



ONDŘEJOV

REGULAČNÍ PLÁN – RP1

TEXT

VYDÁNO OOP č.j. ONDR/540/2025

ZPRACOVATEL:

Ing.arch. Tomáš Russe
Na Čeperce 533, 25751 Bystřice
autorizace ČKA 03228

POŘIZOVATEL:

MěÚ Říčany

DATUM:

únor 2025

Záznam o účinnosti: Regulační plán Ondřejov č.1

Vydáno Opatřením obecné povahy č.j. ONDR/540/2025

Správní orgán, který RP č.1 vydal: Zastupitelstvo obce Ondřejov

Datum vydání: 3.3.2025

Datum nabytí účinnosti: 25.3.2025

Pořizovatel: Městský úřad v Říčanech
Odbor územního plánování a regionálního
rozvoje
Masarykovo náměstí 53/40
251 01 Říčany

Jméno a příjmení: Ing. David Lanča

Funkce: referent odboru územního plánování a
regionálního rozvoje,
Městský úřad v Říčanech

Podpis (oprávněné úřední osoby pořizovatele):

Otisk úředního razítka

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI:

I.	VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ	2
II.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ	2
III.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB.....	4
IV.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	7
V.	PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU.....	8
VI.	PODMÍNKY PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A ZELENOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY.....	8
VII.	VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT.....	8
VIII.	STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI).....	8
IX.	PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU	8
X.	STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEPDISU.....	9
XI.	VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ	9
XII.	VYMEZENÍ ZÁMĚRŮ, PRO KTERÉ JE UZAVŘENÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ.....	9
XIII.	VYMEZENÍ ZÁMĚRŮ, PRO KTERÉ JE REALIZACE ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ	9
XIV.	VYMEZENÍ STAVEB DOMŮ PRO DOSTUPNÉ NÁJEMNÍ BYDLENÍ.....	9
XV.	VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY V TOMTO ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH.	9
	ÚDAJE O POČTU LISTŮ REGULAČNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ GRAFICKÉ ČÁSTI	10

I. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

1. Řešené území bylo vymezeno v ÚP Ondřejov, vydaném v r. 2022. Součástí schváleného ÚP bylo i zadání RP s konkrétním vymezením řešeného území.

II. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Obecně – vzhledem k (ne)přesnosti podkladové mapy lze u všech styčných ploch s výjimkou stavební čáry předpokládat rozptyl +/- 500mm na každou stranu.

U stavební čáry je nutné zachovat čáru souvislou v celém jejím průběhu, posun o výše uvedené hodnoty nesmí čáru zalomit (např. v případě blokové navazující zástavby).

Dále: požadavky RP jsou požadavky z hlediska urbanistické koncepce a kompozice, nijak nenahrazují požadavky památkové péče, ale stanovují základní hmotový rámec. Vyhovění požadavkům RP tak automaticky neznamená splnění požadavků dotčeného orgánu na úseku památkové péče.

Při definici skutečné polohy stavební čáry v území je nutné zachovat posloupnost závaznosti:

1. stavební čára je dána hranicí soukromého a veřejného pozemku, tzn. stavební čára je zároveň uliční čarou
2. v případě, že stavební čára není na hranici veřejného pozemku, je definována hranou, případně spojnicí stávajících staveb, případně spojnicí stávající hrany objektu a kolmicí na objekt navazující
3. v případě, že pozemek není pravoúhlý či pravidelný, lze akceptovat úpravu stavební čáry nebo orientace hřebene k ní na základě tvaru pozemku
4. v případě demolice stávajícího objektu lze akceptovat i novou stavební čáru na spojnici hranic stavebního pozemku jednoho vlastníka (bez ohledu na zalomení stavební čáry ve výkrese)
5. v území není majetkoprávní hranice definovaná v KN vždy v souladu s reálným umístěním stavby, existují části staveb, které přesahují zřejmě i do ploch veřejných prostranství; pro potřeby RP lze nejdříve narovnat majetkoprávní vztahy v území, stavební čára je pak definována hranou současného objektu – viz výše.

DEFINICE POJMŮ:

A) Stavební čára

1. Stavební čára závazná definuje povinnou hranu objektu ve vztahu k navazujícímu veřejnému prostoru (mezi veřejným prostorem a čarou může být i soukromý prostor – jedná se zejména o pohledovou exponovanost fasády na stavební čáře)
2. Stavební čára nepřekročitelná definuje nejbližší vzdálenost hrany objektu ve vztahu k navazujícímu veřejnému prostoru (mezi veřejným prostorem a čarou může být i soukromý prostor – jedná se zejména o pohledovou exponovanost fasády na stavební čáře)
3. V některých částech plochy jsou dvě stavební čáry vedle sebe, lze využít jednu nebo druhou.
4. V ploše vnitrobloku - zahrad je nutno chápat obrysovou linii plochy jako stavební čáru nepřekročitelnou pro návrh zástavby v okolních zónách.
5. Veškeré stavební čáry jsou otevřené.

B) Stavební čára závazná

1. Objekt musí přiléhat k čáře po celé délce svého obvodu, pokud není dále uvedeno jinak, min. rozsah je vždy 70% hlavní fasády objektu směrem ke stavební čáře – vyjma rizalitů, arkýřů a přesahů střech.
2. Objekt nemusí k čáře přiléhat v přízemí ve styku s upraveným terénem v případě, že na stavební čáru navazuje plocha veřejně využitelného parteru – podloubí; pro ostatní podlaží je čára závazná.
3. Střecha objektu smí před stavební čáru přesahovat max. 500mm.
4. Arkýř nebo balkon může před čáru předstupovat na max. vyložení 500mm; přičemž musí splnit další podmínky – spodní úroveň arkýře je minimálně 3000mm nad úrovní přilehlého upraveného terénu, celková plocha arkýře je do 50% plochy fasády objektu, arkýř je pravoúhlý, lichoběžníkový nebo zaoblený.
5. Rizalit může před čáru předstoupit max. o 250mm, a to pouze v případě, že se nejedná o rizalit ve styku se sousední budovou. Další podmínkou je jeho maximální plocha do 60% plochy fasády. Rizalit musí být pravoúhlý nebo zaoblený.
6. Před stavební čáru nesmí předstupovat žádná schodiště do nových objektů. Pro posouzení, zda smí u rekonstrukce předstoupit schody před čáru je rozhodující datum první kolaudace (nebo užívání stavby) ve vztahu k datu vydání RP.
7. Stavební čára není závazná pro stavby dočasné umístěné max. 6 měsíců v roce a umístěvané v ostatních plochách v souladu s jejich podmínkami; stavební čára není závazná, ale je nepřekročitelná pro doplňkové stavby na pozemcích s výjimkou oplocení.
8. Za hlavní hřeben se považuje vždy ten nejvyšší a současně nejdelší.
9. U blokové zástavby nemusí objekt být po celé délce stavební čáry v délce pozemku, tzn., že stavební čára je poté závazná pro hranu oplocení nebo vjezdu.
10. U staveb občanského vybavení ve veřejném zájmu lze překročit stavební čáru až o 1m směrem do veřejného prostoru, při splnění ostatních podmínek.
11. U staveb občanského vybavení lze ustoupit od stavební čáry směrem do vnitrobloku až o 6m, ale pouze za splnění dvou podmínek: a) důvodem k odstoupení je bezbariérové řešení vstupu a zároveň b) prostor před objektem bude v plné šíři pozemku veřejně přístupný bez omezení

C) Stavební čára nepřekročitelná

1. Objekt může před stavební čáru nepřekročitelnou předstoupit pouze podle definice bodu B) 3. – 8.

D) Koridor prostupu

1. Průchod musí umožnit plynulý bezbariérový pohyb chodců, včetně osob se zhoršenou pohyblivostí nebo orientací
2. Minimální šíře profilu průchodu je 3000mm, jeho umístění je dáno v hlavním výkrese
3. Minimální výška průchodu je dána normovými hodnotami
4. Do min. profilu průchodu nelze umístit žádnou reklamní stavbu ani zařízení, ani stavbu dočasnou, ani vstupní schodiště nebo rampy do objektů
5. Koridor je definován jako směr propojení, od koridoru se lze odchýlit při zachování směru propojení – max. rozptyl je však +/- 5000mm

PODMÍNKY PRO VYMEZENÍ POZEMKŮ:

1. Pozemky lze dělit a slučovat dle potřeb jednotlivých staveb, přičemž nelze spojit plochy vymezené ve veřejném prostoru (netýká se ploch BS) a plochy ostatní.
2. Pro potřeby staveb není vymezena podrobněji minimální velikost pozemku, definice je pouze v souladu s požadavky ÚP.

III. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

OBCENĚ PLATNÉ REGULACE:

1. Na jedné stavbě budou umístěny maximálně dva z dále uvedených tvarů oken: čtvercové, obdélné, kulaté, oválné, obdélné se zaklenutým nadpražím, ostatní tvary jsou nepřipustné. V případě rozsáhlejších staveb lze rozdělením fasády na jednotlivé sekce (po celé výšce objektu) připustit jiný počet oken na fasádě, pro každou sekci pak ale nadále platí podmínka max. dvou tvarů oken. Nevztahuje se na střešní okna.
2. Na stavbě bude vždy pouze jeden typ vikýře; tento požadavek neplatí pro zakončení rizalitu nebo arkýře v ploše střechy. V tomto případě může být toto zakončení provedeno odlišně od zbytku střechy. V případě více rizalitů nebo arkýřů je nutné dodržet shodnost zakončení nebo jejich symetrii.
3. Vikýře nesmí zabírat půdorysně více nežli 30% střechy, stejně tak ani v uličním prostoru nesmí být plocha vikýřů větší než 40% čelní plochy střechy – měřeno na čelním kolmém pohledu. Vikýř nesmí začínat blíže než 1,5m od štítu budovy, pokud to stavebně technické nebo jiné podmínky nevyklučují – např. OP vrchních vedení sítí, konstrukční uspořádání krovu apod. – vikýř ale nesmí být slícován s hranou štítu v žádném případě.
4. Při maximálním využití plochy zástavby z RP je nutné dodržet min. plochu zeleně stanovené v ÚP. Regulační plán tento požadavek nijak nemění. Pro výpočet plochy nelze využít oddělený pozemek v cizím vlastnictví, ani v případě uzavření smlouvy nebo dohody.
5. V případě blokové zástavby musí být stavba umístěna na hranici pozemku tak, aby umožnila plynulé navázání stavby další bez omezení. Tzn. nesmí směrem k sousednímu pozemku obsahovat žádná okna ani větrací otvory. V případě odstupu od hranice pozemku musí být tato vzdálenost minimálně 1,2m.
6. Hrana objektu s okny obytných místností orientovaná směrem k sousedním pozemkům (s výjimkou veřejného prostranství) nesmí být blíže než 3m od této společné hranice pozemků. Při posuzování záměru je nutné předpokládat 100% možné zastavění sousedního pozemku dle regulací ÚP a RP.
7. Regulace ploch mimo budovy se netýká staveb dočasných pro veřejné kulturní akce, trhy apod.
8. RP nereguluje podzemní stavby a nemá na ně specifické požadavky, podzemní stavby ale nesmějí znemožnit primární využití pozemku. Podzemní stavbu dále nelze povolit, pokud neumožňuje využití povolené pro stavbu nadzemní v rozsahu RP.
9. Regulace v plochách staveb se nevztahují na stavby doplňkové ke stavbě hlavní, pokud se jedná o stavby, které neobsahují pobytové místnosti ani hygienické zařízení, nejsou vytápěné a mají nejvyšší výšku 5m nad okolní terén. Jedná se zejména o pergoly, kryté terasy apod.
10. Stavby samostatných garáží jsou povoleny pouze ve vnitrobloku. Stavba nesmí znemožnit zástavbu v lici stavební čáry, stavba samostatné garáže nesmí být pohledově přístupná z veřejného prostoru, tzn. musí být ve vodorovném pohledu zcela zakryta jinou stavbou nebo oplocením.
11. Při splnění dalších podmínek není definována hrana zástavby směrem do vnitrobloků ploch pro stavby, plochy zahrad jsou ale dále řešeny jako nezastavitelné s výjimkou doplňkových staveb uvedených dále.
12. V celé ploše RP musí být venkovní osvětlení řešeno s omezením svitu na dolní poloprostor; teplota svítidla bude do 2700K; tato ustanovení se nepoužijí pro dočasné osvětlení umístěné na dobu max. 21 dní v průběhu celého roku (např. vánoční trhy, společenské akce apod.)
13. Materiálové řešení oplocení, jeho výška i tvarové řešení musí korespondovat s charakterem navazující zástavby, např. podezdívky z kamene nebo cihel, případně omítané; oplocení průhledné až poloprůhledné z dřevěných planěk či kovových výplní; **RP výslovně zakazuje** použití betonových nebo plastových plochých prefabrikátů, stejně tak i použití skla nebo plechů na oplocení
14. Podzemní trasy ing. sítí nejsou nijak regulovány a jsou včetně přípojek vždy v souladu s RP. Případná nová trafostanice nebo výměna stávající musí být umístěna v souladu s požadavky památkové péče – její umístění je ale obecně v souladu s RP.

VÝŠKA STAVEB, SKLONY STŘECH:

1. V plochách exponované části zástavby platí níže uvedené regulace pro každou stavbu, nebo její změnu, která je součástí stavby hlavní (dle hlavního využití ÚP) nebo se uplatňuje v této zóně na libovolném kolmém pohledu z veřejných prostranství nebo komunikací v ploše RP; pro požadavek na regulaci stačí jedna z podmínek.
2. Maximální výška staveb platí pro celou plochu exponované části zástavby, u všech staveb je dána několika současně platícími parametry:
 - a. maximální podlažnost 2.NP + podkroví, toto ustanovení se vztahuje na hmotové požadavky obecné koncepce RP, požadavek z hlediska památkové péče však může být přísnější, zejména u stávajících přízemních objektů
 - b. 0,000 přízemí je vždy max. 1m nad původním terénem v místě stavební čáry (pokud je dnes výše, počítají se výšky podle bodu c. od této úrovně bez ohledu na skutečnost)
 - c. maximální výška jednotlivé stavby je 3,5m na jednotlivé patro, současně podle sklonu střechy musí být maximální plocha bez zkosení v podkroví ve výšce 2,35m od čisté podlahy prvního podkroví max. 60% podlažní plochy (od konstrukce nadezdívky, představenými příčkami, nebo vestavěným nábytkem nelze profil objektu účelově pro výpočet zúžit); počet úrovní podkroví není omezen
 - d. bez ohledu na definice v bodu c. nepřesáhne celková výška objektu (po hřeben) od původního terénu v místě stavební čáry výšku 13,5m, u okapní hrany 8m; omezení výšky mohou být dále zpřísněna požadavky památkové péče a ochrany hodnot území
2. Sklon šikmých střech je od 38 do 50 st., u staveb hlavních nelze využít jinou, než šikmou střechu krom vikýřů apod. viz definice stavební čáry a bodu 4; u staveb doplňkových je regulace uvedena v ostatních definicích RP, případně není regulována.
3. Ostatní tvary střech mohou být využity i na stavbě hlavní, pokud splňují dále uvedené podmínky:
 - a. plocha jiné než šikmé střechy je max. 30% půdorysného průmětu střechy (včetně vikýřů – viz bod 5)
 - b. střecha se neuplatňuje na žádném kolmém pohledu podle bodu 1. – viz výše
4. Tvar střech vikýřů není z hlediska obecné koncepce dále regulován (platí ale výše uvedené regulace v kapitole II. a další požadavky památkové péče)
5. Výška, pro ostatní plochy je definována dále v regulacích jednotlivých ploch.

REGULACE V JEDNOTLIVÝCH PLOCHÁCH:**Plochy bez zástavby - BS****PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:**

1. Veřejná i soukromá zeleň
2. Vodní plochy přírodního i umělého charakteru, okrasné fontány, jezírka apod.
3. Plochy pro pěší provoz, pozemní komunikace
4. Sochy, umělecká díla
5. Městský mobiliář
6. Parkovací stání pro osobní vozidla
7. Možné dočasné stání pro zásobování i pro nákladní vozidla
8. U soukromých zaplacených pozemků nesmí obsahovat žádné doplňkové stavby ke stavbě hlavní s výjimkou zpevněných ploch a výše uvedených
9. Stavby dočasné po dobu max. 4měsíce v roce

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

1. Jakákoliv jiná než uvedená stavba

Plochy exponované části zástavby

HLAVNÍ, PŘÍPUSTNÉ A NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ JE DEFINOVÁNO ÚP, POKUD NENÍ DÁLE UVEDENO JINAK:

PROSTOROVÉ, PLOŠNÉ A MATERIÁLOVÉ ŘEŠENÍ:

1. objekty jsou pravoúhlé, pokud není definováno regulačním plánem jinak (např. podle tvaru pozemku viz kapitola II.
2. případné jiné půdorysné tvary než pravoúhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu, pokud není definováno regulačním plánem jinak
3. tvar střech stavby hlavní: sedlová; valbová střecha je možná pouze na samostatně stojících objektech bez blokové návaznosti, případně jejich kombinace; pultová a plochá střecha je možná pouze v zóně Staveb specifické regulace S1 a S2
4. Orientace hlavního hřebene kolmo nebo rovnoběžně se stavební čarou, případně dle orientace přilehlé zóny vnitrobloků a stávajících staveb

Plochy se základní regulací - ZR

HLAVNÍ, PŘÍPUSTNÉ A NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ JE DEFINOVÁNO ÚP, POKUD NENÍ DÁLE UVEDENO JINAK:

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

1. v ploše lze umístit pouze samostatně stojící rodinné domy; dvojdomy a řadové rodinné domy jsou nepřípustné, případně jiné RP povolené využití
2. regulativy pro umístění nebo užívání RD: u pozemku do 1000m² může být pouze jedna bytová jednotka, pro dvě bytové jednotky musí být min. velikost pozemku 1400m², pro tři bytové jednotky min. velikost pozemku 1800m²
3. zastavitelnost ploch max. 25%
4. minimální podíl zeleně 60 %
5. maximální výšková hladina zástavby jsou jedno nadzemní podlaží a podkroví nebo dvě nadzemní včetně ustupujícího podlaží, maximální výška 9 m v hřebeni nebo max. výška 7m v atice, výška je počítána od průměrné nivelety původního terénu pozemku v místě styku s objektem
6. objekty jsou pravoúhlé, případně jiné půdorysné tvary než pravoúhlé mohou být v max. 20% půdorysné plochy domu
7. maximální výška hospodářských staveb je 10m od průměrné výšky přilehlého původního terénu
8. doplňkové stavby mají nejvyšší výšku 5m ve hřebeni nad okolní terén; u staveb s pultovou nebo plochou střechou, případně u staveb se šikmou střechou pod úrovní 25st. je výška omezena na 3,5m v nejvyšším bodě střešního pláště
9. tvar střech krom staveb doplňkových: sedlová, valbová, polovalbová, včetně kombinací

Plocha vnitrobloků - zahrady

HLAVNÍ, PŘÍPUSTNÉ A NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ JE DEFINOVÁNO ÚP, POKUD NENÍ DÁLE UVEDENO JINAK:

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

1. min. podíl zeleně 95%; platí pro stávající i nově dělené pozemky
2. umístit lze výhradně doplňkové stavby, které neobsahují pobytové místnosti ani hygienické zařízení, nejsou vytápěné a mají nejvyšší výšku 5m nad okolní terén. Jedná se zejména o pergoly, kryté terasy apod.
3. bazény bez zakrytí nejsou omezené; za zakrytí se nepovažují lamely, folie a posuvné kryty nižší než 1m nad hladinou – požadavek na % zeleně však musí být dodržena

Specifická regulace – plocha S1

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

1. bytový dům
2. rodinný dům
3. občanské vybavení
4. kombinace výše uvedených

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

1. jiné funkce než uvedené v přípustném

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

1. plochá střecha s vegetační i jinou úpravou u stávající stavby nebo její změny
2. v případě demolice a novostavby platí veškerá ustanovení RP,

Specifická regulace – plocha S2

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

1. bytový dům
2. rodinný dům
3. občanské vybavení
4. kombinace výše uvedených

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ:

1. jiné funkce než uvedené v přípustném – platí pro novostavby
2. změna stávající stavby, mající vliv na její vzhled nebo využití (přístavby a nástavby nejsou povoleny); případná změna využití stávající stavby je možná jen podle výše uvedeného přípustného využití

PRAVIDLA PRO PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ:

1. plochá střecha s vegetační i jinou úpravou u stávající stavby, požadavek min. 50% ozelenění s vegetační skladbou min. 120mm
2. v případě demolice a novostavby platí veškerá ustanovení RP, je ale zvýšený požadavek na min. rozsah zeleně na 40% plochy

Plochy neoznačené v hlavním výkrese nejsou regulačním dále podrobněji regulovány nad rámec požadavků ÚP.

IV. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Veřejná technická infrastruktura:

1. RP nijak neomezuje umísťování tras technické infrastruktury v jednotlivých plochách; základní podmínkou je ovšem umístění tak, aby neznemožňovalo využití ploch pro její primární využití.
2. V ploše RP se nepředpokládá stavba trafostanice, v případě nutnosti lze tuto stavbu umístit do kterékoliv plochy.
3. V ploše RP nebude umísťována žádná nadzemní trasa inženýrských sítí.
4. Regulativy pro jednotlivé plochy neomezují stavby pro veřejné osvětlení a dopravní značení, krom výše uvedených technických parametrů na světelný zdroj.
5. RP vylučuje umístění větrných elektráren v území, bez ohledu na jejich výkon
6. Umístění FVE panelů na střechy a fasády objektů RP nevylučuje, ale jejich umístění musí být vždy jednotlivě posouzeno s ohledem na požadavky památkové péče

V. PODROBNÉ PODMÍNKY PRO OCHRANU HODNOT, CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU

1. RP definuje plochy s konkrétní regulací, stanovil stavební čáru a další definice území.
2. RP tím stanovil **základní** urbanistickou koncepci a kompozici a požadavky na ochranu hodnot a charakteru území
3. Další požadavky z hlediska památkové péče a ochrany nejsou v rozporu s požadavky RP (stavba vyhovující RP ještě nutně neznamená soulad s požadavky památkové péče), soulad s požadavky RP nenahrazuje závazné stanovisko orgánu památkové péče.

VI. PODMÍNKY PRO PŘÍZNVIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A ZELENOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY,

1. RP definuje konkrétní plochy ochranné zeleně, s požadavkem na 95% plochy zeleně, součástí PD bude návrh vegetačních úprav.
2. S ohledem na řešené území není předmětem RP definice zelené infrastruktury, v území není ÚSES. Přesto lze konstatovat, že úpravy, které zvýší kvalitu prostředí z hlediska zelené infrastruktury, včetně vodních ploch, retence vody apod.) jsou při zachování požadavků památkové péče v souladu s RP.

VII. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A VYMEZENÍ POZEMKŮ PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

1. RP nevymezuje samostatně plochy pro veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace nad rámec požadavku ÚP.

VIII. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACI)

1. RP nevymezuje plochy, kde by bylo podmínkou stanovení pořadí změn v území.

IX. PODMÍNKY PRO OCHRANU VEŘEJNÉHO ZDRAVÍ A PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

2. RP nevymezuje plochy, které by svým charakterem byly ohrožením pro veřejné zdraví.
3. Žádné specifické požadavky v RP nejsou.

X. STANOVENÍ POŽADAVKŮ NA VÝSTAVBU ODCHYLNĚ OD PROVÁDĚCÍHO PRÁVNÍHO PŘEPDISU

1. V souladu s §138 odst. (1) zák. 283/2021 Sb. a vyhláškou č. 146/2024 §11 odst. (2) s využitím §11 odst. (3) c) a §95 odst. (2) lze konstatovat, že v řešeném území je umístění staveb na hranici pozemků i směrem k sousedním pozemkům mimo veřejná prostranství způsob zástavby v místě obvyklý, odpovídá charakteru území a vyplývá ze způsobu historické parcelace.

XI. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

1. RP vymezuje celé řešené území jako urbanisticky významný celek.

XII. VYMEZENÍ ZÁMĚRŮ, PRO KTERÉ JE UZAVŘENÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

1. RP nevymezuje plochy, kde by bylo podmínkou uzavření plánovací smlouvy.

XIII. VYMEZENÍ ZÁMĚRŮ, PRO KTERÉ JE REALIZACE ARCHITEKTONICKÉ NEBO URBANISTICKÉ SOUTĚŽE PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

1. RP nevymezuje plochy, kde by bylo podmínkou pro rozhodování realizace architektonické nebo urbanistické soutěže.

XIV. VYMEZENÍ STAVEB DOMŮ PRO DOSTUPNÉ NÁJEMNÍ BYDLENÍ

1. RP nevymezuje stavby domů pro dostupné nájemní bydlení.

XV. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ, KTERÉ NEJSOU DEFINOVÁNY V TOMTO ZÁKONĚ NEBO V JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH.

1. RP nevymezuje

