



REGULAČNÍ PLÁN
NOSÁLOV

TEXTOVÁ ČÁST

03/2014

Zadavatel: Obec Nosálov
Nosálov 29
277 35 Mšeno

Pořizovatel: Městský úřad Mělník
Odbor výstavby a rozvoje
Náměstí Míru 1
276 01 Mělník

Projektant: Ing. arch. Vlasta POLÁČKOVÁ, Urbanistický UP-24
K Červenému Vrchu 845/2b, 160 00 Praha 6



Autorský kolektiv:

koordinace: Ing. arch. Vlasta Poláčková
urbanismus, spolupráce: Ing. arch. Marek Bečka
historické podklady: Ing. arch. Jan Blažek

Obsah

1	Vymezení řešené plochy	5
2	Definice pojmů použitých v tomto regulačním plánu	6
3	Obecné podmínky pro stavby	8
4	Podmínky pro vymezení a využití pozemků	13
4.1	Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro veřejná prostranství	13
4.2	Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro venkovské bydlení	15
4.3	Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro smíšenou venkovskou zástavbu	17
4.4	Podmínky pro vymezení a využití pozemku pro venkovský dvůr	18
4.5	Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro lehkou výrobu	20
4.6	Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro sportoviště	21
4.7	Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro dopravní a technickou infrastrukturu	23
4.8	Podmínky pro vymezení a využití pozemku pro soukromou cestu	24
4.9	Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro zahrady	24
4.10	Podmínky pro vymezení a využití pozemků ve volné krajině	25
5	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury	27
5.1	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro sportoviště	27
5.2	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro technickou infrastrukturu	28
5.3	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro dopravní infrastrukturu	29
6	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury	30
6.1	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro venkovské bydlení	30
6.2	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro smíšenou venkovskou zástavbu	33
6.3	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro venkovský dvůr	34
6.4	Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro lehkou výrobu	35
7	Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území	36
8	Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí	36
9	Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu	37
10	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	37
11	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	38
12	Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje	38
13	Druh a účel umístěvaných staveb	38
14	Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu	38
15	Podmínky pro změnu využití území	39
16	Podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území	39
17	Podmínky pro vymezená ochranná pásma	39
18	Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability	39

19	Stanovení pořadí změn v území (etapizace).....	39
20	Technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu	39
21	Stanovení kompenzačních opatření podle § 65 odst. 6 nebo § 66 odst. 5 stavebního zákona.....	40
22	Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části	40

Obsah výkresové části

P1	Hlavní výkres	1 : 2 000
P2	Veřejně prospěšné stavby	1 : 2 880
S1	Možnost dělení stavebních pozemků	1 : 4 000
S2	Možnost změn v území	1 : 4 000
S3	Památková ochrana	1 : 4 000
S4	Uspořádání zástavby	1 : 4 000
S5	Generalizované využití území	1 : 4 000

1 Vymezení řešené plochy

Plocha řešená regulačním plánem (dále také jen RP) zahrnuje zastavěné území sídla Nosálov a jeho bezprostřední okolí a dále bývalý zemědělský areál východně od sídla. Rozsah řešené plochy byl převzat z platného územního plánu Nosálova (schváleného v říjnu 2010) a doplněn s ohledem na vazby v území a logiku zástavby. Výměra řešené plochy je 36,4 ha.

Řešená plocha regulačního plánu je vymezena následujícími pozemky a jejich částmi s těmito parcelními čísly (vše v katastrálním území Nosálov, stav 03/2013):

- a. stavební parcely – 1/1, 1/2, 2, 3, 4, 5, 6/1, 6/2, 6/3, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15/1, 15/2, 15/3, 15/4, 16/1, 16/2, 18/1, 18/2, 19, 20/1, 20/2, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 39, 40, 42/1, 42/2, 43, 44, 45/1, 45/2, 45/3, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52/4, 52/5, 53, 60, 61, 63, 64/1, 64/2, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 82/1, 82/2, 83, 85, 86, 87, 88, 89/1, 89/2, 90, 91, 92, 93, 94/3, 95/4, 95/5, 95/6, 95/7, 95/8, 96/4, 96/5, 96/6, 96/7, 97/1, 97/2, 98/1, 99/1, 100/2, 101/2, 102, 103/1, 103/2, 104/1, 104/2, 105, 106, 109, 110, 117, 118, 120, 121, 122, 123, 124;
- b. pozemkové parcely – 3/1, 3/2, 4, 6/1, 6/2, 6/4, 7, 9, 10, 14/1, 14/2, 14/3, 14/4, 17/1, 17/2, 17/3, 19/1, 19/2, 20, 21, 22/1, 22/2, 23, 24/1, 24/2, 24/3, 25, 28/1, 28/2, 29/1, 30/1, 36/1, 36/2, 39, 42/1, 44, 45/1, 46/1, 47/1, 47/2, 48/1, 48/2, 48/5, 48/6, 49, 50/1, 50/3, 50/4, 51, 52/1, 52/2, 52/3, 53/1, 53/3, 55/1, 55/2, 56/1, 56/2, 57, 61/1, 61/2, 61/3, 62, 63, 64/1, 64/2, 64/3, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73/1, 73/2, 74, 76/1, 76/2, 77/1, 78, 79/1, 79/3, 79/4, 80/1, 80/2, 82, 83/2, 83/4, 83/6, 83/7, 84, 88, 89/1, 90, 92/1, 92/3, 94, 95, 96, 97, 99/1, 99/2, 100/1, 100/2, 100/3, 105, 107/1, 107/2, 107/3, 107/4, 107/6, 107/7, 107/9, 107/10, 108, 109/1, 109/2, 111, 115, 116/4, 120/2, 137/8, 154/1, 154/2, 154/3, 157/1, 157/2, 157/3, 157/4, 157/5, 160, 162/1, 162/2, 163, 164, 169/1, 169/3, 169/4, 169/5, 170/1, 170/2, 170/3, 170/4, 170/5, 170/6, 170/7, 171, 172, 174, 499, 500, 502, 669/7, 669/8, 669/9, 669/10, 669/21, 669/22, 669/23, 669/24, 669/26, 669/27, 669/28, 669/29, 669/30, 669/32, 669/33, 672/1, 672/3, 672/5, 672/6, 712/2, 722/2, 730/1, 740/1, 740/2, 740/3, 740/4, 740/5, 740/6, 740/7, 740/8, 741/1, 742, 743, 745/1, 745/2, 745/3, 747/2, 747/3, 747/4, 747/6, 747/7, 749/3, 749/4, 749/5, 749/6, 749/7, 749/8, 749/11, 749/12, 751/1, 751/3, 753/1, 753/2, 753/3, 753/4, 753/5, 755/1, 755/2, 755/3, 756, 757/2, 757/3, 770, 774/1, 774/2, 774/3, 774/4, 774/5, 774/6, 838/1, 838/3, 838/4, 838/5, 838/6, 838/7, 838/8, 838/9, 838/10, 838/11, 838/12, 838/13, 838/14, 838/15, 838/16, 838/17, 838/18, 838/19, 838/20, 838/21, 838/22, 838/23, 839/2, 839/3, 839/4, 845/1, 846/1, 846/2, 846/3, 847, 848, 853/1, 853/2, 853/3, 899, 911, 915, 916, 917/1, 917/2, 921, 922;
- c. části pozemkových parcel (zasahující i mimo řešenou plochu) – 137/1, 137/7, 526/2, 533, 541, 669/5, 674/1, 674/2, 677, 678, 679/1, 722/5, 730/6, 730/11, 730/12, 773/1, 840/3, 843, 844, 849, 853/4, 886/1, 887, 891, 898, 904, 914.

2 Definice pojmů použitých v tomto regulačním plánu

Poznámka: podtržené pojmy jsou samostatně vysvětleny.

- **doplňková stavba**
Doplňková stavba je stavba, která není hospodářskou stavbou, a která tvoří příslušenství stavby hlavní nebo doplňuje užívání pozemku. Není určena pro hlavní využití pozemku.
- **hlavní stavba**
Hlavní stavba je objemově dominantní stavbou na pozemku a slouží jeho hlavnímu využití. Může zahrnovat i přípustné či podmíněně přípustné využití, je-li to výslovně uvedeno.
- **hlavní využití pozemku**
Hlavní využití je určující při rozhodování o všech ostatních způsobech využití pozemku; je-li u pozemku stanoveno více různých hlavních využití, lze za určující považovat kterékoli z nich. Přitom platí, že hlavní a přípustné využití musí dohromady tvořit plošně převažující využití pozemku.
- **hospodářská stavba**
Hospodářská stavba je stavba tradičního vzhledu, která sloužila či slouží zemědělským účelům – například stodola, sýpka, apod.; může být jednou z objemových dominant na pozemku.
- **koeficient nezpevněných zelených ploch**
Koeficient nezpevněných zelených ploch je poměr mezi součtem nezpevněných zelených ploch na pozemku a celkovou plochou pozemku.
- **koeficient zastavění pozemku**
Koeficient zastavění pozemku je poměr mezi součtem zastavěných ploch a celkovou plochou pozemku.
- **krátkodobé parkování**
Krátkodobé parkování je stání vozidla po dobu využití přilehlého cíle (např. nákupu, návštěvy, zaměstnání, naložení nebo vyložení nákladu), tj. v délce minut nebo hodin; delší stání viz odstavování vozidel.
- **místně původní druhy stromů a keřů**
Místně původními druhy jsou listnaté keře a stromy (buk, dub, habr, olše, lípa, apod.) a borovice; za nepůvodní je nutno považovat veškeré umělé kultivary (zakrslé břízky apod.), exotické druhy a jehličnany mimo borovice (zejména konifery).
- **nadzemní podlaží**
Nadzemní podlaží je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující část výše než 0,8 m pod nejvyšší úrovní přilehlého terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu. (odvozeno od normy pro obytné budovy ČSN 73 4301).
- **nepřípustné využití pozemku**
Nepřípustné využití nelze na daném pozemku povolit. Pokud takovéto využití na pozemku existuje, je nutné podnikat kroky k ukončení jeho existence nebo k transformaci na využití hlavní, přípustné či podmíněně přípustné.
- **nezpevněná zelená plocha**
Do nezpevněných zelených ploch se započítávají celou svou plochou travnaté plochy na rostlém terénu a plochy nízké, střední i vysoké zeleně na rostlém terénu. Polovinou své plochy se započítává zatravnovací dlažba a pískové a štěrkové plochy s propustným základem.

- **odstavování vozidel**
Odstavení vozidla je stání vozidla v místě bydliště nebo v místě sídla provozovatele vozidla po dobu, kdy se vozidlo nepoužívá, tj. přes noc, přes den nebo i více dnů; kratší stání viz krátkodobé parkování.
- **podkroví**
Viz ČSN 73 4301.
- **podmíněně přípustné využití pozemku**
Podmíněně přípustné využití nemusí bezprostředně souviset s hlavním využitím pozemku, avšak musí s ním být slučitelné; slučitelnost je nutno prokázat splněním stanovených podmínek. Nejsou-li podmínky splněny, jde o nepřípustné využití.
- **podzemní podlaží**
Viz ČSN 73 4301.
- **pozemek**
Pozemkem je v tomto regulačním plánu myšlen buď stavební pozemek (případně zastavěný stavební pozemek) v souladu s §2 Stavebního zákona (183/2006 Sb.) anebo pozemková parcela dle katastru nemovitostí, případně její část. O který případ jde, je patrné z podmínek pro vymezení a využití pozemků a z Hlavního výkresu.
- **přípustné využití pozemku**
Přípustné využití zpravidla bezprostředně souvisí s hlavním využitím pozemku a slouží v jeho prospěch.
- **zastavěná plocha stavby**
Viz prováděcí vyhláška 540/2002 Sb. (ve znění 640/2004 Sb.) k zákonu o oceňování majetku (151/1997 Sb.).
- **zpevněná plocha**
Zpevněné plochy jsou části pozemků, kde jsou provedeny zpevněné asfaltové, štětové, betonové či jiné podobné cesty, parkovací nebo odstavňá stání, dvorky. Polovinou své plochy se započítává zatravněovací dlažba a pískové a štěrkové plochy s propustným základem.

3 Obecné podmínky pro stavby

Poznámka: tyto obecné podmínky shrnují základní požadavky na stavby, aby je nebylo nutné v následujících kapitolách znovu a znovu vypisovat. Obecné podmínky se uplatní pro všechny stavby, u kterých je to výslovně uvedeno odkazem na tuto kapitolu.

Při stavebních úpravách a rekonstrukcích staveb historické a lidové architektury je nutné zachovávat původní hmoty a materiály, osovost, velikost stavebních otvorů a v maximální možné míře i původní architektonické prvky a detaily. Nové prvky je vždy nutné přizpůsobit materiálem, provedením i charakterem původní stavbě.

Umístění staveb

- a. Stavby musí být umístovány „na terén“; podlaha prvního nadzemního podlaží může být maximálně 60 cm nad přilehlým rostlým terénem.
- b. Možné umístění hlavních a hospodářských staveb je pro jednotlivé druhy pozemků stanoveno v [kapitolách 5 a 6](#).
- c. Doplňkové stavby musí být přednostně umístovány mimo hlavní pohledová průčelí hlavní stavby, přičemž mohou na hlavní nebo hospodářskou stavbu stavebně navazovat; specifické doplňkové stavby (například nádrže na propan-butan) nesmí být viditelné z veřejných prostranství.
- d. Doporučuje se projednat s orgánem ochrany lesa výjimku pro umístění staveb 25 m od lesa, namísto 50 m. Těsné sousedství lesa by jinak v mnoha případech znemožnilo výstavbu a úpravy staveb, a to i na místech, kde je ohrožení staveb padajícími dřevinami vzhledem k terénní konfiguraci vyloučeno.

Tvar a uspořádání staveb

- e. Půdorys:
 - hlavní a hospodářské stavby musí mít obdélníkový půdorys s poměrem stran mezi 1:2 a 1:4, doplňkové stavby musí mít obdélníkový půdorys s libovolným poměrem stran; vyloučeny jsou polygonální a segmentové půdorysy,
 - šířka (tedy užší strana půdorysu) hlavních staveb musí být v rozmezí 6,0 m až 9,0 m; případné doplňkové stavby k hlavní stavbě přiléhající se do této šířky nezapočítávají,
 - šířka hospodářských a doplňkových staveb nesmí překročit 8,0 m,
 - nepřípustné jsou arkýře, rizality, atria a jiné nepravidelnosti, narušující jednoduchou hmotu stavby.
- f. Výšky:
 - hlavní stavby smí mít jedno nebo dvě nadzemní podlaží + půdní prostor nebo podkroví; výška římsy nad úrovní přilehlého rostlého terénu musí být u jednopodlažní stavby v rozmezí 3,0 až 3,9 m, u dvoupodlažní stavby v rozmezí 5,5 až 6,5 m, výška půdní nadezdívky smí být maximálně 50 cm,
 - hospodářské stavby musí mít římsu maximálně 5,0 m nad úrovní přilehlého rostlého terénu,

- doplňkové stavby musí mít maximálně jedno nadzemní podlaží a půdní prostor nebo podkroví, výška římsy nad úrovní přilehlého rostlého terénu nesmí překročit 4,0 m,
- samostatně stojící bazény musí mít nejvyšší bod konstrukce bazénu maximálně 1,0 m nad nejnižším bodem přilehlého rostlého terénu,
- všechny stavby mohou být podsklepeny.

g. Střechy:

- střechy staveb musí být sedlové se štítu na kratších stranách půdorysu, u doplňkových staveb jsou povoleny i střechy pultové; nepřípustné jsou všechny ostatní typy střech včetně plné valby (i nárožní) a výřezy ve střeše,
- v případě půdorysu složeného z více obdélníků (tvar písmene „L“ či „T“), kde vedlejší hmotově podřízená část je půdorysně posunuta od líce štítu hlavní části minimálně o 50 cm, lze střechy těchto částí propojit; výškový odstup hřebenů přitom musí být minimálně 50 cm,
- sklon střechy musí být 40° - 45°, přičemž u sedlových střech musí být sklon obou ramen střechy stejný; u pultových střech na samostatně stojících doplňkových stavbách lze sklon střechy snížit až na 10°,
- délka ramen sedlové střechy musí být stejná; výjimka z tohoto pravidla je možná jen při zastřešení drobných staveb, které bezprostředně přiléhají ke stavbě hlavní – v tom případě je možné střechu protáhnout beze změny sklonu i nad doplňkovou stavbu,
- u staveb se sedlovou střechou může být vertikální osa štítu horizontálně posunuta oproti ose průčelí maximálně o 1,2 m (umožní vytvoření zápraží nebo pavlače),
- konstrukce krovu musí být dřevěná.

h. Umístění otvorů:

- hlavní vstup do hlavních a hospodářských staveb musí být vždy ve střední třetině delší strany půdorysu, maximálně 30 cm nad úrovní přilehlého rostlého terénu, orientovaný do dvora či zahrady,
- umístění hlavního vstupu do doplňkových staveb smí být libovolné,
- u staveb se sedlovou střechou musí být okna ve štítovém průčelí umístěna symetricky kolem vertikální osy štítu.

i. Vikýře:

- maximální šířka vikýře je přes dvě krokevní pole, ne však více než 2,0 m; vikýř musí být tvarově a hmotově vyvážen s architekturou stavby,
- maximální tloušťka boční stěny vikýře je 10 cm,
- vzájemný odstup vikýřů je minimálně 6,0 m, pásové a segmentové vikýře jsou nepřípustné,
- stříška vikýře může být sedlová nebo pultová, krytá shodnou krytinou se střechou stavby.

j. Další podmínky pro uspořádání staveb:

- pavlač: u hlavních staveb, které mají dvě nadzemní podlaží + půdní prostor nebo podkroví, lze při delší straně půdorysu umístit nad hlavním vstupem dřevěnou pavlač,
- balkony, lodžie a terasy jsou nepřípustné,
- komíny je nutné umístit vždy uvnitř stavby tak, aby vyústovaly poblíž hřebene střechy, jejich nadstřešní část musí být omítaná nebo ze spárovaného zdiva z ostře pálených cihel (nikoli bílých); použití komínových stříšek je přípustné.

Vzhled staveb

- k. Konstrukce staveb může být zděná, roubená nebo dřevěná; ostatní konstrukční systémy jsou nepřijatelné.
- l. Vnější vzhled hospodářských staveb musí odpovídat tradičnímu vzhledu hospodářských staveb, vnější vzhled hlavních staveb tradičnímu vzhledu obytných venkovských staveb.
- m. Výraz a materiálové provedení hospodářských a doplňkových staveb musí být v souladu se stavbou hlavní.
- n. Fasáda – možnosti:
- hladká štuková omítka, případně k ní adekvátní povrchová úprava, v barvě zalomené bílé nebo ve světlém odstínu pastelového tónu,
 - přírodní hrubá omítka v barvě zalomené bílé či ve světlém odstínu pastelového tónu,
 - roubená konstrukce z hraněných trámů s hladkým nárožím, převázaným na rybinu, ošetřená bezbarvým konzervačním prostředkem, lazurovacím nátěrem ve středně hnědých odstínech, případně neošetřená,
 - dřevěný obklad (deštění) z prken min. šíře 18 cm na výšku s přelištováním spár, ošetřený bezbarvým konzervačním prostředkem, lazurovacím nátěrem ve středně hnědých odstínech, případně neošetřený; v případě řešení ve stylu tradiční lidové architektury lze připustit i jiné barevné řešení,
 - na hospodářských a doplňkových stavbách lze použít spárovaný kámen místně typického druhu (trachyt, pískovec nebo znělec), skladby a velikosti prvků; nevhodné je kyklopské a haklíkové zdivo,
 - u hospodářských staveb s reznou cihlovou fasádou je nutno tuto fasádu zachovat nezakrytou,
 - u staveb, kde se pod novodobou neprodyšnou omítkou (zejména cementovou) skrývají staré roubenky, je žádoucí obnova původního roubeného vzhledu stavby,
 - nepřijatelné jsou keramické obklady fasád, obklad ze štípaného či řezaného kamene (včetně tzv. plovoucích kamenů v omítce), bílé cementové cihly, břizolit, sklobeton a plošné zasklení stěn.
- o. Střešní krytina – možnosti:
- tašková maloformátová (bobrovka nebo jedno- či dvoudrážková taška, tzv. francouzská) s hladkým nelesklým povrchem, v barvě cihlová červeň nebo šedá,
 - vláknocementové šablony čtvercového tvaru v barvě šedé nebo grafitové, diagonálně kladené,
 - břidlice, šindele nebo došky na objektech, kde jsou historickými prameny doloženy,
 - u doplňkových staveb je přípustné použití všech výše uvedených střešních krytin a dále asfaltových krytin pásových,
 - nepřijatelné jsou velkoplošné krytiny (vlnitý eternit a plech, alukryt, apod.), velkoformátové betonové tašky a dále veškeré náhražky a imitace, provedené z plechu, plastu, recyklovaných materiálů, apod.

p. Okna:

- materiál: okna (včetně rámu) musí být dřevěná, truhlářská; nepřipustná jsou okna plastová či kovová,
- měřítko: okenní otvory obdélníkové na výšku s poměrem stran mezi 2 : 3 a 1 : 2, maximální šířka okenního otvoru 1,0 m; musí být zachován velikostní poměr mezi okny v přízemí či patře a okny ve štítu,
- členění: okna budou klasická, tedy dvojkřídlá, případně členěná do „T“ nebo do tvaru latinského kříže, členěná na výšku na jednu až tři tabulky pravými poutci (dřevěnou mřížkou); malá okénka do šířky 50 cm umístěná mimo průčelí stavby mohou být jednokřídlá a dále nečleněná,
- střešní okna smí být maximálně o rozměru 0,8 x 1,0 m a nesmí být sdružována nad sebou ani vedle sebe, nejbližší vzájemná vzdálenost je ob jedno krokové pole; rám oken bude co nejvíce zapuštěn do střešní plochy; střešní okna nesmí být umístována na kulturní památky a u ostatních staveb na střešní roviny viditelné z veřejného prostoru nebo jinak pohledově exponované,
- barevnost oken musí vycházet z historicky doložených odstínů – bílé, okrové, zelené, hnědé.

q. Vnější dveře:

- dveře (včetně zárubní) musí být dřevěné, buď rámové s profilovanými výplněmi, anebo prkenné se svislými nebo kose kladenými prkny a s vnějším rámem nebo bez něho;
- nepřipustné jsou dveře plastové či kovové,
- nade dveřmi lze umístit prosklený nadsvětlík,
- barevnost dveří musí vycházet z historicky doložených odstínů – bílé, okrové, zelené, hnědé.

Oplocení (včetně vjezdových vrat a vchodových vrátek)

r. Plot musí plynule a bez skoků sledovat terén, přičemž horní hrana plotu musí být s dolní hranou rovnoběžná; výška plotu nesmí přesáhnout 1,6 m.

s. Materiál – možnosti:

- dřevěný plot plaňkový ze svisle kladených odkorněných planěk, ošetřený bezbarvým konzervačním prostředkem, lazurovacím nátěrem v hnědých odstínech, případně neošetřený; na straně u komunikace mohou být pole zasazena do pískovcových sloupků a může zde být použita podezdívka o maximální výšce 30 cm, na ostatních stranách nikoli,
- laťkový plot z latí kladených svisle anebo kose křížem (tzv. „lesnický plot“) bez podezdívky, ošetřený bezbarvým konzervačním prostředkem, lazurovacím nátěrem v hnědých odstínech, případně neošetřený; šířka latí 4 – 6 cm, mezera mezi latěmi musí být 3 – 5 cm,
- ohradní zeď z pískovcových bloků (tzv. štuků) pouze tam, kde jde o obnovu historicky doloženého stavu,
- výběhy pro dobytek mohou být z jedné až dvou řad vodorovných břevien z kulatiny, nebo z uzlíkového pletiva,
- nepřipustné jsou výše neuvedené druhy oplocení a nahrazování stávajících pískovcových plotů jiným druhem oplocení.

- t. Rozvodné skříně technické infrastruktury:
- výška skříně může být maximálně do výšky oplocení,
 - skříně nesmí zužovat uliční profil,
 - barevné a materiálové provedení skříně musí být sladěno s navazujícím oplocením.

Zpevněné plochy a opěrné zdi

- u. Zpevněné plochy v exteriéru musí mít částečně propustný povrch z přírodního materiálu (válcovaný štěrk, štět, zpevněné kamenivo bez pojiva, dlažba z maloformátových kamenných kostek apod.); nepřípustný je nepropustný povrch (beton, živice, apod.), betonová dlažba, keramická dlažba a její napodobeniny a jiné cizorodé materiály.
- v. Opěrné zdi musí být z místně typického kamene (trachyt nebo pískovec), použití jiných materiálů je nepřípustné.

4 Podmínky pro vymezení a využití pozemků

Poznámky:

- text kapitoly odpovídá příloze č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., části I (1) b),
- definice pojmů jsou uvedeny v [kapitole 2](#).

Na každém pozemku musí být splněny podmínky pro jeho vymezení a využití, stanovené v této kapitole. U některých pozemků musí být navíc splněny podmínky pro umístování a prostorové uspořádání staveb – viz [kapitoly 5 a 6](#).

4.1 Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro veřejná prostranství

Vymezení pozemků

- Pozemky veřejných prostranství jsou vymezeny v Hlavním výkresu jako pozemkové parcely či jejich části. Jejich vymezení je závazné, povolená odchylka při faktickém vyměřování je maximálně 10 cm.

Využití pozemků

- Pozemky veřejných prostranství je v souladu s Hlavním výkresem možné využít pro komunikace (silnice, vozové cesty a pěší cesty), pro veřejnou zeleň (zelené pásy, náves, veřejný park, louka) a pro vodní plochy. Podmínky využití stanoví následující odstavce.
- Silnice
 - Hlavní využití: provoz motorových a nemotorových vozidel na silnicích II. a III. třídy, provoz cyklistů a chodců (při okraji vozovky).
 - Přípustné využití: silnice a dále stavby a zařízení, které nutí řidiče ke snížení rychlosti a zvýšené pozornosti, sítě technické infrastruktury v souladu s územním plánem Nosálova, přičemž veškeré sítě musí být umístovány pod zem.
 - Nepřípustné využití: veškeré stavby a zařízení neslučitelné s hlavním využitím, oplocení pozemků.
 - Povrch silnic musí být nepropustný živičný, případně částečně propustný z přírodního materiálu (válcovaný štěrk, štět, dlažba z kamenných kostek apod.), krajnice musí být nezpevněná (bez obrubníků).
- Vozové cesty
 - Hlavní využití: smíšený provoz pěších, cyklistů a motorových a nemotorových vozidel.
 - Přípustné využití: zpevněné cesty, výhybny pro míjení vozidel, stání pro krátkodobé parkování, trávníky, keře a stromy místně původních druhů, stožáry veřejného osvětlení, vyhovující materiálovým, tvarovým i barevným řešením historickému charakteru sídla, sítě technické infrastruktury v souladu s územním plánem Nosálova, přičemž veškeré sítě musí být umístovány pod zem.
 - Nepřípustné využití: veškeré stavby a zařízení neslučitelné s hlavním využitím, odstavování vozidel s výjimkou případu nouze (například nouzové zásobování vodou), umístění nádob na odpad, oplocení pozemků.
 - Povrch cest musí být částečně propustný z přírodního materiálu (válcovaný štěrk, štět, zpevněné kamenivo bez pojiva apod.), krajnice musí být nezpevněná (bez obrubníků).

e. Pěší cesty

- Hlavní využití: pěší provoz.
- Přípustné využití: zpevněné či nezpevněné cesty, cyklistické trasy, trávníky, keře a stromy místně původních druhů, stožáry veřejného osvětlení, vyhovující materiálovým, tvarovým i barevným řešením historickému charakteru sídla.
- Nepřípustné využití: veškeré stavby a zařízení neslučitelné s hlavním využitím, odstavování vozidel, oplocení pozemků.
- Povrch cest musí být z přírodního materiálu (písek, válcovaný štěrk, apod.) s nezpevněným okrajem (bez obrubníků). Nepřípustná je dlažba z nepůvodních materiálů (zejména betonová).

f. Zelené pásy

- Hlavní využití: nezpevněné zelené plochy – trávníky, půdopokryvné byliny a keře, místně původní druhy keřů a stromů.
- Přípustné využití: vjezdy na pozemky (šířka max. 4,0 m, přičemž vjezdy z pozemků silnic lze umísťovat jen v místech, kde není možný vjezd z vozové cesty), sítě technické infrastruktury v souladu s územním plánem Nosálova, přičemž veškeré sítě musí být umísťovány pod zem, stožáry veřejného osvětlení, vyhovující materiálovým, tvarovým i barevným řešením historickému charakteru sídla.
- Podmíněně přípustné využití za podmínky, že z plochy zeleného pásu před daným pozemkem bude jeho nezpevněná zatravněná část tvořit alespoň 50%: stání pro krátkodobé parkování.
- Nepřípustné využití: veškeré stavby a zařízení neslučitelné s hlavním využitím, odstavování vozidel s výjimkou případu nouze (například nouzové zásobování vodou), umístění nádob na odpad ve vazbě na náves, veřejný park či louku, oplocení pozemků.
- Povrch stání a vjezdů musí být alespoň částečně propustný a vytvořený z přírodních materiálů (válcovaný štěrk, štět, apod.).
- Stávající pumpa na pozemku s parcelním číslem 838/12, katastrální území Nosálov, musí být zachována.

g. Náves

- Hlavní využití: nezpevněná zelená plocha (trávník) s výsadbou místně původních druhů keřů a stromů; žádoucí je zachování vzrostlé historické zeleně (zejména lip) a eliminace nevhodných a nekonceptně vysázených druhů (jehličnany, zakrslé břízky); nezbytné je respektovat stávající kapličku.
- Přípustné využití: stávající zpevněné plochy, stávající doplňková stavba pro nádoby na tříděný odpad a její úpravy v souladu s obecnými podmínkami pro stavby, stanovenými v [kapitole 3](#), a s podmínkami pro umístění a prostorové uspořádání staveb, stanovenými v [úvodu kapitoly 5](#).
- Nepřípustné využití: jakékoli nové stavby a nové zpevněné plochy, krátkodobé parkování, odstavování vozidel, umístění nádob na odpad, oplocení pozemků.

h. Veřejný park

- Hlavní využití: nezpevněná zelená plocha (trávník) s výsadbou místně původních druhů keřů a stromů; žádoucí je eliminace nevhodných a nekonceptně vysázených druhů (jehličnany, zakrslé břízky).
- Přípustné využití: odpočinkový prostor s posezením, případně s unikátním dřevěným herním prvkem, který svým vzhledem ani umístěním nenaruší charakter návsi; propustné zpevněné plochy z přírodního materiálu (mlat, oblázky, válcovaný štěrk, štět,

zpevněné kamenivo bez pojiva), přičemž celková zpevněná plocha nesmí přesáhnout 10% rozlohy pozemku.

- Nepřípustné využití: jakékoli jiné stavby, než jsou uvedeny v přípustném využití, krátkodobé parkování, odstavování vozidel, umístění nádob na odpad, oplocení pozemků.

i. Louka

- Hlavní využití: nezpevněná zelená plocha – louka.
- Nepřípustné využití: výsadba dřevin, jakékoli stavby a zpevněné plochy, krátkodobé parkování, odstavování vozidel, umístění nádob na odpad, umístění veřejného osvětlení, oplocení pozemků.

j. Vodní plochy

- Hlavní využití: vodní plochy.
- Nepřípustné využití: veškeré stavby a zařízení neslučitelné s hlavním využitím, oplocení pozemků.
- Při obnově a revitalizaci vodní plochy na návsi je nezbytné zachovat tvar a charakter obvodových stěn z pískovcových bloků.

4.2 Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro venkovské bydlení

Poznámky:

- uvedené podmínky platí pro všechny dílčí typy pozemků pro venkovské bydlení, vymezené v Hlavním výkrese,

- všechny stavby a zařízení na pozemcích pro venkovské bydlení musí být rovněž v souladu s podmínkami, uvedenými v [kapitole 6.1](#) a v [úvodu kapitoly 6](#).

Vymezení pozemků

- a. Pozemky pro venkovské bydlení jsou vymezeny v Hlavním výkresu jako stavební pozemky, možnost jejich dělení je stanovena tamtéž. Dělení pozemků musí být prováděno tak, aby byly vytvořeny podmínky pro obnovu zaniklých staveb resp. pro realizaci staveb nově navržených.
- b. Slučování pozemků je nepřípustné.
- c. Hranice pozemků pro venkovské bydlení s pozemky odlišného využití jsou závazné, povolená odchylka při faktickém vyměrování je maximálně 10 cm. Společná hranice dvou sousedních pozemků pro venkovské bydlení smí být posunuta za těchto podmínek:
 - musí dojít k dohodě majitelů těchto pozemků,
 - nesmí tím být snížena pod přípustnou mez rozloha ani jednoho z těchto pozemků, přičemž přípustná mez pro stávající pozemky je 500 m², pro pozemky nově navržené tímto regulačním plánem 1000 m²,
 - pokud některý pozemek nespĺňuje stanovenou přípustnou mez již nyní, platí, že nesmí dojít ke zmenšení jeho rozlohy,
 - nesmí dojít k přičlenění hlavní stavby k jinému pozemku,
 - veškeré podmínky pro zástavbu musí být v plném rozsahu respektovány i na takto upravených pozemcích.

Využití pozemků

- d. Hlavním využitím pozemků pro venkovské bydlení jsou stavby pro bydlení, vyhovující podmínkám pro umístění a prostorové uspořádání hlavních anebo hospodářských staveb; zastavěná plocha každé ze staveb pro bydlení musí být v rozmezí 60 až 250 m².
- e. Přípustné využití:
- doplňkové stavby bezprostředně související s bydlením, kde zastavěná plocha žádné z nich nepřekročí 30 m², například garáže, přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, dřevníky a podobně, případně integrace těchto využití do hlavní stavby,
 - drobné doplňkové stavby, kde zastavěná plocha žádné z nich nepřekročí 16 m², například altány, pergoly, zahradní posezení, zahradní schodiště, stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru, a podobně,
 - stávající stavby pro rodinnou rekreaci a stávající hospodářské stavby,
 - konverze stávajících hospodářských staveb na stavby s jiným využitím, přičemž musí být zachováno hmotové, tvarové a materiálové řešení původní hospodářské stavby,
 - ubytování formou pronájmu jednotlivých pokojů nebo apartmánů v rámci hlavní stavby,
 - zpevněné plochy o maximální výměře 200 m²,
 - zahrady a dvory s funkcí rekreační, okrasnou či užitkovou, včetně drobné zahradní architektury (treláže, loubí, jezírka a podobně); vysazovat lze pouze místně původní druhy stromů a keřů,
 - oplocení,
 - přípojné stavby technické infrastruktury,
 - nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.
- f. Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat, že řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde na daném pozemku ani v jeho okolí ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení (zejména z hlediska krajinného rázu, hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění) a nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle:
- doplňkové stavby a zařízení pro drobné podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby o zastavěné ploše maximálně 50 m², nebo integrace těchto využití do hlavní stavby,
 - doplňkové stavby a zařízení pro nerušící výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výroby potravin a podobně o zastavěné ploše maximálně 50 m², nebo integrace těchto využití do hlavní stavby,
 - hospodářské stavby pro drobné zemědělství o zastavěné ploše maximálně 150 m².
- g. Nepřípustné využití:
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
 - přestavba stávajících hospodářských staveb na stavby pro bydlení,
 - stavby neslučitelné s venkovským charakterem sídla, například zahradní domky, maringotky, stavební buňky a podobně,
 - veškeré stavby a zařízení neslučitelné s hlavním využitím,
 - veškeré stavby, zařízení a činnosti, narušující kvalitu prostředí a pohodu bydlení, zejména stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělskou velkovýrobu a podobně.

- h. Na každém pozemku musí být umístěno minimálně 1 místo pro parkování v podobě garáže nebo parkovacího stání, v závislosti na počtu a velikosti bytů. Totéž platí u provozoven, kde musí být určen potřebný počet parkovacích stání výpočtem dle normy ČSN 736110.

4.3 Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro smíšenou venkovskou zástavbu

Poznámky:

- uvedené podmínky platí pro všechny dílčí typy pozemků pro smíšenou venkovskou zástavbu, vymezené v Hlavním výkrese,
- všechny stavby a zařízení na pozemcích pro smíšenou venkovskou zástavbu musí být rovněž v souladu s podmínkami, uvedenými v [kapitole 6.2](#) a v [úvodu kapitoly 6](#).

Vymezení pozemků

- a. Pozemky pro smíšenou venkovskou zástavbu jsou vymezeny v Hlavním výkresu jako stavební pozemky. Dělení či slučování pozemků je nepřípustné.
- b. Hranice pozemků pro smíšenou venkovskou zástavbu s pozemky odlišného využití jsou závazné, povolená odchylka při faktickém vyměřování je maximálně 10 cm. Společná hranice dvou sousedních pozemků pro smíšenou venkovskou zástavbu smí být posunuta za těchto podmínek:
- musí dojít k dohodě majitelů těchto pozemků,
 - nesmí tím být snížena pod přípustnou mez rozloha ani jednoho z těchto pozemků, přičemž přípustná mez pro stávající pozemky je 500 m², pro pozemky nově navržené tímto regulačním plánem 1000 m²,
 - pokud některý pozemek nesplňuje stanovenou přípustnou mez již nyní, platí, že nesmí dojít ke zmenšení jeho rozlohy,
 - nesmí dojít k přičlenění hlavní stavby k jinému pozemku,
 - veškeré podmínky pro zástavbu musí být v plném rozsahu respektovány i na takto upravených pozemcích.

Využití pozemků

- c. Hlavní využití pozemků pro smíšenou venkovskou zástavbu:
- stavby občanského vybavení veřejné infrastruktury, sloužící obyvatelům obce a vyhovující podmínkám pro umístění a prostorové uspořádání hlavních staveb,
 - stavby pro bydlení, vyhovující podmínkám pro umístění a prostorové uspořádání hlavních anebo hospodářských staveb, kde zastavěná plocha každé ze staveb pro bydlení musí být v rozsahu 60 až 250 m².
- d. Přípustné využití:
- infocentra pro cestovní ruch integrovaná do hlavní stavby,
 - ubytování formou pronájmu jednotlivých pokojů nebo apartmánů v rámci hlavní stavby,
 - doplňkové stavby bezprostředně související s bydlením, kde zastavěná plocha žádné z nich nepřekročí 30 m², například garáže, přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, dřevníky a podobně, případně integrace těchto využití do hlavní stavby,

- drobné doplňkové stavby, kde zastavěná plocha žádné z nich nepřekročí 16 m², například altány, pergoly, zahradní posezení, zahradní schodiště, stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru, a podobně,
 - stávající hospodářské stavby,
 - konverze stávajících hospodářských staveb na stavby s jiným využitím, přičemž musí být zachováno hmotové, tvarové a materiálové řešení původní hospodářské stavby,
 - zpevněné plochy o maximální výměře 200 m²,
 - zahrady a dvory s funkcí rekreační, okrasnou či užitkovou, včetně drobné zahradní architektury (treláže, loubí, jezírka a podobně); vysazovat lze pouze místně původní druhy stromů a keřů,
 - oplocení,
 - přípojné stavby technické infrastruktury,
 - nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.
- e. Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat, že řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde na daném pozemku ani v jeho okolí ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení (zejména z hlediska krajinného rázu, hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění) a nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle:
- doplňkové stavby a zařízení pro drobné podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby o zastavěné ploše maximálně 50 m², nebo integrace těchto využití do hlavní stavby,
 - doplňkové stavby a zařízení pro nerušící výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výroby potravin a podobně o zastavěné ploše maximálně 50 m², nebo integrace těchto využití do hlavní stavby.
- f. Nepřípustné využití:
- nové stavby pro rodinnou rekreaci,
 - přestavba stávajících hospodářských staveb na stavby pro bydlení,
 - stavby neslučitelné s venkovským charakterem sídla, například zahradní domky, maringotky, stavební buňky a podobně,
 - veškeré stavby a zařízení neslučitelné s hlavním využitím,
 - veškeré stavby, zařízení a činnosti, narušující kvalitu prostředí a pohodu bydlení, zejména stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělskou velkovýrobu a podobně.
- g. Na každém pozemku musí být umístěno minimálně 1 místo pro parkování v podobě garáže nebo parkovacího stání, v závislosti na počtu a velikosti bytů. Totéž platí u provozoven, kde musí být určen potřebný počet parkovacích stání výpočtem dle normy ČSN 736110.

4.4 Podmínky pro vymezení a využití pozemku pro venkovský dvůr

Poznámka: všechny stavby a zařízení na pozemku pro venkovský dvůr musí být rovněž v souladu s podmínkami, uvedenými v [kapitole 6.3](#) a v [úvodu kapitoly 6](#).

Vymezení pozemku

- a. Pozemek pro venkovský dvůr je vymezen v Hlavním výkresu jako stavební pozemek. Jeho dělení či slučování s jinými pozemky je nepřípustné.

- b. Hranice pozemku pro venkovský dvůr s pozemky odlišného využití jsou závazné, povolená odchylka při faktickém vyměřování je maximálně 10 cm.

Využití pozemku

- c. Hlavní využití pozemku pro venkovský dvůr:
- stavby pro bydlení, vyhovující podmínkám pro umístění a prostorové uspořádání hlavních anebo hospodářských staveb,
 - stavby ubytovacích zařízení pro hromadnou rekreaci, vyhovující podmínkám pro umístění a prostorové uspořádání hlavních anebo hospodářských staveb,
 - stavby pro nerušící výrobu, vyhovující podmínkám pro umístění a prostorové uspořádání hlavních anebo hospodářských staveb a splňující podmínky podmíněně přípustného využití,
 - stavby pro drobné zemědělství, vyhovující podmínkám pro umístění a prostorové uspořádání hospodářských staveb a splňující podmínky podmíněně přípustného využití.
- d. Přípustné využití:
- jeden byt pro správce areálu,
 - stávající hospodářské stavby,
 - konverze stávajících hospodářských staveb na stavby s jiným využitím v souladu s výše uvedenými podmínkami,
 - doplňkové stavby bezprostředně související s bydlením, kde zastavěná plocha žádné z nich nepřekročí 30 m², například garáže, přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, dřevníky a podobně, případně integrace těchto využití do hlavní stavby,
 - drobné doplňkové stavby, kde zastavěná plocha žádné z nich nepřekročí 16 m², například altány, pergoly, zahradní posezení, zahradní schodiště, stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru, a podobně,
 - plochy pro sport a rekreaci, sloužící zejména hostům ubytovacího zařízení, o celkové výměře maximálně 1000 m²,
 - zpevněné plochy,
 - zahrady a dvory s funkcí rekreační, okrasnou či užitkovou, včetně drobné zahradní architektury (treláže, loubí, jezírka a podobně); vysazovat lze pouze místně původní druhy stromů a keřů,
 - oplocení,
 - přípojné stavby technické infrastruktury,
 - nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.
- e. Podmíněně přípustné využití, u něhož je nezbytné prokázat, že řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde na daném pozemku ani v jeho okolí ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení (zejména z hlediska krajinného rázu, hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění) a nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle:
- doplňkové stavby a zařízení pro drobné podnikání, maloobchod, stravování a další nerušící služby o zastavěné ploše maximálně 100 m², nebo integrace těchto využití do hlavní či hospodářské stavby,
 - doplňkové stavby a zařízení pro nerušící výrobu, například drobnou řemeslnou výrobu, tiskárny, truhlárny, pekárny, výroby potravin a podobně, nebo integrace těchto využití do hlavní stavby,
 - hospodářské stavby a zařízení pro drobné zemědělství a agroturistiku.

- f. Nepřípustné využití:
- stavby neslučitelné s venkovským charakterem sídla, například zahradní domky, maringotky, stavební buňky a podobně,
 - veškeré stavby a zařízení neslučitelné s hlavním využitím,
 - veškeré stavby, zařízení a činnosti, narušující kvalitu prostředí a pohodu bydlení, zejména stavby pro výrobu a skladování, stavby pro zemědělskou velkovýrobu a podobně.
- g. Na pozemku musí být v závislosti na jeho využití umístěn dostatečný počet parkovacích a odstavných míst, v souladu s normou ČSN 736110.

4.5 Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro lehkou výrobu

Poznámka: všechny stavby a zařízení na pozemcích pro lehkou výrobu musí být rovněž v souladu s podmínkami, uvedenými v [kapitole 6.4](#) a v [úvodu kapitoly 6](#).

Vymezení pozemků

- a. Pozemky pro lehkou výrobu jsou vymezeny v Hlavním výkresu jako stavební pozemky, možnost jejich dělení je stanovena tamtéž. Písmeno „X“ za lomítkem znamená, že pozemek lze dělit na libovolný počet dílů.
- b. Vzájemné slučování pozemků pro lehkou výrobu je možné při splnění podmínek v [bodě 4.5.d](#), slučování s pozemky pro jiné využití je nepřipustné.
- c. Hranice pozemků pro lehkou výrobu s pozemky odlišného využití jsou závazné, povolená odchylka při faktickém vyměřování je maximálně 10 cm. Společná hranice dvou sousedních pozemků pro lehkou výrobu může být libovolně posunuta, při splnění podmínek v [bodě 4.5.d](#).
- d. Pro jakékoli dělení, slučování či úpravy hranic pozemků platí:
- veškeré podmínky pro zástavbu musí být v plném rozsahu respektovány i na každém pozemku nového uspořádání,
 - musí být zachován průjezd na pozemek s parcelním číslem 669/5 v katastrálním území Nosálov (zemědělská půda) v minimální šířce 5,0 m.

Využití pozemků

- e. Hlavní využití pozemků pro lehkou výrobu:
- stavby a zařízení pro lehký průmysl včetně dřevovýroby,
 - stavby a zařízení pro drobnou řemeslnou výrobu,
 - stavby a zařízení pro zemědělskou malovýrobu.
- f. Přípustné využití:
- stavby a zařízení pro maloobchod a pro výrobní i nevýrobní služby,
 - stavby pro skladování související s hlavním nebo přípustným využitím,
 - související stavby a zařízení pro administrativu a stravování,
 - služební a pohoťovostní byty,

- krajinářské úpravy s funkcí rekreační či okrasnou; vysazovat lze pouze místně původní druhy stromů a keřů,
- ostatní doprovodná, izolační a ochranná zeleň,
- související technická a dopravní infrastruktura, včetně zásobování a parkování,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

g. Nepřípustné využití:

- skladové areály a logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu,
- veškeré stavby a činnosti, včetně související dopravní obsluhy, jejichž negativní účinky za hranicí areálu překračují hygienické limity,
- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, zejména stavby pro bydlení s výjimkou výše uvedených.

h. Koeficient zastavění pozemku všemi objekty musí být na každém pozemku maximálně 0,4.

i. Koeficient nezpevněných zelených ploch, schopných vsakování dešťových vod, musí být na každém pozemku minimálně 0,3.

j. Na pozemcích musí být v závislosti na jejich využití umístěn dostatečný počet parkovacích a odstavných míst, v souladu s normou ČSN 736110.

k. Při hranici s volnou krajinou bude součástí pozemků alespoň 5 m široký pruh vzrostlé zeleně (místně původních druhů stromů a keřů), sloužící k zapojení zástavby do krajiny.

4.6 Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro sportoviště

Poznámka: všechny stavby a zařízení na pozemcích pro sportoviště musí být rovněž v souladu s podmínkami, uvedenými v [kapitole 5.1](#) a v [úvodu kapitoly 5](#).

Vymezení pozemků

- a. Pozemky pro sportoviště jsou vymezeny v Hlavním výkresu jako stavební pozemky a jsou členěny na zázemí sportoviště a na sportovní a rekreační plochy (viz níže). Dělení či slučování pozemků je nepřípustné.
- b. Hranice pozemků pro sportoviště s pozemky odlišného využití jsou závazné, povolená odchylka při faktickém vyměřování je maximálně 10 cm. Společná hranice dvou sousedních pozemků pro sportoviště smí být posunuta s tím, že veškeré podmínky pro zástavbu musí být v plném rozsahu respektovány i na takto upravených pozemcích.

Využití pozemku pro sportoviště – zázemí sportoviště

- c. Hlavním využitím pozemku pro zázemí sportoviště je jedna stavba, vyhovující podmínkám pro hlavní stavby a integrující v sobě hygienické zázemí sportoviště, šatny, prostor pro ukládání sportovních potřeb a vybavení pro údržbu sportoviště, prostor pro nádoby na odpad, krytý prostor pro posezení a případně klubovnu; maximální zastavěná plocha touto stavbou je 150 m².

- d. Přípustné využití:
- drobné doplňkové stavby o zastavěné ploše maximálně 30 m², například altány, pergoly, schodiště a podobně,
 - zpevněné cesty pro zpřístupnění pozemků sportoviště,
 - krajinářské úpravy s funkcí rekreační či okrasnou; vysazovat lze pouze místně původní druhy stromů a keřů,
 - oplocení,
 - přípojné stavby technické infrastruktury,
 - nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.
- e. Nepřípustné využití:
- stavby neslučitelné s venkovským charakterem sídla, například zahradní domky, maringotky, stavební buňky a podobně,
 - veškeré stavby a zařízení neslučitelné s hlavním využitím.
- f. Krátkodobé parkování vozidel návštěvníků bude zajištěno na přilehlém veřejném prostranství – vozové cestě východně od pozemku.

Využití pozemku pro sportoviště – sportovní a rekreační plochy

- g. Hlavním využitím pozemku jsou plochy pro sport a rekreaci.
- h. Přípustné využití:
- hřiště na míčové hry (volejbal, nohejbal, malá kopaná, a podobně),
 - dětské hřiště včetně mobiliáře (prolézačky, houpačky, pískoviště, lavičky a podobně),
 - další plochy pro sport a rekreaci o celkové výměře maximálně 300 m²,
 - jeden altán, pergola či zahradní posezení o maximální zastavěné ploše 20 m², vyhovující podmínkám pro doplňkové stavby,
 - krajinářské úpravy s funkcí rekreační či okrasnou; vysazovat lze pouze místně původní druhy stromů a keřů,
 - oplocení,
 - přípojné stavby technické infrastruktury,
 - nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.
- i. Nepřípustné využití:
- stavby neslučitelné s venkovským charakterem sídla, například zahradní domky, maringotky, stavební buňky a podobně,
 - veškeré stavby a zařízení neslučitelné s hlavním využitím.
- j. Parkování vozidel návštěvníků bude zajištěno na přilehlém veřejném prostranství – vozové cestě východně od pozemku.

4.7 Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro dopravní a technickou infrastrukturu

Poznámka: všechny stavby a zařízení na pozemcích pro dopravní a technickou infrastrukturu musí být rovněž v souladu s podmínkami, uvedenými v [kapitole 5.2](#), [kapitole 5.3](#) a v [úvodu kapitoly 5](#).

Vymezení pozemků

- a. Pozemky pro dopravní a technickou infrastrukturu jsou vymezeny v Hlavním výkresu jako stavební pozemky, možnost dělení pozemků je stanovena tamtéž. Slučování pozemků je nepřípustné.
- b. Hranice pozemků pro dopravní a technickou infrastrukturu s pozemky odlišného využití jsou závazné, povolená odchylka při faktickém vyměřování je maximálně 10 cm.

Využití pozemků pro technickou infrastrukturu

- c. Hlavním využitím pozemků pro technickou infrastrukturu jsou stavby a zařízení technické infrastruktury.
- d. Přípustné využití:
 - související zpevněné plochy,
 - doprovodná a izolační zeleň; vysazovat lze pouze místně původní druhy stromů a keřů,
 - oplocení,
 - nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.
- e. Nepřípustné využití:
 - veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Využití pozemků pro dopravní infrastrukturu

- f. Hlavním využitím pozemků pro dopravní infrastrukturu je umístění autobusové zastávky.
- g. Přípustné využití:
 - stavba pro požární a civilní ochranu, případně integrace tohoto využití do stavby hlavního využití,
 - stavba občanského vybavení veřejné infrastruktury pro církevní nebo sociální účely, případně integrace tohoto využití do stavby hlavního využití,
 - související zpevněné plochy,
 - doprovodná a izolační zeleň; vysazovat lze pouze místně původní druhy stromů a keřů,
 - související technická infrastruktura,
 - nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.
- h. Nepřípustné využití:
 - veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím, oplocení.

4.8 Podmínky pro vymezení a využití pozemku pro soukromou cestu

Vymezení pozemku

- a. Pozemek pro soukromou cestu je vymezen v Hlavním výkresu jako stavební pozemek. Jeho dělení či slučování s jinými pozemky je nepřípustné.
- b. Hranice pozemku pro soukromou cestu s pozemky odlišného využití smí být posunuta za podmínky, že bude zachován průjezd o šířce alespoň 4,0 m z veřejného prostranství na pozemky s parcelními čísly 107/6 a 107/9, katastrální území Nosálov.

Využití pozemku

- c. Hlavním využitím pozemku je cesta, zpřístupňující pozemky pro venkovské bydlení s parcelními čísly 107/6 a 107/9, katastrální území Nosálov.
- d. Přípustné využití: trávničky, keře a stromy místně původních druhů, sítě technické infrastruktury v souladu s územním plánem Nosálova, přičemž veškeré sítě musí být umístěovány pod zem, přípojné stavby technické infrastruktury, oplocení pozemku.
- e. Nepřípustné využití: veškeré stavby a zařízení neslučitelné s hlavním využitím.

Další podmínky

- f. Povrch cesty musí být částečně propustný z přírodního materiálu (válcovaný štěrk, štět, apod.), krajnice musí být nezpevněná (bez obrubníků). Případné oplocení musí být v souladu s obecnými podmínkami pro stavby, uvedenými v [kapitole 3](#).

4.9 Podmínky pro vymezení a využití pozemků pro zahrady

Vymezení pozemků

- a. Pozemky pro zahrady jsou vymezeny v Hlavním výkresu jako pozemkové parcely či jejich části. Jejich dělení či slučování s jinými pozemky pro zahrady je možné bez omezení, slučování s pozemky pro jiné využití je nepřípustné.
- b. Hranice pozemků pro zahrady s pozemky odlišného využití jsou závazné, povolená odchylka při faktickém vyměřování je maximálně 10 cm. Společná hranice dvou sousedních pozemků pro zahrady může být posunuta bez omezení.

Využití pozemků

- c. Hlavním využitím pozemků pro zahrady jsou zahrady a sady.
- d. Přípustné využití:
 - zatravněné vysokokmenné ovocné sady,
 - zahrady s funkcí rekreační, okrasnou či užitkovou, včetně drobné zahradní architektury (treláže, loubí, lavičky, jezírka a podobně); vysazovat lze pouze místně původní druhy stromů a keřů,

- drobné doplňkové stavby, kde zastavěná plocha žádné z nich nepřekročí 16 m², například altány, pergoly, zahradní posezení, kůlny, stavby a zařízení pro chovatelství a pěstitelství samozásobovacího charakteru a podobně,
- samostatně stojící bazény, kde nejvyšší bod konstrukce bazénu je maximálně 1,0 m nad nejnižším bodem přilehlého rostlého terénu a zastavěná plocha nepřekročí 30 m²,
- nezbytné zpevněné plochy,
- oplocení,
- přípojné stavby technické infrastruktury,
- nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.

e. Nepřípustné využití: veškeré stavby a zařízení neslučitelné s hlavním využitím.

Další podmínky

f. Případné oplocení musí být v souladu s obecnými podmínkami pro stavby, uvedenými v [kapitole 3](#); mimo prostor vesnické památkové rezervace jsou rovněž přípustné drátěné ploty bez podezdívek o výšce maximálně 1,6 m, pokud budou následně začleněny výsadbou místně původních druhů stromů či keřů.

4.10 Podmínky pro vymezení a využití pozemků ve volné krajině

Vymezení pozemků

- a. Pozemky ve volné krajině jsou vymezeny v Hlavním výkresu jako pozemkové parcely či jejich části a jsou členěny na louky, pastviny a pole a na lesní porosty (viz níže). Dělení pozemků je možné bez omezení, slučovat lze pouze pozemky stejného využití.
- b. Hranice pozemků ve volné krajině s pozemky odlišného využití jsou závazné, povolená odchylka při faktickém vyměřování je maximálně 10 cm. Společná hranice dvou sousedních pozemků ve volné krajině může být posunuta bez omezení.

Využití pozemků ve volné krajině – louky, pastviny a pole

- c. Hlavním využitím pozemků je smíšená krajina – plochy luk, pastvin a orné půdy.
- d. Přípustné využití:
 - zatravněné vysokokmenné ovocné sady,
 - převod orné půdy na trvalé travní porosty,
 - zpevněné či nezpevněné cesty z přírodního materiálu (válcovaný štěrk, štět, apod.) s nezpevněnou krajnicí,
 - nezbytná technická infrastruktura,
 - nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.
- e. Podmíněně přípustné využití: oplocení výběhů pro dobytek; podmínkou je, že oplocení bude z jedné až dvou řad vodorovných břevien z kulatiny nebo z uzlíkového pletiva.
- f. Nepřípustné využití: veškeré stavby a zařízení neslučitelné s hlavním využitím, oplocení neuvedené v podmíněně přípustném využití.

Využití pozemků ve volné krajině – lesní porosty

- g. Hlavním využitím pozemků je les a pozemky s charakterem lesa.
- h. Přípustné využití:
 - zpevněné či nezpevněné cesty z přírodního materiálu (válcovaný štěrk, štět, apod.) s nezpevněnou krajnicí,
 - nezbytná technická infrastruktura,
 - nezbytné opěrné zdi a terénní úpravy.
- i. Nepřípustné využití: veškeré stavby a zařízení neslučitelné s hlavním využitím, oplocení.

5 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury

Poznámky:

- text kapitoly odpovídá příloze č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., části I (1) c),
- definice pojmů jsou uvedeny v [kapitole 2](#).

Veřejná infrastruktura zahrnuje dopravní a technickou infrastrukturu, veřejná prostranství a veřejné občanské vybavení:

- podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejných prostranství jsou zahrnuty do [kapitoly 4.1](#),
- podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb občanského vybavení, které je součástí pozemků pro smíšenou venkovskou zástavbu, jsou zahrnuty do [kapitoly 6.2](#),
- podmínky pro ostatní druhy veřejné infrastruktury jsou uvedeny v [kapitolách 5.1 až 5.3](#).

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury platí:

- **Novostavby** musí být s podmínkami pro umístění a uspořádání staveb v souladu.
- **Úpravy stávajících staveb** lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami pro umístění a uspořádání staveb.
- **Stávající stavby**, které podmínkám pro umístění a uspořádání staveb nevyhoví, lze bez omezení udržovat. Případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami pro umístění a uspořádání staveb v souladu.
- **Výjimky** z podmínek pro umístění a prostorové uspořádání jsou nepřípustné.

5.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro sportoviště

Poznámka: všechny stavby a zařízení na pozemcích pro sportoviště musí být rovněž v souladu s podmínkami, uvedenými v [kapitole 4.6](#).

Podmínky pro zázemí sportoviště

- a. Veškerá zástavba musí být v souladu s obecnými podmínkami pro stavby, uvedenými v [kapitole 3](#), s následujícími výjimkami a úpravami:
 - výška hlavní stavby musí být jedno nadzemní podlaží + půdní prostor nebo podkroví,
 - u hlavní stavby lze ponechat až dvě třetiny půdorysné plochy prvního nadzemního podlaží neuzavřené (tedy beze stěn, pouze zastřešené),
 - cizorodé materiály (beton, prosklení mimo oken, apod.) lze použít za podmínky, že nedojde k narušení celkového výrazu stavby,
 - použití oken z lepených dřevěných lamel (tzv. Eurooken) je přípustné.
- b. Další podmínky, které musí být splněny:
 - dodatečné podmínky pro umístění staveb nejsou stanoveny,
 - výstavba hospodářských staveb je nepřípustná,

- za hlavní stavbu se považuje taková, která vyhoví definici uvedené v [kapitole 2](#); ostatní stavby je nutno považovat za doplňkové.

Podmínky pro sportovní a rekreační plochy

- c. Doplňková stavba, kterou lze na pozemku umístit, musí být v souladu s obecnými podmínkami pro stavby, uvedenými v [kapitole 3](#), s následujícími výjimkami a úpravami:
 - je přípustné použití oken z lepených dřevěných lamel (tzv. Eurooken),
 - jsou přípustné drátěné ploty.
- d. Další podmínky, které musí být splněny:
 - výstavba hlavních a hospodářských staveb je nepřípustná,
 - dodatečné podmínky pro umístění stavby nejsou stanoveny.

5.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro technickou infrastrukturu

Poznámky:

- všechny stavby a zařízení na pozemcích pro technickou infrastrukturu musí být rovněž v souladu s podmínkami, uvedenými v [kapitole 4.7](#),
- na pozemcích pro technickou infrastrukturu se nerozlišují hlavní, hospodářské a doplňkové stavby.

- a. Umístění staveb na pozemku není závazně stanoveno, nesmí však dojít ke snížení hodnoty krajinného rázu. Stavby (včetně oplocení), které nejsou v souladu s krajinným rázem, je proto nutné vhodně zapojit do krajinného rámce pomocí kompenzačních opatření, například výsady zeleně, zemních krycích valů a podobně.
- b. Doporučuje se projednat s orgánem ochrany lesa výjimku pro umístění staveb 25 m od lesa, namísto 50 m. Těsné sousedství lesa by jinak v mnoha případech znemožnilo výstavbu a úpravy staveb, a to i na místech, kde je ohrožení staveb padajícími dřevinami vzhledem k terénní konfiguraci vyloučeno.
- c. Maximální výšková hladina nové zástavby je stanovena 10 m nad přilehlým rostlým terénem; do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry a podobně. Nepřípustné jsou stavby, které by vytvářely nový výrazný znak siluety existující zástavby.
- d. Půdorysné uspořádání, tvar střechy ani umístění otvorů nejsou stanoveny.
- e. Případné oplocení musí být v souladu s obecnými podmínkami pro stavby, stanovenými v [kapitole 3](#).

5.3 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro dopravní infrastrukturu

Poznámky:

- všechny stavby a zařízení na pozemcích pro dopravní infrastrukturu musí být rovněž v souladu s podmínkami, uvedenými v [kapitole 4.7](#),
- na pozemcích pro dopravní infrastrukturu se nerozlišují hlavní, hospodářské a doplňkové stavby.

- a. Veškerá zástavba musí být v souladu s obecnými podmínkami pro stavby, uvedenými v [kapitole 3](#), s následujícími výjimkami a úpravami:
 - půdorys staveb musí být obdélníkový nebo složený z více obdélníků; šířka ani poměr stran těchto obdélníků nejsou stanoveny,
 - výška staveb musí být jedno nadzemní podlaží + půdní prostor nebo podkroví; na pozemku lze umístit jednu drobnou lokální dominantu (věžičku), jejíž výška nepřekročí výškovou hladinu 10,0 m nad úrovní rostlého terénu,
 - umístění vstupů může být libovolné,
 - použití oken z lepených dřevěných lamel (tzv. Eurooken) je přípustné.
- b. Umístění staveb na pozemku není závazně stanoveno, musí však být v souladu se strukturou okolní zástavby a nesmí však dojít ke snížení hodnoty krajinného rázu.

6 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury

Poznámky:

- text kapitoly odpovídá příloze č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., části I (2) b),
- definice pojmů jsou uvedeny v [kapitole 2](#),
- u pozemků ve volné krajině, pozemků zahrad a pozemku pro soukromou cestu nejsou podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb stanoveny.

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, platí:

- **Novostavby**, které nejsou obnovovanou zaniklou stavbou, musí být s podmínkami pro umístění a uspořádání staveb v souladu.
- **Úpravy stávajících staveb** lze rovněž provádět pouze v souladu s podmínkami pro umístění a uspořádání staveb.
- **Stávající stavby, které podmínkám pro umístění a uspořádání staveb nevyhoví**, lze bez omezení udržovat. Případné stavební úpravy těchto staveb však musí být s podmínkami pro umístění a uspořádání staveb v souladu.
- **Stávající stavby, určené k demolici** (viz Hlavní výkres), není přípustné udržovat ani stavebně upravovat.
- **Obnovované zaniklé stavby** musí respektovat historickou polohu, orientaci i půdorysné a výškové rozměry původní stavby a její architektonické řešení; chybí-li dochované podklady, dokumentující architektonické řešení stavby, je nutné vyjít z obecných podmínek pro stavby, stanovených v [kapitole 3](#) a z místních analogií. Přípustné jsou rovněž stavby shodného typu, přenesené odjinud.
- **Výjimky** z podmínek pro umístění a prostorové uspořádání lze povolit pouze u historicky cenných staveb, pokud lze věrohodně prokázat, že původní prostorové uspořádání či vzhled stavby byly s podmínkami stanovenými tímto regulačním plánem v rozporu; v takovém případě je nutno vyjít z doloženého původního umístění, prostorového uspořádání a vzhledu stavby.

6.1 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro venkovské bydlení

Poznámka: všechny stavby a zařízení na pozemcích pro venkovské bydlení musí být rovněž v souladu s podmínkami, uvedenými v [kapitole 4.2](#).

Podmínky pro roubenky

- a. Veškerá zástavba musí být v souladu s obecnými podmínkami pro stavby, uvedenými v [kapitole 3](#), s následujícími výjimkami a úpravami:
 - veškeré nové hlavní stavby musí mít roubenou konstrukci, kterou lze na dílčích místech a v souladu s historickými zvyklostmi omítnout a doplnit dřevěným obkladem (deštěním); jiné konstrukce jsou nepřípustné,
 - nové vikýře jsou nepřípustné.

- b. Další podmínky, které musí být splněny:
- umístění a orientace hlavních a hospodářských staveb jsou závazně stanoveny v Hlavním výkrese, na jiných místech nelze hlavní ani hospodářské stavby umisťovat; zobrazený plošný rozsah těchto staveb má pouze doporučující charakter, závazné jsou obecné podmínky pro stavby, uvedené v [kapitole 3](#),
 - stávající stavby, určené k demolici, není přípustné udržovat ani stavebně upravovat,
 - stávající stavby, které nejsou v Hlavním výkrese vyznačeny, je nutno považovat za stavby doplňkové.

Podmínky pro zděné domy

- c. Veškerá zástavba musí být v souladu s obecnými podmínkami pro stavby, uvedenými v [kapitole 3](#), s následujícími výjimkami a úpravami:
- nové vikýře jsou nepřipustné.
- d. Další podmínky, které musí být splněny:
- umístění a orientace hlavních a hospodářských staveb jsou závazně stanoveny v Hlavním výkrese, na jiných místech nelze hlavní ani hospodářské stavby umisťovat; zobrazený plošný rozsah těchto staveb má pouze doporučující charakter, závazné jsou obecné podmínky pro stavby, uvedené v [kapitole 3](#),
 - stávající stavby, které nejsou v Hlavním výkrese vyznačeny, je nutno považovat za stavby doplňkové.

Podmínky pro specifickou zástavbu

- e. Veškerá zástavba musí být v souladu s obecnými podmínkami pro stavby, uvedenými v [kapitole 3](#), s následujícími výjimkami a úpravami:
- nové vikýře jsou nepřipustné.
- f. Další podmínky, které musí být splněny:
- umístění a orientace stávajících hlavních staveb jsou závazně stanoveny v Hlavním výkrese; v případě demolice těchto staveb musí být nové hlavní stavby umístěny s ohledem na kontext zástavby, tedy orientované hřebenem střechy kolmo k silnici, přičemž vzdálenost štítového průčelí od veřejného prostranství nesmí překročit 5,0 m; na jiných místech nelze hlavní stavby umisťovat,
 - na pozemku 081 lze umístit jednu hospodářskou stavbu mimo hlavní pohledová průčelí hlavní stavby; na pozemcích 077 a 078 nelze hospodářské stavby umisťovat,
 - stávající stavby, které nejsou v Hlavním výkrese vyznačeny, je nutno považovat za stavby doplňkové.

Podmínky pro podélnou zástavbu

- g. Veškerá zástavba musí být v souladu s obecnými podmínkami pro stavby, uvedenými v [kapitole 3](#), s následujícími výjimkami a úpravami:
- cizorodé materiály (beton, prosklení mimo oken, apod.) lze použít za podmínky, že nedojde k narušení celkového výrazu stavby; rozměrné prosklené plochy lze přitom aplikovat pouze v podélných obvodových stěnách stavby,
 - použití oken z lepených dřevěných lamel (tzv. Eurooken) je přípustné,
 - u hlavních staveb lze v delší straně půdorysu umístit i vysoká tzv. „francouzská“ okna o šířce do 1,8 m a výšce do 2,1 m.

h. Další podmínky, které musí být splněny:

- na každém pozemku lze umístit pouze jednu hlavní stavbu,
- hlavní stavba musí být umístěna při okraji pozemku tak, aby svou hmotou spoluutvářela přílehlé veřejné prostranství, a musí být orientována hřebenem střechy souběžně s hranicí tohoto prostranství, maximální směrová odchylka je 15°,
- hospodářské stavby musí být přednostně umísťovány mimo hlavní pohledová průčelí hlavní stavby, přičemž mohou na hlavní stavbu stavebně navazovat,
- za hlavní resp. hospodářské stavby se považují takové, které vyhoví definicím uvedeným v [kapitole 2](#); ostatní stavby je nutno považovat za doplňkové.

Podmínky pro volnou zástavbu

i. Veškerá zástavba musí být v souladu s obecnými podmínkami pro stavby, uvedenými v [kapitole 3](#), s následujícími výjimkami a úpravami:

- cizorodé materiály (beton, prosklení mimo oken, apod.) lze použít za podmínky, že nedojde k narušení celkového výrazu stavby; rozměrné prosklené plochy lze přitom aplikovat pouze v podélných obvodových stěnách stavby,
- použití oken z lepených dřevěných lamel (tzv. Eurooken) je přípustné,
- u hlavních staveb lze v delší straně půdorysu umístit i vysoká tzv. „francouzská“ okna o šířce do 1,8 m a výšce do 2,1 m.

j. Další podmínky, které musí být splněny:

- na každém pozemku lze umístit pouze jednu hlavní stavbu,
- hospodářské stavby musí být přednostně umísťovány mimo hlavní pohledová průčelí hlavní stavby, přičemž mohou na hlavní stavbu stavebně navazovat,
- za hlavní resp. hospodářské stavby se považují takové, které vyhoví definicím uvedeným v [kapitole 2](#); ostatní stavby je nutno považovat za doplňkové.

Podmínky pro hájovnu

k. Veškerá zástavba musí být v souladu s obecnými podmínkami pro stavby, uvedenými v [kapitole 3](#), s následujícími výjimkami a úpravami:

- půdorys staveb musí být obdélníkový nebo složený z více obdélníků; šířka ani poměr stran těchto obdélníků nejsou stanoveny,
- výška hlavní stavby musí být jedno nadzemní podlaží + půdní prostor nebo podkroví; výška římsy ani výška půdní nadezdívky nejsou stanoveny,
- střecha hlavní stavby může být i polovalbová; horizontální posun vertikální osy štítu oproti ose průčelí není přípustný,
- okenní otvory mohou být i čtvercové o rozměru do 1,6 x 1,6 m; okna v takovém případě musí být členěna v souladu se současným stavem, tedy trojkřídlá a členěná na výšku na dvě tabulky pravými poutci (dřevěnou mřížkou), kde horní tabulka má přibližně poloviční výšku oproti tabulce dolní,
- cizorodé materiály (beton, prosklení mimo oken, apod.) lze použít za podmínky, že nedojde k narušení celkového výrazu stavby,
- použití oken z lepených dřevěných lamel (tzv. Eurooken) je přípustné,
- u hlavní stavby lze mimo hlavní pohledová průčelí umístit i vysoká tzv. „francouzská“ okna o šířce do 1,8 m a výšce do 2,1 m.

1. Další podmínky, které musí být splněny:
 - na pozemku lze umístit pouze jednu hlavní stavbu,
 - hlavní stavba musí být umístěna na pozemku tak, aby svou hmotou spoluutvářela přilehlé veřejné prostranství,
 - hospodářské stavby musí být umístěny mimo hlavní pohledová průčelí hlavní stavby, přičemž mohou na hlavní stavbu stavebně navazovat,
 - za hlavní resp. hospodářské stavby se považují takové, které vyhoví definicím uvedeným v [kapitole 2](#); ostatní stavby je nutno považovat za doplňkové.

Podmínky pro samostatné hospodářské stavby

- m. Veškerá zástavba musí být v souladu s obecnými podmínkami pro stavby, uvedenými v [kapitole 3](#), s následujícími výjimkami a úpravami:
 - na každém pozemku smí být umístěna právě jedna hospodářská stavba, která vyhoví definici uvedené v [kapitole 2](#), ostatní druhy staveb jsou nepřípustné.

6.2 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro smíšenou venkovskou zástavbu

Poznámka: všechny stavby a zařízení na pozemcích pro smíšenou venkovskou zástavbu musí být rovněž v souladu s podmínkami, uvedenými v [kapitole 4.3](#).

Podmínky pro školu

- a. Veškerá zástavba musí být v souladu s obecnými podmínkami pro stavby, uvedenými v [kapitole 3](#), s následujícími výjimkami a úpravami:
 - pro jakékoli stavební úpravy hlavní stavby a oplocení platí, že musí směřovat k obnovení stavu před rokem 1950,
 - nové vikýře jsou nepřípustné.
- b. Další podmínky, které musí být splněny:
 - umístění, orientace a plošný rozsah hlavní stavby jsou závazně stanoveny v Hlavním výkrese, na jiném místě nelze hlavní stavbu umístit,
 - stávající stavby, které nejsou v Hlavním výkrese vyznačeny, je nutno považovat za stavby doplňkové.

Podmínky pro úřad

- c. Veškerá zástavba musí být v souladu s obecnými podmínkami pro stavby, uvedenými v [kapitole 3](#), s následujícími výjimkami a úpravami:
 - pro jakékoli stavební úpravy hlavní stavby platí, že musí směřovat k obnovení stavu před rokem 1950,
 - nové vikýře jsou nepřípustné.

- d. Další podmínky, které musí být splněny:
- umístění a orientace hlavní stavby jsou závazně stanoveny v Hlavním výkrese, na jiném místě nelze hlavní stavbu umístit; zobrazený plošný rozsah stavby má pouze doporučující charakter, závazné jsou obecné podmínky pro stavby, uvedené v [kapitole 3](#),
 - stávající stavby, které nejsou v Hlavním výkrese vyznačeny, je nutno považovat za stavby doplňkové.

Podmínky pro smíšenou venkovskou zástavbu – ostatní

- e. Veškerá zástavba musí být v souladu s obecnými podmínkami pro stavby, uvedenými v [kapitole 3](#), s následujícími výjimkami a úpravami:
- nové vikýře jsou nepřipustné.
- f. Další podmínky, které musí být splněny:
- umístění a orientace hlavních a hospodářských staveb jsou závazně stanoveny v Hlavním výkrese, na jiném místě nelze hlavní ani hospodářské stavby umístit; zobrazený plošný rozsah těchto staveb má pouze doporučující charakter, závazné jsou obecné podmínky pro stavby, uvedené v [kapitole 3](#),
 - stávající stavby, které nejsou v Hlavním výkrese vyznačeny, je nutno považovat za stavby doplňkové.

6.3 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro venkovský dvůr

Poznámka: všechny stavby a zařízení na pozemcích pro venkovský dvůr musí být rovněž v souladu s podmínkami, uvedenými v [kapitole 4.4](#).

- a. Veškerá zástavba musí být v souladu s obecnými podmínkami pro stavby, uvedenými v [kapitole 3](#), s následujícími výjimkami a úpravami:
- střechy hlavních a hospodářských staveb mohou být i polovalbové,
 - nové vikýře jsou nepřipustné.
- b. Další podmínky, které musí být splněny:
- umístění a orientace hlavních a hospodářských staveb jsou závazně stanoveny v Hlavním výkrese, na jiném místě nelze hlavní ani hospodářské stavby umístit; zobrazený plošný rozsah těchto staveb má pouze doporučující charakter, závazné jsou obecné podmínky pro stavby, uvedené v [kapitole 3](#),
 - hospodářské stavby lze konvertovat na stavby hlavní,
 - stávající stavby, které nejsou v Hlavním výkrese vyznačeny, je nutno považovat za stavby doplňkové.

6.4 Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb na pozemcích pro lehkou výrobu

Poznámky:

- všechny stavby a zařízení na pozemcích pro lehkou výrobu musí být rovněž v souladu s podmínkami, uvedenými v [kapitole 4.5](#),
- na pozemcích pro lehkou výrobu se nerozlišují hlavní, hospodářské a doplňkové stavby.

Umístění staveb

- Umístění staveb na pozemku není závazně stanoveno, nesmí však dojít ke snížení hodnoty krajinného rázu. Stavby (včetně oplocení), které nejsou v souladu s krajinným rázem, je proto nutné vhodně zapojit do krajinného rámce pomocí kompenzačních opatření, například výsadby zeleně, zemních krycích valů a podobně.
- Doporučuje se projednat s orgánem ochrany lesa výjimku pro umístění staveb 25 m od lesa, namísto 50 m. Těsné sousedství lesa by jinak v mnoha případech znemožnilo výstavbu a úpravy staveb, a to i na místech, kde je ohrožení staveb padajícími dřevinami vzhledem k terénní konfiguraci vyloučeno.

Tvar, uspořádání a vzhled staveb

- Maximální výšková hladina nové zástavby je stanovena 10 m nad přilehlým rostlým terénem; do této výšky se nezapočítávají technologická zařízení, pokud podstatou funkčnosti zařízení je jeho výška, například komíny, stožáry, výtahy a podobně.
- Půdorysné uspořádání, tvar střechy ani umístění otvorů nejsou stanoveny.
- Střešní krytina musí mít nelesklý povrch tmavé barvy.

7 Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území

Podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území jsou promítnuty do kapitoly:

- 4 - Podmínky pro vymezení a využití pozemků
- 5 - Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- 6 - Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury.

Jde o ochranu těchto urbanistických hodnot:

- charakter a uspořádání zástavby v Nosálově
 - stávající roubené domy i ostatní cenné stavby jsou zachovány, při jejich úpravách je kladen důraz na respektování charakteru sídla,
 - je navržena obnova zaniklých roubených domů, zejména kolem návsi,
 - nová zástavba musí z hlediska plošného a prostorového uspořádání i z hlediska použitých materiálů vycházet z původní zástavby,
 - je navržena transformace stávajících nevhodných staveb;
- charakter veřejných prostranství
 - jsou vytvořeny podmínky pro revitalizaci a obnovu původního charakteru návsi, včetně odstranění nevhodné zeleně, obnovy vodní nádrže a revitalizace školy,
 - je zaručeno ponechání louky ve střední části sídla (parc. č. 76/1) v intaktním stavu,
 - při úpravě stávajících a výstavbě nových veřejných prostranství a cest je kladen důraz na jejich venkovský charakter (přírodní materiály, nezpevněné okraje, atd.);
- začlenění do okolní krajiny
 - je respektován a rozvíjen prstenec zahrad a vysokokmenných sadů kolem sídla,
 - vymezení pozemků pro novou zástavbu citlivě reaguje na terénní konfiguraci sídla,
 - panorama sídla by mělo být ochráněno nově navrženým ochranným pásmem vesnické památkové rezervace,
 - jsou respektována a rozvíjena propojení (zejména pěší) s bezprostředním zázemím sídla – vstupy do roklí, nová pěší cesta k navrženému sportovišti, apod.

8 Podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí

Regulační plán minimalizuje negativní důsledky zástavby na životní prostředí a vytváří podmínky pro udržení a rozvoj kvalitního životního prostředí především těmito nástroji:

- pro ochranu čistoty vody je z územního plánu převzat záměr na vybudování kombinované gravitační a tlakové kanalizace s napojením na novou čističku odpadních vod ve východní části řešené plochy; nebude-li kanalizace realizována, musí být v souladu s PRVKÚK rekonstruovány stávající nebo vystavěny nové akumulární jímky a likvidace odpadních vod musí být prováděna na ČOV Mšeno,
- je navrženo zachování stávajícího systému třídění a ukládání odpadů, který je vyhovující,

- jsou stabilizovány a rozvíjeny plochy zeleně v sídle i v jeho okolí:
 - větší zelené plochy v sídle (náves, veřejný park, louka na pozemku s parcelním číslem 76/1, katastrální území Nosálov),
 - doprovodné zelené pásy podél komunikací,
 - zahrady a sady,
 - lesy, louky, pastviny a pole v okolí sídla,
 - výsadba zeleně na okraji pozemků pro lehkou výrobu, napomáhající zapojení areálu do krajiny,
- je zamezeno snižování kvality prostředí a pohody bydlení, zejména:
 - zamezení rušení obytného prostředí nadměrným hlukem, vibracemi, prachem, zápachem a dopravní zátěží,
 - zamezení snížení hodnoty krajinného rázu,
 - stanovení maximálních zastavitelných ploch nebo koeficientů zastavění pozemku a na vybraných pozemcích rovněž koeficientu nezpevněných zelených ploch.

9 Podmínky pro ochranu veřejného zdraví a pro požární ochranu

Předpoklady pro vytvoření zdravých a bezpečných životních podmínek navazují na podmínky popsané v předchozí kapitole:

- případné záměry na umístění zdrojů hluku příp. vibrací v blízkosti chráněných venkovních prostorů nebo chráněných venkovních prostorů staveb charakterizovaných právními předpisy v oblasti ochrany veřejného zdraví musí být posouzeny na základě hlukové studie a následně projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví,
- případné záměry, které mohou výrazně ovlivnit čistotu ovzduší, musí být předem projednány s věcně a místně příslušným orgánem ochrany veřejného zdraví,
- řešení komunikací musí být v souladu s normami pro zajištění bezpečného pohybu chodců, cyklistů a motorových vozidel i pro příjezd vozidel hasičského záchranného sboru.

10 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

Kód plochy	Účel VPS
VD 1	Nová komunikace zpřístupňující pozemky pro novou výstavbu
VD 2	Nová komunikace zpřístupňující sportoviště
VD 3	Nová komunikace zpřístupňující objekt vodojemu
VD 4	Úprava komunikace, zpřístupňující pozemky pro venkovské bydlení

11 Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Kód plochy	Účel VPS	V čí prospěch je právo zřizováno	Výčet pozemků v k.ú. Nosálov
PP1	Sportoviště	Obec Nosálov	105

12 Výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje

Regulační plán v souladu se zadáním nenahrazuje žádné územní rozhodnutí.

Regulační plán rovněž nenahrazuje následná rozhodnutí dotčených orgánů.

13 Druh a účel umísťovaných staveb

V řešené ploše lze umístit při dodržení stanovených podmínek zejména tyto stavby:

- komunikace
- vjezdy na pozemky
- odstavná a parkovací stání
- sítě technické infrastruktury
- sportovní hřiště
- dětské hřiště
- stavby pro bydlení
- stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby, ubytování, správu a administrativu, kulturu, dále stavby a zařízení pro obchodní prodej, služby
- stavby pro výrobu a skladování
- stavby dle §103 stavebního zákona, pokud jsou v souladu s podmínkami danými tímto regulačním plánem

Umístění jakýchkoli dalších staveb musí být v souladu s podmínkami danými tímto regulačním plánem a platnými právními předpisy.

14 Podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

Napojení staveb na veřejnou dopravní infrastrukturu musí být přímo z přilehlých veřejných prostranství (viz Hlavní výkres); polohu vjezdu na pozemek lze při splnění podmínek daných v [kapitole 3.1](#) zvolit dle dispozičního řešení objektu.

Stavby musí být přípojkami napojeny na inženýrské sítě, umístěné v přilehlých veřejných prostranstvích. Přípojky inženýrských sítí musí být zaústěny dle požadavků správců inženýrských sítí. Nadzemní stavby a zařízení připojení staveb na inženýrské sítě (např. *elektrokapličky, rozvodné skříně, telefonní skřínky*) lze umístit pouze do oplocení za podmínek stanovených v [kapitole 3](#).

15 Podmínky pro změnu využití území

Podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území jsou stanoveny obdobně jako pro nové stavby v kapitolách:

- 4 - Podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- 5 - Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury.
- 6 - Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury.

16 Podmínky pro změnu vlivu užívání stavby na území

Vliv užívání stavby na území nesmí překročit podmínky, stanovené tímto regulačním plánem. Mimo pozemky pro lehkou výrobu to zejména znamená, že řešením ani provozem staveb a zařízení nedojde na daném pozemku ani v jeho okolí ke snížení kvality prostředí a pohody bydlení (zejména z hlediska krajinného rázu, hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, oslunění) a nedojde ke zvýšení dopravní zátěže v sídle.

17 Podmínky pro vymezená ochranná pásma

Regulační plán nově vymezuje ochranné pásmo vesnické památkové rezervace Nosálov (viz Hlavní výkres) pro zajištění ochrany panoramatu a rázu sídla. Ochranné pásmo zahrnuje řešenou plochu sídla s výjimkou výrobního areálu na východ od sídla. Podmínky pro rozhodování v ochranném pásmu jsou vtěleny do regulačního plánu, zejména do [kapitoly 5](#).

18 Podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability

V řešené ploše se nevyskytují prvky územního systému ekologické stability.

19 Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Před zahájením výstavby na pozemcích pro venkovské bydlení, na které je přístup přes nově navržená veřejná prostranství, musí být tato veřejná prostranství kolaudována.

20 Technické podmínky požární bezpečnosti staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí, v rozsahu zvláštního právního předpisu

Regulační plán v souladu se zadáním nenahrazuje žádné územní rozhodnutí.

21 Stanovení kompenzačních opatření podle § 65 odst. 6 nebo § 66 odst. 5 stavebního zákona

Stanovisko krajského úřadu nebylo zatím vydáno.

22 Údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část návrhu regulačního plánu Nosálov obsahuje 40 číslovaných stran.

Grafická část návrhu regulačního plánu Nosálov obsahuje 2 výkresy a 5 schémat:

P1	Hlavní výkres	1 : 2 000
P2	Veřejně prospěšné stavby	1 : 2 880
S1	Možnost dělení stavebních pozemků	1 : 4 000
S2	Možnost změn v území	1 : 4 000
S3	Památková ochrana	1 : 4 000
S4	Uspořádání zástavby	1 : 4 000
S5	Generalizované využití území	1 : 4 000

REGULAČNÍ PLÁN

NOSÁLOV

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

03/2013

Obsah

1	Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu	44
2	Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů a vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, zásadami územního rozvoje a územním plánem	45
2.1	Koordinace z hlediska širších územních vztahů.....	45
2.2	Soulad s Politikou územního rozvoje ČR	45
2.3	Soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.....	46
2.4	Soulad s Územním plánem Nosálova.....	46
3	Soulad regulačního plánu s právními předpisy	50
3.1	Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území	50
3.2	Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů	50
3.3	Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů	50
4	Soulad regulačního plánu s požadavky dle §68 odst. 5 a) – d) stavebního zákona.....	54
4.1	Výsledek posouzení regulačního plánu podle §68 odstavce 4 stavebního zákona	54
4.2	Zpráva o závěrech vyplývajících z dokumentace vlivů	54
4.3	Stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů návrhu regulačního plánu na životní prostředí.....	54
4.4	Sdělení, jak bylo stanovisko zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	54
5	Údaje o splnění zadání regulačního plánu.....	55
6	Zdůvodnění navržené koncepce řešení.....	61
6.1	Urbanistická koncepce	61
6.2	Koncepce dopravy	63
6.3	Koncepce technické infrastruktury.....	64
7	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.....	66
8	Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí.....	68
9	Vyhodnocení připomínek	69
10	Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění	71

Obsah výkresové části

O1	Koordinační výkres	1 : 2 000
O2	Širší vztahy	1 : 5 000
O3	Předpokládané zábory půdního fondu	1 : 2 000

1 Údaje o způsobu pořízení regulačního plánu

dle přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., části II (1) a)

Zastupitelstvo obce Nosálov dne 4. 9. 2012 schválilo pořízení regulačního plánu Nosálov z podnětu. Starostka obce Lenka Střihavková byla určena spolupracovat s pořizovatelem, tj. odborem výstavby rozvoje Městského úřadu Mělník. Pro zpracování dokumentace vybrala obec Nosálov ing. arch. Vlastu Poláčkovou.

Zadání regulačního plánu bylo schváleno v územním plánu Nosálov vydaném 12. 10. 2010. Od 15. 8. 2013 do 15. 9. 2013 byl zveřejněn návrh regulačního plánu. Společné jednání se konalo 29. 8. 2013 na Městském úřadu Mělník. Projektant, pořizovatel a určený zastupitel provedli vyhodnocení připomínek a stanovisek.

Od 10. 1. 2014 do 10. 2. 2014 byl zveřejněn upravený návrh regulačního plánu Nosálov. Veřejné projednání se konalo 10. 2. 2014 na obecním úřadu Nosálov. Námitky nebyly doručeny. Dotčené orgány měly možnost se vyjádřit k tomuto posouzení a odůvodnění návrhu do 30 dnů od doručení.

Regulační plán je zpracován v souladu se stavebním zákonem č. 183/2006 Sb. v platném znění a s vyhláškami 501/2006 Sb. a 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, zejména s přílohou č. 11 této vyhlášky.

2 Vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů a vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje, zásadami územního rozvoje a územním plánem

dle §68 odst. 4 a) stavebního zák. a přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb., části II (1) b)

2.1 Koordinace z hlediska širších územních vztahů

Koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů je řešena ve výše uvedeném Územním plánu a převzata i do plánu regulačního. Pro sídlo Nosálov jsou v rámci širšího území typické především následující charakteristiky, na které regulační plán reaguje následujícím způsobem:

- poloha v CHKO Kokořínsko
regulační plán dbá na zachování krajinného rázu a tradičního vzhledu zástavby, umožňuje jen velmi malý plošný rozvoj sídla a naopak směřuje k zaplňování proluk v zástavbě, stabilizuje síť cest v krajině, vhodných pro turistiku a cyklistiku a eliminuje negativní zásahy do okolního přírodního prostředí;
- poměrně velká vzdálenost od větších měst (Mělník, Mladá Boleslav, Česká Lípa)
regulační plán vytváří podmínky pro zvýšení soběstačnosti sídla – umožňuje rozvoj pracovních příležitostí formou služeb, drobného podnikání i lehkého průmyslu, umožňuje rozvoj turistiky a hromadné rekreace, podporuje vznik nových staveb pro bydlení;
- dobrá dosažitelnost významných turistických cílů (Máchovo jezero, Bezděz, hrad Kokořín, ...)
regulační plán umožňuje využít potenciál Nosálova pro rozvoj měkkých forem turismu – stabilizuje síť cest pro pěší turistiku a cyklistiku, uchovává a rozvíjí urbanistické hodnoty sídla a chrání krajinný ráz, umožňuje vznik malých ubytovacích a stravovacích zařízení a rozvoj agroturistiky.

2.2 Soulad s Politikou územního rozvoje ČR

Z Politiky územního rozvoje (PÚR) nevyplývají pro plochu řešenou regulačním plánem žádné zvláštní požadavky; plocha není součástí rozvojových oblastí či os, specifických oblastí ani koridorů či ploch dopravní a technické infrastruktury.

Z republikových priorit PÚR jsou pro řešenou plochu zásadní především požadavek na zachování rázu jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny (bod 14), bránění úpadku venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů (bod 15), vytváření předpokladů pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (bod 19) a vytváření podmínek pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu při zachování a rozvoji hodnot území (bod 22). Řešení regulačního plánu všechny tyto požadavky důsledně zohledňuje.

2.3 Soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje

Zásady územního rozvoje (ZÚR) řadí celou obec Nosálov do krajské specifické oblasti SOBk6 – Mšensko. Pro usměrňování územního rozvoje v řešené ploše (tedy v sídle Nosálov) a rozhodování o změnách v území z toho plynou následující zásady a úkoly pro územní plánování, zapracované do regulačního plánu následujícím způsobem:

- vytvářet podmínky pro stabilizaci obyvatel oblasti
regulační plán neumožňuje výstavbu nových rekreačních objektů pro individuální rekreaci, ale naopak podporuje vznik nových staveb pro bydlení – jak vymezením nových stavebních pozemků, tak doplňováním a zahušťováním zástavby v prolukách stávajícího zastavěného území; mimo to jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj pracovních příležitostí formou služeb, drobného podnikání i lehkého průmyslu;
- rozvíjet turistiku a cestovní ruch ve formách nekonfliktních s ochranou přírody
regulační plán – jak již bylo uvedeno výše – stabilizuje síť cest pro pěší turistiku a cyklistiku, uchovává a rozvíjí urbanistické hodnoty sídla a chrání krajinný ráz, umožňuje vznik malých ubytovacích a stravovacích zařízení a rozvoj agroturistiky; to vše při respektování přírodních hodnot v okolí sídla a podmínek, stanovených CHKO Kokořínsko;
- respektovat požadavky na ochranu Vesnické památkové rezervace Nosálov
regulační plán respektuje požadavky na ochranu VPR; vychází přitom z vymezení památkové rezervace Nosálov a klasifikace jednotlivých objektů zpracovaného Památkových ústavem středních Čech v Praze, z databáze nemovitých památek Národního památkového ústavu, ze stavebně historického průzkumu dílčích objektů a ze stanovisek Národního památkového ústavu a Ministerstva kultury ČR, která byla podána k návrhu Územního plánu Nosálova;

2.4 Soulad s Územním plánem Nosálova

Soulad s koncepcí rozvoje

Koncepce stanovená Územním plánem Nosálova je dodržena. Regulační plán se zvláště zabýval těmito požadavky, které z koncepce Územního plánu vyplývají:

- posílení samostatnosti obce a snížení nezbytné dojížděky do okolních měst skrze vytváření nových pracovních příležitostí a usnadnění nárůstu počtu trvale obydlených bytů,
- znovuoživení služeb zejména pro turistický ruch, rozvoj ubytovacích kapacit (v objektu bývalé školy, areálu statku, ale i drobných ubytovacích zařízení v rámci běžné zástavby),
- posílení kompaktnosti sídla, doplnění zaniklých staveb, obnova urbanistických a historických hodnot sídla, včetně rehabilitace prostoru návsi s rybníčkem,
- stabilizace a posílení vazeb mezi jednotlivými částmi obce.

Dílčí odchylky od územního plánu

K dílčím odchylkám od Územního plánu dochází hlavně v detailech, které řeší regulační plán a které by v Územním plánu nemusely (některé ani neměly) být závazně stanoveny. Tyto odchylky lze považovat za upřesnění řešení navrženého Územním plánem.

- Podmínky pro využití pozemků
Regulační plán podrobně člení pozemky tak, aby mohl v dostatečné podrobnosti stanovit vhodné a zároveň realistické podmínky jejich využití. Přitom vychází z využití, které pro příslušné plochy stanovil Územní plán a zpřesňuje jej. Východiskem pro toto zpřesnění bylo mimo jiné ustanovení Územního plánu (kapitola B.X), že „stavby a ostatní zařízení, vyjmenované jako přípustné, respektive jako výjimečně přípustné v rámci polyfunkčních území, jsou v jednotlivých případech nepřípustné, respektive výjimečně přípustné, pokud odporují svým počtem, polohou, rozsahem nebo účelem vlastností území“, přičemž při uplatnění této zásady se mají uplatňovat pouze urbanistická hlediska. Podmínky využití pozemků, stanovené regulačním plánem, jsou uvedeny v kapitole 4 textové části RP.
- Podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb v zastavitelných plochách
Územní plán stanoví v doplňku „Obec Nosálov – regulativy pro zástavbu“ v částech A, B a C řadu požadavků na umístění, uspořádání a architektonické řešení staveb v zastavitelných plochách. Mnohé z těchto požadavků jdou za hranice, které může územní plán stanovit (například materiál oplocení či fasády, tvar střechy, stavební čáry a podobně), mnohé požadavky jsou neodůvodněně přísné (garáže pouze v objektech) anebo naopak nedostačující (stanovení koeficientu zastavění aniž by byla řešena poloha a tvar staveb). V rámci řešení regulačního plánu byl proto zvolen přístup, který sice uvedené požadavky reflektuje, ale stanoví podmínky pro umístění, uspořádání a architektonické řešení staveb znovu, často za pomoci jiných typů regulativů. Podmínky, uvedené v kapitolách 4, 5 a 6 textové části RP, je proto nutné považovat za zpřesnění Územního plánu a vycházet z nich při rozhodování v území.
- Plocha pro kempink u areálu statku
Využití plochy u areálu statku pro kempink, jak předpokládá Územní plán, se jeví s ohledem na stávající vlastnické poměry jako nepřiliš reálné. Ačkoli plocha má „přímou vazbu na krajinné zázemí s loukami a pěšími cestami a nevytváří předpoklad přelidnění a devastace památkové rezervace“, její využití pro kemp lze předpokládat maximálně v dlouhodobém výhledu. Regulační plán proto upravuje podmínky využití areálu statku a přilehlých zahrad tak, aby umožnil bezproblémové využití i pro bydlení a případně ubytování ve stávajících objektech, a přitom možnost rozsáhlejšího ubytovacího zařízení do budoucna nevyloučil.
- Demografický vývoj
Předpokládaný demografický vývoj, uvedený v Územním plánu, považujeme za zcela nereálný. Územní plán sice správně uvádí, že je Nosálov územím dlouhodobě depopulačním, přesto v návrhovém horizontu předpokládá ostrý zlom tohoto trendu a nárůst počtu obyvatel na trojnásobek dnešního počtu (viz tabulka v kapitole B.V.3). I při neoptimističtějších scénářích však lze počítat s nárůstem počtu obyvatel v jednotkách či maximálně několika málo desítkách procent oproti dnešnímu stavu. To je také východiskem pro návrh počtu stavebních pozemků v regulačním plánu.

- Povrchy veřejných prostranství
Především ve Vesnické památkové rezervaci požaduje Územní plán používat především dlažby z místního kamene (trachyt), tato podrobnost regulace však územnímu plánu nepřísluší. Regulační plán s ohledem na žádoucí variabilitu a možnost volby adekvátně ke konkrétnímu místu rozšiřuje spektrum možných povrchů o válcované štěrkové, štětové a povrchy ze zpevněného kameniva bez pojiva.
- Umisťování kontejnerů na tříděný odpad
Kontejnery na separovaný odpad nemají být podle Územního plánu Nosálova umisťovány na veřejných prostranstvích uvnitř památkové rezervace Nosálov, ale pouze při vjezdech do postranních ulic. Regulační plán tento zákaz rozšiřuje na celé sídlo a na všechny druhy nádob na odpad, ovšem ustanovuje dvě výjimky, kde odpadové nádoby umisťovat lze: zelené pásy (mimo prostor návsi, veřejného parku a louky na parcele č. 76/1 KN), a dále stávající doplňková stavba pro nádoby na tříděný odpad na návsi (bývalá autobusová zastávka u silnice II/273 Mělník – Doksy). Jinak je nezbytné umisťovat odpadové nádoby na soukromé pozemky.

Zásadní odchylky od územního plánu, které však nenarušují jeho koncepci

Regulační plán obsahuje také několik zásadních odlišností od Územního plánu Nosálova, které již nelze považovat za pouhé zpřesnění, jsou však stále v souladu se stanovenou koncepcí Územního plánu:

- Při jižním okraji intravilánu sídla byly po dohodě se zadavatelem regulačního plánu doplněny pozemky pro sportoviště. Pozemky jsou určeny pro vybudování hřiště na míčové hry, dětského hřiště a objektu zázemí, přičemž imperativem je minimalizace zpevněných ploch, maximální přiblížení staveb a zařízení na pozemcích charakteru sídla a vhodné začlenění pozemků do krajiny.
- V jihovýchodní části sídla nejsou respektovány Územním plánem stanovené hranice zastavěného území a zastavitelných ploch. Vymezení dané Územním plánem totiž hrubě neodpovídá realitě – vymezuje zastavěné území na neurbanizovaných pozemcích zcela bez ohledu na parcelní hranice a řadu stávajících staveb naopak ponechává mimo zastavěné území. Regulační plán se snaží tento nedobýrý stav narovnat a vymezuje stavební pozemky s ohledem na stávající zástavbu a žádoucí budoucí rozvoj. Konkrétně to znamená:
 - vymezení zastavěných stavebních pozemků na parcelách č. st. 82/1, st. 82/2, st. 118, st. 122, 169/4, části 169/1 a části 169/3 KN (tyto parcely jsou v Územním plánu mimo zastavěné území),
 - vymezení návrhových stavebních pozemků na parcelách č. 170/2, 170/3, 170/6, 170/7 a části 169/5 KN (tyto parcely jsou v Územním plánu částečně zařazeny do zastavěného území, byť na nich není zástavba a dle §58 zákona 183/2006 Sb. do zastavěného území nepatří),
 - převod západní části parcely č. 174 KN (vlastník Doc. Anna Yamamotová) na pozemek zahrady bez možnosti zástavby a naopak převod východní části této parcely a navazující stavby na parcele st. 117 KN (stejný vlastník) na zastavěný stavební pozemek (Územní plán vymezuje zastavěnost pozemku přesně obráceně, bez reflexe reálného stavu).

- Je rozšířeno přípustné a podmíněně přípustné využití některých stavebních pozemků, zejména pozemků pro venkovské bydlení a pozemků pro smíšenou venkovskou zástavbu, tak, aby na nich bylo možné umisťovat i stavby pro drobné podnikání, služby, maloobchod, pensiony a podobně, včetně integrace těchto využití do hlavní stavby. Přitom je pochopitelně kladen důraz na zachování kvality prostředí a pohody bydlení. Cílem je přispět k jednomu z hlavních cílů koncepce územního i regulačního plánu – posílení samostatnosti obce a snížení nezbytné dojížděky do okolních měst.

3 Soulad regulačního plánu s právními předpisy

dle §68 odst. 4 b) – d) stavebního zákona

3.1 Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Regulační plán Nosálov je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje §18 a §19 stavebního zákona:

- Regulační plán vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.
- Regulační plán zohledňuje jak veřejné, tak i soukromé zájmy na rozvoji území.
- Regulační plán chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví; ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta do podmínek pro vymezení a využití pozemků a do podmínek pro umístění a prostorové uspořádání staveb.
- Regulační plán přebírá a dále rozvíjí urbanistickou koncepci, stanovenou v územním plánu obce; přebírá zastavitelné plochy a plochy přestavby z územního plánu obce, přičemž zohledňuje potenciál rozvoje sídla a míru využití zastavěného území.
- Regulační plán stanoví urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání pozemků, zejména na umístění a prostorové uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území.

3.2 Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Při zpracování a pořizování regulačního plánu Nosálov bylo postupováno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

3.3 Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů

Vyhodnocení stanovisek došlých ke společnému jednání:

1) **Ministerstvo kultury** č.j. MK 44766/2013 OPP:

- neumožnit dělení pozemků 082/2 a 084/2, jde o kulturní památky,
- hliněnou mazaninu u tzv. staveb v kožichu je nutné považovat za místně tradiční a zachovat ji, odstraňovat lze pouze mladší neprodyšné omítky,
- střešní okna neumísťovat na kulturní památky a u ostatních staveb na střešní roviny viditelné z veřejného prostoru nebo jinak pohledově exponované,

- nevyžadovat umístění dominantního stromu na každém pozemku; vysokou zeleň umisťovat pouze na veřejná prostranství, do zahrad a dále pro alespoň částečné zakrytí rušivých novostaveb v zadních částech parcel (mimo původní historickou stopu zaniklých staveb),

Vyhodnocení: všem požadavkům bylo vyhověno

2) Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko č.j. 122779/20013/KUSK:

- v koordinovaném stanovisku nebyly uplatněny žádné připomínky k návrhu regulačního plánu

3) Městský úřad Mělník, odbor životního prostředí a zemědělství č.j. 289/ZP/13/DIMA a č.j. 619/ZP:

- v bývalém zemědělském areálu stanovit, že alespoň 30 % jeho plochy bude nezastavitelné, a tím vytvořit podmínky pro zapojení areálu do volné krajiny
- podmínit novou výstavbu napojením na navrhovanou kanalizaci obce
- nově navržené plochy pro bytovou zástavbu, výrobu a jiné využití nesmí být vymezovány blíže než 50 m od PUPFL

Vyhodnocení:

- U pozemků pro lehkou výrobu byl stanoven koeficient nezpevněných zelených ploch minimálně 0,3.
- Vzhledem k předpokládané realizaci kanalizace v horizontu cca 10-ti let je podmínka uplatněna pouze pro stavby, realizované po dokončení kanalizace.
- Plné vyhovění požadavku nevymezování zástavby blíže než 50m od PUPFL by ve svém důsledku znamenalo zrušit stavební pozemky 003, 103 (bydlení) a 108 (ČOV), nevhodně (s ohledem na urbanismus sídla) omezit možnost umístění staveb na pozemcích 002 a 104 (bydlení) a znemožnit výstavbu na cca polovině pozemku 107 (bývalý zemědělský areál). Přitom s ohledem na stávající lesní zeleň by ve všech uvedených lokalitách postačovalo ochranné pásmo jen 30 m nebo ještě méně. Požadavku bylo vyhověno jen částečně a pro výše uvedené plochy umožněno vyjednání individuálních výjimek. Dle §4 odst. 4 stavebního zákona měl dotčený orgán uplatnit požadavek při projednávání územního plánu.

4) Krajská hygienická stanice Středočeského kraje č.j. KHSSC 37615/2013:

- souhlasí s návrhem

5) Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje č.j. ME-712-2/2013/PD:

- zapracovat požadavky ochrany obyvatelstva v souladu §21 vyhlášky 380/2002 Sb. a požadavky vyhlášky č. 23/2008 Sb.

Vyhodnocení: vyhověno

6) Správa CHKO Kokořínsko č.j. 10246/KK/2013:

- nesouhlas se zařazením stavebního pozemku 001 do RP s ohledem na jeho polohu
- nesouhlas s možností dělení pozemku 002 s ohledem na jeho polohu
- souhlas s návrhem pozemků 009, 021 a 023 za podmínky, že budou schváleny navržené obecné podmínky pro výstavbu a podmínky pro podélnou zástavbu
- nesouhlas se zařazením stavebního pozemku 024 do RP - je příliš malý

Vyhodnocení: vyhověno

Vyhodnocení stanovisek došlých k veřejnému projednání:

1) Krajský úřad Středočeského kraje, koordinované stanovisko č.j. 005810/20014/KUSK:

- bez připomínek

2) Správa CHKO Kokořínsko č.j. 00042/KK/14:

- prověřit nový text na str. 10 textové části s požadavky státní památkové péče: „tašková maloformátová – (bobrovky, esovky, holandky (pánve) nebo jirčanky) s hladkým nelesklým povrchem, v barvě cihlová červeně nebo šedě“
- v textu na str. 10. Na hospodářských a doplňkových stavbách lze použít spárovaný kámen místně typického druhu (trachyt nebo pískovec), skladby a velikosti prvků; nevhodné je kyklopské a haklíkové zdivo“. Doporučují zvážit rozšíření místně typického druhu kamene o znělec.

Vyhodnocení: akceptovat,

- krytina řešena v následujícím stanovisku Národního památkového ústavu
- rozšířit místně typický druh kamene o znělec

3) Národní památkový ústav č.j. 310/1946/2014:

- Považuje v kapitole Vzhled staveb, odstavci n. Fasáda – možnosti: za podstatné ponechat barvu lazurovacího nátěru ve středně hnědých odstínech, díky kterým bude vyloučena krajní barevnost příliš světlých nebo tmavých odstínů hnědé barvy.
- V kapitole Vzhled staveb, odstavci o. Střešní krytina – možnosti: považuje za podstatné ponechat text v původně předloženém znění, jmenovitě odrážky:
 - o tašková maloformátová (bobrovka nebo jedno- či dvoudrážková taška, tzv. francouzská) s hladkým nelesklým povrchem, v barvě cihlová červeně nebo šedě,
 - o vláknocementové šablony čtvercového tvaru v barvě šedé nebo grafitové, diagonálně kladené,
 - o nepřípustné jsou velkoplošné krytiny (vlnitý eternit a plech, alukryt, apod.), velkoformátové betonové tašky a dále veškeré náhražky a imitace, provedené z plechu, plastu, recyklovaných materiálů, apod.
- V kapitole Oplocení (včetně vjezdových vrat a vchodových vrátek), odstavci s. Materiál – možnosti: považuje za podstatné vynechat dřevěný plot plaňkový z neodkorněné tyčoviny.

Vyhodnocení: akceptovat ve všech bodech

Vyhodnocení souladu s požadavky ochrany obyvatelstva

Regulační plán je v souladu s požadavky §21 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva:

Opatření vyplývající z určení záplavových území a zón havarijního plánování

- Do řešené plochy nezasahuje ani stanovené záplavové území ani zóna havarijního plánování.

Umístění stálých a improvizovaných úkrytů

- V obci se nenacházejí žádné stálé tlakově odolné ani žádné stálé tlakově neodolné úkryty. Ukrytí obyvatelstva je nutné řešit pomocí tzv. improvizovaných úkrytů.
- Obec Nosálov nemá zpracován plán ukrytí obce ani evidenci improvizovaných úkrytů. Doporučujeme je zpracovat samostatně – jde o podrobnost přesahující míru podrobnosti regulačního plánu.

Ubytování evakuovaného obyvatelstva

- V budově bývalé školy, případně v budově obecního úřadu.

Skladování materiálu civilní ochrany

- V budově obecního úřadu.

Zdravotnické zabezpečení obyvatelstva

- V budově obecního úřadu.

Ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

- V řešené ploše ani jejím okolí se nenalézají sklady nebezpečných látek.

Umístění nově navrhovaných objektů zvláštního významu

- V řešené ploše nejsou navrhovány objekty zvláštního významu.

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou

- Dovoz cisternami ze zdroje Stříbrník.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

- Výrobní areál východně od sídla.

Zřízení humanitární základny

- Se zřízením humanitární základny se nepočítá.

Požární nádrže a místa odběru vody k hašení požárů

- Vodní nádrž na návsi, vodní nádrž ve středu sídla.

4 Soulad regulačního plánu s požadavky dle §68 odst. 5 a) – d) stavebního zákona

dle §68 odst. 5 a) – d) stavebního zákona

4.1 Výsledek posouzení regulačního plánu podle §68 odstavce 4 stavebního zákona

Viz [kapitola 2](#) a [kapitola 3](#) textové části odůvodnění.

4.2 Zpráva o závěrech vyplývajících z dokumentace vlivů

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebylo vyžadováno (koordinované stanovisko č.j. 122779/2013/KUSK Krajského úřadu Středočeského kraje z 12. 9. 2013).

4.3 Stanovisko příslušného úřadu k posouzení vlivů návrhu regulačního plánu na životní prostředí

Stanovisko podle §61 odst. 3 ani §68 odst. 2 stavebního zákona nebylo uplatněno.

4.4 Sdělení, jak bylo stanovisko zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Stanovisko podle §61 odst. 3 ani §68 odst. 2 stavebního zákona nebylo třeba zohledňovat.

5 Údaje o splnění zadání regulačního plánu

dle přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., části II (1) c)

Důvod a způsob pořízení regulačního plánu

- Regulační plán je pořizován na základě Zadání, vydaného jako součást Územního plánu Nosálov zastupitelstvem obce Nosálov dne 12. října 2010. Jde tedy o tzv. regulační plán z podnětu. Osobou, určenou Zastupitelstvem obce Nosálov ke spolupráci při pořizování regulačního plánu, je starostka obce paní Lenka Střihavková.
- Pořízení regulačního plánu může být spojeno s pořízením změny Územního plánu Nosálova.
- Na základě dohody se zadavatelem i pořizovatelem nebude regulační plán nahrazovat žádná územní rozhodnutí.

Vymezení řešené plochy

- Řešené území zahrnuje v souladu se Zadáním nejen plochu Vesnické památkové rezervace a navržené zastavitelné plochy pro novou zástavbu, ale v zásadě celé urbanizované území sídla Nosálov, včetně prstence okolních zahrad a sadů. Jako samostatná enkláva je do řešené plochy v souladu se Zadáním zahrnut i brownfield bývalého zemědělského družstva a přilehlá plocha pro vybudování ČOV východně od sídla. Vymezení řešené plochy je patrné z výkresové dokumentace.
- V řešené ploše je na 117 různých vlastníků pozemků, mezi které patří i obec Nosálov.

Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

- Pozemky jsou vymezeny v Hlavním výkrese a jsou jednoznačně určeny jednak barvou, která vyjadřuje podmínky pro jejich využití a pro umístění a prostorové uspořádání staveb na nich (podmínky jsou uvedeny v textové části RP), a jednak unikátním číslem pozemku, na které je v textové části v případě potřeby odkazováno.
- Pro snazší práci s regulačním plánem byl zvolen integrovanější způsob regulace, než požadovalo Zadání. Namísto požadovaných tabulek celkových ukazatelů území, tabulek požadavků na využití jednotlivých stavebních pozemků a tabulek požadavků na řešení jednotlivých stavebních objektů, jejichž obsah se v mnoha ohledech překrýval (například při stanovení zastavěné plochy či podlažnosti) je použito výše zmíněné barevné rozlišení pozemků, které v sobě zahrnuje využití pozemku i umístění a prostorové uspořádání staveb. Pro takto vymezený pozemek lze v textové části RP dohledat v příslušných kapitolách konkrétní podmínky, které zde platí. Podmínky nejsou uspořádány tabelárně, neboť požadovaná podrobnost řešení by vedla ke vzniku neúměrně velkých tabulek, ale jsou uvedeny formou strukturovaného textu, ve kterém se lze velmi snadno orientovat. Přitom je beze zbytku naplněn obsah regulace, který stanovilo Zadání – buď přímo stanovením příslušného regulativu (například podlažnosti) anebo nepřímo, prostřednictvím jiných vhodnějších regulativů.

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

- Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb jsou integrovány s požadavky na využití pozemků – viz předchozí odstavec.
- Umístění staveb na pozemcích vychází z požadavků orgánů památkové péče a ochrany přírody a krajiny, zejména z požadavku NPÚ na obnovu zaniklých staveb na jejich původním místě a z principů umisťování staveb na pozemku, publikovaných Správou CHKO v textu Krajinný ráz a výstavba.
- Možnost dělení pozemků, stanovená v Hlavním výkrese a vizualizovaná v doprovodném schématu, vychází z urbanistické struktury sídla a logiky jejího rozrůstání před rokem 1950. Možnost dělení pozemků v zastavěném území má napomoci obnově zaniklých historických objektů a případně výstavbě nových objektů tradičních tvarů a architektonického řešení, což umožní oživení a rozvoj potenciálu sídla – obytného, pracovního i turistického.

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Požadavek na pečlivou ochranu a rozvíjení stávajících hodnot, zakotvený v Zadání, regulační plán naplňuje. Jde zejména o tyto hodnoty:

- Územní a prostorová ochrana VPR – regulační plán stanoví podrobné podmínky pro umístění, uspořádání a architektonické řešení staveb ve VPR i ve zbytku sídla, které zajišťují respektování a rozvíjení jeho historického charakteru a urbanistických hodnot; mimo to regulační plán vymezuje ochranné pásmo VPR, které zahrnuje celé území sídla a jehož smyslem je zajištění ochrany panoramatu a rázu sídla.
- Ochrana ploch CHKO a s nimi souvisejících krajinných a přírodních útvarů – regulační plán respektuje krajinné a přírodní okolí sídla, eliminuje negativní zásahy do něj a je v souladu s podmínkami, stanovených CHKO Kokořínsko.
- Ochrana a rozvoj obytných funkcí a přiměřený rozvoj pracovních příležitostí – jak již bylo uvedeno výše, regulační plán neumožňuje výstavbu nových rekreačních objektů pro individuální rekreaci, ale naopak podporuje vznik nových staveb pro bydlení – jak vymezením nových stavebních pozemků, tak doplňováním a zahušťováním zástavby v prolukách stávajícího zastavěného území; mimo to jsou vytvářeny podmínky pro rozvoj pracovních příležitostí formou služeb, drobného podnikání i lehkého průmyslu, a to v sídle samotném (včetně integrace do stávajících staveb) i v bývalém zemědělském areálu na východ od sídla.
- Respektování urbanistické kompozice sídla – regulační plán chrání charakter a uspořádání zástavby v Nosálově, charakter veřejných prostranství a začlenění sídla do okolní krajiny – viz [kapitola 7](#) textové části RP.

Požadavky na řešení veřejné a technické infrastruktury

- Občanské vybavení: Regulační plán navrhuje pozemky, na kterých lze umisťovat stavby občanského vybavení, ať už samostatné nebo integrované s dalšími způsoby využití; jde především o pozemky pro venkovské bydlení, smíšenou venkovskou zástavbu, venkovský dvůr a pro lehkou výrobu – viz Hlavní výkres.
- Technické vybavení: Regulační plán vymezuje pozemky pro technické vybavení (viz Hlavní výkres), přičemž umožňuje umisťování technického vybavení i v rámci pozemků veřejných prostranství a v nezbytné míře rovněž na dalších pozemcích (viz [kapitola 4](#) textové části RP).

- Kompozice veřejných prostranství a návrh systému sídelní zeleně jsou patrné z Hlavního výkresu, kde je vymezeno vedení hlavních komunikací a charakter jednotlivých prostranství; návazné podmínky pro využití, dílčí prostorové uspořádání, ozelenění a povrchové úpravy jsou stanoveny v [kapitole 4](#) textové části RP.
- Dopravní řešení v souladu se Zadáním umožňuje logické propojení a návaznost nové zástavby na současnou zástavbu sídla. Rovněž umožňuje pohodlné pěší, cyklistické i automobilové propojení s ostatními sídly v rámci obce Nosálov a potažmo pohodlné využívání veřejné infrastruktury všemi občany. Příslušné vazby jsou patrné z Hlavního výkresu a z výkresu Širší vztahy.
- Obchodní centrum: Regulační plán po dohodě se zadavatelem nenavrhuje obchodní centrum polyfunkčního charakteru, jak je požadováno v Zadání. Takové zařízení jednak není vzhledem k velikosti a fungování obce potřeba, a jednak se s ohledem na historický charakter sídla Nosálov a logiku jeho zástavby jeví takovýto záměr jako velice problematický. Mnohem vhodnější je iniciovat vznik více drobných zařízení pro maloobchod a služby, které lze bez větších obtíží integrovat do stávající zástavby či nových objektů tradičního vzhledu – o to se snaží regulační plán nastavením podmínek pro využití pozemků v [kapitole 4](#) textové části RP.
- Vybavení řešené plochy technickou infrastrukturou je velmi podrobně a zdařile řešeno v Územním plánu, přičemž navržené řešení je stále aktuální. Regulační plán proto koncepci technické infrastruktury stanovenou Územním plánem beze zbytku přejímá. Návrh přípojek k novým či obnovovaným stavbám není předmětem řešení regulačního plánu.
- Napojené řešení plochy na dopravní infrastrukturu je stabilizované, regulační plán doplňuje pouze několik dílčích obslužných a zklidněných komunikací pro příjezd na nově vymezené pozemky – viz Hlavní výkres.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

- Veřejně prospěšné stavby a opatření, stanovené v Územním plánu, zůstávají v platnosti beze změny; regulační plán pouze zpřesňuje prostorové vymezení některých z nich a přidává k nim několik dalších, jak je patrné z výkresu Veřejně prospěšné stavby.
- Vymezení veřejně prospěšných staveb pro vodovodní, plynovodní a kanalizační řady a pro rozvody elektřiny, požadované v Zadání, není nutné a obec jej nevyžaduje. Všechny vyjmenované druhy staveb lze totiž umisťovat pod zem v rámci veřejných prostranství, zpřístupňujících jednotlivé stavby, přičemž tato prostranství jsou ve vlastnictví obce či kraje anebo do něj budou převedeny, takže by institut veřejně prospěšné stavby postrádal smysl.
- Regulační plán v souladu se Zadáním vymezuje veřejně prospěšné stavby pro komunikace a související veřejná prostranství; ve výkrese Veřejně prospěšné stavby jsou označeny VD1 až VD4.
- Regulační plán v souladu se Zadáním vymezuje veřejně prospěšnou stavbu pro veřejnou infrastrukturu – občanskou vybavenost, a to pozemek pro sportoviště a jeho zázemí při jižním okraji sídla (ve výkresu Veřejně prospěšné stavby je označen PP1). Vymezení dalších pozemků pro občanskou vybavenost není nutné, neboť vhodné pozemky a objekty již jsou ve vlastnictví obce.
- Požadavek Zadání na vymezení veřejně prospěšných opatření pro ochranu významných krajinných útvarů nemohl být splněn, neboť se v řešené ploše žádné takové útvary nevyskytují.

Požadavky na asanace

- V souladu se zadáním nejsou v území navrženy žádné asanace. Určitou výjimkou je pouze objekt bývalé samoobsluhy na pozemku parc. č. 92, který svým tvarem a architektonickým řešením výrazně narušuje estetické hodnoty sídla – regulační plán sice přímo nenavrhuje jeho asanaci, ale vytváří podmínky pro jeho demolici a následnou náhradu vhodnějším objektem.

Další požadavky, vyplývající z Územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (ochrana veřejného zdraví, civilní ochrana, obrana a bezpečnost státu, ochrana ložisek nerostných surovin, geologická stavba území, ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

- Ochrana veřejného zdraví: Regulační plán je zpracován s ohledem na vytváření zdravého životního prostředí, jak bylo stanoveno v Zadání.
- Řešení civilní ochrany: Stanovení požadavků a podmínek pro řešení civilní ochrany obyvatelstva, požadované v Zadání, není dle přílohy č. 11 k vyhlášce 500/2006 Sb. součástí návrhu regulačního plánu.
- Obrana a bezpečnost státu: Zadání nestanovilo žádné požadavky pro řešení v regulačním plánu.
- Ochrana ložisek nerostných surovin: Zadání nestanovilo žádné požadavky pro řešení v regulačním plánu.
- Geologická stavba území: Technické řešení založení staveb není součástí regulačního plánu. Požadavek Zadání na zakládání v souladu s geologickou stavbou území je nutné považovat za obecně platnou proklamaci, která se však v konkrétním řešení regulačního plánu neodrazí.
- Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými faktory v území: V řešené ploše se nevyskytuje žádné záplavové území ani zařízení protipovodňové ochrany, ani zde nejsou evidována sesuvná svážná ani poddolovaná území, a Územní plán zde nenavrhuje žádná opatření ani nestanoví žádné zvláštní požadavky pro řešení této problematiky. Požadavek Zadání, aby bylo respektováno řešení, obsažené v Územním plánu obce Nosálov, je tedy bez problémů splněn – regulační plán rovněž nenavrhuje žádná opatření ani nestanoví žádné zvláštní požadavky.
- Dimenzování odvodnění zpevněných ploch a zabezpečení stavebních objektů před účinky blesku, požadované v Zadání, není předmětem řešení regulačního plánu, ale až následujících stupňů projektové dokumentace.

Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

- Na základě dohody se zadavatelem i pořizovatelem nebude regulační plán nahrazovat žádná územní rozhodnutí.
- Požadavek nahradit v řešené ploše veškerá územní rozhodnutí, uplatněná v Zadání regulačního plánu, je s ohledem na rozsah řešené plochy značně ambiciózní a s ohledem na polohu značné části řešené plochy v CHKO Kokořínsko a ve VPR Nosálov v zásadě nevhodný.

Požadavky na posuzování vlivů záměru na životní prostředí, případně na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

- Posouzení vlivů záměru na životní prostředí (součást SEA) nebylo Zadáním požadováno.
- Řešená plocha leží z větší části v Chráněné krajinné oblasti Kokořínsko (EVL). Regulační plán tuto skutečnost respektuje.
- Řešená plocha leží mimo ptačí oblasti, posouzení nebylo Zadáním požadováno.

Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

- Plánovací smlouva není obcí Nosálov požadována.
- Regulační plán lze použít jako podklad pro dohodu o parcelaci v okamžiku, kdy by potřeba této dohody byla aktuální.

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

- Obsah návrhu i odůvodnění regulačního plánu odpovídá příloze č. 11 k vyhlášce 500/2006 Sb. v platném znění, která je citována v Zadání regulačního plánu.
- Měřítko výkresů bylo vzhledem ke skutečnosti, že regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí, použito 1 : 2 000 (viz §19 vyhlášky 500/2006 Sb. v platném znění), s výjimkou výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, který se zpracovává a vydává v měřítku katastrální mapy, a výkresu širších vztahů, který se zpracovává a vydává v měřítku hlavního výkresu územního plánu.
- Počet vyhotovení regulačního plánu nebyl v Zadání stanoven.

Požadavky vyplývající z Územního plánu, Zásad územního rozvoje a Politiky územního rozvoje

- Viz [kapitola 2](#) textové části odůvodnění.

Požadavky vyplývající z Územně analytických podkladů (ÚAP)

- V současné době jsou již k dispozici Územně analytické podklady ORP Mělník, které v době zpracování Zadání ještě neexistovaly. V návrhu regulačního plánu byly proto zohledněny tyto podklady, neboť jsou aktuálnější a podrobnější, než tabulka sledovaných jevů, uvedená v Zadání. Regulační plán respektuje veškeré požadavky, plynoucí z Územně analytických podkladů, jmenovitě (viz také Koordinační výkres):
 - vesnickou památkovou rezervaci (VPR) Nosálov
 - vyhlášené nemovité kulturní památky (viz <http://monumnet.npu.cz/>)
 - místo s archeologickými nálezy
 - památné stromy
 - lesní pozemky a vzdálenost 50 m od lesa
 - technologické objekty zásobování vodou
 - trafostanice

- Regulační plán reflektuje výrazný problém obce Nosálov, identifikovaný v ÚAP, a to nízkou vybaveností obce technickou infrastrukturou. Respektuje koncepci rozvoje technické infrastruktury, stanovenou v Územním plánu Nosálov a vytváří podmínky pro její realizaci – viz [kapitoly 4 a 5](#) textové části RP.

6 Zdůvodnění navržené koncepce řešení

dle §68 odst. 5 e) stavebního zák. a přílohy č. 11 k vyhl. č. 500/2006 Sb., části II (1) d)
Varianty nebyly zpracovány.

6.1 Urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce je převzata z Územního plánu Nosálov a dále rozvíjena. Prvky koncepce, sledované v regulačním plánu:

Uliční a cestní síť

- Hlavními urbánními osami Nosálova jsou silnice II. a III. třídy, které se potkávají v prostoru návsi - tradičním těžišti sídla z hlediska prostorového i významového; funkční těžiště je vlivem tvaru sídla a polohy občanské vybavenosti posunuto k západu do prostoru mezi objektem školy a obecního úřadu. Tyto osy a těžiště se nejvíce uplatňují v obrazu sídla a je jim proto věnována největší pozornost.
- Další urbánní osy ani těžiště nejsou rozvíjena, aby nedocházelo k rozměňování významu těch stávajících.
- Regulační plán navazuje na tradiční směřování a uspořádání vedlejších ulic a cest ve směru od těžiště sídla; nově vymezené cesty toto směřování v rámci prostorových možností respektují.
- Jsou respektována a rozvíjena propojení (zejména pěší) s bezprostředním zázemím sídla – vstupy do roklí, nová pěší cesta k navrženému sportovišti, apod.

Parter veřejných prostranství

- Regulační plán vychází z venkovského charakteru sídla a z jeho historické hodnoty a snaží se vytvořit příjemná, bezpečná a funkční veřejná prostranství s dostatkem zeleně. S ohledem na to vyžaduje jednoduchá a s historickým prostředím ladící řešení, jako jsou povrchy komunikací z přírodních materiálů, nezpevněný okraj komunikací, zachování dostatku travnatých ploch, výsadby místně původních dřevin, zpomalení motorové dopravy a smíšený provoz automobilů, cyklistů a chodců, a podobně.
- Při respektování charakteru sídla a minimalizaci zpevněných ploch lze v ulicích umísťovat i nezbytná parkovací stání a zpevněné plochy při vjezdech na pozemky, vždy však s citem pro konkrétní místo, aby nedocházelo ke stírání rázu sídla.
- S ohledem na smíšený provoz automobilů, cyklistů a chodců jsou na hlavních urbánních osách doporučeny úpravy vozovek, které povedou ke snížení rychlosti vozidel a ke zvýšení bezpečnosti - například pruhy z kamenné dlažby, lokální zúžení průjezdného profilu, a podobně.
- Regulační plán vytváří podmínky pro revitalizaci a obnovu původního charakteru návsi, včetně odstranění nevhodné zeleně, obnovy vodní nádrže a revitalizace školy. Díky tomu budou moci lépe vyniknout jednotlivé historické objekty Vesnické památkové rezervace a posílení historického charakteru rovněž zvýší turistickou atraktivitu sídla.
- V přímé vazbě na náves, v prostoru před bývalou školou, je vhodné místo pro vznik veřejného parku v podobě travnaté plochy s jednoduchým posezením a případně s dřevěným herním prvkem pro děti, doplněné místně původními stromy a keři. Cílem je

vytvořit v těžišti sídla prostor pro setkávání místních obyvatel, které svým ztvárněním dobře zapadne do historického prostředí sídla.

- Ve střední části sídla je ponechána cenná louka (parc. č. 76/1), která se dochovala v intaktním stavu a její zástavba je s ohledem na její krajinářské hodnoty i urbanismus sídla nežádoucí. Louka tvoří nenásilné rozhraní mezi historickým jádrem sídla (které je dnes Vesnickou památkovou rezervací) a novější zástavbou západně od něj.

Umístění, uspořádání a architektonické řešení staveb

- Zástavba v Nosálově má svým umístěním, uspořádáním i vzhledem navazovat na tradiční stavby v Mšenském regionu a respektovat charakter sídla. Regulační plán proto zachovává stávající roubené domy a domy v eklektickém slohu, navrhuje obnovu zaniklých staveb a transformaci stávajících staveb, které nejsou v souladu s historickým prostředím sídla. Veškeré nové stavby musí z hlediska plošného a prostorového uspořádání i z hlediska použitých materiálů vycházet z původní zástavby.
- Ráz sídla výrazně narušuje několik novodobých objektů - především bytový dům v centrální části sídla, dvojdom u silnice směrem na Doksy a bývalá samoobsluha. S ohledem na stav a stávající využití těchto objektů navrhuje regulační plán první dva jmenované zachovat a jejich vnější vzhled postupně materiálově a měřítkově přiblížit tradiční zástavbě; objekt samoobsluhy je ponechán na dožití s tím, že na jejím místě může následně vzniknout stavba mnohem vyšších estetických kvalit.
- Novým prvkem v Nosálově bude regulačním plánem navržený areál sportoviště při jižní hranici intravilánu. Je nutné, aby areál jako celek dobře zapadl do krajiny a nenarušoval prostředí sídla. Samozřejmostí je důraz na tradiční vzhled objektu zázemí sportoviště a doprovodnou výsadbu zeleně, která areál zapojí do okolního prostředí.

Začlenění zástavby do okolní krajiny

- Je respektován a rozvíjen prstenec zahrad a vysokokmenných sadů kolem sídla, který dotváří a rámuje jeho celkový obraz. Mělo by jít o pozvolný přechod mezi sídlem a jeho krajinným zázemím, tak jako tomu bývalo v minulosti. Zcela nevhodné je proto situovat do tohoto prstence jakoukoli zástavbu s výjimkou drobných objektů pro obhospodařování zahrad a sadů.
- Poloha sídla na terénním hřbetu se přímo odráží i v rozmístění a uspořádání zástavby. S ohledem na to jsou vymezeny i pozemky pro novou zástavbu, přičemž nové stavby je na nich nutné umisťovat citlivě a v souladu s logikou stávající zástavby. Ochrana panoramatu sídla má napomoci také nově navržené ochranné pásmo Vesnické památkové rezervace.
- Problematickou částí řešené plochy je areál bývalého zemědělského družstva, který představuje jak estetickou, tak funkční závadu (rozpadající se původní objekty) v sousedství sídla. Regulační plán se snaží navrátit do tohoto brownfieldu život prostřednictvím nastavení velmi širokých podmínek jeho možného využití, které mohou vyhovovat poměrně širokému spektru potenciálních vlastníků. Podstatná omezení jsou v zásadě jen tři: nesmí jít o činnosti, které by nadměrně narušovaly okolní životní prostředí, nesmí dojít k výraznému zvýšení dopravní zátěže na komunikacích v sídle a na rozhraní areálu s volnou krajinou musí být vysazen pás izolační zeleně, která celý areál pohledově odcloní.

6.2 Koncepce dopravy

Regulační plán beze zbytku přebírá koncepci dopravy, zakotvenou v Územním plánu, která nepředpokládá žádné zásadní změny dopravního řešení.

Ulice v sídle jsou významově členěny na základní kostru – silnice II. a III. třídy, a na doplňující systém zklidněných ulic:

- Silnice II/273 Mělník – Doksy spadá do kategorie S 8,5/60. V prostoru sídla je uvažováno se zachováním šířky jízdních pruhů 2 x 3,0 m a nezpevněnou krajnicí o šířce cca 1,25 m na obou stranách (zahrnuta do „zelených pásů“), povrch komunikace zpevněný živičný, případně doplňkově z přírodního materiálu (například kamenná dlažba – zejména pro snížení rychlosti dopravy a zvýšení bezpečnosti chodců). Na silnici se v prostoru sídla předpokládá smíšený pohyb automobilů, cyklistů a chodců, neboť vzhledem k terénní konfiguraci není vhodné (a částečně ani možné) vést různé dopravní módy odděleně.
- Silnice III/27321 Nosálov – Libovice – Mšeno je v obdobném provedení, jako výše uvedená silnice II. třídy, tedy rovněž 2x jízdní pruh 3,0 m a nezpevněná krajnice v šířce dle prostorových možností v sídle, zpravidla rovněž cca 1,25 m na každé straně (zahrnuta do „zelených pásů“). Povrch komunikace zpevněný živičný, případně doplňkově z přírodního materiálu (například kamenná dlažba pro snížení rychlosti dopravy a zvýšení bezpečnosti chodců). Na silnici se z prostorových důvodů rovněž předpokládá smíšený pohyb automobilů, cyklistů a chodců.
- Zklidněné komunikace (vymezeny jako „vozové cesty“) slouží pro zpřístupnění jednotlivých pozemků. Minimální šířka uličního prostoru je u nově navrhovaných komunikací 5,0 m, ve stávající zástavbě však na mnoha místech zůstane šířka z prostorových důvodů menší. Malé šířky uličních prostorů jsou zde žádoucí s ohledem na vesnický charakter zástavby, kde jsou takové „uličky“ běžné a charakteristické. Zachování stávajících uliček a dokonce vznik nových je umožněn jejich velmi malou dopravní zátěží (obsluha několika málo pozemků) s vyloučením průjezdné dopravy, přičemž je vždy zachován potřebný průjezdný profil pro příjezd hasičských vozů a vozů rychlé zdravotní pomoci, včetně obratišť na koncích delších ulic. Povrch komunikací válcovaný štěrkový, štětový anebo ze zpevněného kameniva bez pojiva. Na zklidněných komunikacích se předpokládá smíšený provoz automobilů, cyklistů a chodců, lze zde umístit krátkodobá parkování a sídelní zeleň.
- Síť polních a lesních cest (vymezená jako „pěší cesty“ a částečně též „vozové cesty“) se zachovala v řešeném území vzhledem k členitosti terénu dostatečně hustá a umožňuje dobrou průchodnost krajiny; regulační plán ji v území stabilizuje. Povrchy cest budou válcované štěrkové, štětové anebo ze zpevněného kameniva bez pojiva, provoz na cestách smíšený anebo s vyloučením motorových vozidel – dle charakteru cesty.
- Odstavování vozidel se zásadně předpokládá v rámci jednotlivých pozemků či objektů, aby parkující vozidla nenarušovala venkovský ráz sídla. Pro potřeby krátkodobého parkování je možné zřídit parkovací stání v „zelených pásích“ – viz [kapitola 4](#) textové části RP.

6.3 Koncepce technické infrastruktury

Regulační plán beze zbytku přebírá koncepci technické infrastruktury, zakotvenou v Územním plánu. Konkrétně to pro jednotlivé složky technické infrastruktury znamená následující:

Zásobování pitnou vodou

- V řešené ploše je provozován veřejný vodovod, který je součástí Bezdědického skupinového vodovodu (majitel a provozovatel VaK Mladá Boleslav). Voda je dopravována z prameniště Bezdědice do zemního vodojemu Nosálov 50 m³ (-/392,5 m n.m.), umístěného na pozemku s katastrálním číslem 137/7. Z vodojemu je obec zásobována gravitačně. Celková délka vodovodní sítě v Nosálově je 2,6 km DN 90, materiál litina.
- Vodovod v současné době nepostačuje jak kapacitně, tak co do tlakových poměrů ve vodovodní síti. Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje proto počítá s vybudováním automatické tlakové stanice u vodojemu, kompletní rekonstrukcí vodovodní sítě v Nosálově a s vybudováním zásobovacího řadu do vodojemu v Libovici 7 m³ (-/442,4 m n.m.).
- K zabezpečení a k ochraně sítí technického vybavení před mechanickým poškozením a ke snížení nežádoucích ovlivnění jednotlivých sítí navzájem, musí být při souběhu (i křížení) dodrženy nejmenší vodorovné (i svislé) vzdálenosti, určené ČSN 73 6005. Ochranná pásma vodovodních řadů jsou dána §23 Zákona č.274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, a vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu:
 - u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně, 1,5 m,
 - u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5 m.

Požární voda

- Podle požadavku místně příslušného odboru Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje budou na novém vedení určeny (případně instalovány) systémy podzemních hydrantů jako místo a zdroj požární vody.

Kanalizace

- V řešené ploše neexistuje soustavná dešťová kanalizace. Místně byly zřízeny jednotlivé krátké úseky dešťové kanalizace většinou z betonových trub (nejčastěji DN 400), zaústěné do místních vodních nádržek nebo vyvedené do příkopů a na terén. Za stávajících podmínek tento systém pro odvádění dešťových vod plně postačuje a ani za přívalových dešťů nedochází k záplavám nemovitostí, nejsou navrženy žádné jeho úpravy.
- Likvidace splaškových vod není v řešené ploše nikde zajišťována centrálně, splaškové vody jsou akumulovány v žumpách a příležitostně vyváženy, částečně na zemědělsky využívané pozemky a částečně na ČOV Mšeno. Vzhledem k netěsnosti některých žump a odvodu části vod po sedimentaci a částečném biologickém vyčištění v žumpě buď do systému dešťového odvodnění, do drenážního podmoku či na zalévání však proniká značná část těchto vod do podloží. Uvedený stav je proto neuspokojivý; je ohrožována jakost podzemních vod.

- Územní plán navrhl zřízení splaškové kanalizace v kombinaci gravitačního a tlakového vedení s čerpacími stanicemi, zakončené čistírnou odpadních vod. Regulační plán tento návrh respektuje, umožňuje však i řešení obsažené v Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje. Ten s ohledem na polohu obce, její velikost a absenci dostatečně vhodné vodoteče nepočítá s budováním čistírny odpadních vod ani kanalizační sítě, ale s rekonstrukcí stávajících nebo výstavbou nových akumulčních jímek a likvidací odpadních vod na čistírně odpadních vod Mšeno.
- K zabezpečení a k ochraně sítí technického vybavení před mechanickým poškozením a ke snížení nežádoucích ovlivnění jednotlivých sítí navzájem, musí být při souběhu (i křížení) dodrženy nejmenší vodorovné (i svislé) vzdálenosti, určené ČSN 73 6005. Ochranná pásma kanalizačních stok jsou dána § 23 Zákona č. 274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů, a vymezena vodorovnou vzdáleností od vnějšího líce stěny potrubí nebo kanalizační stoky na každou stranu:
 - u vodovodních řadů a kanalizačních stok do průměru 500 mm včetně, 1,5 m,
 - u vodovodních řadů a kanalizačních stok nad průměr 500 mm, 2,5 m.

Zásobování elektrickou energií

- Stávající rozvody vysokého napětí (VN) v Nosálově jsou ve vyhovujícím technickém stavu a kapacitně vyhovují potřebám obce, transformátory jsou opravovány výměnným způsobem. Rozvody nízkého napětí (NN) jsou naopak dožilé a nevyhovují ani výkonově, mimo to jsou umístěny na sloupech a částečně též na konzolách na fasádách domů, což představuje v historicky cenném prostředí sídla estetickou závadu.
- Regulační plán proto v souladu s Územním plánem Nosálova navrhuje pokrýt potřebu elektrické energie ze stávajících rozvodů VN, které budou v prostoru Vesnické památkové rezervace postupně převedeny pod zem; nová vedení VN ani trafostanice nejsou potřeba. Rozvody NN musí být v celém sídle postupně zakabelovány, přičemž kabely budou uloženy v zemi s krytím odpovídajícím povrchu (účelu pozemku), ve kterém budou uloženy. Při pokládce kabelů musí být splněna ČSN 73 60 05 – prostorové uspořádání vedení.

Veřejné osvětlení

- V Nosálově existuje rozvod veřejného osvětlení (VO), které má pro Nosálov a Libovice vlastní zapínací bod. VO je umístěno převážně na betonových sloupech, což představuje v historickém prostředí sídla estetickou závadu.
- Regulační plán proto v souladu s Územním plánem Nosálova navrhuje vybudování kabelového vedení VO a osazení nových stožárů VO, které svým materiálovým, tvarovým i barevným řešením vyhoví historickému charakteru sídla. Přesné polohy a typy stožárů a osvětlovacích těles budou určeny při výpočtu osvětlenosti komunikací v rámci podrobnější dokumentace.

Spoje

- Územní plán předpokládá výhledově 200%-ní telefonizaci obcí, regulační plán tento požadavek přebírá. Na území Vesnické památkové rezervace bude pro rozvoj sítě využíváno pouze zemních kabelů.

7 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa

dle přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., části II (1) e)

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na zemědělský půdní fond bylo provedeno ve smyslu zákona č.334/1992 Sb., vyhlášky č. 13 Ministerstva životního prostředí ze dne 29. prosince 1993, kterou se upravují podrobnosti ochrany půdního fondu ve znění zákona České národní rady č.10/1993 Sb., a přílohy 3 této vyhlášky.

Zábory zemědělské a lesní půdy byly vyhodnoceny již v Územním plánu Nosálov. Provedené vyhodnocení je bohužel poněkud zmatečné a opomíjí řadu zastavitelných ploch, které Územní plán vymezuje a se kterými počítá i tento regulační plán. Pro přehlednost jsou v této kapitole všechny návrhové pozemky vyhodnoceny znovu.

Vyhodnocení záboru zemědělských a lesních pozemků

Regulační plán Nosálov navrhuje mimo zastavěné území celkem 12 stavebních pozemků (z toho dva lze dále dělit) a 3 pozemky pro veřejná prostranství. Z celkové plochy těchto pozemků představuje zábor zemědělského půdního fondu cca 91 %, zábor pozemků určených pro plnění funkcí lesa cca 1 % a zbytek (cca 8 %) tvoří ostatní plochy.

Tab. Stavební pozemky mimo zastavěné území

č.	navržené využití	druh pozemku	zem. půda	třída ochrany	kód BPEJ	ha	celkem ha	z toho les ha	z toho zeměděl. půda ha
002	venkovské bydlení	orná půda	ano	1	5.10.10	0,234	0,234	0,0	0,234
003	venkovské bydlení	orná půda	ano	1	5.10.10	0,154	0,154	0,0	0,154
025	venkovské bydlení	orná půda	ano	3	5.08.40	0,666	0,676	0,0	0,666
		ostatní plochy	ne	-	-	0,010			
045	venkovské bydlení	zahrada	ano	2	5.13.10	0,092	0,092	0,0	0,092
046	soukromá cesta	zahrada	ano	2	5.13.10	0,027	0,027	0,0	0,027
047	venkovské bydlení	zahrada	ano	2	5.13.10	0,108	0,108	0,0	0,108
054	sportoviště	trvalý travní porost	ano	2	5.13.10	0,034	0,034	0,0	0,034
055	sportoviště	trvalý travní porost	ano	2	5.13.10	0,243	0,243	0,0	0,243
057	technická infrastrukt.	les	ne	-	-	0,008	0,011	0,008	0,003
		trvalý travní porost	ano	2	5.13.10	0,003			
103	venkovské	zahrada	ano	3	3.13.00	0,033	0,086	0,0	0,086

č.	navržené využití	druh pozemku	zem. půda	třída ochrany	kód BPEJ	ha	celkem ha	z toho les ha	z toho zeměděl. půda ha
	bydlení	trvalý travní porost	ano	3	3.13.00	0,053			
104	venkovské bydlení	zahrada	ano	3	3.13.00	0,147	0,147	0,0	0,147
108	technická infrastrukt.	ostatní plochy	ne	-	-	0,131	0,131	0,0	0,0
STAVEBNÍ POZEMKY CELKEM								0,008	1,794

Tab. Pozemky veřejných prostranství mimo zastavěné území

poloha pozemku	druh pozemku	zem. půda	třída ochrany	kód BPEJ	ha	celkem ha	z toho les ha	z toho zeměděl. půda ha
severně od pozemku 025	orná půda	ano	3	5.08.40	0,072	0,075	0,0	0,072
	ostatní plochy	ne	-	-	0,003			
pěšina na sever od 057	les	ne	-	-	0,018	0,040	0,018	0,019
	zahrada	ano	2	5.13.10	0,006			
	trvalý travní porost	ano	2	5.13.10	0,013			
	ostatní plochy	ne	-	-	0,003			
příjezd k 057 a parkoviště pro sportoviště	les	ne	-	-	0,005	0,104	0,005	0,052
	trvalý travní porost	ano	2	5.13.10	0,052			
	ostatní plochy	ne	-	-	0,047			
POZEMKY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ CELKEM							0,023	0,143

ZÁBORY CELKEM (stavební pozemky + pozemky veřejných prostranství)	0,031	1,937
--	--------------	--------------

Návrhové pozemky, které nejsou zábořem

V zastavěném území navrhuje regulační plán celkem 1 stavební pozemek (který lze bez omezení dále dělit) a 3 pozemky pro veřejná prostranství. Plochy těchto pozemků shrnuje následující tabulka.

Tab. Návrhové pozemky v zastavěném území

poloha nebo číslo pozemku	navržené využití	celkem ha
107	lehká výroba	2,091
příjezd ke sportovišti	veřejné prostranství	0,061
na návsi	veřejný park	0,110
příjezd k 075	veřejné prostranství	0,028

Souhrnné informace

Plocha řešená RP Nosálov:	36,445 ha
▪ z toho zastavěné území:	12,003 ha
▪ z toho zastavitelné plochy:	2,162 ha
▪ z toho volná krajina:	22,280 ha

V rámci zastavěného území a zastavitelných ploch vymezuje regulační plán v souladu s Územním plánem Nosálov pozemky pro:

▪ venkovské bydlení:	10,425 ha
▪ smíšené využití (vč. dvora):	1,095 ha
▪ sportoviště:	0,277 ha
▪ lehkou výrobu:	2,389 ha
▪ zeleň na veř. prostranstvích:	0,588 ha
▪ zahrady:	8,162 ha

Zábory zemědělských a lesních pozemků

Zastavitelné plochy celkem:	2,331 ha
▪ z toho zemědělské půdy:	1,937 ha
▪ z toho lesa:	0,031 ha

Z výše uvedené zemědělské půdy je:

▪ orná půda:	1,166 ha
▪ zahrady:	0,407 ha
▪ trvalé travní porosty:	0,364 ha

V ploše řešené regulačním plánem není provedeno plošné odvodnění zemědělské půdy. Síť zemědělských účelových komunikací nebude návrhem dotčena.

8 Zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí

dle přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., části II (1) f)

Regulační plán po dohodě s pořizovatelem i zadavatelem nenahrazuje žádná územní rozhodnutí – zdůvodnění viz [kapitola 5](#) textové části odůvodnění.

9 Vyhodnocení připomínek

Vyhodnocení připomínek k návrhu regulačního plánu pro společné jednání podle § 65 stavebního zákona

1) ČEZ Distribuce a.s.:

- respektovat ochranná pásma rozvodných zařízení
- zajištění elektrické energie pro rozvojová území, umístění nových transformačních stanic a způsob jejich připojení do stávajícího rozvodu VN projednat na ČEZ distribuce před zpracováním do regulačního plánu
- zájmové lokality budou řešeny úpravou stávajících rozvodů 0,4 kV, případně úpravou trafostanic
- zařazení nově navrhovaných energetických zařízení do závazné části regulačního plánu jako veřejně prospěšných staveb

Vyhodnocení: regulační plán je v souladu s požadavky.

- Regulační plán v území žádné nové trafostanice neumísťuje a jasně stanoví, že dodávka elektrické energie pro rozvojová území bude zajištěna ze stávajících trafostanic, jejichž kapacita vyhoví; návrh RP měla ČEZ Distribuce k dispozici a lze jej tedy považovat za projednaný - tudíž požadavek je splněn.
- Napojení nových lokalit bude provedeno kabeláží 0,4 kV v rámci veřejných prostranství a institut veřejně prospěšných staveb pro něj tudíž není potřeba; jiná energetická zařízení regulační plán nenavrhuje.

2) Veolia voda, Středočeské vodárny, a.s.:

- upravit návrh v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací (r. 2004), tj. nenavrhouvat napojení na Mšenský skupinový vodovod

Vyhodnocení: vyhověno.

- V obci je vybudován vodovodní systém, který je ve vlastnictví firmy Vodovody a kanalizace Mladá Boleslav, a.s. Vodojem v Nosálově je zásoben z prameniště Bezdědice.

3) Mgr. Ludvík Losos:

- připojit k RP seznam nemovitých památek v obci
- neužívat pojem "středně hnědý lazurovací nátěr", který stejně barvu neurčuje dostatečně přesně; vhodnější by byl výraz "v hnědých odstínech"
- výraz "spárovaný přírodní kámen" je nekonkrétní; rozhodující je skladba a velikost prvků zdiva (nevhodné je kyklopské a haklíkové zdivo) a jeho materiál (přednost by měl mít místní, tedy trachyt a pískovec)
- střešní krytina by měla tvarově odpovídat historickým krytinám, tedy páleným bobrovkám, esovkám, holandkám (pánvím) nebo jirčankám; nevhodná je ražená krytina (francouzské tašky - falcovky); vláknocementové krytiny jsou opodstatněné pouze na málo nosných krovových konstrukcích
- nevyžadovat pouze výplňové dveře; u lidových staveb se vyskytují i dveře prkenné bez výplní, se svislými nebo kose kladenými prkny s vnějším rámem nebo bez něho
- plaňkové ploty mohou být tvořeny také prostou neodkorněnou tyčovinou; u laťkového plotu nemusí být latě kladeny pouze svisle, ale kose křížem (tzv. lesnický plot, který je pro venkovské stavby typický)
- u opěrných zdí by měla být specifikována skladba kamenných prvků - viz 6c

- měly by být specifikovány nátěry oken a dveří; historicky jsou zde doloženy odstíny bílé, hnědé, zelené a okrové; je nesmyslné vyžadovat jen bílé nátěry, jako to často činí orgány památkové péče
- opravit text odůvodnění - zástavba se skládá z roubených domů dvou typů (severočeského podstávkového domu a hladkého roubeného nebo dřevěného domu) a ze zděných domů v eklektickém slohu; klasicistní domy se v obci nevyskytují, s výjimkou klasicistní brány u domu č.p. 5 a špýcharu v objektu býv. panského dvora
- opravit text odůvodnění - v zástavbě nejsou domy "v kožichu" (tedy stavby z hrubě opracovaných trámů, obložené slámo-hliněným pláštěm), jde o domy původně roubené, které v průběhu 20. století byly dodatečně omítnuty
- regulovat zděné přístřešky dvou autobusových zastávek a hasičskou zbrojnici, jejíž kamenná část pochází z 19. Století
- doplnit do objektu zázemí sportoviště šatny, které jsou pro provozování míčových her nezbytné
- veřejné osvětlení není umístěno převážně na železných příhradových sloupech, jak uvádí RP, ale na sloupech betonových; příhradové sloupy jsou v obci jen dva a lze je považovat spíše za technickou památku na původní elektrifikaci obce

Vyhodnocení: připomínkám z větší části vyhověno.

- Po veřejném projednání bylo přednostně uplatněno stanovisko státní památkové péče.
- Vyhlášení nemovitých památek není předmětem regulačního plánu, navíc by případný seznam nemovitých památek v odůvodnění dříve či později zastaral. Doplněn odkaz na zdroj na internetu a v koordinačním výkresu jsou památky vyznačeny.

4) **Ing. Ivan Kučera:**

- umožnit na pozemku 157/1 vybudování venkovského dvora - biofarmy, kde kromě hlavní stavby centrální budovy budou i hospodářské stavby jako např. seník, potřebné pro zemědělskou malovýrobu; není vhodné nechat pozemky zpustnout a udržovat je bez ekonomického provozu nelze.

Vyhodnocení: nevyhověno.

- Požadavek by vyžadoval změnu územního plánu, neboť regulačním plánem nelze rozšiřovat zastavitelnost nad rámec územního plánu.

5) **RNDr. M. Cukra, CSc. a MUDr. M. Moníková:**

- změnit trasování navržené cesty ke sportovišti tak, aby sledovala stávající oplocení pozemku 15/1 (které však leží na pozemcích 917/1 a 15/4), a teprve 10 m před hranicí s pozemkem 100/2 se zatočila a navázala na trasu navrženou v RP; majitelé by rádi takový stav legalizovali a potřebné části pozemků odkoupili.

Vyhodnocení: nevyhověno.

- Stávající plot ani vedení sítí technické infrastruktury nezakládá nárok na zabránění obecního pozemku. Určený zastupitel nepředpokládá prodej obecního pozemku.

Vyhodnocení připomínek k návrhu regulačního plánu pro veřejné projednání podle § 67 stavebního zákona

1) obec Nosálov:

- pozemek p. č. 100/2 k.ú. Nosálov koupila obec s bytovým domem a plánuje stávající objekt na p. č. 102 odstranit a vystavět nový pro sportovní využití

Vyhodnocení: vyhověno.

- V návaznosti na pozemek s obecním úřadem určit plochu pozemků pro smíšenou venkovskou zástavbu.

10 Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

K veřejnému projednání nebyly uplatněny námitky.