

obsah zadání regulačního plánu :

-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 opatření
-7 požadavky na asanace
-8 další požadavky, vyplývající z úap a ze zvl. právních předpisů
-9 výčet druhů územního rozhodnutí, které regulační plán nahradí
-10 případný požadavek na posuzování vlivů na životní prostředí
-11 případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci
-12 požadavky na uspořádání návrhu reg.pl. a obsahu jeho odůvodnění
-13 požadavky vyplývající z územního plánu
-14 seznam grafických příloh zadání regulačního plánu

Územní plán Líšnice

zadání regulačního plánu
úz.při R4-východ **RP3**

1) VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území, řešené regulačním plánem, se nachází ve východní části území Varadov. Sídlo Varadov je vklíněno mezi rozsáhlé lesní porosty na severovýchodě, rychlostní komunikaci R4 na jihu a trasu VVN 110 kV a menší přírodně cenné plochy na západě.

Řešené území části Varadova patří k té části převážně obytného satelitu v zázemí hlavního města, která je určena pro smíšené komerční plochy a plochy občanské vybavenosti.

Plocha řešená RP3 leží mezi významnými nadřazenými trasami dopravní vybavenosti, a předmětné zastavitelné plochy jsou rozsáhlé. Před započítáním vlastní projektové přípravy území je nutno pořídit a vydat regulační plán (RP3), jenž podrobně stanoví urbanistickou strukturu celé lokality-sídla.

Řešená lokalita je ohraničena ze severu rychlostní komunikací R4, a z jihu trasou navrhované přeložky silnice III/0042. Východní okraj území je ohraničen okrajem zastavitelných ploch v blízkosti stávající čerpací stanice PHM. Západní okraj lokality hraničí s navrhovaným zeleným pásem mezi místními částmi Varadov – východ a Varadov – západ.

REGULAČNÍ PLÁN LÍŠNICE – RP3 VYMEZENÍ ŘEŠENÝCH POZEMKŮ				
obec	katastrální území	parcelní č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	řešená výměra
Líšnice	539457 Líšnice	524/1 dle KN	Orná půda	3,3822 ha
Líšnice	539457 Líšnice	524/2 dle KN	Ostatní plocha Jiná plocha	0,0090 ha
Líšnice	539457 Líšnice	1146/9 dle KN	Ostatní plocha Ostatní komunikace	0,0614 ha
Líšnice	539457 Líšnice	1146/3 dle KN	Ostatní plocha Ostatní komunikace	0,0007 ha
Líšnice	539457 Líšnice	376/1 dle KN	Orná půda	0,5103 ha
Líšnice	539457 Líšnice	376/3 dle KN	Ostatní plocha Jiná plocha	0,0068 ha
Líšnice	539457 Líšnice	370/1 dle KN	Orná půda	0,5609 ha
Líšnice	539457 Líšnice	370/4 dle KN	Ostatní plocha Jiná plocha	0,0069 ha
Líšnice	539457 Líšnice	369/3 dle KN	Orná půda	0,1374 ha

Líšnice	539457 Líšnice	369/4 dle KN	Orná půda	0,1730 ha
Líšnice	539457 Líšnice	369/5 dle KN	Orná půda	0,1697 ha
Líšnice	539457 Líšnice	368/3 dle KN	Ostatní plocha Jiná plocha	0,0165 ha
Líšnice	539457 Líšnice	368/1 dle KN	Orná půda	1,2916 ha
Líšnice	539457 Líšnice	350/1 dle KN	Orná půda	0,3940 ha
Líšnice	539457 Líšnice	350/3 dle KN	Ostatní plocha Jiná plocha	0,0048 ha
Líšnice	539457 Líšnice	349/1 dle KN	Orná půda	0,3525 ha
Líšnice	539457 Líšnice	349/3 dle KN	Ostatní plocha Jiná plocha	0,0046 ha
Líšnice	539457 Líšnice	342/1 dle KN	Orná půda	0,3568 ha
Líšnice	539457 Líšnice	342/3 dle KN	Ostatní plocha Jiná plocha	0,0187 ha
Líšnice	539457 Líšnice	1166/1 dle KN	Ostatní plocha Ostatní komunikace	0,0468 ha
Líšnice	539457 Líšnice	1166/3 dle KN	Ostatní plocha Ostatní komunikace	0,0050 ha
Líšnice	539457 Líšnice	337/6 dle KN	Ostatní plocha Jiná plocha	0,0556 ha
Líšnice	539457 Líšnice	337/1 dle KN	Orná půda	3,4466 ha
Líšnice	539457 Líšnice	320/2 dle KN	Orná půda	0,3121 ha
Σ	Celková plocha řešených pozemků regulačním plánem RP-03			11,3239 ha

Další pozemky budou dotčeny stavbami přístupových zařízení technické infrastruktury : vodovodního přivaděče, kanalizačního řadu, případně el vn vedení.

2) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Území, řešené regulačním plánem, vymezí stavební pozemky určené především pro komerční občanské vybavení. Z hlediska funkčního využití ploch jde o území zařazené do plochy **OM Občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední. Tato funkční plocha je určena pro** podnikatelské aktivity nevýrobního charakteru drobné a střední (obchody, služby, kanceláře, zahradnictví), administrativní areály, ubytovací a

stravovací zařízení využívající přímou vazbu na rychlostní komunikaci R4 (sousedství stávají čerpací stanice PHM), a stavby pro drobnou nerušící výrobu (řemeslné dílny, opravny apod.)

Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem budou vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV). Plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně budou vymezeny minimálně o rozsahu daném platnými právními předpisy.

Možnost umístění staveb v OP komunikace R4: 20m od osy přilehlého jízdního pásu nebudou žádné stavby, 20 - 50m od osy pouze stavby dopravní a technické infrastruktury, oplocení a příp. protihluková opatření, 50 - 100m od osy mohou být stavby v souladu s vymezenou funkční plochou kromě staveb pro bydlení.

3) POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Podlažnost a výška staveb :

Maximální výšková hladina zástavby : dvě nadzemní podlaží. Maximální výška staveb 8 m, výška atiky a technických zařízení max. 10 m

Zastavitelnost pozemků :

Koeficient zastavěné plochy je max. 40%.

Koeficient zeleně min. 15 %

4) POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

Plocha zastavitelného území bude doplněna linií ochrannou zelení podél jižní hranice – přeložky komunikace III/0042. Podél rychlostní komunikace R4 bude vymezena izolační zeď, která zároveň bude vytvářet prostorovou rezervu pro možné budoucí rozšíření rychlostní komunikace, popřípadě pro kolektorové řešení nového napojení silniční sítě na R4.

Při realizaci změn v území budou zohledněny a zapracovány relevantní opatření a doporučení ke zmírnění negativních vlivů na životní prostředí, uvedené v kap. 7 Vyhodnocení SEA (zejména kap. 7.2 „Opatření pro snížení emisí, hluku a rizika kontaminace v období výstavby“, kap. 7.3 „Opatření na ochranu podzemních a povrchových vod“, kap. 7.4 „Opatření na ochranu fauny, flóry, ÚSES“ a kap 7.5 „Opatření na ochranu krajinného rázu.“ Nejdůležitější z těchto doporučení jsou stručně vypsány v kap. F3 Návrhu ÚP Líšnice.

DOTČENÍ PRVKŮ ÚSES A ZÁJMŮ OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

Řešení regulačního plánu se nedotýká prvků ÚSES.

Všechny plochy, které jsou řešeny regulačním plánem, budou posuzovány z pohledu krajinného rázu, protože prostorové uspořádání a podmínky ochrany krajinného rázu nebyly dohodnuté s orgánem ochrany přírody.

OCHRANA ZPF:

Předběžná bilance záborů ZPF se dotýká těchto lokalit, které jsou uvedeny v dle jednotlivých požadavků:

-bpej 4.26.04 (IV. třída ochrany ZPF)

-bpej 4.37.16 (V. třída ochrany ZPF)

Plochy zemědělské půdy, navrhované k nezemědělskému využití, budou v návrhu regulačního plánu doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách, podklady budou zpracovány 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., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF.

OCHRANA PUPFL:

Řešení regulačního plánu se nedotýká lesních pozemků, ani ochranného pásma 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

Při řešení regulačního plánu bude respektováno ochranné pásmo silnice R4. Jižní okraj plochy řešené regulačním plánem se bude dotýkat navrhované trasy přeložky silnice III/0042.

Dopravní obsluha řešeného bude zajištěna napojením na navrhovanou trasu silnice III/0042.

Bude respektováno pěší propojení od centra Líšnice do podchodu pod silnici R4 při čerpací stanici PHM. Toto pěší propojení pokračuje dále k místní části Varadov – východ.

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, odkanalizování území, a zásobování elektrickou energií.

Regulační plán zpracovává územní studii US1, zabývající se umístěním ČOV Varadov a souvisejících sítí technického vybavení.

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

Trasy zásobních vodovodních řadů, kanalizačních řadů i zařízení el vedení budou zařazeny do veřejně prospěšných staveb.

VODOHOSPODÁŘSKÉ SÍŤ

Koncepce zásobování vodou stanoví trasy zásobovacích vodovodních řadů v rámci řešené zóny, včetně přípojek k jednotlivým stavebním objektům. Součástí celkového řešení bude koncepce zajištění potřebné vody pro lokalitu s řešením a trasováním přívodního řadu od k.ú. Řitka.

Plochy zástavby budou připojeny na nový vodovodní přivaděč, který bude překonávat silnici R4 a bude součástí zokruhované sítě vodovodu dle řešení ÚP Líšnice.

Navrhované stavební objekty budou napojeny na splaškovou kanalizaci, pro kterou bude řešen řad vedoucí k ČOV v místní části Varadov.

Návrh regulačního plánu se bude zabývat řešením dopadů nově zastavovaných ploch na odtokové poměry v území, a to včetně návrhu příslušných opatření k eliminaci vlivu zástavby a budovaných komunikací.

ZÁSOBOVÁNÍ EL. ENERGIÍ

V řešeném území bude stanoveno trasování a umístění kabelových vedení, trafostanice, a přeložky vn nadzemního vedení.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

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

5.3. POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Řešené území je plochou, která se zabývá umístěním zařízení a aktivit občanské vybavenosti, a to v rámci přípustných funkcí plochy.

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

JAKO VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY BUDOU VYMEZENY TYTO STAVBY :

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ :

- vodovodní přívaděč, zásobující řešené území pitnou vodou ;
- kanalizační řad, zajišťující odvádění splaškových vod z řešeného území k ČOV.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ :

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

POZEMNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PLOCHY PRO DOPRAVU):

- navrhované koridory místních komunikací, zejména jejich úseky, zajišťující napojení řešeného území na navrhovanou přeložku silnice III/0042
- úpravy trasy pěšího propojení mezi jižní a severní částí obce (při silnici R4).

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

- území určené pro významnou veřejnou, izolační a doprovodnou zeleň.

7) POŽADAVKY NA ASANACE

Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešených lokalitách změny nevyskytují. Dílčí asanace budou řešeny v rámci stavební činnosti na jednotlivých pozemcích.

8) 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 JEVI)

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)

Prostorové uspořádání řešeného území omezují následující limity využití vyplývající z právních předpisů:

- ochranné pásmo rychlostní komunikace R4.
- ochranné pásmo silnice III. třídy (návrh)

Záplavové území není v řešené lokalitě stanoveno.

9) VÝČET DRUHŮ ÚZEMNÍHO ROZHODNUTÍ, KTERÉ REGULAČNÍ PLÁN NAHRADÍ

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí o umístění primární dopravní a technické infrastruktury, územní rozhodnutí o změně využití území, vyjma případných záměrů, které by podléhaly zjišťovacímu řízení nebo posuzování vlivů na životní prostředí (uvedené v příloze č.1 zák. č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí) a dále nahradí územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území.

Ostatní druhy územních rozhodnutí regulační plán nenahradí. V rámci územních řízení bude pak postupováno v souladu se zákonem o posuzování vlivů na životní prostředí, tj. konkrétní záměry vyžadující zjišťovací řízení nebo vždy vyžadující posouzení vlivů budou podrobeny příslušnému procesu podle uvedeného zákona.

10) PŘÍPADNÝ POŽADAVEK NA POSUZOVÁNÍ VLIVŮ ZÁMĚRU OBSAŽENÉHO V REGULAČNÍM PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ PODLE ZVLÁŠTNÍHO PŘEDPISU, VČETNĚ PŘÍPADNÉHO POŽADAVKU NA POSOUZENÍ VLIVŮ ZÁMĚRU NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území včetně SEA je nedílnou součástí ÚP Líšnice.

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 budou řešeny v době platnosti regulačního plánu .

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

12) POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ SOHLEDEM NA CHARAKTER ÚZEMÍ A PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VČETNĚ MĚŘÍTEK VÝKRESŮ A POČTU VYHOTOVENÍ

Návrh regulačního plánu Líšnice – Varadov –území při R4 - východ (RP3) bude zpracován v rozsahu přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu.

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 výkrese).

Měřítko hlavního výkresu bude stanoveno podle potřeby.

Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření. Měřítko podle potřeby.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU :

Koordinační výkres odpovídající v řešení technické a dopravní infrastruktury podrobnosti koordinační situace dokumentace k územnímu řízení. Měřítko výkresu bude stanoveno podle potřeby.

Výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území. Měřítko výkresu podle potřeby.

Výkres předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu. Měřítko výkresu podle potřeby.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu budou odevzdány ve 4 kompletních vyhotoveních.

13) POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dodržení severní hranice zastavitelné plochy pro odsazení zástavby od komunikace R4.

Respektování stávajícího pěšího propojení z centra Líšnice podchodem pod silnicí R4 v blízkosti čerpací stanice PHM

Provedení vodohospodářských inženýrských sítí :

Kanalizační gravitační řad v souběhu se silnicí R4, a to koordinovaně se zásobovacím vodovodním řadem.

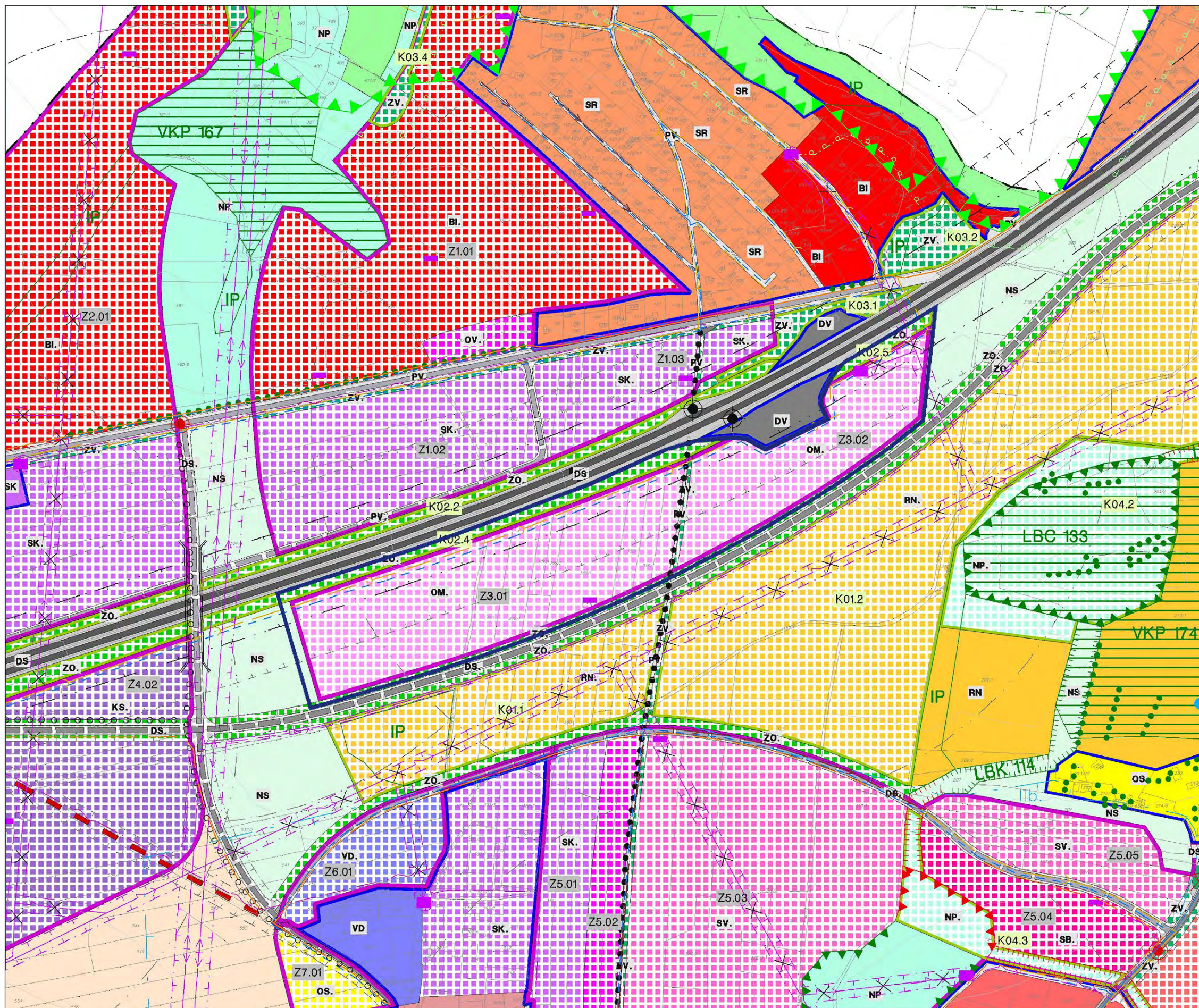
Osazení izolační zeleně podél jižní hranice lokality.

14) GRAFICKÉ PŘÍLOHY ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU LÍŠNICE – RP3 – VARADOV, ÚZEMÍ PŘI R4 - VÝCHOD

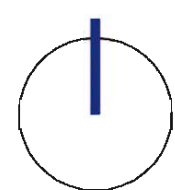
Příloha č. 1 : širší vztahy

Příloha č. 2 : vymezení řešeného území na podkladě Koordinačního výkresu ÚP Líšnice , měřítko 1:5000

Příloha č. 3 : vymezení řešeného území na podkladě soutisku mapy KN a PK, měřítko 1:5000



- ZO. SÍDELNÍ ZELEŇ
OCHRANNÁ A IZOLAČNÍ
- OM. OBČANSKÉ VYBAVENÍ
KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ
- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

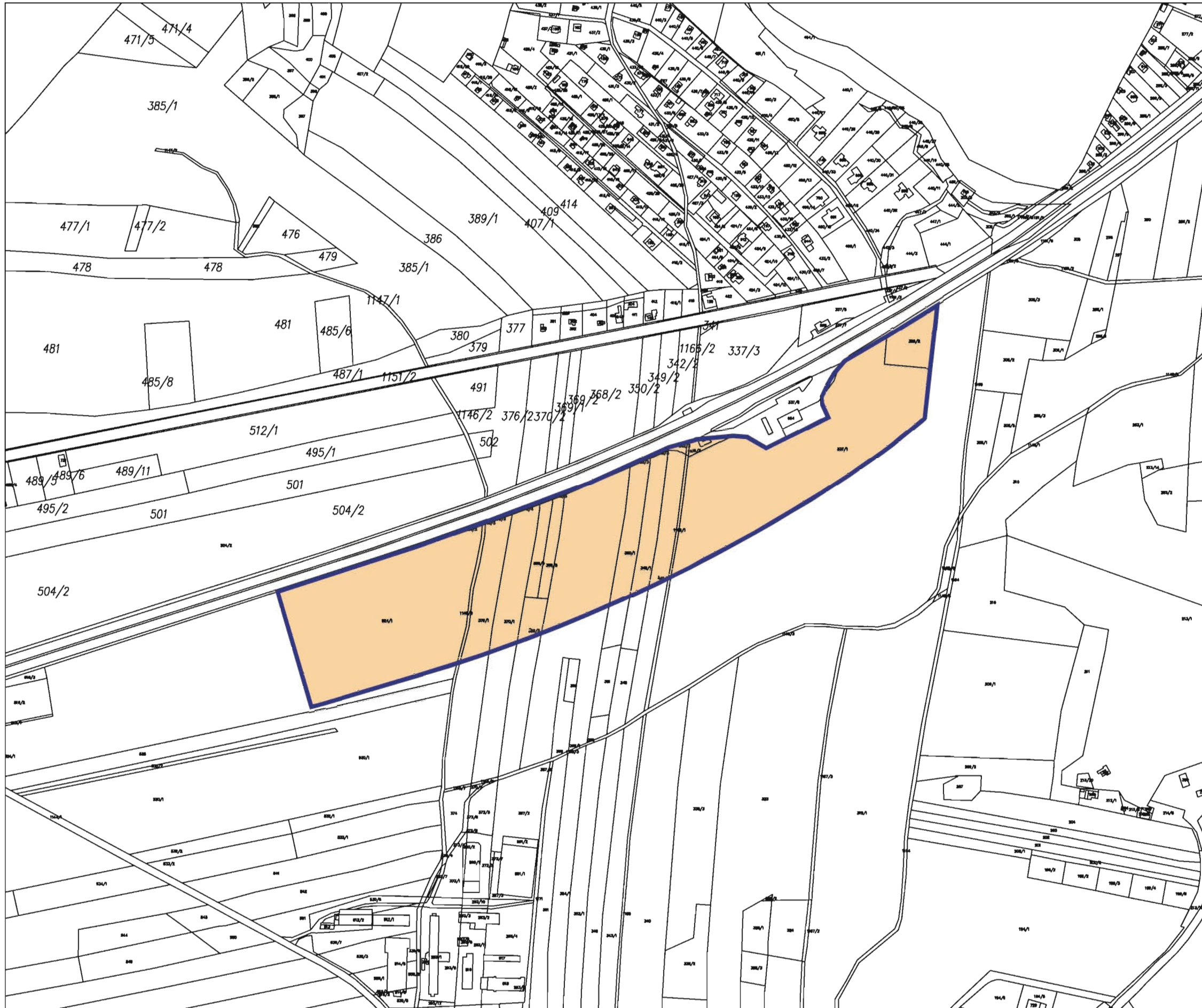


ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU
RP3

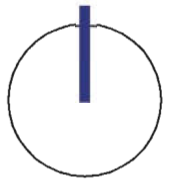
VYMEZENÍ
ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
NA PODKLADĚ
KOORDINAČNÍHO VÝKRESU

PŘÍLOHA Č. 2

M 1:5000



-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  PODKLAD - MAPA KN

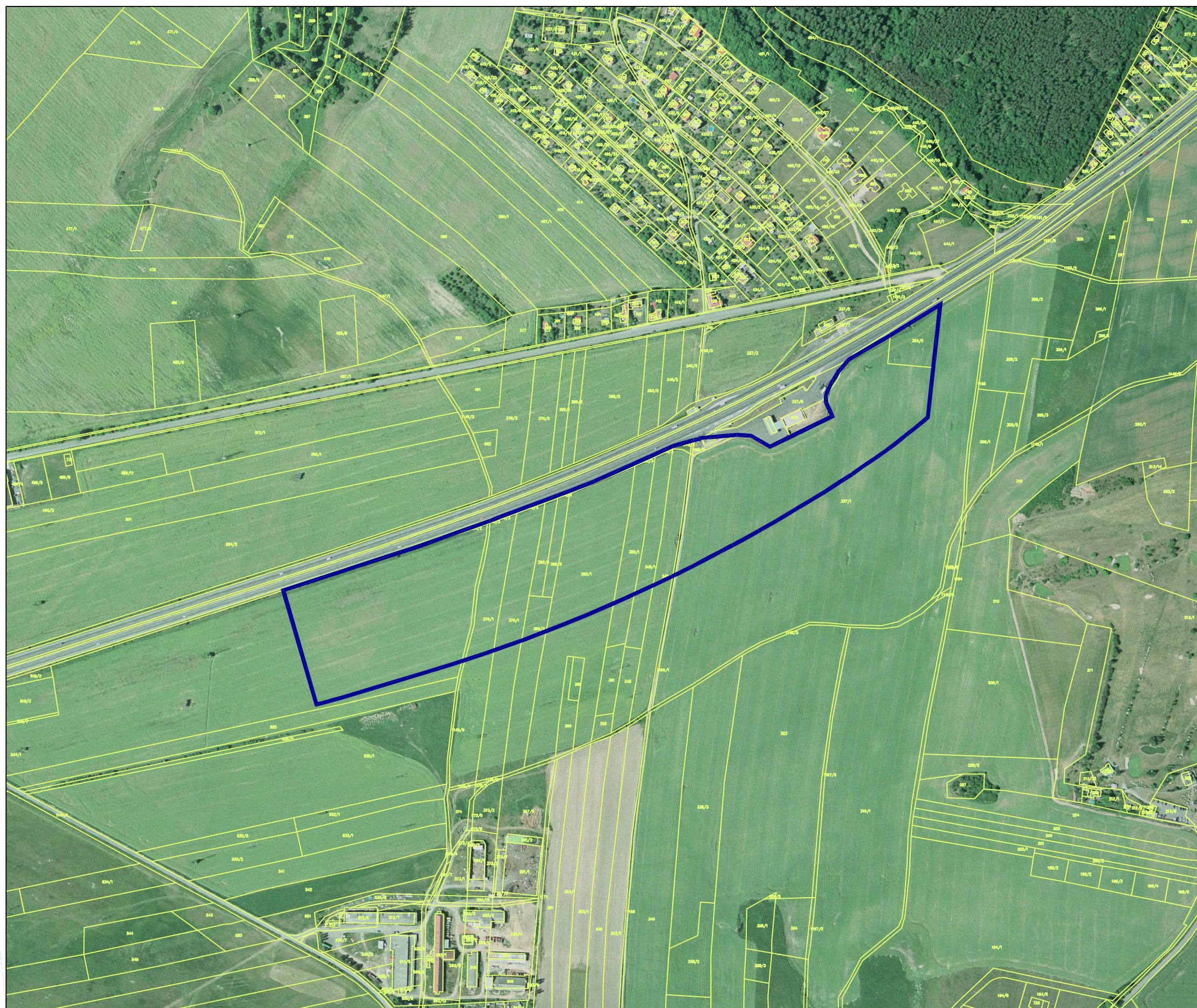


ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU
RP3

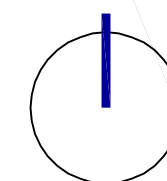
VYMEZENÍ
ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
NA PODKLADĚ SOUTISKU
MAPY KN A PK

PŘÍLOHA Č. 3

M 1:5000



-  HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
-  PODKLAD - MAPA KN



ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU
RP3

VYMEZENÍ
ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
NA PODKLADĚ SOUTISKU
ORTOFOTOMAPY A MAP KN A PK

PŘÍLOHA Č. 4