

Návrh zadání regulačního plánu

Regulační plán Přišimasy – lokalita

„Kbelka“

Příloha návrhu regulačního plánu

(v souladu s přílohou č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb.)



Identifikační údaje

Místo:

pozemky parc.č. 338/1, 352, 354 k.ú. Přišimasy

Pořizovatel:

Obecní úřad Přišimasy, (na základě spolupráce s osobou splňující kvalifikační předpoklady pro výkon územně plánovací činnosti-ing. Arch. Kryštof Štulc, IČ: 7607020212, ČKA 3326)

Stupeň dokumentace: Návrh zadání regulačního plánu Přišimasy – lokalita „Kbelka“

Žadatel provedení změny:

Daniel Urban
Nanette s.r.o.
Slavníč 2
Slavníč
58255
IČ: 28207009

Projektant:

Architektonický atelier Héta plus s.r.o.
Ortenovo nám. 2,
Praha 7,
170 00
IČ: 290 08 387

Zpracoval:

ing. Arch. Kryštof Štulc, autorizovaný architekt pro obor pozemní stavby a pro obor územní plánování

Datum:

7.9.2015

Obsah zadání regulačního plánu:

Identifikační údaje	2
a) Vymezení řešeného území.....	3
b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití	4
c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb.....	4
d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	4
e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury	4
f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.....	5
g) Požadavky na asanace	5
h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů.	5
i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí	5
j) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.....	5
k) Požadavky na plánovací smlouvu	6
l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně výkresů a počtu vyhotovení. 6	

a) Vymezení řešeného území

Území řešené regulačním plánem se nachází v katastrálním území Přišimasy. Na západě je lokalita vymezena komunikací 10163. Na západě mimo komunikaci jej vymezuje zastavěné území a pozemky parc. Čísel 338/28, 338/13, 338/12, 338/11, 338/9, 338/34, 338/25, 338/24, 338/23, 338/22 a nezastavěný pozemek 357. Východní hranici tvoří cyklostezka na pozemku 1113/1. Hranice řešeného území jsou vyznačeny v grafické příloze č. 1

Seznam dotčených pozemků:

Dotčené pozemky:

obec	katastrální území	parcel. č.	druh pozemku podle katastru nemovitostí	výměra
Přišimasy	Přišimasy	338/1	Orná půda	2780 m ²
Přišimasy	Přišimasy	352	Orná půda	4034 m ²
Přišimasy	Přišimasy	354	Orná půda	34755 m ²

Sousedící pozemky:

Přišimasy; p. č. 338/9	Přišimasy; p. č. 338/38
Přišimasy; p. č. 338/11	Přišimasy; p. č. 338/52
Přišimasy; p. č. 338/12	Přišimasy; p. č. 338/54
Přišimasy; p. č. 338/13	Přišimasy; p. č. 352
Přišimasy; p. č. 338/22	Přišimasy; p. č. 357
Přišimasy; p. č. 338/23	Přišimasy; p. č. 1113/1
Přišimasy; p. č. 338/24	Přišimasy; p. č. 1138/2

Příšimasy; p. č. 338/25 Příšimasy; p. č. 338/34 Příšimasy; p. č. 338/38 Příšimasy; p. č. 338/52 Příšimasy; p. č. 338/54	Příšimasy; p. č. 338/47 Příšimasy; p. č. 351/2 Příšimasy; p. č. 351/3
---	---

Součástí řešeného území budou také nezbytné plochy a trasy technického a dopravního vybavení mimo vymezené hranice z důvodu návaznosti širších vztahů.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán vymezí jednotlivé pozemky pro výstavbu rodinných domů, dvojdomů a řadových domů, plochy zastavěného území, plochy nezastavěného území. Dále plochy pro veřejná prostranství a zeleň, pro veřejné komunikace a pro trasy a zařízení technického vybavení. Pro změnu využití území, velikost, umístění a určení staveb nebude regulační plán nahrazovat územní rozhodnutí.

Regulativy využití pozemků budou odpovídat platnému územnímu plánu obce Příšimasy.

c) Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Pro umístění a prostorové uspořádání staveb budou stanoveny závazné podmínky plynoucí z obecně závazných vyhlášek včetně změn, závazné části ÚP Příšimasy včetně změn pro danou lokalitu a zastavitelné území SOB, určující výšku zástavby, regulační stavební čáry, popř. podrobnější regulativy využití pozemků, vzdálenosti a polohy staveb.

U ploch veřejných prostranství bude regulována jejich šířka, veřejný profil, kategorie komunikací a veřejné osvětlení. Do ploch komunikací budou umístěny parkovací plochy a liniové inženýrské sítě.

Regulativy využití pozemků budou odpovídat platnému územnímu plánu obce Příšimasy. V platném územním plánu obce se v řešeném území nachází funkční plochy Z (plochy smíšeného nezastavitelného území).

d) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Regulační plán bude respektovat přírodní podmínky, stanovené v platném územním systému ekologické stability. Dále bude respektovat charakter dosavadní zástavby.

Regulační plán bude rovněž řešit přístup na zemědělské pozemky v sousedství řešeného území a navazující komunikace a cyklostezky. Regulační plán bude rovněž řešit přístup na jednotlivé pozemky v řešeném území.

e) Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Řešení dopravní infrastruktury bude zahrnovat veškeré veřejné automobilové komunikace, chodníky, parkování na veřejných plochách, zásady vjezdu na pozemky a řešení veřejné dopravy. Budou stanoveny podmínky a kapacity odstavování automobilů. Budou vymezeny plošné rezervy pro možná komunikační napojení na komunikace ve výhledu.

Bude vyřešena veškerá technická infrastruktura, nezbytná pro obsluhu řešeného území, včetně potřebných zařízení a ploch také vně řešeného území (zásobování pitnou vodou, odvádění dešťových vod, zásobování elektrickou energií, veřejné komunikační sítě, způsob likvidace odpadů, veřejné osvětlení).

Budou navržena veřejná prostranství s veřejnou zelení.

f) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšnou stavbou budou stavby pro veřejnou infrastrukturu včetně technické infrastruktury určenou pro rozvoj řešeného území.

g) Požadavky na asanace

Do požadovaných asanací mohou být zařazeny jen případné nepovolené stavby v řešeném území.

h) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů.

Podle politiky územního rozvoje je Územní plán velkého územního celku Pražského regionu (ÚP VÚC), jejíž součástí jsou i Příšimasy, územím s vysokým přírůstkem trvale bydlících obyvatel a postupně se stává celistvým areálem. V tomto duchu a zároveň v souladu s platným ÚP je hlavní funkcí řešené lokality SOB – smíšená obytná zástavba.

Při řešení je třeba vzít v úvahu trasy vysokého napětí na jižní straně řešeného území a z toho vyplývající ochranné pásmo. Podle plánovaného počtu objektů v lokalitě bude stanovena koncepce zásobování vodou, likvidace splaškových odpadních vod a srážkových vod.

Při řešení likvidace dešťových vod bude posouzen vliv zástavby na odtokové poměry v území a budou navrženy zásady nutných opatření.

Budou prověřeny kapacity zdrojů vody, případně kapacita stávající vodovodní sítě.

Bude navržen způsob likvidace odpadních vod.

Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů budou prověřeny a řešeny v rámci projednávání regulačního plánu.

i) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nahradí územní rozhodnutí:

- na umístění stavby pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu
- na dělení a scelování pozemků - parcelaci
- na vymezení stavebních pozemků, veřejné zeleně a prostranství, podmínky pro umístění staveb rodinných a bytových domů,
- na napojení na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu

j) Případný požadavek na posuzování vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního právního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Záměrem regulačního plánu je území pro výstavbu rodinných domů. Tato výstavba není předmětem posuzování vlivů záměru na životní prostředí. Proto se nepožaduje posouzení vlivů záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb. ve znění zákona č. 93/2004 Sb. V okolí řešeného území se nevyskytují evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

k) Požadavky na plánovací smlouvu

Regulační plán stanoví podmínky pro budoucí spoluúčast vlastníků pozemků nebo stavebních podnikatelů na vybudování nové infrastruktury nebo spoluúčast na úpravách stávající veřejné infrastruktury (plánovací smlouvy) v dílčích částech řešeného území.

l) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně výkresů a počtu vyhotovení.

Návrh i odůvodnění regulačního plánu bude uspořádáno dle přílohy č. 11 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Hlavní výkres regulačního plánu bude v měřítku 1 : 1000. Dokumentace bude dodána v počtu 4 pare a 1 x ve formátu pdf na CD nebo DVD nosiči.

I. Obsah regulačního plánu

Textová část regulačního plánu obsahuje vždy

- a) vymezení řešené plochy,
- b) podmínky pro vymezení a využití pozemků,
- c) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury,
- d) podmínky pro ochranu hodnot a charakteru území,
- e) podmínky pro vytváření příznivého životního prostředí,
- f) podmínky pro ochranu veřejného zdraví,
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a vymezení pozemků pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,
- h) vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením katastrálních území a parcelních čísel,
- i) výčet územních rozhodnutí, která regulační plán nahrazuje,
- j) údaje o počtu listů regulačního plánu a počtu výkresů grafické části.

Textová část regulačního plánu podle rozsahu jím nahrazovaných územních rozhodnutí dále obsahuje

- a) druh a účel umísťovaných staveb,
- b) podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, včetně podmínek ochrany navrženého charakteru území, zejména ochrany krajinného rázu (uliční a stavební čáry, podlažnost, výšku zástavby, objemy a tvary zástavby, intenzitu využití pozemků),
- c) podmínky pro napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu,
- d) podmínky pro změny staveb a změny vlivu staveb na využití území,
- e) podmínky pro vymezená ochranná pásma,
- f) podmínky pro vymezení a využití pozemků územního systému ekologické stability,
- g) stanovení pořadí změn v území – ucelených etapových celků výstavby,
- h) vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.

Grafická část regulačního plánu obsahuje

- a) hlavní výkres obsahující hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury,
- b) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.
- c) jako součást hlavního výkresu graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, jejich napojení na veřejnou dopravní

-
- a technickou infrastrukturu, pozemky územních rezerv, hranice zastavěného území a ochranných pásem,
- d) výkres pořadí změn v území - ucelených etapových celků výstavby,
 - e) v případě potřeby lze graficky vyjádřitelné podmínky umístění a prostorového uspořádání staveb a staveb veřejné dopravní a technické infrastruktury a napojení staveb na ni zpracovat v samostatných výkresech.

II. Obsah odůvodnění regulačního plánu

Textová část odůvodnění regulačního plánu obsahuje, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v §68 odst. 1 stavebního zákona, zejména

- a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,
- b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,
- c) údaje o splnění zadání regulačního plánu,
- d) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce,
- e) informaci o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno,
- f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,
- g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území, a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- h) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.

Grafická část odůvodnění regulačního plánu obsahuje zejména

- a) koordinační výkres v měřítku 1 : 1000
- b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území v měřítku 1 : 2000
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1 : 1000

Textová i výkresová část může být dle potřeby rozšířena či redukována.

m) Požadavky vyplývající z územního plánu

Regulační plán bude v souladu se schváleným územním plánem a souběžně zpracovávanou změnou územního plánu č. 2 pro danou lokalitu a žádné úpravy územního plánu z něho nevyplývají.

Vymezení řešeného území



Legenda

ČOB			plochy bydlení (§4)
SOB	SOB	SOB	plochy smíšené obytné (§8)
OV	OV	OV	plochy občanského vybavení (§6)
SMV	SMV	SMV	plochy smíšené výrobní (§12)
SMZ	SMZ	SMZ	plochy zemědělské (§14)
RS	RS	RS	plochy rekreace (§5)
TI	TI	TI	plochy technické infrastruktury (§10)
Z	Z	Z	plochy smíšeného nezastavěného území (§17)