

Obecní úřad Dražič

IČO: 00249637

Dražič čp. 57, 375 01 Týn nad Vltavou

tel.: 724189408

Zveřejněno dne: 25. 3. 2024

Sejmuto dne:

V E Ř E J N Á V Y H L Á Š K A

Regulační plán Dražič – lokalita Na vyhlídce – návrh zadání

Obecní úřad Dražič jako pořizovatel „Regulačního plánu Dražič – lokalita Na vyhlídce“ za použití § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“) podle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále též jen "stavební zákon"), oznamuje v návaznosti na § 64 stavebního zákona, že zpracoval návrh zadání Regulačního plánu Dražič – lokalita Na vyhlídce (dále též jen „návrh zadání“), a současně oznamuje jeho veřejné projednávání. Podle § 64 odst. 2 návrh zadání doručí pořizovatel veřejnou vyhláškou a zašle dotčeným orgánům.

Návrh zadání je vystaven k veřejnému nahlédnutí na Obecním úřadu Dražič. Návrh zadání je též připraven k nahlédnutí na webových stránkách Obecního úřadu Dražič (www.drazic.cz). Další informace popřípadě podá p. Smítka (773 638 043).

Podle § 64 odst. 3 stavebního zákona může **každý** uplatnit u pořizovatele (Obecního úřadu Dražič) ve lhůtě 15 dnů ode dne doručení návrhu zadání regulačního plánu písemně požadavky na obsah zadání.

Podle § 64 odst. 3 stavebního zákona mohou dotčené orgány uplatnit do 30 dnů od obdržení návrhu zadání u pořizovatele (Obecního úřadu Dražič) vyjádření, ve kterém uvedou požadavky na obsah zadání.

K později uplatněným požadavkům a vyjádřením se nepřihlíží.


„otisk úředního razítka“
František Horák, v. r.
starosta obce

Příloha: návrh zadání regulačního plánu

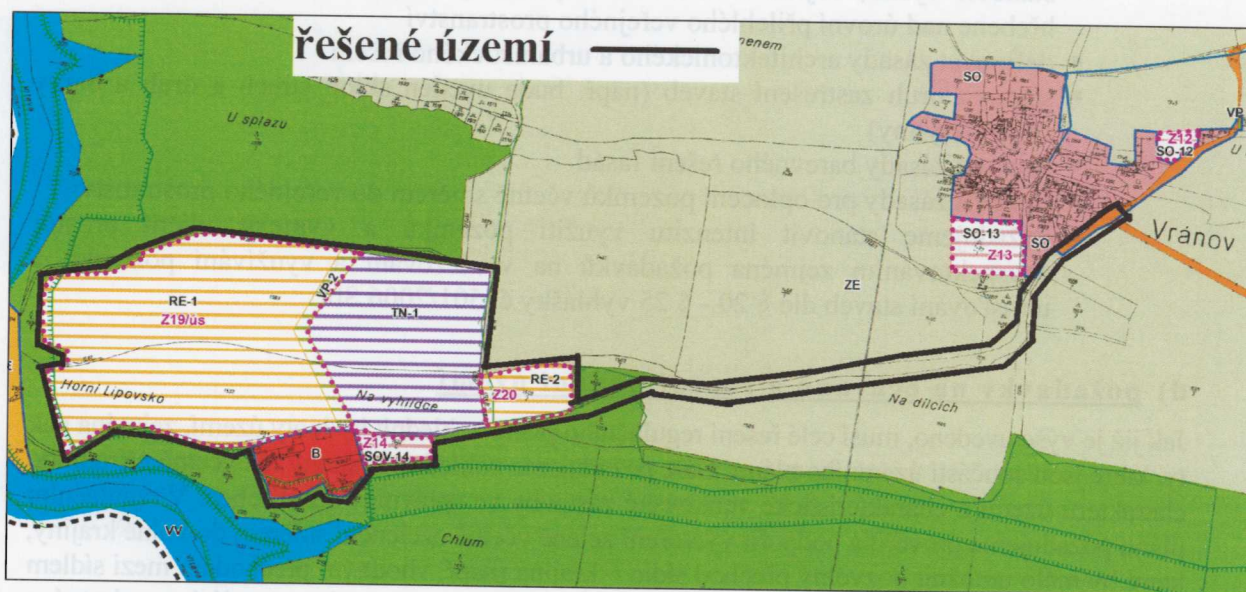
Návrh zadání regulačního plánu Dražič - lokalita Na vyhlídce

regulační plán z podnětu nenahrazující územní rozhodnutí

Zastupitelstvo obce Dražič ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „nový stavební zákon“) na základě zmocnění uvedeného v § 64 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, stanoví v souladu s přílohou č. 9 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále též „vyhláška“), tyto hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu regulačního plánu:

a) vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno dle situace níže zejména plochami označenými dle územního plánu – Z14, Z19, Z20, TN-1, stávající plocha bydlení v dotčené lokalitě, pozemní komunikace obsluhující dotčené území až ke křižovatce se silnicí III/10561 (na východním okraji sídla Vranov) a související pozemky.



Hranici řešeného území může být překročena, zejména z důvodu napojení veřejné dopravní a veřejné technické infrastruktury.

b) požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Regulační plán musí vymežit, resp. rozdělit řešené území na jednotlivé pozemky a to zejména pozemky nezastavitelné, volné krajiny, veřejných prostranství včetně pozemků pro izolační a doprovodné zeleně a jednotlivé stavební pozemky pro umístění stavebních záměrů zejména pro bydlení a rekreaci.

Do řešení je nutno zahrnout všechny prostorově a funkčně související pozemky, které by byly samostatně nevyužitelné.

Prověřit využití ploch dotčených předpokládanou zvýšenou hygienickou zátěží (hluk, prach, zápach, např. z plochy těžby nerostů TN-1) a stanovit taková opatření či podmínky, které by tyto střet eliminovaly.

c) požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Požadujeme, aby jednotlivé stavby a jejich prostorové uspořádání vycházelo z hodnot území. Urbanistickou i hmotovou strukturu požadujeme navrhnout tak, aby tvořila plynulé a harmonické zapojení zástavby do krajiny, s respektováním tradiční kompozice venkovské zástavby a jejich vzájemných vazeb. Požadujeme, aby stavby jako celek, tzn., na jednom stavebním pozemku byly uspořádány do písmene I, L nebo U a respektovali níže uvedený požadavek na stanovení uliční a stavební čáry. Navržená parcelace (nové rozdělení pozemků) a charakter navržené zástavby nesmí narušit současný charakter venkovského rázu celého správního území obce. Požadujeme prověřit umístění shromažďovacího místa pro tříděný komunální odpad a stanovit podmínky pro umístění garáží, odstavných a parkovacích stání souvisejících s využitím pozemku.

Požadujeme stanovit podmínky pro umístění a prostorové uspořádání staveb zejména s ohledem na krajinný ráz:

- stanovit stavební a uliční čáry a umístění staveb na pozemku (zejména rodinných domů, staveb pro rodinnou rekreaci), zvážit možnost použití tradičních materiálů
- stanovit podlažnost odpovídající výškou venkovské zástavbě s ohledem na ochranu krajinného rázu - zvážit možnost využití podkroví
- prověřit půdorysnou velikosti stavby, základní údaje o kapacitě stavby, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami apod.
- stanovit výšku, objem a tvar zástavby – např. maximální výšku římsy nebo hřebene nad úroveň přilehlého veřejného prostranství
- definovat zásady architektonického a urbanistického řešení
- stanovit druh zastřešení staveb (např. bude uveden sklon střech a druh a barvy střešní krytiny)
- stanovit zásady barevného řešení fasád
- stanovit zásady pro oplocení pozemků včetně směrem do veřejného prostranství
- požadujeme stanovit intenzitu využití pozemků a vymezení uliční prostor s respektováním zejména požadavků na vymezení a využívání pozemků a umístění staveb dle § 20 - § 25 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

d) požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Jak již je výše uvedeno, musí celé řešení regulačního plánu zohlednit hodnoty území, zejména pak ty, které jsou součástí územního plánu. Dále požadujeme zohlednit krajinný ráz včetně přírodního charakteru území a charakteristické venkovské zástavby ve správním území obce. V regulačním plánu požadujeme prověřit a podpořit vytvoření zeleně včetně ozelenění směrem do volné krajiny, které by mělo umožnit plynulý přechod sídla – krajina (např. vhodným přechodem mezi sídlem a krajinou je několika metrový pruh trvalého travního porostu, sad navazující na obytné a hospodářské budovy nebo výsadba keřových porostů). Zeleň by se tak měla stát jedním z hlavních doprovodných prvků urbanizovaného prostředí, pomocí níž je možno zakomponovat stavby do okolní krajiny. Právě měkký přechod sídla do otevřené krajiny je zárukou pozitivního přijetí nové výstavby ve volné krajině, která se stává významnou exponovanou lokalitou.

e) požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Řešené území je napojeno pozemní komunikací na silnici III/10561 a dále na dopravní síť v území. Požadujeme navrhnout trasy a případné přeložky veřejné dopravní a technické infrastruktury. Požadujeme prověřit kapacitu současného napojení lokality.

Komunikace uvnitř řešeného území budou navrženy v šířkových parametrech v souladu s příslušnými normami. Je nutno zvážit účelnost návrhu alespoň jednostranného chodníku.

Při dopravním řešení je nutno mít na zřeteli průjezdnost vozidel pro svoz komunálního

odpadu a požární techniky.

V rámci veřejných prostranství požadujeme zvážit možnost příležitostného parkování. Dále požadujeme zajištění propojení pro pěší a cyklisty se širším okolím. Prověřit ozelenění veřejných prostranství.

Prověřit parkovací a odstavná stání v rámci budoucích stavebních pozemků pro umístění stavebních záměrů.

Prověřit možnosti zásobování pitnou vodou a likvidace odpadních vod s ohledem na intenzitu využití v lokalitě. Požadujeme prověřit návrh jednotlivých uličních řadů vodovodu a řady pro oddílnou kanalizaci s připojením jednotlivých pozemků.

Bude prověřeno umístění sloupů veřejného osvětlení.

Rozvody jednotlivých sítí budou navrhovány převážně v komunikacích či veřejných prostranstvích. To však není překážkou jejich řešení v rámci jiných pozemků.

Prověřit umístění dětského hřiště, popř. sportoviště.

f) požadavky na veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření

Nejsou uplatněny. Požadujeme zvážit možnosti zařazení jednotlivých staveb veřejné infrastruktury jako veřejně prospěšných.

g) požadavky na asanace

Nejsou uplatněny. Požadujeme zvážit možnosti vymezení asanací v rámci řešeného území zejména bývalý rekreační areál.

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

Je nutno prokázat splnění právních předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví zejména je nutno minimalizovat negativní vlivy z potencionálních zdrojů negativních vlivů.

i) výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

Regulační plán nenahrazuje žádná územní rozhodnutí.

j) případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Nejsou stanoveny, neboť se jedná o regulační plán z podnětu.

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

Návrh regulačního plánu bude obsahovat zejména kapitoly dle přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. odst. 1 a odst. 3. Další kapitoly budou použity v souladu s požadavky předchozích kapitol. Měřítko jednotlivých výkresů bude 1 : 1 000 mimo výkresu širších vztahů 1 : 5 000 a případně výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 2 880.

Změnu měřítek jednotlivých výkresů je nutno odsouhlasit se zástupcem pořizovatele.