



**KAMENNÝ PŘÍVOZ**

**ZMĚNA Č. 3 ÚPnSÚ**

06/2011



## ČLENĚNÍ DOKUMENTACE:

### 1. ZMĚNA Č.3 ÚPNSÚ KAMENNÝ PŘÍVOZ

- TEXTOVÁ ČÁST
- VÝKRESOVÁ ČÁST

### 2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚPNSÚ KAMENNÝ PŘÍVOZ

- TEXTOVÁ ČÁST
- VÝKRESOVÁ ČÁST

### 3. HLAVNÍ VÝKRES

SE ZACHYCENÍM PRÁVNÍHO STAVU KE DNI SCHVÁLENÍ ZMĚNY Č.3

#### POŘIZOVATEL

OBECNÍ ÚŘAD KAMENNÝ PŘÍVOZ  
KAMENNÝ PŘÍVOZ Č.P.10  
252 82 KAMENNÝ PŘÍVOZ  
IČ: 00241351  
TEL: 241 951 443, FAX: 241 951 444  
e-mail : [urad@kamennyprivoz.cz](mailto:urad@kamennyprivoz.cz)

#### VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

PAVLA BECHYŇOVÁ  
PRAŽSKÉHO POVSTÁNÍ 2266, 256 01 BENEŠOV  
TEL.724 596 918  
e-mail [bechynova.uplan@seznam.cz](mailto:bechynova.uplan@seznam.cz)

#### ZHOTOVITEL A PROJEKTANT NÁVRHU ZMĚNY



**FOGLAR ARCHITECTS**  
ARCHITEKTONICKÁ KANCELÁŘ  
KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4,  
ATELIER: TROJICKÁ 1, PRAHA 2

VED. PROJEKTANT:  
ING. AKAD. ARCH PETR FOGLAR  
ING.ARCH.ZUZANA FOGLAROVÁ  
TEL.,FAX: 2 24 919 889  
e-mail [foglarp@volny.cz](mailto:foglarp@volny.cz)

#### PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095  
ODBOR ÚZEMNÍHO A STAVEBNÍHO ŘÍZENÍ  
ODD.ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING.JAROSLAV SMÍŠEK  
TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

**DATUM: 06/2011**

## ZMĚNA Č.3 ÚPNSÚ KAMENNÝ PŘÍVOZ

Zastupitelstvo obce Kamenný Přívoz, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona

### v y d á v á

tuto změnu č.3 územního plánu sídelního útvaru Kamenný Přívoz, který byl schválen usnesením Obecního zastupitelstva Kamenném Přívozu dne 15.7.1998 a jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou Obce Kamenný Přívoz č.3/1998, ve znění změny č.1 schválené dne 20.9.2006, změny č.2 vydané dne 31.3.2010, č.318/2010.

Závazná část ÚPNSÚ Kamenný Přívoz se mění následovně :

1. Změna č.3 vymezuje tyto lokality změny, označené v grafické části Změny „Z3-1“ až „Z3-14“, které zařazuje do níže uvedeného funkčního využití území:

- Z3-1 bydlení - převládající funkce – návrh
- Z3-2 bydlení- jako převládající funkce – smíšená obytná území –návrh
- Z3-3 zemědělská půda orná, komunikace- stav, parková zeleň
- Z3-4 drobná výroba a služby –návrh
- Z3-5 lesy-vysoká zeleň-návrh
- Z3-6 bydlení jako převládající funkce – smíšená obytná území –návrh
- Z3-7 bydlení-převládající funkce –návrh
- Z3-8 bydlení-převládající funkce –návrh
- Z3-9 zemědělská půda-travní porosty-stav
- Z3-10 bydlení-převládající funkce –návrh
- Z3-12 bydlení-převládající funkce –návrh a plochy pro chovatelství a pastviny
- Z3-13 veřejná vybavenost –návrh
- Z3-14 zemědělská půda orná-stav

Z těchto lokalit jsou Změnou č.3 nová zastavitelná území vymezená v lokalitách Z3-1, Z3-2, Z3-4, Z3-6, Z3-7, Z3-10 a v části Z3-12.

Ke změně funkce v zastavěném resp. zastavitelném území dochází změnou č.3 v lokalitách Z3-8 a Z3-13.

V lokalitách Z3-5, Z3-9 a Z3-14 dochází změnou č.3 k vypuštění ploch ze zastavitelných území.

V lokalitě Z3-3 změna č.3 upravuje dopravní řešení vypuštěním okružní křižovatky.

2. Nově se změnou č.3 vymezuje a doplňuje v části lokality Z3-12 tato funkční plocha:

Plochy pro chovatelství a pastviny, označená v grafické příloze této změny.

3. Funkční plocha vymezená v odstavci 2 se nezařazuje do zastavitelných ploch.

4. Změna č.3 stanovuje podmínky využití nové funkční plochy :

#### Plochy pro chovatelství a pastviny

Hlavní využití :

- pastviny, výběhy, louky,

Přípustné využití :

- stavby malého rozsahu sloužící k plnění hlavního využití – chovatelství (např. nezděné přístřešky pro dobytek nebo uskladnění sena)
- oplocení
- stavby technické infrastruktury (studna)

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a provozy mimo hlavního a přípustného využití ; při posuzování přípustnosti a nepřípustnosti bude postupováno individuálně podle konkrétního záměru.
- Stavby, které snižují kvalitu prostředí souvisejícího území.

Podmínky využití plochy :

- pozemek bude pouze ohrazen,
- stavby s výjimkou ohrazení budou umístěny ve vzdálenosti min. 50 od hranice lesa
- řešení bude respektovat charakter místa, zejména členitost terénu, terénní úpravy jsou přípustné pouze v omezeném rozsahu
- plocha je zahrnuta v rámci lokality Z3-12 do ploch, u kterých je prověřen změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

5. Pro funkční plochy vymezené změnou jako plochy bydlení- převládající funkce-smíšená obytná území (**Z3-1,2,6,7,8,10 a část Z3-12**) platí regulativy uvedené v obecně závazné vyhlášce Obce Kamenný Přívoz ze dne 15.7.1998, ve znění změny č.1 a změny č.2, které se doplňují v odstavcích 6 až 9.

6. Změna č.3 zařazuje celou lokalitu Z3-12 do ploch, u kterých je prověřen změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování. Dopravní napojení plochy bude zajištěno po pozemcích 158/1 a 153/3.

7. Pro plochu bydlení-převládající funkce-smíšená obytná území v lokalitě **Z3-12** se doplňuje do podmíněčně přípustného využití této plochy požadavek:

- menší objekty pro chov koní (stáj pro max.5 koní, přístřešky pro koně)
- maximální procento zastavěnosti včetně zpevněných ploch bude 20%
- v ploše bude umístěn max.1 RD
- stavba RD bude mít max.1 NP a podkroví
- výška oplocení bude max. 150 cm, vyloučeno je monolitické oplocení (souvislá zeď)
- řešení bude respektovat charakter místa, terénní úpravy jsou přípustné pouze v omezeném rozsahu

8. Změna č.3 doplňuje pro lokalitu **Z3-6** do podmíněčně přípustného využití této plochy text tohoto znění:

- limit umístění stavby RD od hranice lesního pozemku je min. 30m.

9. Změna č.3 doplňuje pro lokalitu **Z3-7** do podmíněčně přípustného využití této plochy požadavky:

- oplocení pozemku bude průhledné
- limit umístění stavby RD od hranice lesního pozemku je min. 30m
- objekty rodinných domů budou umístěny co nejbližší ke stávající komunikaci
- umístění maximálně 3 RD

10. Změna č.3 doplňuje pro lokalitu **Z3-10** do podmíněčně přípustného využití této plochy požadavek:

- objekt RD bude umístěn tak, aby nedošlo ke zhoršení bezpečnosti a plynulosti silničního provozu a to za předpokladu akceptování podmínky umístění objektu ve vrcholové partii plochy.

11. Změna č.3 doplňuje do podmíněčně přípustného využití plochy pro lokalitu **Z3-5** podmínku:

- pro rozhodnutí o změně využití území je plocha podmíněna projednaným a schváleným plánem rekultivace
- prokázání, že v prostoru bývalého lomu, bude ochráněn výskyt zvláště chráněného ohroženého druhu živočicha ještěrky obecné. Pokud by konkrétní záměr, který vzejde ze změny ÚP, vedl ke škodlivému zásahu do vývoje výše uvedeného zvláště chráněného živočicha (vč. zásahu do jeho biotopu), bude možné ho pouze realizovat v případě získání souhlasné výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů od příslušného orgánu přírody

12. Změna č.3 doplňuje pro lokalitu **Z3-4** do podmíněčně přípustného využití této plochy drobné výroby a služeb text tohoto znění:

- realizace konkrétních záměrů bude prověřena v projektové přípravě území v rámci dalších povolenacích řízení, kde se změnou územního plánu stanovuje podmínka postupovat v souladu se zákonem o posuzování vlivů na životní prostředí.

13. Změnou č.3 se vypuštěním části zastavitelných ploch v lokalitách **Z3-9** a **Z3-14** nemění podmínka zpracování územní studie pro ponechanou část zastavitelné plochy navazující na západní straně lokality Z3-9 a na severní straně lokality Z3-14.
14. Změna č.3 doplňuje a mění v rámci celého správního území obce Kamenný Přívoz stavební podmínky pro objekty určené k bydlení ve všech zónách zastavěného území, zařazených do ploch bydlení-převládající funkce, čistě obytná funkce a rekreace-chatová zástavba typu A takto:
- Pro již oddělené parcely v zastavěném území, zapsané ke dni vydání změny č.3 v katastru nemovitostí, se vypouští limit minimální velikosti stavebního pozemku 800 m<sup>2</sup> za předpokladu, že plocha zahrnující zastavěnou plochu všemi stavbami a zpevněné plochy nepřekročí v součtu 30% plochy pozemku.
15. Změnou č.3 se v rámci celého správního území obce Kamenný Přívoz vkládá v Obecně závazné vyhláše č. 3/1998 za článek 3 článek 3a tohoto znění:

„Článek 3a  
KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Rozvoj obce Kamenný Přívoz bude založen na těchto rozvojových potenciálech:

- 1) podpora rozvoje bydlení přednostně v rámci zastavěných území – v prolukách a pozemcích v návaznosti na stávající zástavbu, při respektování urbanistické struktury historické zástavby
- 2) nepodporování zástavby, která by mohla znehodnotit okolí významných kulturních a přírodních prvků
- 3) stavební činností zohledňovat panoramatické pohledy
- 4) podpora rozvoje cestovního ruchu a podnikání za účelem turistiky v přírodě, aktivit s využitím polohy obce a stávajících rekreačních lokalit a sportovišť,
- 5) zamezení aktivit omezujících splnění předcházejících cílů 1) a 4) při současném respektování urbanistické struktury sídel (připustit pouze pozitivní koncepční rozvoj)
- 6) posílení prostupnosti krajiny, posílení turistických a cyklistických tras, zvláště v údolních částech s přechodem z místních částí do vyšších partií při současném respektování a rozvíjení prvků ochrany přírody a krajiny
- 7) vytváření podmínek pro ochranu svahů obou břehů řeky
- 8) vyřešení závad dopravní infrastruktury v celém správním území na silnicích II.třídy i hlavních místních komunikacích, včetně podpory vedení trasy dle nadřazené územně plánovací dokumentace
- 9) nepodporování zastavování dočasnými stavbami - u stávajících staveb tohoto typu provést komplexní rekonstrukci, jinak plochy využít pro novou výstavbu trvalého charakteru nebo je asanovat

2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ

Rozvoj obce vychází z hlavních cílů Programů rozvoje Středočeského Kraje : dosáhnout vyváženého hospodářského, kulturního a vzdělanostního růstu se silnými a vzájemně výhodnými vazbami na hlavní město Prahu, ale také na další regiony, při respektování podmínek ochrany životního prostředí tak, aby region obstál v porovnání s ostatními regiony v ČR i v zahraničí, tj.

- zvyšování přitažlivosti území Středočeského kraje pro život obyvatel
  - budování a rozvoj technické infrastruktury
  - se zvláštním důrazem na venkovský prostor, zvyšování přitažlivosti regionu důslednou ochranou a trvale udržitelným využitím přírodního a kulturního dědictví regionu a nabídkou rekreačních a sportovních aktivit
- Územní plán si vytyčuje tyto hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot :
- zachování architektonických a urbanistických kvalit sídla a krajiny
  - zachování přírodních hodnot území
  - ochrana výškové hladiny zástavby s ohledem na zachování měřítka zastavění, charakteru vesnické zástavby a zachování působnosti historických stavebních i přírodních dominant spoluvytvářejících jedinečnou scenérii obce (v území nelze realizovat např. stavby srubových domů ).
  - zvýšená pozornost na prověření veškerých budoucích záměrů, které mohou zasáhnout do panoramatu obce a jeho střešní krajiny nebo do krajinného rámce; investor musí prokázat, že jeho záměr nenaruší celkové panorama obce, jeho střešní krajinu a krajinný rámeček.
  - revitalizace veřejných prostranství všech místních částí, doplnění ozelenění obvodu i současně zastavěného a zastavitelného území obce
  - ochrana chatových osad před dalším zastavováním jejich okolí, při současné ochraně přírodních

hodnot v jejich blízkosti

- ochrana prostupnosti území, obnovení účelových cest v krajině s možností vedení nových turistických tras
- při stavbách objektů v prolukách nebo ve stávajících plochách zachovávat uliční čáru, orientaci štítu, charakter a architektonický výraz dle okolní historické zástavby.
- nepodporovat zastavování dočasnými stavbami. Stávající objekty tohoto typu asanovat nebo komplexně regenerovat.
- zachovat propojení všech místních částí do krajiny obnovou a doplněním komunikací.
- zachovat napojení sídel na nadřazenou silniční síť ve stávajícím rozsahu a při budování obchvatu Hostěradic je doplnit o chybějící ochrannou zeleň
- chránit celé území na základě navrženého řešení využití ploch nejen v zastavěném území a zastavitelných plochách, ale důsledně i v plochách nezastavitelných.“

16. Změnou č.3 se v rámci celého správního území obce Kamenný Přívoz vkládá v Obecně závazné vyhláše č. 3/1998 za článek 3a článek 3b tohoto znění:

„Článek 3b  
KONCEPCE ŘEŠENÍ PŘÍSTUPU KE STAVBÁM A KONCEPCE ŘEŠENÍ POŽÁRNÍ VODY

Musí být zajištěn přístup ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných norem ČSN a předpisů (požadavky na šíři, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení – komunikace musí být navrženy dostatečně široké tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům. Při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie) navržený dle příslušných norem ČSN, případně budou navrhovány požární nádrže dle ČSN případně budou vynechány plochy pro zřízení požárních nádrží. Musí být respektovány požárně nebezpečné prostory jednotlivých staveb dle příslušných norem ČSN. Při navrhování jednotlivých staveb musí být respektovány požadavky dotčených ČSN a dalších právních předpisů t.j platných vyhlášek ( např. vyhl. č. 246/2001 Sb., vyhl. č. 23/2008 Sb., z hlediska jejich umístění a provedení).

17. Změnou č.3 se v rámci celého správního území obce Kamenný Přívoz doplňuje Obecně závazné vyhláška č. 3/1998, změněná obecně závaznou vyhláškou obce Kamenný Přívoz č. 1/2006, kterou se vyhlásila závazná část změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Kamenný Přívoz, v Příloze č. 2, článek 4 nazvaný Doplnění regulativů funkčního využití o plochu „Zahrady“ a to následovně:
- v odstavci (1) se doplňuje za tečkou čárka a toto znění:  
„s možností výstavby studny.“

v odstavci (3) se doplňuje za tečkou čárka a toto znění:  
„mimo studny.“

18. Článek 2 „Rozsah platnosti“ odstavec 2 se vypouští a nahrazuje se textem tohoto znění:  
„Územní plán sídelního útvaru Kamenný Přívoz platí do vydání nového územního plánu Kamenného Přívozu, který obec nahradí v souladu se stavebním zákonem.“

19. Seznam ploch pro veřejně prospěšné stavby se mění takto:

- b) Dopravní stavby  
Změna č.3 vypouští v lokalitě Z3-3 kruhovou křižovatku jako úpravu křížení místních komunikací.  
Změna č.3 vypouští v lokalitě Z3-9 a navazující zastavitelné ploše bydlení polohově určené komunikace.  
Změna č.3 vypouští v lokalitě Z3-14 jednu místní komunikaci.

20. Pojem uvedený v příloze č. 1 vyhlášky č. 3/1998 v odstavci 2 nazvaný „Bydlení jako převládající funkce – smíšená obytná území“ se vypouští a nahrazuje se novým pojmem, který zní: „Bydlení – převládající funkce“, který je shodný s výkresovou částí.

20. Grafickou část tvoří  
Výkres č.1 - základní členění území M 1:5000 výřezy 1 a 2, Hlavní výkres –stav M 1:5000 výřezy 1 a 2,  
Výkres č.2 – hlavní výkres -návrh M 1:5000 výřezy 1 a 2, Hlavní výkres po změně č.3 M 1:5000 výřezy 1 a 2  
Výkres č.3 – veřejně prospěšné stavby (VPS)

21. Počet listů změny 3, grafické přílohy 9.