ÚZEMNÍ PLÁN

KLABAVA

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO ZMĚNĚ č.3

Digitálně podepsal Ing. arch. Václav Stašek

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

---

a) Označení správního orgánu vydávajícího změnu územního plánu

Zastupitelstvo obce Klabava

b) Pořadové číslo poslední Změny 3

c) Datum nabytí účinnosti Změny

d) Údaje o oprávněné úřední osobě pořizovatele

Jméno a příjmení: Pavel Kočárek

Funkce: starosta obce Klabava

Otisk úředního razítka, podpis

Obsah územního plánu

a) vymezení zastavěného území
b) základní koncepce rozvoje území obce
c) urbanistická koncepce
d) koncepce veřejné infrastruktury
e) koncepce uspořádání krajiny
f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití
g) vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci
h) kompenzační opatření podle zákona a ochraně přírody a krajiny
i) vymezení ploch a koridorů územních rezerv
j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
k) stanovení pořadí změn v území (etapizaci)

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 1.8.2025 na základě aktualizovaných územně analytických podkladů a údajů obce a katastru nemovitostí.

Zastavěné území je zobrazeno ve všech grafických přílohách územního plánu v měřítku 1:5000.

b) základní koncepce rozvoje území obce

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

<u>Přírodní podmínky</u>

Přírodní podmínky nebudou navrženým řešením územního plánu narušeny ve významné míře. Zůstávají zachovány bez zásahu chráněných území přírody a významných krajinných prvků. Ochranná protipovodňová hráz v údolní nivě Klabavy je umístěna na hranici zastavěného území a ponechává většinu údolní nivy pro možný rozliv velké vody.

<u>Kulturní hodnoty</u>

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

c) urbanistická koncepce

V zastavěném území a zastavitelných plochách obce jsou vymezeny plochy:
- smíšené obytné všeobecné
- bydlení všeobecné
- rekreace všeobecná
- občanské vybavení všeobecné
- občanské vybavení sport - kynologie
- smíšené výrobní všeobecné
- technická infrastruktura všeobecná
- doprava silniční
- doprava všeobecná - místní a účelové komunikace
- veřejná prostranství všeobecná
- vodní a vodohospodářské všeobecné

c1) urbanistická koncepce

Urbanistická koncepce předpokládá přednostní využití volných ploch v zastavěném území a dále rozvoj navazující na zastavěné území severním směrem. Přirozenou 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
Z.7 –bydlení všeobecné (rodinné domy), při využívání plochy budou respektovány: ochranné pásmo lesa, ochrana vodních zdrojů, vedení VN a jeho ochranné pásmo, výstavba je možná v minimální vzdálenosti 25 m od okraje lesa
Z.11 – bydlení všeobecné (rodinné domy)
Z.14 – smíšené obytné všeobecné
Z.15 – smíšené obytné všeobecné
Z.21 – smíšené obytné všeobecné (výhradně komerční využití bez funkce trvalého bydlení), bude respektováno ochranné pásmo komunikace a podmínky správce vodního toku pro využití části plochy v záplavovém území
Z.2.5 – bydlení všeobecné
Z.2.6 – rekreace všeobecná
Z.2.9 – technická infrastruktura všeobecná (ČOV)
Z.2.11 – bydlení všeobecné
Z.2.20 – bydlení všeobecné, při využívání plochy bude respektováno ochranné pásmo lesa, výstavba je možná v minimální vzdálenosti 25 m od okraje lesa
Z.2.21 – bydlení všeobecné
Z.3.1 – bydlení všeobecné

c3) transformační plochy
T.2.2 – bydlení všeobecné (využití je podmíněno zajištěním dopravní obslužnosti plochy)
T.2.4 – bydlení všeobecné (využití je podmíněno zajištěním dopravní obslužnosti plochy)
T.2.13 – rekreace všeobecné (využití je podmíněno zajištěním dopravní obslužnosti plochy)
T.1 – bydlení všeobecné (rodinné domy)
T.2 – bydlení všeobecné (rodinné domy)
T.3 – smíšené obytné všeobecné (rodinné domy)
T.3.1 –technická infrastruktura všeobecná (čerpací stanice)

c4) Sídelní 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 zastavěné 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

d1) veřejné občanské vybavení
Zůstávají zachována 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 CNU.D.19)
- přístup do lokality Z.7 (označení v grafických přílohách CNU.D.22)
- propojení komunikací (označení v grafických přílohách CNU.D.20)

V nových lokalitách bude podrobné dopravní řešení provedeno v dalších stupních projektové přípravy výstavby.

Stávající komunikace v sousedství nových lokalit budou rozšířeny 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).

Železnice

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

Územním plánem jsou vymezeny následující koridory dopravní infrastruktury:

CNU.D.19 – úprava komunikace (rozšíření)
CNU.D.2.8 – cyklotrasa Klabava-Litohlavy
CNU.D.2.9 – dopravní infrastruktura související s ČOV
CNU.D.2.18 – místní komunikace
CNU.D.2.19 – účelová komunikace
CNU.D.2.20 – komunikační propojení
CNU.D.2.22 – přístup do lokality Z.**7** (řešení křižovatky)

<u>Regulativ koridorů dopravní infrastruktury</u>

1. Hlavní využití

koridory se vymezují pro umístění staveb dopravní infrastruktury a staveb souvisejících včetně úprav krajiny souvisejících s umísťovanou dopravní stavbou a včetně případných ochranných opatření. Po realizaci výstavby budou plochy využity dle 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 po realizaci výstavby využity dle příslušných ploch s rozdílným způsobem využití

Hromadná doprava osob

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

d3) technická infrastruktura

Zásobování vodou

Obec Klabava zásobuje pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu 95 % obyvatel i rekreantů. Zdrojem pitné vody je hloubkový vrt HV3, odkud je voda čerpána přes úpravnu do vodojemů (2 x 120 m^3) a samospádem zásobuje připojené občany. Zbývajících 5 % obyvatel je zásobeno pitnou vodou z domovních studní. Obec má k dispozici i původní vodní zdroj HV1 s čerpací stanicí a vodojemem o objemu 10 m^3, ze kterého je rovněž možné v případě potřeby zásobování obyvatel za pomocí čerpadel. 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 výtlak na hranici intravilánu. Dále pak výtlak kanalizačním přivaděčem na ČOV Rokycany. Jako rezervní je zachována zmenšená plocha ČOV v jihozápadní části obce.

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 kapacito pro zásobování nové výstavby. Do 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.

Územním plánem jsou vymezeny následující koridory technické infrastruktury:
CNU.T.2.9 – technická infrastruktura související s ČOV

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 soustřeďován 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

V nezastavěném území obce jsou vymezeny plochy:
- doprava silniční
- doprava všeobecná – místní a účelové komunikace
- veřejná prostranství všeobecná
- zemědělské všeobecné
- lesní všeobecné
- přírodní všeobecné
- zeleň krajinná
- vodní a vodohospodářské všeobecné
- rekreace na oddechových plochách

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 změn v krajině:
K.2.10 - rekreace na oddechových plochách

Vymezení koridorů pro opatření nestavební povahy:
CNU.K.27 - protierozní opatření
CNU.K.2.14 - protierozní opatření
CNU.K.1 - doplnění alejí

CNU.K.2 - doplnění alejí
CNU.K.26 - revitalizace údolní nivy
CNU.K.2.12 - protipovodňová opatření
CNU.K.2.17 - revitalizace vodního toku

e2) územní systém ekologické stability

Prvky ÚSES jsou vymezeny v grafické příloze 2. Hlavní výkres.

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
- nepřípustné využití: v biocentrech umisťování nových staveb včetně staveb sloužících pro výrobu energie, neprůchodného oplocení či ohrazení; v biokoridorech umisťování 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:
CNU.K.27 – protierozní opatření (úprava způsobu hospodaření zahrnující omezení možnosti pěstování širokořádkových plodin, vyloučení orby po spádnici, doporučeno je převedení do trvalého travního porostu)
CNU.K.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} :
CNU.K.2.12 – protipovodňová opatření

e6) rekreace

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

f) podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

f1) regulativy využití ploch

Bydlení všeobecné

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 umísťovat:
-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 umísťovat:
-pozemky pro objekty individuální rekreace
-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 m^2
4)Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umísťovat:
-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

Rekreace všeobecná

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 umísťovat:
-stavby pro rodinnou rekreaci
-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 umísťovat:
-garáže výhradně pro obsluhu tohoto území
4)Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:
-veškeré výrobní aktivity
-chov domácích zvířat pro komerční účely
-chov užitkových zvířat

Rekreace na oddechových plochách

1)Hlavní využití-plochy jsou určeny pro pozemky určené pro extenzivní relaxační nebo rekreační a sportovní využití v kvalitním přírodním prostředí
2)Přípustné využití-v plochách je přípustné umísťovat:
-sportoviště a hřiště přírodního charakteru
-rekreační a piknikové louky
-veřejná prostranství
-vodní plochy
-drobná parková architektura
3)Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
-zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch
4)Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:
-pozemky pro bydlení a individuální rekreaci
-veškeré výrobní aktivity
-chov zvířat

Občanské vybavení všeobecné

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 umísťovat:
-ubytování obsluhy a bydlení majitelů, pokud jejich umístění není v rozporu s dalšími právními předpisy
4)Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:
-zařízení výrobních služeb, která by mohla narušit funkčnost plochy

Občanské vybavení sport - kynologie

1)Hlavní využití-plochy se vymezují pro umístění, dostupnost a využívání specifických staveb občanského vybavení, jsou dostupné z ploch dopravní infrastruktury.
2)Přípustné využití-plochy zahrnují pozemky:
-kynologického sportu
-staveb a zařízení souvisejících s kynologickým sportovním využitím ploch (sportoviště, uskladnění sportovních potřeb, provozní a sociální zázemí, šatny, klubovny, …);
-služeb souvisejících s kynologickým sportem
-veřejná prostranství
3)Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
-dopravní a technickou infrastrukturu související s funkcí plochy
-odstavné plochy pro vozidla návštěvníků
4)Nepřípustné využití-v plochách je nepřípustné umísťovat:
-pozemky pro bydlení a individuální rekreaci
-veškeré výrobní aktivity

Veřejná prostranství všeobecná

1)Hlavní využití-vymezují se 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 umísťovat prvky a stavby drobné architektury (např. sochy, veřejné WC, stánky, lavičky, herní prvky apod.), pokud nenarušují charakter plochy a nebrání její hlavní funkci.

Smíšené obytné všeobecné

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, ve stávající zástavbě v souladu s okolní zástavbou přípustná dvě nadzemní podlaží
-garáže pro obsluhu tohoto území.
-zařízení občanského vybavení o maximální ploše 500 m^2
-veřejná prostranství
-zařízení dopravní a technické infrastruktury pro obsluhu těchto ploch
-pozemky pro individuální rekreaci
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

Doprava silniční

1)Hlavní využití-vymezují se pro umístění pozemku silničních zařízení a komunikací, které nelze z důvodů zejména jejich negativního působení integrovat do ostatních ploch
2)Přípustné využití-plochy silniční dopravy (silnice, 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

Doprava všeobecná – místní a účelové komunikace

1)Hlavní využití-vymezují se pro umístění pozemků lokálních dopravních zařízení a komunikací, které nelze z důvodů zejména jejich negativního působení integrovat do ostatních ploch
2)Přípustné využití-plochy lokální dopravy (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

Technická infrastruktura všeobecná

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

Smíšené výrobní všeobecné

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

Vodní a vodohospodářské všeobecné

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 umísťovat:
-stavby dopravní a technické infrastruktury, pokud nenaruší funkčnost plochy a neohrozí okolí a krajinu.
4)Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umísťovat stavební objekty s výjimkou staveb vodohospodářských, staveb podmíněně přípustných a staveb nezbytných pro využívání plochy.

Zemědělské všeobecné

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

Lesní všeobecné

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

Přírodní všeobecné

1)Hlavní využití-vymezují se pro účely zajištění ochrany přírody a krajiny
2)Přípustné využití-plochy zahrnují:
-pozemky ostatních zvlášť chráněných území
-pozemky biocenter
3)Podmíněně přípustné využití-v plochách je podmíněně přípustné umísťovat:
-související dopravní a technickou infrastrukturu nezbytnou pro obsluhu a zajištění funkce plochy.

Zeleň krajinná

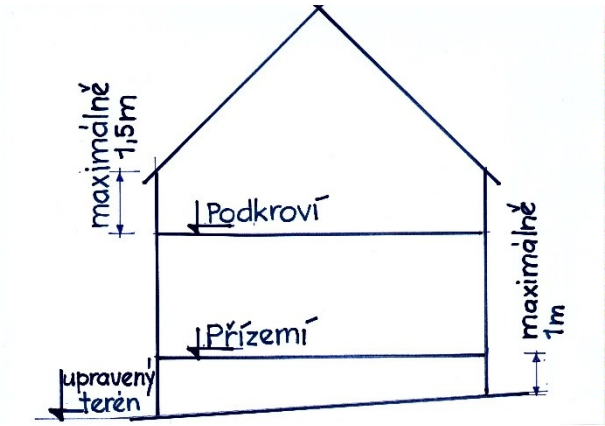
1)Hlavní využití-jsou vymezeny v nezastavěném území, pokud není účelné podrobnější členění na další plochy nezastavěného území
2)Přípustné využití-plochy zahrnují např.:
-nezastavěné krajinné plochy
-rozptýlenou krajinou zeleň (remízky, aleje, náletovou zeleň na ostatních plochách)
-mokřady, slatiny, plochy skal, sutiska a ostatní plochy přírodního charakteru
3)Nepřípustné využití-v plochách není přípustné umísťovat stavby a zařízení nezahrnutá v § 122, zákona č. 283/2021 Sb. (stavební zákon).

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 m^3 objemu a stavby a zařízení k tomu použití 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 umisťování staveb dle § 122 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 umisťovat 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 všeobecné

- 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 vymezovaného nebo oddělovaného stavebního pozemku 900 m^2, ve zbytkových pozemcích a při nemožnosti splnění je přípustný i menší stavební pozemek
- není přípustná výstavba řadových rodinných domů

plochy smíšené obytné všeobecné:

- 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

Jsou vymezeny:

Stavby dopravní infrastruktury (VD)

VD.K2 – rozšíření místní komunikace
VD.K3 – přístup do rozvojové lokality
VD.K4 – cyklostezka Klabava-Litohlavy
VD.K6 – místní komunikace
VD.K5 – účelová komunikace
VD.V2 – dopravní infrastruktura související s ČOV

Stavby technické infrastruktury (VT)

VT.V2 – čistírna odpadních vod
VT.V2a – technická infrastruktura související s ČOV
VT.3.1 – čerpací stanice

Opatření sloužící ke snižování nebezpečí (VN)

VN.P1 – protierozní opatření
VN.P2 – protierozní opatření

h) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny

V řešeném území se nenachází evropsky významné lokality ani ptačí oblasti. Územní plán nemá významný negativní vliv na příznivý stav nebo celistvost této lokality.

Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny nejsou stanovena.

i) vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Jsou vymezeny plochy vhodné pro výstavbu, avšak nedostupné z hlediska majetkových vztahů či aktuálně nemožného záboru ZPF:

R.2.16 - bydlení všeobecné

R.2.22 - bydlení všeobecné

j) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Jsou vymezeny plochy výstavby rodinných domů označené T.1 a Z.7. Územní studie vyřeší:

- návrh dopravní a technické infrastruktury
- parcelaci pozemků
- rozmístění ploch veřejných prostranství splňujících požadavky souvisejících zákonů a vyhlášek
- 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.

k) stanovení pořadí změn v území (etapizace)

V plochách určených pro výstavbu rodinných domů bude dodržována zásada postupné realizace od zastavěného území s postupnou realizací dopravní a technické infrastruktury.

Textová část má 16 stran (včetně titulního listu).

Grafická část územního plánu obsahuje 3 výkresy:

- 1. Výkres základního členění území
- 2. Hlavní výkres
- 3. Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření