

Ú Z E M N Í S T U D I E

LOKALITA BV8 - VÝCHOD

KAMÝK NAD VLTAVOU

POŘIZOVATEL:

**MĚSTSKÝ ÚŘAD PŘÍBRAM
ODBOR STAVEBNÍ ÚŘAD A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ
ODDĚLENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ**

ZPRACOVATEL:

IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.

ČERVENEC 2022

ÚZEMNÍ STUDIE LOKALITA BV8 - VÝCHOD KAMÝK NAD VLTAVOU

Objednatel: Obec Kamýk nad Vltavou

Pořizovatel: Městský úřad Příbram
 Odbor stavební úřad a územní plánování
 Oddělení územního plánování

Zpracovatel: Ing. arch. Ivan Plicka
 IVAN PLICKA STUDIO s.r.o.
 166 34 Praha 6, Thákurova 3

TEXTOVÁ ČÁST

- A Úvod
- B Vymezení a charakteristika řešené plochy
- C Urbanistická koncepce
- D Regulace

GRAFICKÁ ČÁST

- 1 Územní plán 1 : 5000
- 2 Dnešní stav 1 : 1000
- 3 Situace 1 : 1000
- 4 Situace (ortofoto) 1 : 1000

A ÚVOD

Kamýk nad Vltavou má platný územní plán z roku 2016, v aktuálním znění po Změně č. 1 z roku 2021. V územním plánu Kamýk nad Vltavou je pro několik rozvojových lokalit stanovena podmínka zpracování územní studie, jednou z nich je i lokalita BV8. Lokalitu BV8 je možné rozdělit logicky na východní a západní část – tato územní studie řeší její východní část; územní studie je jedním z předpokladů koordinovaného rozvoje nové zástavby v této části lokality.

B VYMEZENÍ A CHARAKTERISTIKA ŘEŠENÉ PLOCHY

Lokalita BV8 se rozkládá v obci Kamýk nad Vltavou, na pravém břehu řeky Vltavy, v nezastavěném území na rozhraní původní historické pravobřežní zástavby, tvořené převážně rodinnými domy, a novější zástavby, v níž převládají pozemky s objekty rekreačních chat.

Území řešené územní studií BV8 – východ leží v katastrálním území Kamýk nad Vltavou a je tvořeno pozemky p. č. 925/8 (část), 925/21 (část; přístupová komunikace), 926/1 (část), 929/3 (přístupová komunikace – předpokládané rozšíření), 929/6 (přístupová komunikace), 930/2 (přístupová komunikace), 930/3 (přístupová komunikace), 930/1 (přístupová komunikace – předpokládané rozšíření) a 944/33 (přístupová komunikace).

Řešené území je tvořeno loukou, větší skupiny stromové zeleně jsou při severozápadním a jihovýchodním okraji řešeného území. Severní okraj řešeného území je dotčen linií vysokého napětí. Dopravně je možné řešené území napojit z jihu (v územním plánu jsou zde vymezeny místní komunikace – pozemek p. č. 925/21), z východu (pro novou komunikaci je oddělen pozemek p. č. 944/33) a ze severu (s využitím pozemků p. č. 929/9, 930/3 a 930/4 - část).

C URBANISTICKÁ KONCEPCE

Urbanistická koncepce rozvoje řešeného území vychází z návrhu základního komunikačního skeletu - místních komunikací, podle kterých je pak organizována zástavba rodinných domů. Systém místních komunikací vychází z možností dopravního napojení lokality, z uspořádání stávajících pozemků (odrážejících i majetkoprávní vztahy v území) a s ohledem na maximální možné, ale zároveň přijatelné využití lokality pro vlastní zástavbu rodinných domů, tedy i minimalizaci komunikací. Urbanistická koncepce zároveň vychází z respektu k charakteru řešeného území a jeho širšího kontextu.

Nové místní komunikace jsou navrženy o šířce 8 metrů (celková šířka veřejného prostranství), resp. o šířce, vycházející z parametrů stávajících pozemků, určených pro místní komunikace, vždy však o minimální šířce 8 metrů. Vlastní komunikace (o minimální šířce 6 metrů) mohou být lemovány jednostranně zeleným pásem o šířce 2 metry – v tomto případě se doporučuje jeho umístění při západním, případně jižním okraji uličního prostoru. Aleje stromů nejsou v tomto zeleném pásu předpokládány. Při zástavbě lokality bude v maximální možné míře respektována stávající stromová zeleň.

Územní studie určuje zástavbu řešeného území izolovanými rodinnými domy. Kapacita (předpokládaná): 4 rodinné domy na (územní studií B8 - východ) nově vymezených parcelách.

Dopravní infrastruktura: řešené území je napojeno ve shodě s územním plánem Kamýk nad Vltavou na stávající systém místních komunikací (z jihu). Pro dopravní obsluhu lokality je významné přímé napojení na silnici III/102 – děje se tak nově navrženou místní komunikací při jižním okraji lokality směrem na východ a dále středem lokality procházející navrženou místní

komunikací, využívající pro připojení na silnici III/102 rozšířeného stávajícího průchodu směrem na sever.

Technická infrastruktura: řešené území (lokalita BV8) je napojeno na stávající, resp. navrhovanou technickou infrastrukturu ve shodě s územním plánem Kamýk nad Vltavou.

Územní studie závazně stanovuje umístění místních komunikací – veřejných prostranství; územní studie připouští změnu parcelace oproti územní studii navržené – za předpokladu, že se tak bude případně dít v neměnných hranicích, stanovených / vymezených místními komunikacemi.

D REGULACE

Základní uspořádání území, navržené územní studii, je patrné z grafické části: Situace 1 : 1000. Pokud nejsou konkrétní jevy prostorové regulace výslovně zmíněny a popsány, pak nejsou regulovány (například tvary a orientace střech), případně se předpokládá za postačující znění prostorových regulativů z platného územního plánu Kamýk nad Vltavou.

PLATNÁ REGULACE Z ÚZEMNÍHO PLÁNU KAMÝK NAD VLTAVOU PRO LOKALITU BV8:

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (§8 Vyhlášky 501 / 2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů)

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ (BV)

Hlavní funkční využití: stavby pro bydlení.

Přípustné funkční využití: stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné funkční využití: školská zařízení, kulturní zařízení, sportovní zařízení, zdravotnická a sociální zařízení, církevní zařízení, ubytovací zařízení (do kapacity 50 lůžek), zařízení veřejného stravování, obchodní zařízení a zařízení služeb (do kapacity 250 m² hrubé podlažní plochy). *Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním funkčním využitím, nesmí narušit stávající charakter území a nesmí snižovat svým provozem obytný standard území.*

Nepřípustné funkční využití: veškeré funkční využití, které je neslučitelné, není v souladu, či nesouvisí s hlavním, přípustným a podmíněně přípustným funkčním využitím.

Prostorové uspořádání: max. zastavěnost parcely (nadzemními objekty a zpevněnými plochami): 35% (pro parcely o velikosti 1.000 m² až 2.000 m²), resp. 20% (pro parcely o velikosti 2.001 m² až 3.000 m²), resp. 10% (pro parcely o velikosti 3.001 m² a větší); minimální zastoupení zeleně na stavebním pozemku: 40%; max. podlažnost objektů: 2 nadzemní podlaží; max. výška nadzemních objektů: 10,0 metrů od průměrné hladiny terénu v půdorysu objektu; min. velikost parcely: 1.000 m²; v zastavěném území jsou připuštěny výjimky z uvedených prostorových regulativů podle aktuální situace (s výjimkou max. podlažnosti); minimální šířka uličního prostoru bude 8,0 m (mezi hranicemi protilehlých pozemků); odstav motorových vozidel nutno zajistit na vlastním pozemku.

Lokalita BV8 - doplňující podmínky:

Pro tuto lokalitu je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

DOPLŇUJÍCÍ / UPŘESŇUJÍCÍ REGULACE NAVRŽENÁ ÚZEMNÍ STUDIÍ LOKALITY BV8 - VÝCHOD:

Typický uliční profil:

hranice parcely a ulice (veřejná část oplocení) – místní komunikace (min. 8,0 m – včetně případného zeleného pásu) - hranice parcely a ulice (veřejná část oplocení)

vymezení ulic (veřejných prostranství) je stanoveno jako pevné a závazné

Místní komunikace: (min.) šíře 6,0 m; povrch: jednotný – živice.

Zelený pás – dle aktuální situace (není závazný regulativ): šíře 2,0 m; umísťován přednostně k jižnímu, nebo západnímu rozhraní mezi ulicí a parcelami; povrch: jednotný – tráva; jsou v něm umístěny stojany veřejného osvětlení; v místě vjezdů na jednotlivé stavební parcely je travnatý povrch přerušen 3,0 m širokým pruhem ze zatravnovacích dlaždic.

Veřejná část oplocení: jednotná celková výška oplocení: 150 cm; průhledné.

Oplocení mezi stavebními parcelami: jednotná celková výška oplocení: 150 cm; průhledné.

Návrh parcelace: je stanoven jako doporučený – pevné a závazné je vymezení celků jednotlivých parcel ulicemi.

Zastavovací (stavební) čára, umísťování domů: zastavovací čára (stavební čára) není závazně stanovena; je doporučeno, aby domy (hlavní objekty), umístěné na parcelách, přiléhajících je společnému veřejnému prostranství (části ulice) byly umísťovány svým průčelím, obráceným k veřejnému prostranství (ulici) na jednotnou zastavovací (stavební) čáru (nepřekročitelnou / nepodkročitelnou); doporučené umístění domů – viz Situace 1 : 1000.

Funkční regulace / omezení změn v užívání staveb: jako dominantní funkce jednotlivých staveb (hlavních objektů) i celé lokality (řešeného území) je určeno individuální bydlení v rodinných domech; tato dominantní funkce nesmí být měněna, ani potlačována změnou v užívání jednotlivých staveb ve smyslu §§ 126 a 127 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. Hospodářské objekty budou mít funkční využití související s dominantní funkcí jednotlivých staveb (hlavních objektů); jejich funkční využití nesmí být měněno tak, aby byla narušena změnou v užívání jednotlivých staveb ve smyslu §§ 126 a 127 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů dominantní funkce celé lokality (řešeného území).

Drobná zařízení obchodu a služeb (do 100 m² hrubé užitné plochy) jsou podmíněně přípustná – za podmínky, že jejich provoz nesníží obytný standard území.

Územní studie doporučuje respektovat v maximální možné míře stávající stromovou zeleň v řešeném území.