

Návrh změny č. 8 územního plánu KAMENICE

NÁVRH pro veřejné projednání

TEXTOVÁ ČÁST

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Označení správního orgánu, který změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Kamenice, dne, pod č. usn.
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:	
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	
Ing. Pavel Čermák, starosta obce Kamenice	Ing. arch. Radek Boček, osoba zajišťující splnění kvalifikačních požadavků dle ust. § 24 stavebního zákona
<i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>	<i>Podpis a otisk úředního razítka:</i>

Zpracovatel:
Atelier M.A.A.T., s. r. o.,
IČO: 281 45 968

Zodpovědný projektant: Ing. arch. Martin Jirovský, Ph.D., MBA, DiS.
Projektant: Monika Juráčková

Listopad 2021

Obec Kamenice

Usnesení č.:

V Kamenici dne:

Zastupitelstvo obce Kamenice, příslušné podle ust. § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších změn a předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití ust. § 55 ve spojení s § 54 stavebního zákona, § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

vydává

Změnu č. 8 územního plánu Kamenice,

kterou se mění Úplné znění územního plánu Kamenice (po vydání změny č. 7), účinné od 26. 6. 2020, takto:

I. Textová část

Označení kapitol respektuje použité označení v textové části Úplného znění územního plánu Kamenice (účinnost 26. 6. 2020). Uvedeny jsou pouze ty kapitoly, ve kterých dochází ke změnám. Jednotlivé změny jsou očíslovány body (1), (2) atd.

Článek 6

Zásady pro funkční regulaci

1) V bodě (19) se ve větě do závorky přispisuje „a Změna č.8“.

2) V bodě (19) se název plochy s rozdílným způsobem využití doplňuje o plochu „OV 2 (Z8-1)“, která je řešena změnou č. 8, výsledný název tedy zní:

„OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

OV 31 (Z3-1), OV 2 (Z8-1)“

Článek 7

Zásady prostorové regulace

3) Pod zastavitelnou plochu **V9** se doplňuje nová plocha přestavby **P6** řešená změnou č. 8 vč. zadání regulačního plánu, který je podmínkou pro tuto plochu. Nový text má toto znění:

„PLOCHY PŘESTAVBY

Struhařov

Plocha P6 (Struhařov – ulice Spádová):

Funkce OV 2 (14 820 m²).

Podmínky dle všeobecných regulativů pro plochu OV.

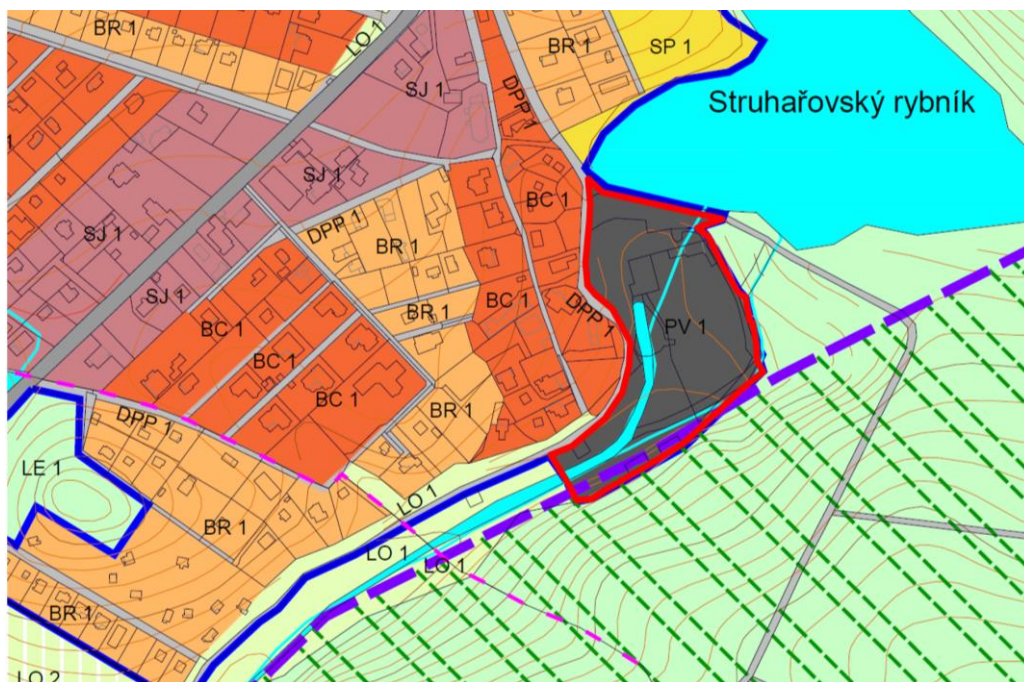
- Koeficient zastavěných ploch KZP 0,30
(rozumí se max. zastavěná plocha nadzemní stavbou nad rámec již současně zastavěných ploch)
- Podlažnost max. 3 NP bez podkroví

Plocha vyžaduje zpracování regulačního plánu, jeho zadání je uvedeno níže.

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PRO ZMĚNU Č. 8 ÚPO KAMENICE (PRO PLOCHU P6)

vymezení řešeného území:

Plocha je určena platným územním plánem pro plochu „PV1“, po vydání změny č. 8 ÚPO Kamenice bude určena pro „OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA“ – plocha přestavby P6, s tím, že na místo stávajícího objektu pily a souvisejících ploch zde bude realizován domov pro seniory, plocha je vyznačena na obr. pod textem červeným obrysem.



Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití:

Regulační plán v řešené ploše bude stanovovat podrobné podmínky pro využití pozemků, pro umístění a prostorové uspořádání staveb, pro trasy a zařízení technického vybavení, pro ochranu hodnot a charakteru území a pro vytváření příznivého životního prostředí. Jednotlivé stavební pozemky budou vymezeny jako plochy pro bydlení. Návrh regulačního plánu omezení podmínky převažujícího, hlavního, podmíněného a nepřipustného využití pro typ funkčního využití „OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA“ pouze na možnost přestavby objektu pily a souvisejících ploch na domov pro seniory a s ním přímo související stavby a zařízení (např. parkování, dopravní a technická vybavenost, zelené plochy veřejných prostranství nebo soukromé zeleně, apod.).

Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb:

Budou stanoveny požadavky prostorové regulace:

- přestavba stávajících objektů na domov pro seniory a s ním přímo související stavby a zařízení
- koeficient zastavěných ploch KZP = 0,33
- počet nadzemních podlaží = 3 NP s částečně zapuštěným přízemím (1. NP) pro 1 hlavní objekt bývalé pily, ostatní objekty přízemní
- návrh RP stanoví maximální výšku římsy dle podmínek v území
- návrh RP stanoví maximální výšku hřebene dle podmínek v území

Nad rámec prostorové regulace dle závazného územního plánu budou dále stanoveny tyto regulační prvky:

- **tvary střechy stavby hlavní: sedlová, valbová, polovalbová, pultová, plochá – bude stanoveno pro jednotlivé objekty v návrhu RP,**
- **oplocení: bez plných plošných výplní, drátěné, plaňkové, zděné sloupky, optimálně ozeleněné, v návrhu bude stanoveno sjednocující tvarosloví pro všechny čelní ploty do komunikace,**
- **neagresivní barevné pojetí fasád (zákaz ostře a sytě zelených, fialových, modrých, růžových a dalších tónů fasád).**

Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území:

Požadavky budou stanoveny v rozsahu podrobných podmínek ochrany území vč. řešení podmínek ochrany krajinného rázu (tzn., že budou stanoveny výšky staveb, tvar střechy, max. půdorysné obrysy staveb, uliční čáry, doporučené materiály, doporučená barevnost a další tvaroslovné prvky). Dále bude RP stanovena podmínka napojení na centrální kanalizaci a vodovod, bude stanoven takový způsob vytápění, aby nedošlo ke zhoršení kvality ovzduší.

Ochrana kulturních a přírodních hodnot:

- při navrhování urbanistické a hmotové struktury zohlednit charakter okolní zástavby typické pro oblast Kamenicka,
- nepřipustné je funkční využití ploch parcel pro zřizování jakékoliv výrobních kapacit,
- z hlediska obecné ochrany je nutno v maximální míře chránit vzrostlou zeleň,
- nepřipustné jsou stavby zatěžující životní prostředí,
- v přiměřené míře respektovat charakter stávajících staveb z hlediska jejich hmotového řešení.

Požadavky na řešení veřejné infrastruktury:

Veřejná infrastruktura bude řešena v podrobnosti stanovené přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. pro regulační plán, tedy v měřítku 1 : 1000:

- bude stanoveno dopravní napojení lokality (hlavní vjezd do areálu) na západní straně areálu, včetně prověření šířkových parametrů příjezdové komunikace,
- nově navrhované komunikace uvnitř areálu budou splňovat požadavky vyplývající z platných právních předpisů (rozhledové poměry, šířky komunikací a chodníků, odvodnění komunikací, zohlednit vyhlášku 398/2009 Sb., apod.),
- parkování, odstavná stání a garáže budou budována na vlastních pozemcích v rámci areálu domova seniorů, počet parkovacích míst musí odpovídat příslušným normovým hodnotám, návrh RP stanoví min. a max. počet parkovacích míst v areálu,
- dále budou stanoveny vodovodní řady vč. přípojek jednotlivých objektů, kanalizační řady vč. přípojek, bude stanoveno napojení na elektrickou energii prostřednictvím kabelového vedení NN ze stávajících, napojení na zdroj pro zásobování teplem (vytápění), příp. nově vybudovaných trafostanic, další vedení technické infrastruktury (sdělovací kabely, apod.),
- lokalita bude napojena na stávající systém obce vodovodními řady včetně přípojek na jednotlivé provozní soubory staveb,
- lokalita bude řešena oddílnou kanalizací včetně přípojek od navržených objektů s napojením na stávající kanalizační systém obce,
- v návrhu RP bude navržen způsob likvidace (odvedení) dešťových vod, preferováno bude řešení vsakováním v rámci vymezeného areálu.

Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření:

Návrh regulačního plánu nebude vymezovat veřejně prospěšné stavby.

Požadavky na asanace:

Předpokládá se i možnost demolice stávajících objektů, v případě nevyhovující stavebně-technické stavu mohou být strženy a postaveny nové v podobných prostorových parametrech, nicméně bude připuštěna možnost stávající objekty také revitalizovat na novou funkci domova seniorů.

Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy):

Řešení návrhu regulačního plánu prověří napojení jednotlivých staveb na komunikace a způsob napojení na technickou infrastrukturu.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů:

- z hlediska územně analytických podkladů nejsou předem dány podmínky pro návrh regulačního plánu,
- existence záplavového území pod hrází Struhařovského rybníka, nutno řešit v rámci návrhu RP vč. případné regulace výtoků ze Struhařovského rybníka.

Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů:

- řešením regulačního plánu nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany a ložisek nerostných surovin,
- vyhodnotit řešené území z hlediska radonového rizika,

- z hlediska řešení požární ochrany bude v návrhu regulačního plánu řešeno splnění požadavků na parametry přístupové komunikace k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, dále pak splnění požadavků řešení zásobování požární vodou vztahující se k navrhované zástavbě (zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí:

Regulační plán **může** nahrazovat územní rozhodnutí pro jednotlivé stavební soubory, nicméně to není striktní podmínka, bude řešeno v návrhu RP v dohodě s investorem.

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci:

Obec Kamenice podmíní vydání regulačního plánu uzavřením smlouvy (nebo smluv) o spoluúčasti žadatele na vybudování nové a na úpravách stávající veřejné infrastruktury (tzv. „plánovací smlouva“).

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 regulačního plánu vč. jeho odůvodnění bude strukturováno přesně dle požadavků přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, grafická část bude zpracována v měřítku dále uvedeném.

Minimální rozsah výkresů se stanovuje takto:

- hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury, M 1 : 1000,
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, M 1 : 1000,
- výkres dopravní a technické infrastruktury, M 1 : 500,
- koordinační výkres, M 1 : 500,
- výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, M 1 : 5000,
- výkres předpokládaných záborů půdního fondu, M 1 : 1000,

Technické požadavky na řešení regulačního plánu:

- výkresová část dokumentace návrhu regulačního plánu bude odevzdána v prostředí softwaru AutoCAD, MicroStation nebo ArcGIS,
- v případě tvorby výkresů regulačního plánu v systémech AutoCAD, MicroStation, apod., budou odevzdány i tyto výkresy v datových formátech (DWG, DGN, apod.), s řádným odlišením hladin, vč. popisu jednotlivých souborů a hladin, v případě zpracování v systému ArcGIS budou výkresy odevzdány v datových formátech (SHP, .GDB) a mapové kompozice ve formátu (.MXD),
- výkresová i textová část dokumentace regulačního plánu bude předána ve 4 kompletních vyhotoveních,
- všechny výkresy a jejich obsah bude usazen v geografickém systému S-JTSK Křovák East–North, Balt po vyrovnání, a to u všech zpracovaných výkresů, textová část bude odevzdána ve formátu DOC nebo DOCX a dále ve formátu PDF v kompletní podobě.“

II. Grafická část

Grafická část změny č. 8 územního plánu Kamenice obsahuje 2 výkresy formátu A3:

N1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1 : 5 000
N2	HLAVNÍ VÝKRES	1 : 5 000