



## MĚSTSKÝ ÚŘAD V ŘÍČANECH

Masarykovo náměstí 53/40 | 251 01 Říčany

tel.: +420 323 618 111 | fax: +420 323 603 734 | e-mail: podatelna@ricany.cz | [www.ricany.cz](http://www.ricany.cz)

Vaše značka/ze dne:	<b>-/24.7.2023</b>	Vážená paní
Č.ev.:	<b>228135/2023</b>	Blanka Vaňková, s.r.o.
Č.j.:	<b>203256/2023-MURI/OUPRR/933</b>	Korunní 2569/108
Útvar MěÚ:	<b>odbor územ. plán. a reg. rozvoje</b>	Praha 10
Počet stejnopisů:	<b>2</b>	10100
Vyřizuje:	<b>Hradilová Zuzana Ing. arch.</b>	
Telefon (linka):	<b>208</b>	
E-mail:		
Způsob odeslání:	<b>datová schránka</b>	

V Říčanech dne: 25.7.2023

### **VĚC: ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE**

Na základě žádosti paní Blanky Vaňkové, Korunní 2569/108, 10100 Praha 10 – Vinohrady, poskytuje Městský úřad Říčany, odbor územního plánování a regionálního rozvoje, se sídlem Komenského náměstí 1619/2, Říčany, jako orgán územního plánování příslušný podle § 6 odst. 1 písm. g) a § 21 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon), jako předběžné informace územně plánovací informace o podmínkách využívání území a změn jeho využití, zejména na základě územně plánovacích podkladů a územně plánovací dokumentace

**pro pozemky parc. č. 62/1, 62/5, 62/6, 62/7 v k.ú. Ládví, obec Kamenice.**

### **PODMÍNKY VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ NA ZÁKLADĚ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍCH PODKLADŮ**

Dle územně analytických podkladů se na předmětném pozemku nacházejí následující relevantní sledované jevy.

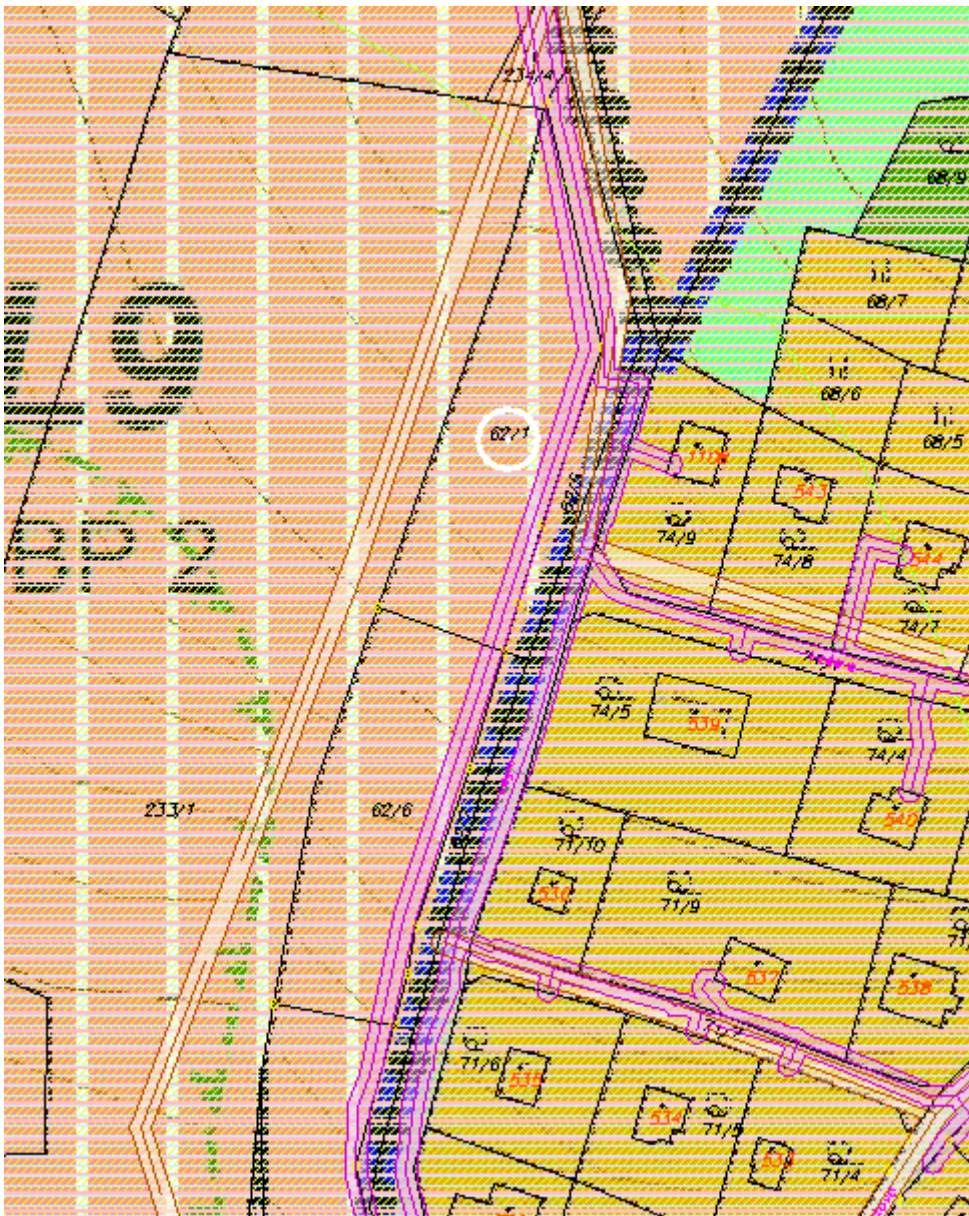
Na pozemcích parc.č. 62/1, 62/5, 62/6, 62/7:

A041 – Bonitované půdně ekologické jednotky a třídy ochrany ochrany zemědělského půdního fondu  
A046 – Zranitelné oblasti povrchových a podzemních vod  
A047 – Vodní útvary povrchových a podzemních vod, vodní nádrže a jejich ochranná pásma  
A070 – Kanalizační stoky a jejich ochranná pásma  
A082a – Elektronické komunikace, jejich ochranná pásma a zájmová území

Na pozemcích parc. č. 62/1 a 62/5:

A070 – Kanalizační stoky a jejich ochranná pásma





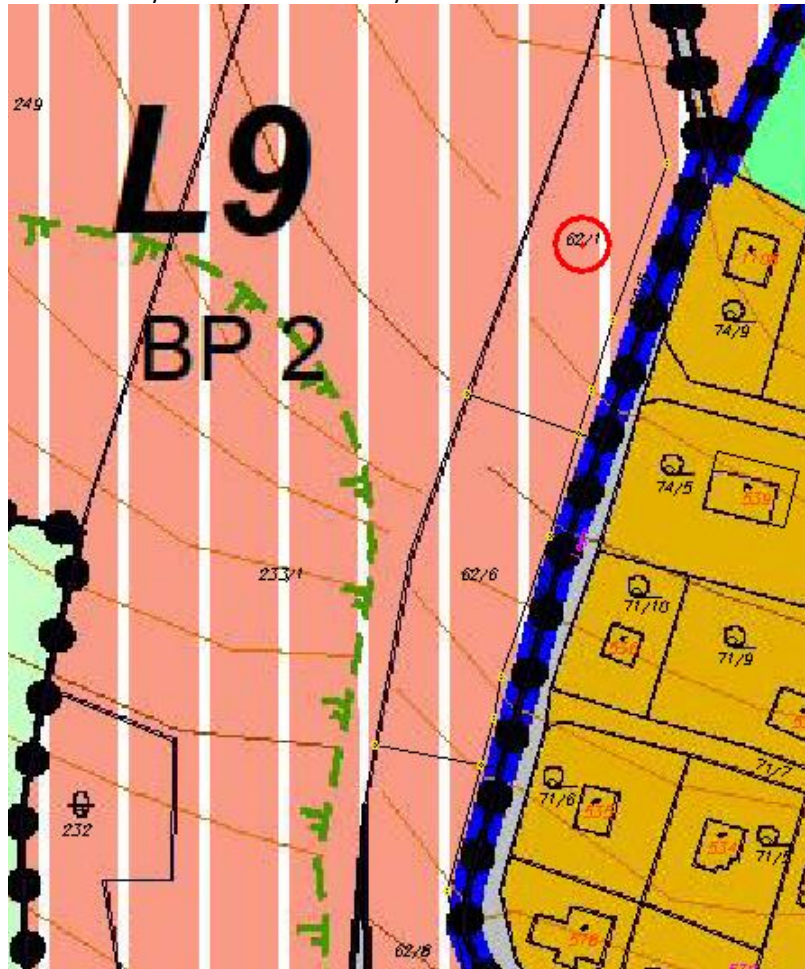
Pro předmětné území není zpracována územní studie.

## **PODMÍNKY VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ A ZMĚN JEHO VYUŽITÍ NA ZÁKLADĚ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE**

**Dle platného územního plánu obce Kamenice ve znění po změnách č.1, č.3, č.4, č.5, č.6, č.7 a č.10 jsou předmětné pozemky zařazeny do těchto ploch s rozdílným způsobem využití:**

Pozemky parc. č. 62/1, 62/5, 62/6, 62/7 jsou vymezeny v zastavitelném území ve funkční ploše "BP – čistě obytné území" v lokalitě L9.

Příloha č. 2 Výřez z koordinačního výkresu – orientační bez měřítka



**Zásady pro funkční regulaci ploch s rozdílným způsobem využití dle ÚPD Kamenice:**

**BP – OBYTNÉ ÚZEMÍ S PŘÍRODNÍMI PRVKY**

Slouží pro trvalé bydlení.

**Přípustné funkční využití:**

- Rodinné domy s velkými pozemky.
- Odstavná stání a garáže sloužící potřebě funkčního využití.
- Nezbytné plochy technického vybavení.
- Příslušné komunikace pěší, cyklistické, pro motorová vozidla a hromadnou dopravu.
- Zeleň liniová a plošná.

**Podmínečné funkční využití:**

- Jednotlivé stávající chaty.

Funkční využití na těchto plochách musí ve zvýšené míře respektovat přírodní a krajinné prostředí. Veškeré stavby, a to i vedlejší a drobné musí být schváleny orgány ochrany přírody a krajiny.



## Zásady prostorové regulace

### Stávající plochy BR, BP, BC:

(21) Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, izolované. Řadové a jiné skupinové domky nejsou přípustné. Rodinné domy budou respektovat stávající regulační (uliční) čáry a orientaci okolních domů, zejména hřebene střechy. Pro rodinné domy v plochách BR – bytová s rekreačními objekty je přípustná max. 1 bytová jednotka. Pro plochu BC 1 s funkcí bytová čistá v k.ú. Ládví v rozsahu pozemků p.č. 496/1, st. 829, 830, 831, vše k.ú. Ládví [662445] je přípustná výška zástavby 2 NP a jsou připuštěny pultové a ploché střechy.

(22) Odstupy na pozemcích do velikosti max. 1000 m<sup>2</sup> nebo šířky podél komunikace max. 22 m budou odpovídat vyhlášce č. 501/2006 Sb., na pozemcích větších a širších budou minimálně 10 m mezi rodinnými domky bez ohledu na umístění oken a 3 m od plotu.

(23) Tvar střechy bude navržen s ohledem na tvary střech okolní zástavby.

(24) Typ krytiny a použité barvy budou navrženy s ohledem na vizuální charakter okolní zástavby.

(25) Pro každou bytovou jednotku v rodinném domu (stávajícím, navrženém, přestavěném z objektu IR) budou zajištěny minimálně 2 parkovací stání na pozemku. Pro každou bytovou jednotku v bytovém domě se požaduje min. 1,5 parkovacího stání pro byty do 100 m<sup>2</sup> podlahové plochy a min. 2 parkovací stání pro byty nad 100 m<sup>2</sup> podlahové plochy.

(26) Koeficienty ploch musí být respektovány na jednotlivém pozemku.

- Koeficient zastavěných ploch KZP 0,30
- Koeficient ploch podlaží KPP 0,50
- Koeficient zeleně KZ 0,5
- Výška římsy, maximální VŘ, VM 5 m
- Výška hřebene VH 8 m
- Další regulační prvky: uliční čára (pokud je zřetelná),

stávající vzrostlá neovocná zeleň na stavebním pozemku, pokud zde je.

(27) Odstup od paty stromů v aleji, pokud zde je, bude předem projednán s dotčenými orgány státní správy, obdobně se postupuje v případě lesa. U individuální nelesní zeleně na stavebním pozemku, která je v doteku koruny s navrhovanou stavbou, bude předem projednáno s obcí.

(28) Pro plochy, kde je v hlavním a koordinačním výkrese vyznačena hranice pásma 25 m od lesa: v pásmu 25 m od hranice pozemků určených k plnění funkcí lesa nebudou žádné nadzemní stavby (vyjma oplocení).

Z výše uvedeného vyplývá, že **záměry v daném území musí splňovat prostorové regulativy uvedeny v odstavcích (21), (22), (25), (26) a (28). Ostatní regulativy jsou informativní.**

## ZASTAVITELNÉ ÚZEMÍ

- (38) Na zastavitelném území platí pro stavby stejné relativy jako na stávajících plochách se stejným funkčním využitím, pokud u příslušné plochy není uvedeno jinak. Pak má přednost regulativ u jednotlivé konkrétní plochy.
- (39) Koeficienty využití území a hlavní regulační prvky jsou určeny pro každou z ploch individuálně s výjimkou koeficientu zeleně.
- 

### Plocha L9:

Funkce BC.

Pozemek min. 1 000 m<sup>2</sup>.

Nové rodinné domy budou přízemní s podkrovím, dle všeobecných regulativů pro plochu BC.

Pro plochu je třeba zpracovat regulační plán.

- Koeficient zastavěných ploch KZP 0,25
- Koeficient ploch podlaží KPP 0,50
- Výška římsy, maximální VŘ, VM 5 m
- Výška hřebene VH 8 m
- Další regulační prvky: uliční čára, zachování stávající zeleně

### Vymezení pojmů:

- KZ – Koeficient zeleně.

Koeficient zeleně určuje minimální podíl zelených ploch, tj. ploch pokrytých trávnikem, květinami, poléhavými keři nahrazujícími trávnik, keři a stromy. Tato zeleň má být v přirozeném terénu.

Pokud je zeleň pěstována v podmínkách, které jsou více či méně vzdáleny přirozeným, zpravidla se skutečné plochy přepočítávají určenými koeficienty a s výměrou stavebního pozemku se pak porovnává plocha takto přepočtená.

Plocha zeleně na střeších s vegetační vrstvou min. 40 cm se započítává 25% skutečné plochy a s vegetační vrstvou min. 90 cm se započítává 50%.

Strom ve zpevněné ploše s vegetačním prostorem min. 4 m<sup>2</sup> se započítává 25 m<sup>2</sup>.

- KZP – Koeficient zastavěné plochy.

Vyjadřuje nejvyšší možnou část, kterou je možno zastavět z každého m<sup>2</sup> plochy zóny. Jde tedy o poměr zastavěné plochy budov k ploše pozemku určené k využití danou funkcí.

- KPP – Koeficient ploch podlaží.

Vyjadřuje nejvyšší možnou hrubou podlažní plochu na každém m<sup>2</sup> plochy zóny. Hrubá podlažní plocha se pro tento účel vypočte součtem hrubých podlažních ploch ve všech nadzemních podlažích vypočtených na základě vnějších rozměrů budovy v každém

jednotlivém nadzemním podlaží nebo příslušné části. Za nadzemní podlaží ve v počtu KPP je považována každá část podlaží, jež svým charakterem splňuje všechny ustanovení příslušné ČN.

- VŘ, VH, VM – Maximální výšková hladina staveb.

Vyjadřuje nejvyšší možnou výšku hladiny římsy, většinou relativní (udanou v metrech – VŘ). V tomto případě se měří vždy od podlahy prvního nadzemního podlaží.

Regulační podmínky mohou dále předepisovat výšku hřebene (VH) případně i tvar a materiál střechy. Rovně části přesahující rovinu střechy – vikýře, věže, velké komíny – mohou být regulačními podmínkami omezeny.

U budov s rovnou střechou je určena maximální výška hladiny zástavby (VM) jako výška budovy se zanedbáním nepodstatných technických zařízení na budově jako jsou komíny, zařízení odvětrání, revizní lávky apod.

**Regulační plán:**

V předmětném území není požadováno zpracování regulačního plánu.

**Veřejně prospěšné stavby – plochy a koridory s možností vyvlastnění dle § 170 zák. č. 183/2006 Sb. v platném znění:**

Na předmětném pozemku nejsou dle ÚPD obce Kamenice vymezeny veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření.

**Limity území:**

Dle koordinálního výkresu platného Územního plánu obce Kamenice se na předmětných pozemcích nenachází žádné limity využití území.

**PLATNOST ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ INFORMACE**

Územně plánovací informace platí 1 rok ode dne vydání.

**POUČENÍ**

Poskytnutá územně plánovací informace platí 1 rok ode dne jejího vydání, pokud v této lhůtě orgán, který ji vydal, žadateli nesdělí, že došlo ke změně podmínek, za kterých byla vydána, zejména na základě provedení aktualizace příslušných územně analytických podkladů, schválení zprávy o uplatňování zásad územního rozvoje a zprávy o uplatňování územního plánu.

**Ing. arch. Zuzana Hradilová, v.r.**  
referent odboru územního plánování  
a regionálního rozvoje  
"OTISK ÚŘEDNÍHO RAZÍTKA"