

Příloha č. 8
Parametry změny Územního plánu

STATENICE
Projekt Aura III
a
Zámek

Stav po změně
Územního plánu Statenice
v lokalitách
plochy Z02, K03, K10 a P01

OBSAH

1	3
1.1	3
1.2	4
1.3	6
1.4	6
1.5	7
2	8
2.1	8

1 Návrh změny znění regulativů pro plochy dotčené projektem Aura III v rámci ploch vymezených ÚP Statenice

Tento dokument je vypracován nad zněním regulativů funkčních ploch dle platného Územního plánu Statenice.

Text označený modrou barvou a kurzívou představuje navrhované nové znění, text označený představuje návrh vypuštěného textu.

V dokumentu jsou popsány návrhy změny znění pouze vybraných funkčních ploch, dotčených Projektem.

1.1 Funkční plocha RX Plochy rekreace – se specifickým využitím

Navrhované změny platí pro plochy:

- K03 Boušovský – golfové hřiště
- K10 K Lichocevsí – golfové hřiště

Hlavní využití:

- plochy pro sportoviště a sportovní areály

Přípustné využití:

- terénní úpravy a zpevňování ploch nezbytné pro zřízení hracích ploch sportovišť
- účelové cesty a pěšiny, cyklostezky,
- umístování hracích a odpočivných prvků,
- objekty občanské vybavenosti sloužící k rekreaci a sportu (objekty pro sport a rekreaci, provozně technického zázemí včetně zázemí pro uživatele, drobného občerstvení a doplňkových služeb – např. servis a prodej sportovního vybavení a doplňků),
- výsadby zeleně,
- vodní plochy (jako součást hřiště i ostatní vodní plochy),
- nezbytná související technická infrastruktura a technické zázemí,
- objekty technické infrastruktury místního i nadmístního významu.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím a snižující kvalitu prostředí.

1.2 Funkční plocha BI 1 Bydlení v bytových a rodinných domech - městské a příměstské – specifické

Hlavní využití:

- bydlení v bytových domech s veřejným prostorem a okolní zelení bytových domů přístupnou veřejnosti a v rodinných domech městského a příměstského charakteru v zahradách s funkcí okrasnou a rekreační.

Přípustné využití:

- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch pro obsluhu těchto ploch, pěších a cyklistických cest, parků a další veřejné zeleně,
- dětská hřiště,
- sportoviště s plochou do 3000 m²,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením, například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, kůlny, altány, pergoly, terasy, schodiště, stanoviště pro kontejnery na odpad a podobně,
- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury (např. pro vzdělání a výchovu, mateřská škola, základní škola, střední škola, komunitní centrum, zdravotní a sociální péči, denní stacionáře, ordinace, veřejnou správu, kulturu a církev, ochranu veřejného pořádku, požární zbrojnice),
- stavby a zařízení tělovýchovy a sportu,
- kulturní zařízení (např. galerie, knihovny, kluby),
- stavby pro administrativu,
- stavby a zařízení občanského vybavení komerčního (např. maloobchod, stravovací zařízení s obytnou plochou do 100 m², ubytovací zařízení s kapacitou do 20 lůžek) a další nerušící služby (například malovýrobní pekárny, výroby potravin a nápojů, tiskárny, chráněné dílny krejčovství, půjčovny, kadeřnictví, čistírny, kosmetika, služby v cestovním ruchu, poradenské služby, administrativa a podobně),
- stavby a zařízení občanského vybavení komerčního - supermarket od 400 do 2500 m², provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně, potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek,
- zařízení občanské vybavenosti integrována do obytných staveb i samostatná,
- parky a zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- vodní plochy,
- nezbytná související technická infrastruktura, včetně technické infrastruktury místního i nadmístního významu.

Podmíněně přípustné využití:

- ostatní stavby a zařízení občanského vybavení splňující níže uvedené další podmínky,

Další podmínky:

- výše uvedené využití je přípustné, pokud nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, pokud je slučitelné s bydlením a svým prostorovým uspořádáním odpovídá charakteru lokality a okolní zástavby,

- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.
- plochy zástavby obytnými stavbami (bytové a rodinné domy) budou činit maximálně 80 % rozlohy plochy BI 1 v zastavitelné ploše Z02,
- v ploše Z02 jsou přípustné rodinné domy za podmínky, že plochy zástavby rodinnými domy budou činit maximálně 50 % z celkové rozlohy zastavitelné plochy Z02 (do plochy zástavby se započítávají i zahrady řadových rodinných domů),
- v ploše Z02 jsou přípustné bytové domy za podmínky, že plochy zástavby bytovými domy budou činit maximálně 80 % z celkové rozlohy zastavitelné plochy Z02 (do plochy zástavby bytovými domy se započítávají i okolní plochy zeleně a veřejných prostranství sloužící obyvatelům bytových domů),
- v ploše Z02 jsou přípustné řadové rodinné domy za podmínky, že plochy zástavby řadovými rodinnými domy budou činit maximálně 30 % z celkové rozlohy zastavitelné plochy Z02 (do plochy zástavby se započítávají i zahrady řadových rodinných domů),

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením kromě výše uvedených,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranici pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech, zejména stavby pro výrobu a skladování, zemědělské stavby, rušící výrobní služby (například pila, klempířství, lakovna...), čerpací stanice pohonných hmot, nákladní dopravu, stavby pro velkoobchod apod.,
- odstavování nákladních vozidel,
- výstavba řadových garáží,
- sluneční kolektory a fotovoltaické elektrárny umístěné na terénu v zastavitelných plochách.

Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách:

- pro plochy rodinných domů izolovaných a dvojdomů se stanoví:
 - maximální výška zástavby: 2 N.P. + podkroví,
 - výška ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejvyššího místa přilehlého upraveného terénu,
 - minimální velikost pozemku pro izolovaný rodinný dům: 750 m², výjimečně u jednotlivých parcel (například rohové parcely, zbytkové parcely po provedené parcelaci) 600 m²,
 - velikost pozemků pro každý z rodinných dvojdomů bude minimálně 600 m²,
 - koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,4,
 - koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,6,
- pro řadové rodinné domy se stanoví:
 - maximální výška zástavby: 2 NP + podkroví,
 - výška ostatních staveb na pozemku RD: do 5 m nad úroveň nejvyššího místa přilehlého rostlého terénu,
 - minimální velikost pozemku: 250 m²,
 - koeficient zastavění všemi stavbami na pozemku: maximálně 0,5,
 - koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,5,

- pro bytové domy se stanoví:
 - maximální výška zástavby: 4. NP + ustupující podlaží nebo podkroví,
 - zařízení občanské vybavenosti mohou být integrována do obytných staveb,
 - garáže musí být integrované do bytových domů (nikoli samostatné stavby),
 - koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod): minimálně 0,5,
- pro ostatní stavby se stanoví:
 - maximální výška staveb, které nejsou určeny k bydlení, je 10,0 m nad úrovní nejvyššího místa přilehlého rostlého terénu,
 - maximální výška staveb občanské vybavenosti pro vzdělání, kulturu a zdravotní péči: 4.NP+ ustupující podlaží nebo podkroví,

Podmínky prostorového uspořádání pro dostavby a přestavby stávající zástavby v zastavěném území:

- nová zástavba v prolukách a přestavby stávající zástavby v zastavěném území se musí přizpůsobit struktuře a charakteru okolní zástavby a její výšce,
- podmínky stanovené pro zastavitelné plochy se v zastavěném území neuplatňují.

1.3 Funkční plocha SV Smíšené obytné – venkovské

Plocha původně s funkčním využitím SV v ploše Z02 bude nově zahrnuta do plochy s funkčním využitím BI 1 Bydlení v bytových a rodinných domech – městské a příměstské – specifické, viz bod. 1.2.

1.4 Funkční plocha ZV Veřejná prostranství - veřejná zeleň

Hlavní využití:

- plochy veřejně přístupné zeleně v sídlech, většinou parkově upravené,
- plochy zeleně v krajině, přírodního charakteru (např. doprovodní zeleň podél cest).

Přípustné využití:

- pěší, eventuálně cyklistické stezky,
- nezbytné stavby technické infrastruktury,
- nezbytné stavby pro zvýšení retenční schopnosti území,
- opěrné stěny a další nezbytné stavby pro zajišťování statiky staveb a pozemku,
- vodní plochy,
- technická infrastruktura místního i nadmístního významu.

Podmíněně přípustné využití:

- dětská hřiště, sportoviště, relaxační a komunitní plochy;
- prvky drobné architektury a mobiliáře (sochy, altánky, kašny, fontány, lavičky, odpadkové koše, prvky informačního systému, altány, pergoly apod.),
- účelové cesty,

- veřejné osvětlení,
- na ploše Z03c jsou přípustné rekreační louky a sportoviště se zázemím,
- na plochách Z02, Z03a, Z03b je přípustné umístění komunikací místního významu v souladu s podmínkami pro dopravní obsluhu těchto ploch (požadavek propojení bodů A- B, A-C... viz Hlavní výkres P2),
- na ploše Z13a, Z13b je přípustné umístění komunikací místního významu pro dopravní napojení plochy Z13a,

Podmínky:

- podmíněně přípustné využití je možné jen mimo prvky ÚSES a mimo záplavové území,
- přípustná jsou jen nezastřešená sportoviště,
- musí být zajištěno, že nedojde k ohrožení zájmů ochrany přírody a krajiny.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím,
- v plochách ÚSES není přípustné oplocování.

Podmínky prostorového uspořádání:

- pro objekty zázemí komunitních, relaxačních a sportovních areálů se stanovuje výškový limit jednopodlažní objekty max. výška do 4,0 m nad přilehlým terénem.

1.5 Funkční plocha PV Veřejná prostranství

Hlavní využití:

- pozemky veřejných prostranství, ulice, chodníky, parky a další veřejná zeleň, ostatní prostory přístupné bez omezení.

Přípustné využití:

- komunikace místního významu, účelové cesty, pěší cesty, in-line dráhy, cyklostezky,
- parkovací stání,
- autobusové zastávky,
- plochy pro nádoby na tříděný odpad, pro mobilní nádoby i podzemní kontejnery
- prvky drobné architektury, například přístřešky, altány, pergoly, schodiště, sochy, kašny, fontány a podobně,
- prodejní stánky, hygienická zařízení,
- dětská hřiště, sportoviště,
- vodní plochy,
- technická infrastruktura místního i nadmístního významu.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s hlavním využitím.

Podmínky prostorového uspořádání:

- prostorové uspořádání musí umožnit bezpečný pohyb pěších, cyklistů i automobilový provoz, pokud je ve veřejném prostranství zastoupen,
- podél cest v krajině budou na vhodných místech vysazena stromořadí.

Další podmínky:

- pokud se v ploše vyskytuje pozemek s kulturou les, platí zde právní předpisy týkající se lesního půdního fondu.

2 Návrh změny znění regulativů pro plochy dotčené projektem Statenice Zámek v rámci ploch vymezených ÚP Statenice

2.1 Plocha přestavby P01 areál zámku - funkční plocha SM1 – plochy smíšené obytné – městské - specifické

Hlavní využití:

- obytné stavby,
- stavby a zařízení občanského vybavení veřejné infrastruktury (např. pro vzdělání a výchovu, zdravotní a sociální péči, veřejnou správu, kulturu a církev, ochranu veřejného pořádku),
- stavby pro administrativu,
- stavby a zařízení občanského vybavení komerčního (např. maloobchod, veřejné stravování, hromadné ubytování) a další nerušící služby (například galerie, půjčovny, kadeřnictví, čistírny, služby v cestovním ruchu, poradenské služby a podobně).

Přípustné využití:

- zařízení občanské vybavenosti integrována do obytných staveb i samostatná,
- veřejná prostranství včetně komunikací místního významu a parkovacích ploch, pěších a cyklistických cest,
- parky a zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou,
- drobné stavby bezprostředně související s bydlením (například garáže a parkovací přístřešky, zimní zahrady, skleníky, bazény, altány, pergoly, terasy, schodiště, ploty a podobně),
- vodní plochy,
- související technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití:

- zařízení tělovýchovy a sportu,
- stavby a zařízení pro nerušící výrobu (např. drobnou řemeslnou výrobu, malovýrobní pekárny, výroby potravin a nápojů, tiskárny, chráněné dílny a podobně),

- technické služby.

Podmínky:

- provozem staveb a zařízení nesmí dojít k narušení užívání staveb a zařízení v jejich okolí a ke snížení kvality prostředí, zejména z hlediska hladiny hluku, vibrací, čistoty ovzduší, vod a půdy, emisí prachu a pachů, přiměřeného množství zeleně
- potřeby parkování pro uvedená zařízení musí být řešeny na vlastních či pronajatých pozemcích nebo odpovídajícím způsobem na veřejných prostranstvích mimo profily vozovek.

Nepřípustné využití:

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné s bydlením,
- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují za hranicí pozemku, na kterém je stavba umístěna, limity uvedené v příslušných předpisech, zejména stavby pro tovární výrobu a skladování, zemědělské stavby, rušící výrobní služby (například pila, klempířství, lakovna...), stavby a zařízení pro nákladní dopravu (např. odstavování nákladních vozidel),
- supermarkety (prodejní plocha nad 400 m²),
- stavby pro velkoobchod apod.,
- samostatně stojící garáže a řadové garáže.

Podmínky prostorového uspořádání pro přestavbovou plochu P01:

- při úpravách, přestavbách a dostavbách stávající zástavby v zastavěném území je nezbytné se přizpůsobit charakteru a struktuře okolní zástavby a respektovat kulturně historické hodnoty areálu zámku,
 - pro celou přestavbovou plochu P01 se stanoví:
 - koeficient nezpevněných ploch (podíl ploch schopných vsakování dešťových vod) pro celou plochu P01: minimálně 0,4,
- plochy zástavby novými stavbami – budovami budou činit maximálně 50 % z celkové rozlohy přestavbové plochy, výška zástavby maximálně pět (5) nadzemních podlaží a jedno ustupující podlaží, nebo podkroví.

Ověřovací doložka změny datového formátu dokumentu podle § 69a zákona č. 499/2004 Sb.

Změnou datového formátu se nepotvrzuje správnost a pravdivost údajů obsažených v dokumentu a jejich soulad s právními předpisy.

Typ vstupního dokumentu: .DOCX

Otisk souboru: 945B7F5A0A7E178178DF334DB17FC0194E8BCC1AC2EDF83A6864907926DEC73B

Použitý algoritmus: SHA256_SBB 2.16.840.1.101.3.4.2.1

Subjekt, který změnu formátu dokumentu provedl:

Ministerstvo vnitra, Nad Štolou 3, 17034 Praha 7

Datum vyhotovení ověřovací doložky:

21.10.2024

Jméno a příjmení osoby, která změnu formátu dokumentu provedla:

Horáčková Jana