



Městský úřad Černošice
odbor územního plánování
Karlštejnská 259
252 28 Černošice

Spis. ZN.
Naše č.j./Vaše č.j.
vyřizuje:
tel./e-mail:

S-MUCE 165120/2023/OUP/Jo/UPI/Zvol
MUCE 187949/2023 OUP
Ing. arch. Barbora Jobová, kancelář č. 3.06
221 982 503/barbora.jobova@mestocernosice.cz

V Černošicích dne 23.10.2023

ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE O PODMÍNKÁCH VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ

Městský úřad Černošice, jako úřad územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. g) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "stavební zákon") poskytuje na základě žádosti ze dne 19.9.2023, kterou podal pan Dr. Ing. Ivan Oliva, nar. 1.11.1957, bytem Skochovická 260, 252 45 Zvole, zastoupený společností Středočeské reality, spol. s.r.o., IČO 27450767, jednatel Bc. Milan Mattanelli, sídlo Voskovcova 880, Praha 5 (dále jen "žadatel"), ve věci:

Žádost o územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití týkající se pozemků parc. č. 140/3, 140/4, 140/5, 140/6, 140/7, 140/8 v k. ú. Zvole u Prahy, v souladu s § 139 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 21 odst. 1 písm. a) stavebního zákona poskytuje tuto územně plánovací informaci o podmínkách využívání území a změn jeho využití:

Úřad územního plánování posoudil předloženou žádost o poskytnutí územně plánovací informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace.

Podmínky pro využívání území:

Územně plánovací podklady

Podle aktualizovaných územně analytických podkladů ORP Černošice (UAP) se na pozemcích parc. č. 140/5, 140/6, 140/7 a 140/8 nachází územní systém ekologické stability. Pozemky se nachází v území s archeologickými nálezy.

Nadřazená územně plánovací dokumentace

Platná územně plánovací dokumentace kraje - Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (nabytí účinnosti 22.2.2012), ve znění účinných aktualizací, (dále jen „ZUR“) na dotčených pozemcích nevymezuje žádný záměr.

Územně plánovací dokumentace obce:

Územní plán Zvole vydaný opatřením obecné povahy 1/2014 dne 25.9.2014, s nabytím účinnosti 11.10.2014 ve znění změny č. 2 (dále jen „územní plán“).

Podle výkresové části územního plánu se dotčené **pozemky parc. č. 140/3, 140/4, 140/5, 140/6, 140/7, 140/8 v k. ú. Zvole u Prahy** nachází v **zastavitelném území Z5 v ploše s rozdílným způsobem využití SV – Plochy smíšené obytné – venkovské.**

Pozemky parc. č. 140/3, 140/4, 140/5, 140/6, 140/7, 140/8 v k. ú. Zvole u Prahy se zároveň nachází v ploše **územní studie US1 – Zvole – severozápad.**

Podle textové části územního plánu pro plochu SV – Plochy smíšené obytné – venkovské platí:

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
- v ploše Z10 jsou přípustné pouze oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou

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
- v ploše Z10 jsou nepřípustné stavby bydlení v rodinných domech a stavby pro rodinnou rekreaci

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
- pro veškeré zastavitelné i zastavěné plochy platí při umístování jakýchkoliv staveb do vzdálenosti 50m od hranice PUPFL nutnost souhlasu orgánu státní správy lesa

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

US1 – Zvole – severozápad

Vymezení pozemků

Podle platného územního plánu Zvole jsou pozemky určené pro zpracování územní studie „US1“ zařazeny do těchto ploch funkčního využití:

SV – plochy smíšené obytné – venkovské - většina území, a část komunikace na pozemku č. 549

Všechny pozemky řešené územní studií jsou navrženy v souladu s územním plánem a zadáním územní studie k oddělení na stavební pozemky pro rodinné domy a pozemky komunikací. Pozemky jsou umístěny v zastavitelné ploše a navazují na komunikace vedoucí po východní a západní hranici lokality- mají přímou vazbu na veřejné prostranství s příjezdovou komunikací. Veřejný prostor se společenským a kompozičním významem- plocha zeleně ve střední části území je v souladu s platnými předpisy vymezena jako plocha veřejného prostranství (současně slouží pro zasakování dešťových vod).

Využití pozemků

Regulativy plochy jsou stanoveny v ÚP Zvole a to v podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití: **SV – plochy smíšené obytné – venkovské**

Doplněno územní studií:

-v lokalitě Z5 je maximální výška hřebene stanovena 8 metrů,

-v lokalitě Z5 při projektové přípravě staveb RD je doporučeno řešení RD v lokalitě s převahou zastřešení hlavních staveb sedlovými střechami o sklonu 25-40°, vhodné je dále zastřešení střechami pultovými, případně plochými s vegetačním krytem.

-Výška oplocení bude max. 160cm, oplocení bude průhledné nebo kombinované, plné je přípustné pouze v kratších úsecích.

- v lokalitě Z5 bude na severním okraji pás zeleně lemující okraj lokality tvořen travním porostem, keřovými bloky a stromovými skupinami nebo alejí při užití autochtonních dřevin.

Řešení veřejných prostranství je konkretizováno v grafické části územní studie. Jde o:

- plochy pro dopravu - dopravně zklidněné komunikace- obytné ulice
- chodníky v rámci veřejných prostranství
- plochy zeleně v rámci veřejných prostranství

Veřejná prostranství, jejichž součástí budou pozemní komunikace, svým šířkovým uspořádáním splňují požadavky §22, Pozemky veřejných prostranství, stanovené ve vyhlášce č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění vyhl. 269/2009 Sb.

Poučení:

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

Orgán územního plánování upozorňuje, že tato územně plánovací informace nenahrazuje závazné stanovisko vydané podle § 96b odst. 3 stavebního zákona.

Ing. arch. Barbora Jobová
referent odboru územního plánování
„otisk úředního razítka“

Obdrží:

Středočeské reality, spol. s r.o., IDDS: 4y4456y