



# OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

## Zastupitelstva obce Železná

č. 1 / 2019 ze dne 2. 9. 2019

# REGULAČNÍ PLÁN ČÁSTI

## Z 3.3 ŽELEZNÁ

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

*označení orgánu, který regulační plán vydal*

**Zastupitelstvo obce Železná**

*datum nabytí účinnosti regulačního plánu*

**18. 9. 2019**

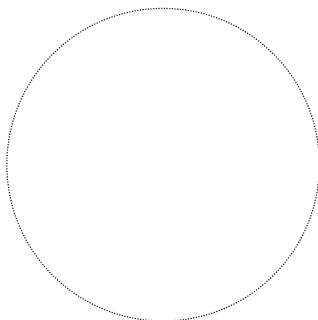
*jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele*

**Ing. arch. Dana Vilhelmová**

Vedoucí Odboru územního plánování a regionálního rozvoje Městského úřadu Beroun

*otisk úředního razítka*

*podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele*



.....

# O B E C ŽELEZNÁ

## ZASTUPITELSTVO OBCE

Železná 28, 266 01 Beroun  
IČ 00875121  
Telefon: 311691165

okres Beroun, kraj Středočeský  
ID Datové schránky: 3u8a68m  
ouzelezna@seznam.cz  
<http://www.obec-zelezna.cz>

## Opatření obecné povahy č. 1/2019

### REGULAČNÍ PLÁN ČÁSTI Z 3.3 ŽELEZNÁ

.....

**Zastupitelstvo obce Železná**, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „**stavební zákon**“), za použití § 69 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „**správní řád**“), § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen **vyhláška č. 500/2006 Sb.**), **svým usnesením ze dne 2. 9. 2019**

#### v y d á v á

#### Regulační plán části Z 3.3 Železná

(dále také jen „**regulační plán**“), zhotovený firmou Obchodní projekt Jihlava, spol. s r.o. /IČ 15529428/, Ing. arch. Jiřím Váchou, autorizovaným architektem ČKA 00623, formou **opatření obecné povahy**.

Regulační plán v řešené ploše stanovuje podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Regulační plán dále stanovuje podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury a vymezuje veřejně prospěšné stavby.

Nedílnou součástí regulačního plánu je její textová část v rozsahu stran č. 1 až č. 19, zpracovaná jako samostatná část projektantem.

Grafická část regulačního plánu je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy, obsahuje výkresy:

- výkres č.1 – Hlavní výkres, měřítko 1:500
- výkres č.2 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, měřítko 1:500
- výkres č.3 – Výkres technické infrastruktury, měřítko 1:500

## O d ů v o d n ě n í

Odůvodnění regulačního plánu obsahuje textovou a grafickou část.

1. Textová část odůvodnění regulačního plánu zpracovaná projektantem v rozsahu stran č. 1 až č. 10 včetně příloh č. 1 až č. 3, jako samostatná „textová část odůvodnění“ regulačního plánu je nedílnou součástí tohoto odůvodnění.

### **2. Postup při pořízení regulačního plánu a odůvodnění regulačního plánu zpracované pořizovatelem**

Pořízení regulačního plánu z vlastního podnětu schválilo podle § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona Zastupitelstvo Obce Železná usnesením ze dne 18.06.2018.

Pořizovatelem regulačního plánu byl určen Městský úřad Beroun, úřad územního plánování, v souladu s § 6 odst. 1 bod c) stavebního zákona- usnesení ZO Železná ze dne 18.06.2018.

Dále Zastupitelstvo obce Železná pověřilo usnesením ze dne 18.06.2018 Václava Valentu, starostu obce, jako „určeného zastupitele“ pro spolupráci s pořizovatelem regulačního plánu ve smyslu § 67 odst. 4 stavebního zákona. Po volbách do zastupitelstev obcí v r. 2018 bylo toto pověření obnoveno usnesením ZO č. 20/1/2018 ze dne 01.11.2018.

Zadání regulačního plánu je součástí účinného územního plánu obce Železná. Zadání regulačního plánu bylo doplněno do územního plánu změnou územního plánu obce č. 3, která nabyla účinnosti dnem 28. 12. 2011.

Návrh regulačního plánu zpracovala v říjnu 2017 společnost Obchodní projekt Jihlava, spol. s r.o., hlavním projektantem je Ing. arch. Jiří Vácha, autorizovaný architekt ČKA 00623. Pořizovateli byl návrh doručen 21.08.2018.

Společné jednání o návrhu regulačního plánu se podle § 65 odst. 2 stavebního zákona uskutečnilo dne 03.01.2019 od 09:30 hodin v místnosti C 304 Městského úřadu Beroun.

V souladu s § 65 odstavec 3 doručil pořizovatel návrh regulačního plánu veřejnou vyhláškou, vyvěšeno 12.12.2018, svěšeno 04.02.2019.

Vyhodnocení společného jednání provedl pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, Václavem Valentou dne 07.02.2019.

K návrhu regulačního plánu uplatnil dotčený orgán Městský úřad Beroun, odbor dopravy a správních agend, nesouhlasné stanovisko s návrhem dopravního řešení. Dne 07.03.2019 proběhlo dohodovací řízení podle § 136 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb. Účastníci dospěli ke shodě na úpravě dopravního připojení nové lokality řešené regulačním plánem. Dotčený orgán Městský úřad Beroun, odbor dopravy a správních agend k upravenému návrhu regulačního plánu vydal dne 25.03.2019 souhlasné stanovisko.

Kompletně upravený návrh regulačního plánu dodal projektant pořizovateli dne 05.04.2019.

Veřejné projednání návrhu regulačního plánu podle § 67 odst. 1 stavebního zákona s výkladem projektanta, nařídil pořizovatel podle § 22 odst. 1 stavebního zákona na pondělí 20. května 2019 od 15:00 hodin v zasedací místnosti městského úřadu Beroun. Záznam z veřejného projednání je součástí pořizovací dokumentace. Při veřejném projednání návrhu regulačního plánu byla uplatněna 4 souhlasná stanoviska dotčených orgánů, 1 souhlasné vyjádření oprávněného investora a 1 připomínka z řad veřejnosti. Nebyla uplatněna žádná námitka proti návrhu. Vyhodnocení připomínky je uvedeno pod bodem č. 9. Vyhodnocení připomínky provedl pořizovatel společně s určeným zastupitelem za účasti projektanta.

### **3. Výsledek přezkoumání souladu návrhu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací [§ 68 odst. 4 písm. a) stavebního zákona]**

Dle Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1, schválené usnesením vlády ČR dne 15. 4. 2015 pod č. 276 (dále jen PÚR), jako závazného územně plánovacího podkladu a nástroje územního plánování, pro regulační plán nevyplyvají žádné územní požadavky. Návrh regulačního plánu respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Z územně plánovací dokumentace kraje Zásad územního rozvoje Středočeského kraje v aktuálním znění nevyplyvají pro regulační plán žádné konkrétní požadavky. Do správního území obce Železná nezasahují žádné plochy a koridory dopravní a technické infrastruktury nadmístního významu, které by se dotýkaly území řešeného regulačním plánem. Území řešené regulačním plánem nezasahuje do ochranného pásma zvláště vysokého napětí vedeného východně od řešené lokality. Návrh regulačního plánu respektuje priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Návrh regulačního plánu vychází z platného územního plánu obce Železná, který byl schválen dne 15.08.2006, a jeho dvou účinných změn – změna č. 2 /účinnost od 03.02.2010/ a zejména změny č. 3 /účinnost od 28.12.2011/, kterou byla řešená plocha v územním plánu vymezena. Podmínky využití dotčené plochy stanovené územním plánem jsou návrhem regulačního plánu zpřesněny a doplněny o podmínky v podrobnosti odpovídající regulačnímu plánu.

***Návrh regulačního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 a v souladu s platnou a účinnou územně plánovací dokumentací.***

### **4. Výsledek přezkoumání souladu návrhu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území [§ 68 odst. 4 písm. b) stavebního zákona]**

Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území. Návrh regulačního plánu je zpracován na základě požadavku obce a požadavků na zachování a rozvíjení architektonických a urbanistických hodnot území. Regulační plán řeší v tomto smyslu vymezení jednotlivých pozemků pro umístění rodinných domů a veřejné infrastruktury tak, aby bylo dosaženo souladu zájmů veřejných reprezentovaných zájmy obce a dotčených orgánů i soukromých - vlastníků pozemků v řešeném území. Dotčené orgány zajišťující ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů k návrhu regulačního plánu uplatnily souhlasná stanoviska. Cílem územního plánování je i ochrana přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Navrhovaným podrobným řešením plochy Z 3.3 není narušena urbanistická koncepce, není dotčena koncepce krajiny, přírodní, kulturní ani civilizační hodnoty území. Regulačním plánem, zejména podmínkami pro umístění a prostorové řešení staveb je zachováno a dále rozvíjeno architektonické a archeologické dědictví. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení je uvedeno pod bodem 7 tohoto opatření obecné povahy.

Návrh regulačního plánu byl vyhodnocen i z hlediska úkolů územního plánování uvedených v § 19 stavebního zákona, které mohou být řešeny regulačním plánem:

a) *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*

- stav území byl zjištěn a posouzen jak ve fázi přípravy zadání v rámci pořízení změny č. 3 územního plánu obce, tak při zpracování regulačního plánu. Z posouzení osobou oprávněnou k vybraným činnostem ve výstavbě podle zvláštního právního předpisu vychází návrh regulačního plánu.

- b) *stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,*
- koncepce rozvoje území včetně urbanistické koncepce byla stanovena územním plánem obce schváleným 15.08.2006 ve znění změn č.2 a č. 3, odůvodnění koncepce řešení regulačního plánu je uvedeno v bodu B.1.d textové části odůvodnění zpracovaného projektantem, která je nedílnou součástí tohoto opatření obecné povahy.
- c) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*
- změna v území je zakotvena v účinném územním plánu obce Železná.
- d) *stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,*
- požadavky na urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území včetně umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství jsou vyjádřeny ve stanovených podmínkách regulačního plánu.
- e) *stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,*
- podmínky pro provedení změn v území jsou stanoveny územním plánem, zejména stanovením podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití včetně podmínek prostorového uspořádání. Regulační plán doplňuje podrobné podmínky pro vymezení a využití pozemků, umístění a prostorové uspořádání staveb, pro ochranu hodnot a charakteru území. Řešení regulačního plánu umožňuje a zkvalitňuje využití navazujícího území vymezením nového dopravního připojení lokality s vyhovujícími parametry do dopravního systému obce.
- f) *stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*
- regulační plán řeší jednu ucelenou lokalitu, která není plošně rozsáhlá, proto etapizaci nenavrhuje. Podmínkou však je vybudování nové komunikace A dříve, než se započne se stavbou domů.
- g) *vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,*
- regulačním plánem se nezmění poměry v území ve vztahu k nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, proto ani regulační plán nestanovuje podmínky pro tento soubor jevů
- h) *vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,*
- tento úkol územního plánování má koncepční charakter a není možné ho uplatnit v tak malém rozsahu území řešeného regulačním plánem
- i) *stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,*
- řešení regulačního plánu nemá vliv na sídelní strukturu; kvalitnímu bydlení přispěje regulační plán velkorysým řešením veřejného prostoru, vymezením ploch veřejné zeleně a nového veřejného prostranství, ploch dopravní infrastruktury a též vybavením území dostupnou technickou infrastrukturou (voda, kanalizace, plynovod, el. energie, veřejné osvětlení).
- j) *prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,*
- regulační plán předpokládá využití již vybudované dopravní a technické infrastruktury k rozšíření do řešeného území.
- k) *vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,*
- zajištění civilní ochrany je dostatečně řešeno pro celé území obce ve schváleném územním plánu obce.
- l) *určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,*
- řešení regulačního plánu nevyvolá potřebu žádných asanačních, rekonstrukčních ani rekultivačních zásahů do území
- m) *vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,*
- návrh regulačního plánu byl kladně projednán s dotčenými orgány, jimž zvláštní předpisy svěřují ochranu veřejných zájmů



n) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

- regulační plán nemá vliv na plochy pro využívání přírodních zdrojů

o) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

- poznatky z uvedených oborů využitelné pro řešení regulačního plánu byly při zpracování návrhu uplatněny, návrh zpracoval autorizovaný architekt

***Návrh regulačního plánu byl prověřen z hlediska cílů a úkolů územního plánování, obsažených v ustanovení §18 a 19 zákona č.183/2006Sb., a je s nimi v souladu.***

## **5. Výsledek přezkoumání souladu návrhu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů [§ 68 odst. 4 písm. c) stavebního zákona]**

Při zpracování a projednávání regulačního plánu bylo postupováno dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a jeho prováděcích vyhlášek. Na základě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení regulačního plánu pořizovatel zajistil zpracování návrhu regulačního plánu, jehož zadání je obsaženo v platném územním plánu obce. Při pořizování a projednávání návrhu bylo postupováno podle § 65 a následujících stavebního zákona. Grafická i textová část je zpracována v souladu s přílohu č. 11 Vyhlášky č. 500/2006 Sb., v platném znění. Regulační plán je v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů.

***Návrh regulačního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.***

## **6. Výsledek přezkoumání souladu návrhu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů [§ 68 odst. 4 písm. d) stavebního zákona]**

Stanoviska k návrhu regulačního plánu při společném jednání dle § 65 stavebního zákona uplatnily tyto dotčené orgány:

Krajský úřad Středočeského kraje – souhlasné stanovisko

Ministerstvo průmyslu a obchodu – souhlasné stanovisko

Ministerstvo životního prostředí – souhlasné stanovisko

Krajská hygienická stanice Středočeského kraje – souhlasné stanovisko s podmínkou – návrh regulačního plánu byl upraven ve smyslu podmínky - zpomalovací prahy musí být konstrukčně řešeny tak, aby při jejich přejezdu nedocházelo ke zvýšení hlukové zátěže blízkých rodinných domů.

Městský úřad Beroun, odbor dopravy a správních agend – nesouhlas s připojením lokality v severní části na stávající komunikaci – proběhlo dohodovací řízení při kterém bylo nalezeno přijatelné řešení, návrh regulačního plánu byl ve smyslu dohodnutého řešení upraven a poté bylo vydáno souhlasné stanovisko dotčeného orgánu. Záznam z dohodovacího řízení je součástí pořizovací dokumentace.

Ministerstvo obrany – souhlasné stanovisko

Městský úřad Beroun, odbor životního prostředí – souhlasné stanovisko

Další dotčené orgány své stanovisko k návrhu regulačního plánu dle § 65 stavebního zákona neuplatnily.

Stanoviska k návrhu regulačního plánu při veřejném projednání dle § 67 stavebního zákona uplatnily tyto dotčené orgány:

Ministerstvo průmyslu a obchodu – souhlasné stanovisko

Krajský úřad Středočeského kraje – souhlasné stanovisko

Městský úřad Beroun, odbor životního prostředí – souhlasné stanovisko

Ministerstvo obrany – souhlasné stanovisko

Další dotčené orgány své stanovisko k návrhu regulačního plánu dle § 67 stavebního zákona neuplatnily.

Při pořizování návrhu byly akceptovány požadavky dotčených orgánů, které uplatnily ve svých stanoviscích.

Při pořizování návrhu regulačního plánu nebylo třeba řešit žádné rozpory postupem podle § 136 odst. 6 správního řádu, neboť bylo dosaženo dohody již při dohodovacím řízení.

***Návrh je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.***

## **7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

Hlavním účelem Regulačního plánu plochy Z3.3 v k. ú. Železná bylo stanovit podmínky pro zastavění území Z3.3 ze změny č. 3 územního plánu obce. Tomuto zadání a účelu RP bylo podřízeno jeho zpracování a výstupy – výsledné regulativy. Regulační plán chrání všechny základní hodnoty území, navyšuje kapacity bydlení a veřejného prostoru a přispívá tak ke kvalitnímu růstu obce Železná. Návrh Regulačního plánu Železná je v souladu se stávajícím platným územním plánem obce.

Řešené území zahrnuje pozemky s parc. č. 730/1, 730/10, 730/11, 730/15 k.ú. Železná. V současné době je území zastavitelnou plochou v dosud nezastavěné části obce Železná. Podle platného územního plánu obce Železná ve znění změny č.3, je rozhodování o změnách v území v ploše Z3.3 podmíněno vydáním regulačního plánu. Plocha Z3.3, vymezená pro individuální bydlení venkovského charakteru, se nachází ve východní části obce v těsné blízkosti silnice III. třídy funkční skupiny C s funkcí sběrnou, která vede směrem na Malé Přílepy.

Regulační plán řeší umístění a prostorové uspořádání pozemků a staveb na nich. Uspořádání jednotlivých staveb rodinných domů (hlavních objektů), komunikací, inženýrských sítí a veřejného prostranství je navrženo tak, aby byly splněny všechny právní požadavky, a zároveň aby bylo vytvořeno hodnotné prostředí pro život obyvatelů obce Železná.

V ploše Z3.3 je dále splněn požadavek vyhlášky 501/2006 Sb. § 7 odst. (2) - plochy veřejných prostranství. Veřejné prostranství je navrženo o velikosti  $1050 + 954 + 248 + 143 = 2395 \text{ m}^2$ , což je více jak 5 % ( $2250 \text{ m}^2$ ) z celkové plochy řešeného území (4,5 ha). Součástí veřejného prostoru je vzrostlá zeleň oddělující opticky i hlukově sběrnou komunikaci směr Malé Přílepy, dále dětské a sportovní hřiště s vodním prvkem v jihovýchodní části území a průchodný veřejný prostor s alejí a herními prvky. Tento veřejný prostor zkvalitní sociální aspekt této části obce.

Navrhované území bude obsluhováno místními komunikacemi. Komunikace A bude ("hlavní") příjezdovou komunikací do lokality. Je navržena funkční skupiny C – místní

obslužná. Napojena bude na stávající Silnici III / 10131 (tj. silnice vedoucí od Silnice II /118 do obce Malé Přílepy) a na stávající místní komunikaci na severu lokality. Komunikace A je navržena jako obousměrná, šířky 5,50 m. Komunikace se smíšeným provozem jsou označeny jako Komunikace B a Komunikace BI, Komunikace C a Komunikace CI a Komunikace D. Navržené Komunikace B a C budou napojeny na navrženou místní obslužnou Komunikaci A. Navržená Komunikace BI bude napojena na Komunikaci B, Komunikace CI bude napojena na Komunikaci C. Komunikace D bude propojovat Komunikaci B a Komunikaci C. Tyto komunikace jsou navrženy funkční skupiny D1 - se smíšeným provozem, v obytné zóně. Označeny budou dopravním značením příslušným pro obytné zóny. Komunikace B, C a D jsou navrženy jako obousměrné, šířky 5,50 m. Regulační plán zároveň reaguje na potřebu obce pro úpravu stávající komunikace na severu nad řešeným územím tak, že ponechává na severu lokality uliční prostor pro rozšíření této komunikace, ačkoli není součástí řešení tohoto regulačního plánu. Regulační plán byl tedy zpracován i s ohledem na plánované rozvojové území obce Železná. Regulační plán části Z 3.3 zohlednil možnost budoucího rozšíření stávající komunikace (parc.č. 844/2 a parc.č. 730/13) v úseku navazujícím na zastavitelnou plochu č.20 na severu tím, že ponechává část řešených pozemků pro tento účel a pozemky pro rodinné domy nevymezuje až na současnou katastrální hranici komunikace. Tím je zaručen dostatečný uliční prostor pro rozšíření komunikace odpovídajících parametrů, ačkoli její rozšíření není podmínkou pro využití plochy řešené regulačním plánem.

Zásobování vodou bude řešeno napojením na stávající vodovod z trubek PVC D 110 mm - "přívod do obce Železná" (ze skupinového vodovodu BKDZH), který je proveden ve stávající místní komunikaci na severu lokality. Odkanalizování splaškových odpadních vod z lokality je navrženo kanalizací splaškovou tlakovou. Povrchové odvodnění navrhovaných komunikací a chodníků v lokalitě je navrženo do kanalizací dešťových, spolu vyústěných do podzemní retenční nádrže se vsakováním. Navržený Plynovod Řad P1 bude napojen na stávající STL plynovod z trubek PE D 160 mm - "propoj Vráž – Železná", který je proveden ve stávající místní komunikaci na severu lokality. Navržený Rozvod el. en. NN Větev NN1 bude "vyveden" resp. napojen z rozvaděče NN v navržené trafostanici 22/0,4 kV. Navržené rozvody, resp. jednotlivé větve budou vzájemně propojeny v rozvaděčích el. en. NN ("pojistkových skříních").

Regulační plán stanovuje regulace pro novou zástavbu tak, aby urbanisticky a architektonicky navazovala na stávající zástavbu obce, její historii i vývoj.

Na ploše Z3.3 v regulačním plánu lze umísťovat pouze jednopodlažní rodinné domy s obytným podkrovím, přičemž maximální podíl zpevněných ploch v rámci stavebních pozemků bude činit max. 35 %. Jsou navrženy nové pozemky – funkční využití pozemků, velikost zastavěné plochy, maximální kapacita objektů, maximální podlažnost, uliční a stavební čáry.

Na jednotlivých pozemcích je navrženo umístění hlavních objektů. Hlavními objekty se rozumí objekt rodinného domu a objekt garáže (přístřešek pro auto). U objektů pro bydlení se předepisuje půdorysný tvar obdélník o rozměru max. 9 x 20 m, dále šikmé střechy se sklonem 35° – 45°. Garáž (příp. přístřešek pro auto) bude mít maximální půdorysný vnější rozměr 6,5 x 6,5m, maximální konstrukční výšku 3 m. Pro garáže se předepisují pultové střechy do max. sklonu 7°, nebo ploché střechy. Odstavná stání osobních aut se předepisují na pozemku za pevným oplocením. Parkovací stání jsou vymezena v prostorech u komunikací - 22 parkovacích stání, z toho 2 stání pro osoby se sníženou schopností pohybu a orientace.

Stavební čára uzavřená pro objekty vymezuje zastavění na pozemcích, souvisle a úplně v celé šířce pozemků. Je definovaná stavební čára uzavřená pro plot vymežující



uliční prostor a stavební čára uzavřená pro umístění hlavních objektů. Byl navržen uliční prostor vymezený vysokými neprůhlednými ploty a předzahrádkami, čímž nové území plynule naváže na stávající urbanismus obce. Zároveň vymezený uliční prostor udrží přehlednost zástavby. Plot vymezený stavební čarou bude pevný, neprůhledný, do výšky 2,5 m od roviny upravenému terénu. Doporučené materiálové řešení tohoto plotu je zděné s omítkou. Barva tohoto plotu bude stejná jako fasádní barva hlavních objektů.

Stavební čára nepřekročitelná vymezuje zastavění na pozemcích, jež zástavba nemusí dodržet v celém svém průběhu (nesmí však být překročeno směrem ven, zpravidla do veřejného prostranství nebo veřejného komunikačního prostoru). Touto čarou je vymezen prostor pro umístění hlavních budov i ostatních budov, které budou přímou součástí RD (např. venkovní kuchyně, přístřešek součástí RD,...), na ostatní drobné budovy umístěné na pozemku (např. bazén, krb, gril, drobný altán pro sklad zahradního nářadí,...), které nejsou přímou součástí RD, se tato regulace nevztahuje. Musí být dodržena maximální zastavěnost pozemku 35 %.

Minimální vzdálenost hlavních i vedlejších objektů od hranic sousedního pozemku musí být 2 m (dle vyhlášky 501/2006 Sb, §25). Pokud je označena vzdálenost objektu od hranice pozemku textem "min.*n*", kde *n* určuje číselnou hodnotu, tato hodnota udává nejkratší vzdálenost objektu k této hranici.

Řešení regulačního plánu vychází ze stávající zástavby obce, kde převládá bydlení v rodinných domech venkovského charakteru a zástavba je členěna podle historického a logického rozrůstání obce. Řešení regulačního plánu hmotovým uspořádáním ulic a domů, jejich funkcí i členěním ulic plynule navazuje na stávající urbanizaci obce.

## **8. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

Proti návrhu regulačního plánu nebyly uplatněny žádné námitky.

## **9. Vyhodnocení připomínek**

K návrhu regulačního plánu při projednávání podle § 65 odst. 3 stavebního zákona byly uplatněny dvě připomínky:

- 1/ GasNet, s.r.o. /IČ:27295567/ - sdělení, že k návrhu regulačního plánu nemají žádné připomínky.
- 2/ ČEPS a.s. /IČ:25702556/ - informace o existenci nadzemního vedení přenosové soustavy – vedení ZVN 1x400kV s provozním označením V412 a jeho ochranného pásma – nadzemní el. vedení i jeho ochranné pásmo se nachází mimo území řešené regulačním plánem.

K návrhu regulačního plánu v rámci jeho veřejného projednání podle § 67 odst. 2 stavebního zákona byla uplatněna jedna připomínka:

Připomínku uplatnil **Ing. Zdeněk Trejbal**, Karly Machové 48, 266 01 Beroun svým podáním doručeným dne 22.05.2019 zaevidovaným pod č.j.MBE/37815/2019/ÚPRR-SKO.

Obsah připomínky:

Jako majitel pozemku č.72 v k.ú. obce Železná vznáším tímto následující připomínky k Návrhu regulačního plánu části Z 3.3 Železná:

1. Žádám, aby součástí veřejně prospěšných staveb bylo i vybudování řádné asfaltové komunikace (funkční skupiny C nebo D1) v trase stávající místní komunikace na severu lokality. Důvodem toho požadavku je skutečnost, že budoucí budování takové

komunikace zasáhne do pozemků, které jsou součástí regulovaného území a mělo by tedy být zohledněno již v rámci regulačního plánu. Současně, vybudování takové komunikace spolu s ostatními komunikacemi regulovaného území je výrazně finančně výhodnější a smysluplnější. Pozemky umístěné na sever od regulované lokality jsou určeny územním plánem k obytné zástavbě a měl by tedy být obcí zajištěn řádný přístup k těmto pozemkům, stejně jako bude zajištěn k pozemkům v rámci regulovaného území.

2. Žádám, aby bylo zpracovatelem regulačního plánu potvrzeno, že napojení regulovaného území na stávající inženýrské sítě (tj. vodovod, splašková kanalizace, plyn, elektrická energie) neovlivní kapacitně, nebo jiným způsobem, možnost budoucího napojení pozemků umístěných na sever od regulované lokality a jejich využití pro obytnou zástavbu.

Vyhodnocení připomínky:

Připomínce č.1. je vyhověno částečně.

Odůvodnění:

Stávající komunikace (parc. č. 844/2 a parc. č. 730/13) v úseku navazujícím na zastavitelnou plochu č.20 na severu je již vymezena jako veřejně prospěšná stavba D8 v platném územním plánu obce a návrh řešení regulačního plánu tuto skutečnost respektuje.

Rozsah území k řešení regulačním plánem je určen ve schváleném zadání regulačního plánu a nezahrnuje stávající komunikaci. Přesto regulační plán části Z 3.3 zohlednil možnost budoucího rozšíření stávající komunikace tím, že ponechává část řešených pozemků pro tento účel a pozemky pro rodinné domy nevymezuje až na současnou katastrální hranici komunikace. Tím je zaručen dostatečný uliční prostor pro rozšíření komunikace odpovídajících parametrů, ačkoli její rozšíření není podmínkou pro využití plochy řešené regulačním plánem.

Úprava stávající komunikace naopak bezprostředně souvisí s využitím plochy č.20, jejíž součástí je i pozemek č. 72, a logicky jí musí předcházet vyřešení konečné parcelace, doplnění a připojení sítí technické infrastruktury k jednotlivým pozemkům plochy č. 20 před finální úpravou jejího povrchu (včetně budoucích vjezdů na jednotlivé pozemky). To je potřeba řešit samostatnou projektovou dokumentací. Regulační plán stanovuje podmínky využití území, nemá však vliv na vlastní průběh realizace záměru.

Připomínce č. 2 se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Koncepci technické infrastruktury stanovil územní plán obce a jeho změna č. 2 (koncepce zásobování obce plynem) a změna č. 3 (koncepce zásobování obce vodou, koncepce odkanalizování obce) i v souvislosti s plánovaným rozvojem obce, tj. s ohledem na vymezení zastavitelných ploch včetně plochy řešené nyní regulačním plánem i plochy č. 20 severně od ní. Podle § 67 odst. 3 stavebního zákona se nepřihlíží k připomínkám ve věcech, o kterých bylo rozhodnuto při vydání územního plánu.

Regulační plán pro jednu konkrétní zastavitelnou plochu v podrobnějším měřítku navrhuje předpokládané trasy inženýrských sítí (kanalizace, voda, plyn, elektrická energie, veřejné osvětlení) a prověřuje možnost jejich napojení na stávající infrastrukturu. Jejich podrobnost (dimenze, sklon, rozsah, konkrétní umístění) bude následně předmětem dalšího stupně projektové dokumentace (územního řízení a stavebního povolení), regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí.

Kapacita inženýrských sítí je v kompetenci jejich provozovatelů a regulační plán, jako územně plánovací dokumentace, nemůže přebírat záruky za provozovatele sítí a deklarovat možnost budoucího připojení pozemků k těmto sítím.

Regulační plán na základě zadání obsaženého v územním plánu prověřil výkonnost stávajících trafostanic a v ploše řešené regulačním plánem vymezuje jako veřejně prospěšnou stavbu novou trafostanici včetně VN el. rozvodu.

## **B. GRAFICKÁ ČÁST**

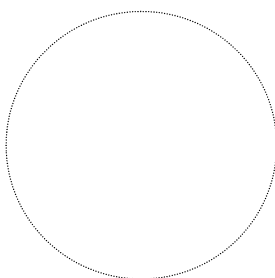
Grafickou část odůvodnění regulačního plánu tvoří výkresy

- výkres č.4 – Koordinační výkres, měřítko 1:500
- výkres č. 5 – Výkres širších vztahů, měřítko 1:5 000
- výkres č. 6 - Výkres záboru ZPF, měřítko 1:1 000

### **Poučení:**

Proti regulačnímu plánu, vydanému formou opatření obecné povahy, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

**Václav Valenta**  
starosta obce



**Václav Husák**  
místostarosta obce