

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

| | |
|---|---|
| a) označení správního orgánu, který poslední změnu vydal | Zastupitelstvo obce Klabava |
| b) pořadové číslo poslední změny | 2 |
| c) datum nabytí účinnosti poslední změny | |
| d) údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele změny č. 2 ÚP Klabava jméno a příjmení : funkce: podpis a úřední razítko: | Obecní úřad Klabava Pavel Kočárek Starosta obce Klabava |

Název dokumentace: Úplné znění územního plánu Klabava po změně č. 2

Zpracoval: Ing. arch. Petr Tauš, [UrbioProjekt®](#) atelier urbanismu, architektury a ekologie,

301 64 Plzeň, Bělohorská 3

07/2022

Obsah územního plánu

1. Textová část územního plánu

| | |
|--|---|
| a) vymezení zastavěného území | 2 |
| b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | 2 |
| c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | 2 |
| d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení plocha a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití | 3 |
| e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně | 5 |
| f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, | |

| | |
|---|----|
| zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) | 6 |
| g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit | 10 |
| h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů dle § 8 katastrálního zákona | 10 |
| i) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části | 10 |
| j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření | 10 |
| k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti | 10 |
| l) stanovení pořadí změn v území (etapizaci) | 11 |

2. Grafická část územního plánu

| | |
|--|---|
| a) výkres základního členění území | |
| b) hlavní výkres-b1) urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny | |
| b) hlavní výkres-b2) koncepce veřejné infrastruktury | b2) dopravní infrastruktura b3) technická infrastruktura |
| c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací | |
| koordináční výkres | |

ÚPLNÉ ZNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KLABAVA PO ZMĚNĚ č.2

1. Textová část

a) vymezení zastavěného území

Zastavěné území obce Klabava obsahuje plochy na katastrálním území obce Klabava:

| katastrální území | část obce |
|-------------------|-----------|
| 664880 Klabava | Klabava |

Zastavěné území bylo vymezeno ke dni 1.1.2021 na základě aktualizovaných územně analytických podkladů a údajů obce a katastru nemovitostí. Zastavěné území je zobrazeno ve všech grafických přílohách územního plánu v měřítku 1 : 5 000.

b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

b1) rozvoj území obce

Na území obce se bude rozvíjet především obytná funkce, využívající kvalitní prostředí s jižní expozicí a dobrou dopravní dostupností.

b2) ochrana a rozvoj hodnot území

Přírodní podmínky

Přírodní podmínky nebudou navrženým řešením územního plánu narušeny ve významné míře. Zůstávající zachována bez zásahu chráněná území přírody a významné krajinné prvky. Ochranná protipovodňová hráz v údolní nivě Klabavy je umístěna na hranici zastavěného území a ponechává většinu údolní nivy pro možný rozliv velké vody.

Kulturní hodnoty

Navržené využití respektuje měřítko i charakter stávající zástavby. Na území obce nejsou registrovány nemovité kulturní památky:

c) urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

V zastavěném území a zastavitelných plochách obce jsou vymezeny:

- plochy bydlení
- plochy rekreace
- plochy občanského vybavení
- plochy veřejných prostranství
- plochy smíšené obytné-

- plochy dopravní infrastruktury
- plochy technické infrastruktury
- plochy výroby a skladování

c1) urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce předpokládá přednostní využití volných ploch v zastavěném území a dále rozvoj navazující na zastavěné území severním směrem. Přírozenou hranicí rozvoje jsou navazující lesní porosty na sousedních katastrech. Nezastavitelná zůstává údolní niva Klabavy a plochy ZPF severovýchodně od zastavěného území směrem na Litohlavy (zůstává zachován nerušený horizont).

c2) zastavitelné plochy

- 1** – plocha bydlení (rodinné domy), podmínkou využití plochy je realizace obslužné komunikace mezi plochami **1 a 2** a zachování možnosti dopravního propojení s lokalitou územní rezervy **30**
- 2** – plocha bydlení (rodinné domy)), podmínkou využití plochy je realizace obslužné komunikace mezi plochami **1 a 2**
- 3** – plocha bydlení (rodinné domy)
- 4** – plocha bydlení (rodinné domy)
- 5** – plocha bydlení (rodinné domy), podmínkou využití plochy je zajištění dopravního napojení na veřejné komunikace
- 7** – plocha bydlení (rodinné domy), při využívání plochy budou respektovány: ochranné pásmo lesa, ochrana vodních zdrojů, vedení VN a jeho ochranné pásmo, požadavky na dopravní napojení a propojení se sousedními lokalitami **5 a 8** a výstavba je možná v minimální vzdálenosti 25 m od okraje lesa
- 8** – plocha bydlení (rodinné domy), bude respektováno vedení VN a jeho ochranné pásmo, bude zajištěno dopravní propojení s lokalitou **7**
- 10** – plocha bydlení (rodinné domy)
- 11** – plocha bydlení (rodinné domy)
- 14** – plocha smíšená obytná, výstavba je možná v minimální vzdálenosti 25 m od okraje lesa
- 15** – plocha smíšená obytná
- 20** – komunikační propojení
- 21** – plocha smíšená obytná (výhradně komerční využití bez funkce trvalého bydlení), bude respektováno ochranné pásmo komunikace a podmínky správce vodního toku pro využití části plochy v záplavovém území
- 22** – přístup do lokality **7** (řešení křižovatky)
- 24** - vodojem
- 2.1** – plochy bydlení

- 2.3 – plochy bydlení
- 2.5 – plochy bydlení
- 2.6 – plochy rekreace
- 2.7 – plochy dopravní infrastruktury (místní komunikace - přístup k vodojemu)
- 2.9 – plochy technické infrastruktury (ČOV včetně koridoru pro související dopravní a technické infrastruktury)
- 2.10 – plochy veřejných prostranství (veřejná zeleň, rekreační sport)
- 2.11 – plochy bydlení
- 2.15 – plochy technické infrastruktury (čerpací stanice)
- 2.18 – plochy dopravní infrastruktury (místní komunikace)
- 2.19 – plochy dopravní infrastruktury (účelová komunikace)
- 2.20 – plochy bydlení
- 2.21 – plochy bydlení

c3) plochy přestavby

- 19 – úprava komunikace (rozšíření)
- 2.2 – plochy bydlení (využití je podmíněno zajištěním dopravní obslužnosti plochy)
- 2.4 – plochy bydlení (využití je podmíněno zajištěním dopravní obslužnosti plochy)
- 2.8 – plochy dopravní infrastruktury (cyklotrasa Klabava-Litohlavy)
- 2.13 – plochy rekreace (využití je podmíněno zajištěním dopravní obslužnosti plochy)

c4) Sídlní zeleň

V sídle je vysoký podíl stávající obytné zeleně na pozemcích rodinných domů a ve smíšených plochách. Dále jsou v obci nezastavitelné plochy terénních prohlubní a na zastavěném území bezprostředně navazují na severu plochy lesů a na západě výsypka zčásti rekultivovaná, s charakterem přírodní plochy.

Další plochy veřejné zeleně (plochy veřejných prostranství budou součástí ploch bydlení, lokalizace bude vymezena v požadovaných územních studiích.

d) koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení plocha a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

d1) veřejné občanské vybavení

Zůstávají zachována stávající stávající zařízení občanské vybavenosti.

d2) dopravní infrastruktura

Silnice III/2327

Na komunikaci nejsou navrhovány zásahy do její trasy, úpravy stávající komunikace včetně doplnění chodníků v zastavěném území budou provedeny podle prostorových možností.

Místní a účelové komunikace

Navrženy jsou: úpravy místních komunikací pro zajištění přístupu do nově navržených lokalit:

- rozšíření komunikace (označení v grafických přílohách 19)
- přístup do lokality 7 (označení v grafických přílohách 22)
- propojení komunikací (označení v grafických přílohách 20)

V nových lokalitách bude podrobné dopravní řešení provedeno v dalších stupních projektové přípravy výstavby. Závazně je stanoven požadavek na propojení lokalit 7 a 8, 1 a 30.

Stávající komunikace v sousedství nových lokalit bude rozšířena na šířku odpovídající platným předpisům na úkor těchto lokalit.

Komunikace pro pěší a cyklisty

Podle prostorových možností budou doplněny chodníky podél komunikací v zastavěném území. Jižním okrajem katastrálního území obce je vedena po stávající účelové komunikaci mezinárodní cyklostezka. Další cyklotrasy na území obce budou vedeny po stávajících komunikacích (místní a účelové komunikace), trasy jsou vyznačeny v grafické příloze b2. dopravní a technická infrastruktura.

Železnice

Trat' č. 170 je vedena podél hranice řešeného území jižně od obce. Na křížení se silnicí III/2327 leží železniční zastávka.

Vymezen je koridor územní rezervy pro vysokorychlostní trať v šíři 200 metrů (trať povede s ohledem na výškové uspořádání terénu tunelem). Regulativ koridorů dopravní infrastruktury:

Koridory dopravní infrastruktury

1. Hlavní využití-koridory se vymezují pro umístění staveb dopravní infrastruktury a staveb souvisejících včetně úprav krajiny souvisejících se s umístěnou dopravní stavbou a včetně případných ochranných opatření. Po realizaci výstavby budou plochy převedeny do příslušných ploch s rozdílným způsobem využití.

2. Přípustné využití-plochy zahrnují:

- stavby dopravní infrastruktury
- související stavby a opatření
- související terénní úpravy
- související zásahy do zařízení a staveb technické infrastruktury
- ochrannou a izolační zeleň
- protihluková opatření

3. Nepřípustné využití -v koridorech je nepřípustné využití v rozporu s odstavcem 2.

4. Podmínky prostorového uspořádání

- budoucí využití bude zahrnovat plochy dopravní infrastruktury a vyvolaných investic, takto nevyužité plochy budou ponechány pro původní využití

Hromadná doprava osob

Je zajištěna železniční dopravou do Plzně i Rokycan a v omezené míře autobusem (školní autobus).

d3) technická infrastruktura

Zásobování vodou

Byla realizována výstavba nového vodojemu HV3 s úpravnou vody s kapacitou 120m³ v nejvyšším bodu katastru obce. Vodojem bude propojen se stávající vodárnou HV1 a souběžně bude veden hlavní zásobovací řad pro zásobování RD v obci. Území bylo vzhledem ke konfiguraci terénu rozděleno do dvou tlakových pásem. Ve všech nových zastavitelných plochách pro bydlení a smíšených obytných je podmínkou pro výstavbu napojení na systém zásobování pitnou vodou v obci.

Nakládání s odpadními vodami

Navržená studie odkanalizování obce navrhuje splaškovou kanalizaci jako gravitační vč. kanalizačních přípojek, která bude svedena do čerpací stanice v nejnižším bodu obce a výtlač na hranici intravilánu. Dále pak výtlač kanalizačním přivaděčem na ČOV Rokycany.

Do doby realizace bude zachován stávající systém, v nové výstavbě se předpokládá realizace malých domovních ČOV. Za ně je možno považovat i septik doplněný zemním nebo obdobným filtrem.

Likvidace srážkových vod v území:

- srážkové vody budou v maximální míře vsakovány do půdy

- ze zpevněných ploch budou srážkové vody, které nelze vsakovat odváděny do vodotečí oddílnou kanalizací

- pouze v nezbytných případech budou srážkové vody odváděny společně s vodami odpadními jednotnou kanalizací

Zásobování elektrickou energií

Návrh řešení napojení nové zástavby

V řešeném území se nachází pět stávajících transformačních stanic 22/0,4 kV. Všechny jmenované trafostanice, jsou plně distribuční, t.j. v majetku ČEZu.

Pro zásobování navržených lokalit bydlení je pokrytí území stávajícími transformačními stanicemi dostatečné, navrženo je místní navýšení - přezbrojení stanic.

V ostatních částech řešeného území budou využity stávající přezbrojené trafostanice, které jsou vhodně umístěny a je jimi dobře pokryto i zástavbové území, příkon jednotlivých transformátorů navyšován se zástavbou navržených území až po maximální zástavbovou kapacitu trafostanic.

Veřejné osvětlení

Veřejné osvětlení je navrženo k rekonstrukci, dále rozšířit v rámci stávající zástavby a doplnit o osvětlení ostatních komunikací. Nové rozvody veřejného osvětlení se provedou v rámci nové výstavby zemními kabely.

Zásobování plynem

V obci je proveden středotlaký rozvod zemního plynu s regulační stanicí mimo území obce. stávající zařízení pro zásobování zemním plynem mají dostatečnou kapacitu pro zásobování nové výstavby. D nových lokalit budou prodlouženy stávající rozvody STL plynovodů v obci.

Zásobování teplem

Je navrženo přednostní využití zemního plynu v malých domovních kotelnách. alternativou jsou tepelná čerpadla a využití solárního ohřevu (příprava TUV). Přípustné je dále spalování dřeva a biomasy.

Spoje

Nejsou navrhována nová zřízení spojů.

d4) nakládání s odpady

Likvidace pevného domovního odpadu bude prováděna v souladu s koncepcí nakládání s odpady svozem na řízenou skládku. Nevyužitelný domovní odpad bude před svozem soustředěn do odpadních nádob u jednotlivých producentů.

V obci jsou rozmístěny pro tříděný sběr sběrné nádoby druhotných surovin (papír, sklo, plasty, jedlé oleje, bio suroviny).

Nebezpečný odpad bude nárazově sbírán odděleně do zvláštních kontejnerů ve sběrném dvoře a likvidován odbornou firmou v souladu s platnými předpisy a obecní vyhláškou o nakládání s odpady.

e) koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

V nezastavěném území obce jsou vymezeny plochy:

- plochy dopravní infrastruktury
- plochy vodní a vodohospodářské
- plochy zemědělské
- plochy lesní
- plochy přírodní
- plochy smíšené nezastavěného území

e1) krajina

Obec má jen minimální krajinné zázemí na vlastním katastru. Na západě však na území obce navazuje výsypka bývalého ejpovického lomu s vodní plochou s významným rekreačním potenciálem. Navržena je rekultivace údolní nivy Klabavy pod hrází retenční nádrže a doplnění alejí podél silnice do Litohlav a účelových komunikací podél retenční nádrže.

Vymezení ploch:

26 – revitalizace údolní nivy Klabavy

2.17 – plochy vodní a vodohospodářské (revitalizace vodního toku)

e2) územní systém ekologické stability

Prvky ÚSES jsou vymezeny v grafické příloze b1) urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny 1 : 5 000

Regionální úroveň ÚSES

Západní okraj území obce je součástí regionálního biokoridoru (vymezen v ZÚR PK). Zahrnuje území bývalé výsypky lomu Ejpovice.

Lokální úroveň ÚSES

Na toku Klabavy je vymezen funkční lokální biokoridor zahrnující údolní nivu Klabavy. Vlastní tok je regulován, územní plán navrhuje jeho revitalizaci.

Lokální biocentrum je navrženo na výsypce Ejpovického lomu v rozsahu regionálního biokoridoru na území obce Klabava.

Regulace využití ploch prvků ÚSES

- přípustné využití: opatření ve prospěch zvýšení funkčnosti ÚSES (revitalizace, renaturace, výsadby autochtonních druhů, probírky, samovolná sukcese, zatravnění apod.)
- podmíněně přípustné využití: opatření k hospodaření na daných plochách – zemědělství, lesnictví apod., která nepovedou ke snížení stabilizační funkce ÚSES, zneprůchodnění či přerušení kontinuity ÚSES
- nepřipustné využití: v biocentrech umístování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, neprůchodného oplocení či ohrazení; v biokoridorech umístování nových staveb kromě staveb dopravní a technické infrastruktury, které ale musí být vždy zprůchodněny, neprůchodného oplocení či

ohrazení

e3) prostupnost krajiny

Je zajištěna účelovými komunikacemi v plochách ZPF,

e4) protierozní opatření

Území obce není výrazně ohroženo erozí. na severním okraji obce jsou vymezeny svažité pozemky, u kterých je doporučena úprava hospodaření tak, aby nedocházelo k možnému ohrožení zastavěného území obce splachem ornice při přívalových srážkách. Vymezeny jsou:

27– protierozní opatření (úprava způsobu hospodaření zahrnující omezení možnosti pěstování širokořádkových plodin, vyloučení orby po spádnici, doporučeno je převedení do trvalého travního porostu)

2.14 – protierozní opatření (úprava způsobu hospodaření zahrnující omezení možnosti pěstování širokořádkových plodin, vyloučení orby po spádnici, doporučeno je převedení do trvalého travního porostu)

e5) ochrana před povodněmi

Území obce je ohroženo povodní v údolní nivě Klabavy a dále pod hrází retenční nádrže zvláštní povodní.

Navržená opatření

Pro ochranu před zvláštní povodní při poškození hráze retenční nádrže na Klabavě vzhledem k poloze je zajištěno trvalé monitorování stavu hráze a včasná preventivní evakuace ohroženého území při riziku protržení.

Navrženo je zvýšení nivelety pozemků v zastavěném území obce v rozsahu jejich ohrožení záplavou Q_{100} :

1.12 – protipovodňová opatření

e6) rekreace

Na území obce nebude připuštěna výstavba nových rekreačních objektů ve volné krajině.

f) stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřipustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních

podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

f1) regulativy využití ploch

Plochy bydlení

1)Hlavní využití-plochy jsou určeny pro zajištění kvalitního bydlení včetně každodenní rekreace a relaxace, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení

2)Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

-rodinné domy

-vedlejší stavby sloužící k zajištění kvality bydlení (zahradní altány, zimní zahrady, bazény, garáže pro vlastní potřebu)

-veřejná prostranství

-související plochy dopravní a technické infrastruktury

3)Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

-pozemky pro objekty individuální rekreace splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky 501/2006 Sb.

-chov drobného zvířectva pro vlastní potřebu, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

-zařízení občanské vybavenosti, služeb a sportu, pokud nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše

s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 100 m²

-pozemky pro objekty individuální rekreace splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky 501/2006 Sb.

4)Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umístit:

-veškeré výrobní aktivity

-chov domácího zvířectva pro komerční účely

-zařízení občanské vybavenosti, služeb a sportu, která by mohla potenciálně narušit kvalitu obytného prostředí hlukem přesahujícím hygienické limity pro obytné území

Plochy rekreace

1)Hlavní využití-plochy jsou určeny pro pozemky určené pro individuální a rodinnou rekreaci v kvalitním přírodním prostředí

2)Přípustné využití-v plochách je přípustné umístit:

-stavby pro rodinnou rekreaci plnící podmínky stanovené v § 2, odst. b) Vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění Vyhlášky 269/2009 Sb.

-zařízení sportu pro potřeby těchto ploch

-veřejná prostranství

-zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch

3)Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

-garáže výhradně pro obsluhu tohoto území

4)Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

-veškeré výrobní aktivity

-chov domácích zvířat pro komerční účely

-chov užitkových zvířat

Plochy občanského vybavení

1)Hlavní využití-plochy se vymezují pro umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení, jsou dostupné z ploch dopravní infrastruktury.

2)Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky:

-sportu

-kultury

-ochrany obyvatelstva

-veřejného stravování a ubytování

-služeb

-veřejné administrativy

-veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu související s funkcí plochy, především dostatečné odstavné plochy pro vozidla návštěvníků

3)Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

-ubytování obsluhy a bydlení majitelů pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy

4)Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umístit:

-zařízení výrobních služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy

Plochy veřejných prostranství

1)Hlavní využití-vymezují se pro za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem

2)Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

-obslužné komunikace

-pěší a cyklistické komunikace

-parkoviště a odstavné plochy, které nelze umístit v ostatních plochách

-veřejnou zeleň, parky

-ochrannou zeleň

3)Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit prvky a stavby drobné

architektury (např. sochy, veřejné WC, stánky, lavičky, herní prvky apod.), pokud nenarušují charakter plochy a nebrání její hlavní funkci.

Plochy smíšené obytné

1)Hlavní využití-plochy jsou určeny pro bydlení venkovského charakteru spojené s hospodářským využitím pozemků a objektů

2)Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:

-obytné přízemní objekty s možností využití podkroví

-garáže pro obsluhu tohoto území.

-zařízení občanského vybavení (dle §6 Vyhlášky č.501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky č. 269/2009 Sb.) o maximální ploše 500 m²

-veřejná prostranství

-zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch

-pozemky pro individuální rekreaci splňující podmínky § 20, odst. 4 a 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb.

3)Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

-zařízení zemědělské malovýroby a chov drobného zvířectva, za podmínky, že jejich ochranná pásma nezasahují sousední pozemky

-zařízení drobné a nezávadné výroby, řemeslné živnosti a zařízení soukromého podnikání za podmínky, že nenarušují obytnou funkci

4)Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:

-pozemky pro stavby a zařízení narušující obytné prostředí sousedních pozemků

Plochy dopravní infrastruktury

1)Hlavní využití-vymezují se pro umístění pozemku dopravních zařízení a komunikací, které nelze z důvodů zejména jejich negativního působení integrovat do ostatních ploch

2)Přípustné využití-plochy se člení na:

-plochy silniční dopravy (III. třídy, místní a účelové komunikace, mosty, ochranná zeleň, zařízení pro obsluhu dopravy)

3)Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

-plochy související technické infrastruktury a ostatní technické infrastruktury, pokud je jejich umístění odůvodnitelné z technických nebo ekonomických hledisek

Plochy technické infrastruktury

1)Hlavní využití-vymezují se pro technickou infrastrukturu, kterou nelze začlenit do jiných ploch a kdy nelze pozemky technické infrastruktury jinak využít

2)Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky pro:

-vedení a zařízení zásobování vodou (vodovody, vodojemy, vodní zdroje, úpravy vody, čerpací stanice)

-odkanalizování a čištění odpadních vod (čistírny odpadních vod, kanalizace, čerpací stanice, odpadní jímky a další zařízení pro nakládání s odpadními vodami)

-energetiku (liniová vedení elektřiny, transformační stanice)

-spojová zařízení (spojová vedení, radioreléové trasy, telekomunikační ústředny apod.)

- základové stanice mobilních operátorů (pouze jako integrované objekty s funkcí rozhledny, nelze umísťovat více stožárů různých operátorů samostatně v dohledové vzdálenosti)

-související zařízení dopravní infrastruktury

3)Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

-ostatní plocha dopravní infrastruktury, pokud je jejich umístění odůvodnitelné z technických nebo ekonomických hledisek

Plochy výroby a skladování

1)Hlavní využití-plochy se vymezují pro pozemky výrobních a skladových zařízení, které pro jejich potenciálně rušivý vliv na životní a obytné prostředí nelze umísťovat v jiných plochách.

Plochy se vymezují v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury.

2)Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:

-pozemky a stavby pro výrobní zařízení průmyslu a zemědělství

-pozemky a stavby pro sklady a skladové areály

-související zařízení dopravní a technické infrastruktury

-ochrannou zeleň a opatření na ochranu před negativními vlivy výroby

-zařízení pro vědu a výzkum

3)Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:

-zařízení občanské vybavenosti nezbytné pro obsluhu těchto ploch

4)Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:

-pozemky pro bydlení

Plochy vodní a vodohospodářské

1)Hlavní využití- jsou vymezeny pro zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu a ochranu přírody

2)Přípustné využití-plochy zahrnují:

-vodní toky

--vodní plochy (přirozené i umělé)

-odvodňovací a ochranné příkopy a zařízení

3) Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

-stavby dopravní a technické infrastruktury, pokud nenaruší funkčnost plochy a neohrozí okolí a krajinu.

4) Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umístit stavební objekty s výjimkou staveb vodohospodářských, staveb podmíněně přípustných a staveb nezbytných pro využívání plochy.

Plochy zemědělské

1) Hlavní využití-vymezují se pro zajištění zemědělské funkce

2) Přípustné využití-plochy zahrnují:

-zemědělský půdní fond

-stavby a zařízení pro zemědělskou výrobu

-dopravní a technickou infrastrukturu související se stavbami, zařízeními a jinými opatřeními pro zemědělství

- aleje podél silnic a účelových komunikací

3) Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

-ostatní dopravní a technickou infrastrukturu, kterou nelze umístit v jiných plochách, případně jejich technicky odůvodněné provedení nelze umístit v jiných plochách

Plochy lesní

1) Hlavní využití-vymezují se pro zajištění funkce lesů a jejich využití

2) Přípustné využití-plochy zahrnují:

-pozemky určené k plnění funkcí lesa

- stavby, zařízení a jiná opatření lesního hospodářství

-dopravní a technická infrastruktura související se stavbami, zařízeními a jinými opatřeními pro lesní hospodářství

3) Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

-ostatní dopravní a technickou infrastrukturu, pokud její technicky odůvodněné řešení nelze umístit na jiných plochách

Plochy přírodní

1) Hlavní využití-vymezují se pro účely zajištění ochrany přírody a krajiny

2) Přípustné využití-plochy zahrnují:

-pozemky ostatních zvláště chráněných území

-pozemky biocenter

3) Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

-související dopravní a technickou infrastrukturu nezbytnou pro obsluhu a zajištění funkce plochy.

Plochy smíšené nezastavěného území

1) Hlavní využití-jsou vymezeny v nezastavěném území, pokud není účelné podrobnější členění na další plochy nezastavěného území

2) Přípustné využití-plochy zahrnují např.:

-nezastavěné krajinné plochy

-rozptýlenou krajinou zeleň (remízky, aleje, náletovou zeleň na ostatních plochách)

-mokřady, slatiny, plochy skal, sutiska a ostatní plochy přírodního charakteru

3) Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umístit stavby a zařízení nezahrnutá v § 18, odst. (5) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění zákona č. 68/2007 Sb. a zákona č. 191/2008 Sb.

Plochy protierozních opatření

1. Hlavní využití-jsou vymezeny pro opatření pro omezení eroze a ochranu před přívalovými srážkami na plochách nezastavěného území. Zlepšit schopnost krajiny zadržovat vodu a zpomalovat její odtok. Na plochách ZPF zůstává zachováno zemědělské hospodaření omezené požadavky ochrany před erozí způsobenou větrem nebo přívalovými srážkami a plochy zůstávají v ZPF.

2. Přípustné využití

-organizační opatření zahrnující úpravu způsobu zemědělského hospodaření (omezení širokořádkových plodin, orbu po vrstevnici, zatravnění)

- suché poldry

- ochranné příkopy

- terénní úpravy

- revitalizace vodních toků

- prvky ÚSES

3. Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umístit:

- stavby, zařízení a jiná opatření v souladu s §18, odst. 5 stavebního zákona s výjimkou staveb, zařízení a opatření pro zemědělství, lesnictví a těžbu nerostů

4. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití v rozporu s odstavci 2) a 3).

Plochy protipovodňových opatření

1. Hlavní využití-jsou vymezeny pro umístění technických zařízení a krajinných opatření k ochraně při záplavách.

2. Přípustné využití

- ochranné hráze

- technická zařízení (ochranné zdi, mobilní protipovodňové stěny)
- čerpací stanice
- úpravy terénu (ochranné valy, úprava nivelety terénu)

3. Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné využití narušující funkci ochrany při záplavách.

f2) vymezení pojmů

Řemeslnou výrobou a službami – výroba a služby řemeslného charakteru, provozovaná pouze osobně podnikatelem nebo spolu s ním nejvýše čtyřmi rodinnými příslušníky nebo zaměstnanci.

Drobnou výrobou a službami - taková drobná výroba a služby, při jejichž provozování je zaměstnáno nejvýše 100 zaměstnanců, objem denní přepravy zboží a materiálu nepřesahuje 100 tun hmotnosti nebo 500 m³ objemu a stavby a zařízení k tomu použité nepřesahují zastavěnou plochu v součtu 1 hektar plochy.

Chovem drobného zvířectva – hospodářský chov zvířat určený pouze pro vlastní spotřebu chovatele, zejména drůbeže, králíků, holubů, ovcí, apod.

Chovem domácích zvířat – zájmový chov zvířat (koček, psů, ptactva, drobných exotů apod.), avšak ne pro komerční účely

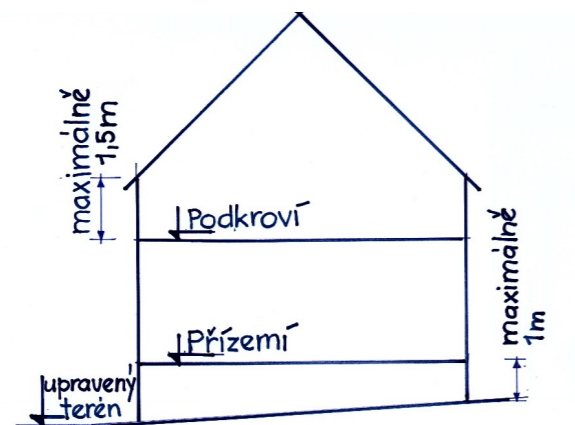
Zemědělskou malovýrobou – hospodářský chov zvířat a rostlinná výroba obyvatel nedosahující charakteru podnikání a podnikatelská činnost samostatně hospodařících rolníků při hospodářském chovu zvířat a rostlinné výrobě. Maximální rozsah chovů činí 2ks velkých zvířat (koně, skot, prase), 10 ks ovcí nebo koz a do 50 ks drobných zvířat (králíci, slepice, krůty a podobné), vyloučen je chov masožravých zvířat a šelem (lišky, norci a pod.)

Veřejným ubytováním – úplatné krátkodobé ubytování v zařízeních k tomu určených.

Maximální podíl zastavění – podíl všech ploch zastavěných stavbami na pozemku k celkové ploše pozemku vyjádřený v procentech, zastavěnou plochou se rozumí průmět všech částí stavby do půdorysné roviny

Minimální podíl zeleně – podíl všech ploch zeleně na pozemku k jeho celkové ploše vyjádřený v procentech

Maximální výška zástavby nad terénem – maximální výška zástavby nad nejvýše položeným místem



terénu sousedícího se stavbou

Maximální výška zástavby v podlažích – maximální počet nadzemních podlaží, nadzemní podlaží může být umístěno maximálně 1 metr nad nejvýše položeným terénem v sousedství stavby

Podkroví – prostor vestavěný do střešní konstrukce přičemž výška šikmé části stropu začíná maximálně 1.5 metru nad podlahou tohoto prostoru

Okolní zástavba – rozumí se zástavba, která může být ovlivněna působením zástavby a využití pozemků, ke kterým se vztahuje

Prvky drobné architektury – rozumí lavičky, jednoduché altány, tělocvičné prvky přírodního charakteru, informační systém, cesty pro pěší, umělecká díla, osvětlení parkového charakteru, pítka, kašny, vodotrysky a prvky pro hry dětí.

f3) podmínky využití území

V zastavěném území a v zastavitelných plochách v kontaktu s vodním tokem zůstane zachován přístup k vodnímu toku a jeho užívání a to v šířce 6 metrů od břehové čáry drobného vodního toku a 8 metrů od břehové čáry významného vodního toku.

V plochách nezastavěného území je vyloučeno umístování staveb dle § 18 odst. 5 stavebního zákona

V zastavěném území a v plochách určených ke změně funkčního využití je možno umísťovat stavby a území a plochy využívat pouze v souladu s podmínkami využití ploch s rozdílným způsobem využití. Ve stávajícím zastavěném území mohou zůstat funkce, které neodpovídají regulativu, pokud jejich existence nenarušuje určenou funkci území.

Mimo zastavěné území a v plochách určených ke změně funkčního využití nelze umísťovat stavby, s výjimkou liniových staveb a staveb technické infrastruktury a dopravních staveb určených k obsluze území. Na plochách ZPF je podmíněně možno umísťovat objekty nezbytné pro jejich využívání a obsluhu a liniová vedení technické infrastruktury.

f4) prostorové uspořádání

V lokalitách nové výstavby je limitováno využití parcel maximálním podílem zastavění pozemku stavebními objekty a výškou zástavby:

plochy bydlení

- maximální podíl zastavění 30 %
- přízemní objekty s možností využití podkroví, ve stávající zástavbě v souladu s okolní zástavbou přípustná dvě nadzemní podlaží
- doporučená minimální velikost nově vymezeného nebo oddělovaného stavebního pozemku 900 m²,

ve zbytkových pozemcích a při nemožnosti splnění je přípustný i menší stavební pozemek

- není přípustná výstavba řadových rodinných domů

plochy smíšené obytné:

- maximální podíl zastavění 40 %

- přízemní objekty s možností využití podkroví, ve stávající zástavbě v souladu s okolní zástavbou

přípustná dvě nadzemní podlaží

f5) ochrana krajinného rázu

Území obce se rozkládá na mírném jižně skloněném svahu nad řekou Klabavou. Nemá výrazné stavební dominanty, zástavba se neuplatňuje vůči obzoru. Navržené regulační podmínky (výška zástavby přízemí a podkroví nenaruší stávající horizont. nedojde tak k zásahu do krajinného rázu.

g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Jsou vymezeny:

Stavby dopravní infrastruktury (WK)

WK1 – místní komunikace (přístup k vodojemu)

WK2 – rozšíření místní komunikace

WK3 – dopravní napojení lokality 7

WK4 – cyklotrasa Klabava-Litohlavy

WK5 – místní komunikace (lokalita 2.18)

WK6 – účelová komunikace (lokalita 2.15)

Stavby vodohospodářské (WV)

WV 1 – vodojem a vodní zdroj

WV2 – čistírna odpadních vod včetně koridoru pro související dopravní a technickou infrastrukturu

WV4 – vodovodní řad (napojení vodojemu)

WV5 – pozemky dotčené realizací vodovodní a kanalizační sítě v zastavěném území

WV6 – čerpací stanice (lokalita 2.19)

Protierozní opatření (WP)

WP1 – protierozní opatření (označení 27)

WP2 – protierozní opatření (označení 2.14)

h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní

právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů dle § 8 katastrálního zákona

WZ1 – veřejná zeleň, rekreační sport (lokalita 2.10), dotčeny pozemky p.č. 348/4; 348/8; 348/9; 354/12; 354/13 a 362/1 v k.ú. Klabava, předkupní právo ve prospěch obce Klabava, 338 41 Klabava č.p. 17

i) údaje o počtu listů územního plánu

Územní plán obsahuje:

- 11 listů textu formátu A3

- 4 grafické přílohy formátu 750/390 mm

j) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití včetně podmínek pro jeho prověření

Koridor dle ZÚR ČR:

29 – koridor VRT železnice (na území obce v tunelu), možná kolize s ochranou vodních zdrojů obce a navrhovaným vodojemem

Jsou vymezeny plochy vhodné pro výstavbu, avšak nedostupné z hlediska majetkových vztahů:

2.16 - plochy bydlení

2.22 - plochy bydlení

k) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Jsou vymezeny plochy výstavby rodinných domů označené **1, 7**. Územní studie vyřeší:

- návrh dopravní a technické infrastruktury (včetně požadovaného dopravního propojení lokalit **7 a 8, 1 a 30**)

- parcelaci pozemků

- rozmístění ploch veřejných prostranství splňujících požadavek § 7 vyhlášky 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území ve znění vyhlášky 269/2009 Sb.

- umístění nádob na sběr tříděného odpadu

- stanovení podrobných regulačních podmínek pro zajištění vazby na stávající zástavbu venkovského charakteru

Územní studie budou zpracovány, projednány, schváleny pořizovatelem a data o nich vložena do evidence územně plánovací činnosti do 31. 12. 2026.

l) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

