

ZMĚNA Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU DŘETOVICE

TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU
VÝROKOVÁ ČÁST
9.5.2023



Pořizovatel:

Oblasní úřad Dřetovice
paní starostka Hana Horká
Dřetovice č.p.2
273 42 Stehelčevy

Projektant:

Ing. arch. Zdeněk Gottfried
Šmeralova 208/16
170 00 Praha 7

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI:

Vydávající orgán:

Zastupitelstvo obce Dřetovice

Datum nabytí účinnosti:

Pořizovatel:

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Funkce:

Oblasní úřad Dřetovice

Hana Horká

starostka obce

OBEC DŘETOVICE

Zastupitelstvo obce Dřetovice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití ustanovení § 54 stavebního zákona, § 171 - 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád a § 13 a § 14 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

v y d á v á

změnu č. 3 územního plánu Dřetovice

OBSAH ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU:

(ve struktuře platného územního plánu, pouze měněné kapitoly)

ZMĚNA Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU DŘETOVICE

I. - VÝROKOVÁ ČÁST

I.a) Vymezení zastavěného území	4
I.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	4
I.c1 – Urbanistická koncepce a urbanistická kompozice	
I.c2 – Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití	
I.c3 – Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby	
I.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití.....	4
I.d1 – Dopravní infrastruktura	
I.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití).....	5
I.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	6
I.j) Údaje o počtu listů změny č.3 územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části...	6

I. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

I.a) Vymezení zastavěného území

- Mění se datum vymezení zastavěného území obce na 02/2023
- zastavěné území obce je vymezeno k datu 02/2023

I.c) Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

I.c1) URBANISTICKÁ KONCEPCE A URBANISTICKÁ KOMPOZICE

- V druhém odstavci se ruší druhá věta:
~~V těchto lokalitách nejsou navrženy nové zastavitelné plochy a zůstává zachována stávající struktura zástavby.~~

I.c2) VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- Do seznamu ploch se za plochy OR vkládá:
OD - Plochy občanského vybavení – domov pro seniory

- Na konec seznamu ploch se vkládá:
Plochy s překryvnou funkcí:
DK - Koridor dopravní infrastruktury – D7

I.c3) VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH A PLOCH PŘESTAVBY

- V první větě se mění počet zastavitelných ploch ze ~~Z18~~ na Z22
- V první větě se mění počet ploch přestavby. Ruší se text „a P2.“ a nahrazuje se textem: „až P5“.
- Do seznamu se za plochu Z18 vkládá:

• Z19	R – plochy rekreace	- J obce
• Z20	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	- S obce
• Z21	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	- S obce
• Z22	SV – plochy smíšené obytné - venkovské	- S obce

Odstavec ploch přestavby se mění na:

- U plochy přestavby P2 se mění její využití. Ruší se text: „~~NS – plochy smíšené nezastavěného území~~“ a nahrazuje se textem: SV – plochy smíšené obytné – venkovské
- Za plochu přestavby P2 se vkládá:

P3	OD – plochy občanského vybavení – domov pro seniory	- střed obce
P4	PV – plochy veřejných prostranství	
P5	PV - plochy veřejných prostranství	

I.c4) SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Nemění se.

I.d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

I.d1) DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- Na konec odstavce se vkládá:
V trase dálnice D7 je navržen KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY - D7. Jedná se o koridor vymezený pro modernizaci dálnice D7. V územním plánu je pro koridor navržena plocha s překryvnou funkcí DK – koridor dopravní infrastruktury – D7. Koridor je vymezen v šířce min. 20m od objektů modernizace dálnice D7 včetně retenčních nádrží.

I.f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití).

- Za plochu OR se vkládá:

OD – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – DOMOV PRO SENIORY

A) Hlavní využití:

- domov pro seniory

B) Přípustné využití:

- dům s pečovatelskou službou s byty zvláštního určení
- stavby pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva
- stavby pro výkon služby církevního řádu
- bydlení v rodinných domech izolovaných nebo dvojdomcích
- ubytování zaměstnanců domova pro seniory nebo domu s pečovatelskou službou v ubytovacích jednotkách
- 1 služební byt jako součást stavby domova pro seniory nebo domu s pečovatelskou službou
- veřejná prostranství
- dopravní a technická infrastruktura
- zeleň a vodní plochy

C) Podmíněně přípustné využití:

- nestanovuje se

D) Nepřípustné využití:

- bytové domy
- řadové rodinné domy
- ubytovny
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

E) Podmínky prostorového uspořádání:

Podmínky v podrobnosti regulačního plánu:

- max. výška zástavby bude 3NP (nadzemní podlaží) včetně podkroví. Podkroví je považováno za využitou podlaží.
- max. zastavěná plocha pod budovami (vyjma zpevněných ploch) 30% z celkové plochy areálu.
- max. plocha zpevněných ploch 25% z celkové plochy areálu. Do zpevněných ploch se nezapočítávají plochy pro odstavování osobních vozidel na zatravněvacích dlaždicích umožňujících vsakování dešťové vody a pěší cesty s pískovým povrchem
- minimální podíl zeleně bude 30% z celkové plochy areálu. Do zeleně se započítávají zatravněné plochy, plochy s výsadbou, záhony a vodní plochy.
- do plochy areálu se započítávají pouze plochy ve vlastnictví stavebníka
- přípustné jsou střechy sedlové, valbové a polovalbové se sklonem min. 24°
- na stavbách doplňkových s max. výškou 3,5m a zastavěnou plochou max. 35 m² jsou přípustné střechy ploché nebo pultové
- výška nadezdívky v podkroví bude max. 1,5m. Jedná se o vzdálenost mezi čistou podlahou podkroví a průsečíkem vnějšího pláště budovy a roviny střešní krytiny
- výška římsy bude max. 9m nad přilehlým nejvyšším upraveným terénem (v místě průniku obvodového pláště a terénu)
- přípustné jsou vikýře pultové, sedlové a valbové. Vzdálenost vikýře od kraje střechy musí být min. 1m.
- sdružit lze vikýře pro okna z max. 2 místností. Nevhodné jsou vikýře průběžné.

- Za plochu ZA se vkládá:

PŘEKRYVNÉ FUNKCE:

DK - KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY- D7

A) Hlavní využití:

- modernizace dálnice D7

B) Přípustné využití:

- silnice a místní komunikace
- veřejná prostranství
- stavby dopravní a technické infrastruktury
- zeleň a vodní plochy
- sjezdy a nájezdy, náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, doprovodné a izolační zeleně, vodní plochy, stavby dopravního vybavení, cyklostezky, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže, odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací – za podmínky, že neznemožní využití plochy pro hlavní účel zajištění výstavby pozemní komunikace.

C) Podmínečně přípustné využití:

- podmínkou umístění staveb hlavního a přípustného využití je dodržení hygienických limitů hluku na hranici ploch s charakterem chráněného venkovního prostoru, chráněného venkovního prostoru staveb a chráněného vnitřního prostoru staveb.

D) Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- stavby, které mohou znemožnit nebo významně omezit stavbu modernizace dálnice D7

E) Podmínky prostorového uspořádání: – pro plošné dopravní stavby se neuvádějí

I.g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

- Za VPS 1 se do seznamu vkládá:

VPS 2 – koridor dopravní infrastruktury D7

Koridor je vymezen v minimální šířce 20m od objektů modernizace dálnice D7 včetně retenčních nádrží.

VPS 3 – veřejné prostranství 1

Veřejné prostranství se nachází na parc.č. 391/20 a 391/65, k.ú. Dřetovice

VPS 4 – pěší propojení

Zahrnuje parcely č. 437/4, 437/3, 437/2 a část 437/1. Část parc.č.437/1 je do pěšího propojení zahrnuta z důvodu zachování šíře pěšího propojení min. 4m. Průchod 4m musí být zachován po celé délce pěšího propojení.

VPS 5 – veřejné prostranství 2

Je navrženo na parc.č. 391/60. Veřejné prostranství bude sloužit k pěšímu propojení uvnitř obce a v návaznosti na sousední veřejné prostranství na parcelách č. 391/20 a 391/65.

I.j) Údaje o počtu listů změny č.3 územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části.

1. Textová část změny územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 3 strany A4 textové části (strany 4 až 6 tohoto dokumentu).
2. Grafická část změny č.3 územního plánu obsahuje celkem 3 výkresy.
Seznam příloh:
I/1– Výkres základního členění území 1 : 5 000
I/2– Hlavní výkres 1 : 5 000
I/3 – Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000