

1.14. ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU MSTĚTICE-1

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území, řešené regulačním plánem je vymezeno Změnou č.4 ÚPnZ Zeleneč-část Mstětice jako území, zahrnující celou část 1.etapy severně od silnice III/10162.

Řešené území je graficky vyznačeno ve výkresu B1-základní členění území a zahrnuje tyto rozvojové plochy:

- plocha Z5, jižní část plochy Z6, plocha Z7a, Z7b, Z8a, Z8-b a Z9
- plochy dopravní a technické infrastruktury Z16, Z17, Z18
- zastavitelné plochy OS, přímo navazující na rozvojovou plochu Z9
- plochy ochranné a izolační zeleně Z28a, Z28b, Z28c podél komunikace II/101, zeleně na veřejných prostranstvích Z22, Z23 včetně v nich situovaných retenčních nádrží a další plochy zeleně, tvořící s těmito plochami souvislý celek v rámci řešeného území

2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ POZEMKŮ A JEJICH VYUŽITÍ

Území, řešené regulačním plánem, vymezí stavební pozemky- z hlediska funkčního využití zastavitelných ploch jde o území zařazené převážně do ploch BI, z menší části do ploch SM, OV, OS a TI. Navrhované zastavitelné plochy zčásti navazují na zastavěné území.

Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem budou vymezeny jako plochy veřejných prostranství.

V regulačním plánu budou vymezeny plochy soustředěné veřejné zeleně, včetně zelených pásů podél komunikací.

3. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Struktura zástavby, navrhovaná regulačním plánem bude navazovat jak na plochy zastavěného území, tak zejména na přírodní a krajinné zázemí.

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.

Regulační plán stanoví podle potřeby konkrétní parcelaci území, a pro jednotlivé stavební pozemky se stavbami pro bydlení bude stanovovat max. procento zastavění nadzemními objekty.

Intenzita využití pozemků je stanovena změnou č. 4 ÚPnZ: ve všech plochách 1. etapy bude umístěn max. počet RD 200 a max. počet bytových jednotek v BD 90.

Regulační plán dále stanoví a upřesní maximální přípustnou podlažnost objektů a maximální výšku staveb (musí být v souladu s regulativy ÚPnZ, případně mohou být regulačním plánem zpřísněny).

4. POŽADAVKY NA OCHRANU A ROZVOJ HODNOT ÚZEMÍ

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

Výšková hladina zástavby bude regulačním plánem stanovena s ohledem na dálkové pohledy na řešené území.

Sledovanými jevy v řešení regulačního plánu jsou: celkový charakter zástavby se vztahem k venkovského prostředí respektující požadovaný soudobý standard bydlení, výšková hladina zástavby a terén střech a přechod mezi osídlením a krajinou.

DOTČENÍ PRVKŮ ÚSES A ZÁJMŮ OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES.

Změna nevymezuje žádná nová zastavitelná území, podmínka, že na počátku každé etapy budou přednostně realizovány plochy zeleně zajistí zachování a podpoření přírodních hodnot území, která již jsou v současné době stabilizována v územním plánu zóny jako zastavitelná.

V souladu s upozorněním orgánu ochrany přírody na výskyt křečka polního, zvláště chráněného druhu živočicha, uvedeným v koordinovaném stanovisku Středočeského kraje, krajského úřadu, čj. 155833/2012/KUSK ze dne 21. Listopadu 2012, je podmíněno využití jednotlivých ploch řešeného území přírodovědným průzkumem a biologickým hodnocením podle § 67 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, jako podkladu pro rozhodování orgánu ochrany přírody (doplněno do regulativů změnou č.4 -kapitola 1.6.STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH).

OCHRANA ZPF

Vyhodnocení 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 je součástí Změn č.2 a č.3 ÚPnZ.

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**

Dopravní napojení řešeného území bude zajištěno z přilehlých komunikací III/10162 a II/101.

Podmínkou pro zahájení výstavby v řešeném území regulačním plánem je realizace dopravní infrastruktury, která je součástí 1. Etapy ÚPnZ Zeleneč-část Mstětice, zejména parkoviště P+R v ploše Z 15 dle ÚPnZ a páteřní obslužné komunikace jih (WD2) od nádraží do řešeného území.

Součástí návrhu regulačního plánu bude dopravní řešení ulic, vymežující kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel, řešení vjezdů na pozemky a plochy pro pěší provoz.

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, zásobování elektrickou energií a plynem:

-Požadavkem je připojení území na vodovod Kárané.

-V rámci regulačního plánu bude prověřeno a navrženo řešení odkanalizování území s podmínkou, že vyčištěné odpadní vody nebudou z ČOV vypouštěny do Zelenečského, resp. Čelákovického potoka (předpokládá se, že bude v rámci regulačního plánu a další projektové přípravy území prověřena například technická a majetkoprávní reálnost možného zaústění výtlaku vyčištěných vod do odpadního potrubí areálu Čepro a.s.).

-RP navrhne umístění nových trafostanic v území.

Ve vzorových příčných uspořádání ulic dotýkající se řešených ploch, budou stanoveny koridory pro výše jmenované inženýrské sítě.

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

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

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 ;

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM :

-trasy řadů STL plynovodu.

POZEMNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PLOCHY PRO DOPRAVU):

- navrhované koridory místních komunikací,

- významné navrhované veřejné prostory ;

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

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

- drobná zařízení pro rekreaci a sport (dětská hřiště).

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 (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)

Řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a výhradní 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 nenahradí v řešeném území žádná územní rozhodnutí.

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

Řešené území bylo z tohoto hlediska posouzeno v rámci Změny č.2 ÚPnZ Zeleneč-část Mstětice. Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na životní prostředí.

11. PŘÍPADNÉ POŽADAVKY NA PLÁNOVACÍ SMLOUVU A DOHODU O PARCELACI

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci budou specifikovány v době platnosti regulačního plánu. Požadavek na plánovací smlouvu na technickou a dopravní infrastrukturu bude uplatněn v případě, že regulační plán bude pořízen z jiného podnětu, v případě podnětu obce tato podmínka odpadá.

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 bude zpracován v rozsahu přílohy č.11 k vyhlášce č. 458/2013 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 1 : 1000 (popřípadě 1:500),

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

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU :

Koordinační výkres odpovídající v řešení technické a dopravní infrastruktury podrobnosti koordinační situace dokumentace k územnímu řízení. 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 předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu.

Měřítko výkresu 1 : 1000.

Regulační plán i Odůvodnění bude odevzdáno ve 4 vyhotoveních a v digitální formě na CD.

13. POŽADAVKY VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNÍHO PLÁNU

Jedná se o regulační plán z podnětu. Požadavky jsou stanoveny v textové části Návrhu Změny č.4 ÚPnZ.

Lhůta pro vydání regulačního plánu RP 1 pro 1.etapu:

do 5 let od nabytí účinnosti Změny č.4 ÚPnZ Zeleneč-část Mstětice.