulativy v části 2. *Textová část regulačního plánu podle rozsahu navržené regulace, zejména podle jím nahrazovaných územních rozhodnutí.* Regulativy stanovené regulačním plánem jsou zpřesněním regulativů stanovených v územním plánu.

V souladu s regulativy územního plánu vychází celkový koncept urbanistického řešení z tradiční vesnické zástavby.

Záměrem je navrhnout levné, ale přiměřeně komfortní vesnické bydlení, na bázi trvale udržitelné architektury. To znamená bydlení reflektující současný životní styl, bydlení energeticky nenáročné, plné zeleně.

Stavební pozemky jsou nově vymezeny tak, aby jejich velikost odpovídala charakteru vesnické zástavby.

Kapacita obce Úžice z hlediska školy a školek je dle vyjádření obce dostatečná i pro nově plánovanou výstavbu.

### **B.1.3 Náležitosti vyplývající z vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění z Přílohy 11, část II. odst. (1) a) až f)**

*a) Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu lokality č. 46 – Eko bydlení*

Regulační plán lokality č. 46 – Eko bydlení je pořízen jako regulační plán z podnětu dle § 62 odst. 2 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů) a v souladu s požadavky vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb.



Požadavek na zpracování Regulačního plánu lokality č. 46 – Eko bydlení je stanoven v bodě c) Změny č. 1 Územního plánu obce Úžice.

Pořizovatelem Regulačního plánu lokality č. 46 – Eko bydlení je Obecní úřad Úžice, zpracovatelem regulačního plánu je architektonický atelier SEA, Praha 4, Dvorecké náměstí 3, zodpovědným projektantem Doc.Ing. arch. Petr Suske, autorizovaný architekt ČKA 01 000. Záměr pořídit Regulační plán lokality č. 46 – Eko bydlení byl usnesením zastupitelstva obce Úžice č. 2/1/16 schválen dne 4. 2. 2016. Důvodem pro zpracování Regulačního plánu lokality č. 46 - Eko bydlení je požadavek vlastníka pozemku, který zamýšlí realizovat výstavbu v souladu se schváleným územním plánem.

Návrh zadání Regulačního plánu lokality č. 46 – Eko bydlení byl zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) v roce 2016. Dne 25. 4. 2016 v souladu s § 64 stavebního zákona bylo zahájeno projednání návrhu zadání Regulačního plánu lokality č. 46 – Eko bydlení rozesláním návrhu zadání regulačního plánu dotčeným orgánům a ostatním organizacím a bylo zveřejněno na úřední desce Obecního úřadu Úžice.

Zadání Regulačního plánu lokality č. 46 – Eko bydlení bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Úžice č. 3/6/16 dne 27. 6. 2016.

Další postup bude postupně doplňován.

*b) Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem*

V rámci koordinace území plynule navazuje na vlastní zástavbu okraje obce Úžice. Navrhovaná zástavba komponovaná zástavba vesnického typu, tedy jako zástavba rodinných domků se soukromým pozemkem v souladu s platným územním plánem obce. Tento typ zástavby má veškeré předpoklady pro splnění ukazatelů souvislé zástavby jako celku. Navržená zástavba navazuje na stávající zástavbu rodinných domů v obci Úžice. Z jižní strany je navržené území chráněno před dopravním hlukem zemním valem.

Regulační podmínky respektují stávající hodnoty území tak, jak jsou vymezeny schváleným územním plánem sídelního útvaru Úžice.

Veškeré limity území vycházející z územně analytických podkladů jsou respektovány.

Stanovené regulační podmínky respektují měřítko staveb a zvyklosti v uspořádání území, na které plánovaná zástavba navazuje.

Navržená zástavba splňuje podmínky pro životní prostředí.

*c) Údaje o splnění zadání regulačního plánu, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§69 odst. 3 stavebního zákona)*

Regulační plán splňuje veškeré náležitosti stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění a vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění. Projednané a schválené zadání bylo v návrhu regulačního plánu dodrženo a návrh je v souladu s tímto zadáním.

a) Vymezení řešeného území

Regulační plán řeší lokalitu označenou ve změně č. 1 územního plánu obce Úžice pro obytnou zástavbu na pozemku p. č. 464/1 a 532/1v k. ú. 775 886 Úžice, LV 405, o celkové výměře 24 997 m<sup>2</sup>. Lokalita se nachází ve východní části obce u dálnice D8 a navazuje na stávající nízkopodlažní

zástavbu rodinných domů.

Další nadřazená územně plánovací dokumentace není pro tuto lokalitu zpracována.

Přesné vymezení řešené plochy je vyznačeno v grafické příloze zadání regulačního plánu.

#### b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území je v rámci regulačního plánu požadováno vymezení pozemků pro samostatně stojící rodinné domy včetně obslužných komunikací a chodníků, ze kterého vyplynul návrh parcelace stávajícího pozemku.

Návrh zástavby lokality vhodným způsobem navazuje na stávající bydlení v rodinných domech, ale zároveň tvoří samostatný obytný celek, který zajistí plnohodnotné prostory pro každodenní pohyb, pobyt a odpočinek obyvatel nové části obce. Lokalita bude oddělena opticky i hlukově od dálnice D8 protihlukovou stěnou a v místě sjezdu opticky i hlukově zemním valem. Tato opatření prokazatelně zlepší hlukové podmínky navržené lokality tak, že zde bude možné realizovat obytnou výstavbu. Protihluková stěna bude vybudována ŘSD na podkladě hlukové studie zpracované PUDIS v 10/2015 pro akci D8 – Exit 9 – PHS Úžice. Investor vybuduje na svoje náklady na svém pozemku v místě sjezdu z dálnice, navíc zemní val, který bude mít, vedle funkce hlukově izolační (zlepšit parametry dané protihlukovou stěnou ŘSD) i funkci estetickou.

V rámci komunikací a veřejných prostranství je v dostatečné míře řešeno také parkování pro návštěvníky lokality.

U komunikací je navržen chodník. Komunikace mezi RD2 a RD3 je řešena jako obytná ulice.

Pozemky budou napojeny na veřejnou infrastrukturu. Navržené vodovodní a kanalizační řady budou navazovat na stávající rozvody. Napojení NN elektro bude řešeno kabelovým rozvodem. Telekomunikační připojení bude provedeno kabelem v případě, že nebude realizován jiný způsob připojení. Navržený plynovod a plynové přípojky budou navazovat na stávající rozvody v ulici Hlavní.

#### PODMÍNKY ZADÁNÍ JSOU V RP SPLNĚNY.

#### c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Umístění staveb bude řešeno pro každou stavební parcelu v územním řízení.

V řešené lokalitě je navržen jednopodlažní nebo dvoupodlažní dům s možnou obytnou půdní vestavbou, s rovnou nebo sedlovou, energetickou střechou. Domy jsou navržené jako samostatně stojící. Podsklepení je přípustné. Výška nuly a římsy bude stejná, výška hřebene max. 12 m nad úrovní původního rostlého terénu na obvodu zastavěné plochy stavby. Koeficient zastavitelnosti činí max. 50% + 4% využitelných pouze pro drobné stavby u rodinného domu.

Navržené fasády: materiálově a barevně jsou fasády navrženy ve škále všech odstínů omítek s možnou kombinací s dřevěnými plochami opatřenými volnou paletou lazur a olejů. Přípustné je použití cihelných obkladů.

Sklon střech: Střechy budou rovné nebo sedlové se sklonem 35°.

Střešní krytina: Na rovných i šikmých střechách může být použita jakákoliv krytina - možnost doplnění o solární nebo FTV střešní panely.

Oplocení

Oplocení směrem k ulici Hlavní a u obytné komunikace mezi RD2 a RD3 bude oplocení tvořeno automobilovými přístřešky nebo garážemi v možné kombinaci s dřevěným plotem o výšce max. 150 cm. Oplocení RD1 k ulici Hlavní může být tvořeno automobilovými přístřešky nebo garážemi v možné kombinaci se stěnou o výšce max. 350 cm. Světlá výška přístřešků nebo garáže je stanovena na 500 cm max. Oplocení bude v části obytného souboru (u ulice Hlavní) plnit i funkci akusticko-izolační. Oplocení bude vizuálně převážně dřevěné

Oplocení mezi jednotlivými stavebními pozemky bude dřevěné nebo drátěné doplněné živým plotem a bude max. 150 cm vysoké.

Vzdálenost stavebních objektů od okraje pozemku ze strany hlavní příjezdové komunikace, tj. stavební čára, se stanovuje na 0 m. Stavební čára je tvořena přístřešky pro parkování aut a plotem. Přístřešky mohou být nahrazeny garážemi.

V rámci oplocení budou umístěny pilíře skříňových rozvaděčů, jejich poloha je stanovena regulačním plánem.

Celé regulované území je řešené jako obytná zóna. Pozemky jsou navrženy tak, aby ke každému rodinnému domu byl zajištěn příjezd osobním vozem. Přístupová komunikace mezi obytné území RD2 a RD3 je navržena jako obytná komunikace zajišťující volný průjezd hasicí techniky a svozu odpadu bez otáčení. V běžném provozu umožňuje tato komunikace příjezd osobních vozů a jejich otočení. Obytná komunikace je navržena v uličním profilu 8 metrů.

Parkování pro majitele pozemků bude zajištěno na pozemku vlastníka minimálně pro dva osobní vozy a na vymezených plochách v obytné ulici. Pro návštěvníky je navrženo parkování v místě mezi zemním valem a novou zástavbou.

Hnízdo pro tříděný odpad je navrženo u vstupu do regulovaného území. Vizualně bude oddělené dřevěnými panely o výšce 200cm.

#### PODMÍNKY ZADÁNÍ RP JSOU SPLNĚNY

##### a) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Budou dodrženy následující podmínky platného územního plánu:

SV - plochy smíšené obytné – venkovské

A - slouží: převážně bydlení ve spojení s užitkovým využitím zahrad a možností chovu zvířectva

B - funkční využití:

Přípustné:

- rodinné bydlení s možností využití přidružených zahrad a chovu zvířectva

- obchodní zařízení, nerušící služby a drobné provozy, sloužící k uspokojování denní potřeby obyvatel území

- odstavná místa a garáže (resp. garáže, car-porty, přístřešky), sloužící potřebě funkčního využití

- nezbytné plochy technického vybavení

- příslušné komunikace pěší a vozidlové

- zeleň liniová a plošná

Podmíněně přípustné:

- zařízení církevní, kulturní, sociální, správní, zdravotní, sportovní a školská – malého rozsahu pro obsluhu území

Nepřípustné:

-všechny ostatní funkce

Max. % zastavění včetně komunikací – 50%

ZI - zeleň - izolační - přípustná jsou parkoviště do 15% plochy, reklamní stavby a poutače.

Plocha je podmíněně zastavitelná po vybudování protihlukových opatření k odclonění hluku z dálnice D8 a sjezdu z dálnice D8.

#### POŽADAVKY ZADÁNÍ RP JSOU SPLNĚNY

##### e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Regulační plán respektuje veřejnou infrastrukturu a stávající zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem. Prostorové uspořádání technické infrastruktury je řešeno koordinovaně s návrhem řešení dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.

## **DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA**

Dopravní obsluha řešeného území bude zajištěna napojením na stávající komunikaci v obci Úžice.

S ohledem na blízkost dálnice D8 bude lokalita od dálnice oddělena protihlukovou stěnou, kterou bude realizovat jako investor ŘSD a v místě sjezdu bude hlukově a opticky oddělena zemním valem.

## **TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA**

Navržené řešení je projednáno se správcí sítí a doloženo jejich vyjádřeními.

### *Kanalizace a vodovod*

Při budování nových kanalizací a jejich zařízení postupovat v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.

Veškeré splaškové odpadní vody z rozvojových ploch budou přiváděny na stávající čistírnu odpadních vod pro uvažovaný počet cca 64 EO.

Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch soukromých pozemků se budou zachycovat přímo na těchto pozemcích. Dešťové vody z komunikací a veřejných prostranství nebudou odváděny do splaškové kanalizace a bude zajištěna jejich retence co nejbližší místa spadu.

Vodovodní řad bude napojen na stávající vodovodní řad v obci.

### *Elektrická energie*

V řešeném území bude stanoveno trasování a umístění kabelových vedení a trafostanice. Stávající nadzemní vedení VN bude ponecháno ve stávajícím stavu jako nadzemní. V budoucnu není vyloučeno umístění tohoto nadzemního vedení pod zem podle dispozic distributora.

### *Veřejné osvětlení*

Veřejné osvětlení bude napojeno na stávající rozvody osvětlení, tj. napájení i časové uvádění do provozu z místního systému veřejného osvětlení.

### *Zásobování teplem*

Energetickou koncepci navržených rozvojových ploch založit na zásobování energiemi: elektrická energie (částečně fotovoltaická) a solární, plyn.

### *Zásobování plynem*

Využití plynu je navrženo jako alternativní.

### *Nakládání s odpady*

Nakládání s odpady bude odpovídat dosavadnímu způsobu likvidace odpadů na území obce Úžice.

### *Spoje*

Jsou stanoveny případné napojovací body pro rozšíření slaboproudé sítě a proveden základní návrh kabelových tras. Pro telefonické spojení se předpokládá využití služeb mobilních operátorů. Napojení na stávající kabelový rozvod jiných operátorů je možné, ale není podmínkou regulačního plánu.

### *Občanské vybavení*

Není uvažováno

Kapacita obce Úžice z hlediska školy a školek je dle vyjádření obce dostatečná i pro nově

plánovanou výstavbu.

#### *Veřejná prostranství*

Veřejné prostranství je znázorněno na výkrese D Situační výkres veřejných prostranství

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

Není požadováno.

Vztah obce a investora bude řešen plánovací smlouvou, jejíž návrh je v příloze Regulačního plánu.

g) Požadavky na asanace

Vzhledem k charakteru lokality, která je nezastavěným územím, se nepředpokládají žádné požadavky na plošné asanační zásahy.

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

#### *1. Požadavky z hlediska požární ochrany*

Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především zajištěním přístupu a příjezdu ke všem objektům a dostatku vodních zdrojů pro požární účely.

#### *2. Požadavky na ochranu veřejného zdraví*

Regulační plán bude zpracován s ohledem na požadavky na zdravé životní podmínky, jejichž kvalita a zachování je principiálně nástrojem ochrany veřejného zdraví. Budou respektovány příslušné ČSN a zákonné normy, včetně prováděcích předpisů. Realizace návrhu nově regulovaného území je podmíněna realizací protihlukových opatření souvisejících s provozem dálnice v těsné blízkosti

#### *3. Požadavky na obranu a bezpečnost státu*

V území se nepočítá s umístěním staveb, zařízení, nebo opatření, sloužících pro obranu a bezpečnost státu, v případě válečného konfliktu nebo výjimečných situací bude postupováno v souladu s platnými předpisy.

#### *4. Ochrana ložisek nerostných surovin*

V řešeném území se nenachází výhradní ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území, dobývací prostory, ani prognózní zdroje.

#### *5. Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými faktory v území*

Záplavové území nezasahuje do území stanoveného regulačním plánem.

#### *6. Kulturní památky*

Nemovité kulturní památky nejsou ve správním území obce Úžice evidovány.

#### *7. Technická a dopravní infrastruktura*

Dále budou v regulačním plánu zakreslena ochranná pásma a další regulační prvky, které se nacházejí v území tohoto regulačního plánu, a dále limity využití území, vyplývající z právních předpisů a rozhodnutí.

### 8. Vliv na krajinný ráz

Vzhledem k charakteru předmětné lokality a navrhované velikosti parcel není požadováno vyhodnocení vlivu plánované zástavby na krajinný ráz.

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které změna regulačního plánu nahradí

Regulační plán nahrazuje:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků dle § 82 zákona č. 183/2006 Sb. (stavebního zákona)
- územní rozhodnutí umístění staveb nebo zařízení:
  - SO 01 - Komunikace a zpevněné plochy
  - SO 02 - Protihlukový zemní val
  - SO 03 - Splašková kanalizace
  - SO 04 - Dešťová kanalizace
  - SO 05 - Vodovod
  - SO 06 - Rozvody silnoproudu (NN), trafostanice
  - SO 08 - Rozvody veřejného osvětlení
  - SO 10 - Rozvody plynu

Současně s regulačním plánem je předávána projektová dokumentace v rozsahu dokumentace pro ÚR pro stavby, u kterých Regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí o umístění staveb nebo zařízení.

- Projekt pro ÚR SO 01 - Komunikace a zpevněné plochy
- Projekt pro ÚR SO 02 - Protihlukový zemní val
- Projekt pro ÚR SO 03 - Splašková kanalizace
- Projekt pro ÚR SO 04 - Dešťová kanalizace
- Projekt pro ÚR SO 05 - Vodovod
- Projekt pro ÚR SO 06 - Rozvody silnoproudu (NN), trafostanice
- Projekt pro ÚR SO 08 - Rozvody veřejného osvětlení
- Projekt pro ÚR SO 10 - Rozvody plynu

j) Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu

Regulační plán řeší lokalitu určenou v platné územně plánovací dokumentaci pouze pro bydlení. Z požadavků právních předpisů požadujících zpracování zjišťovacího řízení – zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění vyplývá, že tento regulační plán vzhledem k své výměře nepodléhá zjišťovacímu řízení.

k) Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Součástí regulačního plánu je návrh plánovací smlouvy na výstavbu dopravní a technické infrastruktury a na vybudování veřejných prostranství, která zavazuje investory v lokalitě provést jejich realizaci současně s výstavbou technické infrastruktury.

l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jejího odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh regulačního plánu je vypracován a zhotoven v rozsahu stanoveném přílohou č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění a doplněn o další požadované

výkresy (viz níže).

Dokumentace obsahuje vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu.

Regulační plán obsahuje následující výkresy:

- A1 Hlavní situační výkres
- A2.1 Zákres do katastru
- A2.2 Koordinační situace
- A2.3 Geometrický plán pro rozdělení pozemku
- A2.4 Prostorové uspořádání sítí
- A3 Komunikace
  - Komunikace – podélné řezy a Komunikace vzorové řezy (v dokumentaci SO 01)
  - Komunikace – vlečné křivky (v dokumentaci SO 01)
- A4 Vodohospodářská situace: Vodovod a kanalizace
  - Vodohospodářské řezy podélné SPL (v dokumentaci SO 3, SO 04, SO 05)
  - Vodohospodářské řezy podélné DST (v dokumentaci SO 3, SO 04, SO 05)
  - Vzorové přípojky SPL (v dokumentaci SO 3, SO 04, SO 05)
  - Vzorové uliční vpusti (v dokumentaci SO 01)
- A5 Rozvody silnoproudu (NN) a veřejné osvětlení
- A8 Situace – kácení
- A9 Plynovod
- A10 OP s výškovým omezením staveb letiště Vodochody
- A11 OP letiště Vodochody se zákazem laserových zařízení sektor A+B
- A12 OP letiště Ruzyně se zákazem laserových zařízení sektor B
- B Situace širších vztahů
- C Situace ZPF
- D Situace veřejné zeleně
  - Veřejná prostranství nejsou navržena
- E Výkres etapizace – neřeší se
- E Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – neřeší se
- F Výkres pořadí změn v území – neřeší se

Pozn.: Slaboproud – není předmětem řešení regulačního plánu

Návrh i odůvodnění regulačního plánu jsou vyhotoveny v tištěné podobě ve 4 kompletních paré a 2x v elektronické podobě na nosiči CD.

### *3.d Zdůvodnění navržené koncepce řešení*

Regulační plán vychází z platného územního plánu obce Úžice a schváleného zadání Regulačního plánu. Regulační plán řeší zástavbu na par. č. 464/1 o velikosti 24.986 m<sup>2</sup> a na parcele č. 532/1 o velikosti 11 m<sup>2</sup>. Každá parcela má stanovené % zastavěné plochy, ostatní plocha bude zeleň nebo zahradní úprava. Stávající komunikační síť bude doplněna o nově navrženou obytnou ulici. Zástavba bude výškově limitována hladinou 12 m nad terénem. Domy budou navrženy se střechami sedlovými nebo rovnými.

Nová zástavba tak bude vhodným způsobem navazovat na stávající bydlení v RD a vytvoří urbanisticky kvalitní řešení obytného celku, který zajistí také plnohodnotné prostory pro každodenní pohyb a pobyt a odpočinek obyvatel.

V rámci komunikací bude v dostatečné míře řešeno také parkování pro návštěvníky lokality.

U veškerých komunikací bude navržen chodník. Komunikace mezi RD2 a RD3 je navržena jako obytná komunikace.

Pozemky budou napojeny na veřejnou infrastrukturu. Navržené vodovodní a kanalizační řady a plynové přípojky budou navazovat na stávající rozvody. Napojení NN elektro bude řešeno kabelovým rozvodem napojením na stávající přípojně místo, které bude posíleno s ohledem na předpokládané zvýšení spotřeby elektrické energie. Napojení slaboproud bude řešeno kabelovým

rozvodem napojením na stávající přípojné místo v případě, že nebude použit jiný způsob připojení.

Splnění hygienických hlukových limitů bude zajištěno výstavbou protihlukové stěny a výstavbou zemního valu u sjezdu dálnice D8, který současně dálnici a sjezd významně pohledově odstíní.

### *3.e Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa*

Řešení regulačního plánu se nedotýká prvků ÚSES.

Navrhované řešení je na pozemcích č. 464/1 a 532/1, které patří do zemědělského půdního fondu. Souhlas se zábořem zemědělského půdního fondu je obsažen v platné územně plánovací dokumentaci a je v souladu s územním plánem obce Úžice.

Řešení regulačního plánu se nedotýká lesních pozemků ani ochranného pásma lesa.

### *3.f Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí*

Řešení komunikací a technického vybavení je navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především zajištěním přístupu a příjezdu ke všem objektům a dostatku vodních zdrojů pro požární účely.

Požární bezpečnostní řešení zpracované Ing. Juditou Spasovou, odb. zp. Č. Š-070-46/2003 tvoří samostatnou přílohu regulačního plánu.

## **B.1.4 Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

*Kapitola bude pořizovatelem doplněna po dalších krocích projednání regulačního plánu.*

## **B.1.5 Vyhodnocení připomínek**

*Kapitola bude pořizovatelem doplněna po dalších krocích projednání regulačního plánu.*

## **B.2 Grafická část odůvodnění regulačního plánu**

Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje:

- A1 Hlavní situační výkres
- A2.2 Koordinační výkres
- B Situace širších vztahů
- C Situace ZPF
- D Situace veřejné zeleně
- E Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací – neřeší se
- F Výkres pořadí změn v území (etapizace) – neřeší se