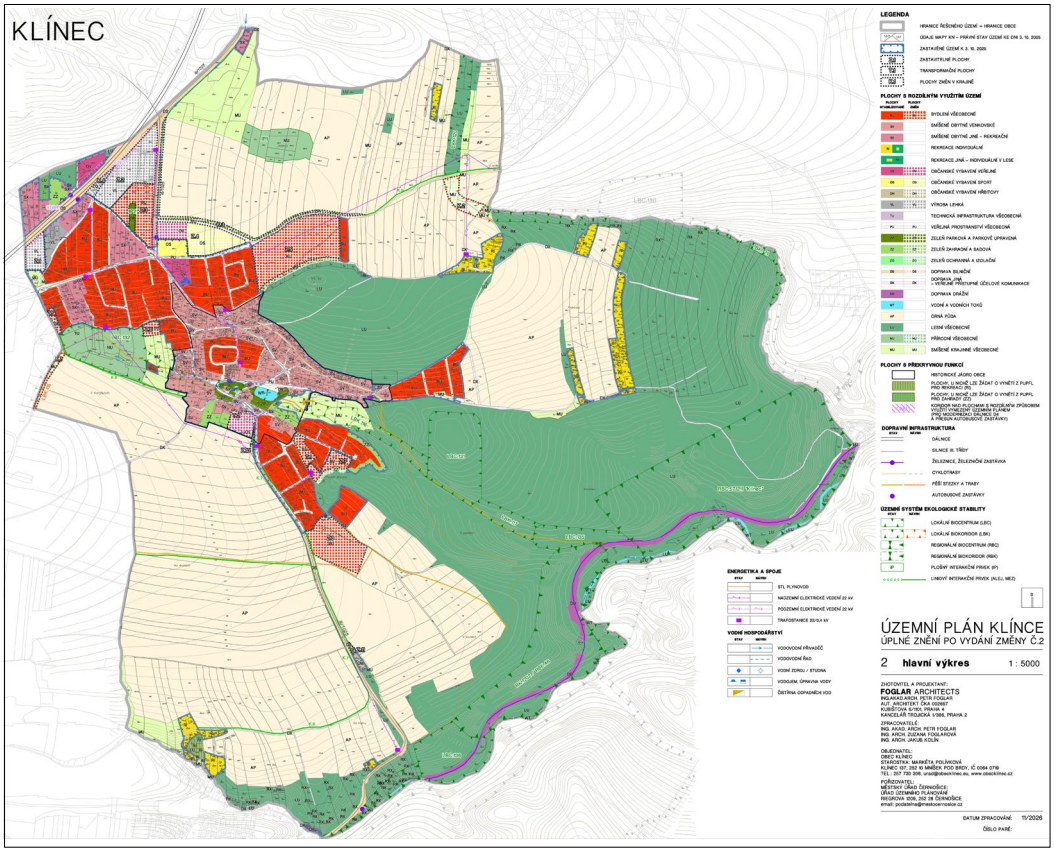
Obec Klínec

KLÍNEC 138
252 10 MNÍŠEK POD BRDY



ÚZEMNÍ PLÁN KLÍNCE

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 2

Textová část

11-2026

ČLENĚNÍ DOKUMENTACE:

ÚZEMNÍ PLÁN KLÍNCE

ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.2:

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

1 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1: 5 000
2 HLAVNÍ VÝKRES	1: 5 000
3 VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1: 5 000
OD1 KOORDINAČNÍ VÝKRES	1: 5 000

Záznam o účinnosti	
označení správního orgánu, který poslední změnu vydal	Zastupitelstvo obce Klínec
Pořadové číslo poslední změny	2
Datum nabytí účinnosti poslední změny	
Pořizovatel	Městský úřad Černošice, odbor územního plánování, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. ak. arch. Sylva Matějková
Funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele	referent odboru územního plánování
Podpis a otisk úředního razítka	

POŘIZOVATEL

MěÚ ČERNOŠICE
ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
KARLŠTEJNSKÁ 259, 252 28 ČERNOŠICE
IČ: 00241121
TEL.221 982 521
e-mail: podatelna@mestocernosice.cz

OBJEDNATEL

OBECNÍ ÚŘAD KLÍNEC
KLÍNEC 138, 252 10 MNÍŠEK POD BRDY
STAROSTKA OBCE: MARKÉTA MORÁVKOVÁ, Bc.
e-mail: urad@obecklinec.eu

ZHOTOVITEL A PROJEKTANT ZMĚNY Č.2

FOGLAR ARCHITECTS

KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2
VED. PROJEKTANT ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING.ARCH.JAKUB KOLÍN
TEL.,FAX 224 919 889
e-mail: foglar@foglar-architects.cz

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ
A KRAJSKÝ STAVEBNÍ ÚŘAD
TEL. 257 280 289

OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

A) Vymezení zastavěného území 3

B) Základní koncepce rozvoje území obce 3
B.1) Koncepce rozvoje území obce 3
B.2) Ochrana a rozvoj hodnot území 3

C) Urbanistická koncepce 4
C.1) Urbanistická koncepce 4
C.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby 6
C.3) Systém sídelní zeleně 6

D) Koncepce veřejné infrastruktury 7
D.1) Veřejná infrastruktura – veřejná prostranství a občanské vybavení 7
D.1.1) Veřejná prostranství 7
D.1.2) Občanské vybavení 8
D.2) Dopravní infrastruktura 8
D.2.1) Silniční doprava 8
D.2.2) Doprava železniční 9
D.2.3) Doprava autobusová 9
D.2.4) Doprava cyklistická 9
D.2.5) Doprava pěší 10
D.3) Technická infrastruktura 10
D.3.1) Zásobování elektrickou energií 10
D.3.2) Zásobování plynem 10
D.3.3) Vodní hospodářství 10
D.3.4) Nakládání s odpady 10

E) Koncepce uspořádání krajiny 11
E.1) Koncepce uspořádání krajiny 11
E.2) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití 11
E.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES) 12
E.4) Prostupnost krajiny 12
E.5) Protierozní ochrana 13
E.6) Vodní toky, plochy, zdroje a ochrana před povodněmi 13
E.7) Rekreace 14
E.8) Geologie, nerostné suroviny a poddolovaná území 14

F) Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití 15
Vymezení některých pojmů 15
Výčet ploch s rozdílným způsobem využití 16
Plochy bydlení 16
Plochy smíšené obytné 17
Plochy rekreace 18
Plochy občanského vybavení 22
Plochy výroby a skladování 23
Plochy technické infrastruktury 25

Plochy veřejných prostranství 26
Plochy zeleně 28
Plochy dopravní infrastruktury 28
Plochy vodní a vodohospodářské 29
Plochy zemědělské 29
Plochy lesní 30
Plochy přírodní 32
Plochy smíšené nezastavěného území 31
Plochy ÚSES (překryvná funkce) 32
DS-K Koridor dopravní infrastruktury – silniční (překryvná funkce)..... 32

G) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosi státu a ploch pro asanaci 33
G.1) Veřejně prospěšné stavby 33
G.2) Veřejně prospěšná opatření 33
G.3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu 33
G.4) Plochy pro asanaci 34

H) Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny 34

I) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno vydáním regulačního plánu 34

J) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie 38

K) Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků..... 38

L) Vymezení definic pojmů, které nejsou definovány v zákoně č.283/2021 sb. nebo v jiných právních předpisech 39

M) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části ... 40

GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU (výkresy v měřítku 1 : 5 000)

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

příloha:

OD1. Koordinační výkres

A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(1) Zastavěné území se územním plánem ve znění technické části změny č.2 vymezuje ke dni 3. 10. 2025 a je znázorněno ve výkresech č.1 a č.2 grafické části územního plánu.

B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

B.1) Koncepce rozvoje území obce

(2) Koncepce rozvoje je znázorněna ve výkrese č. 1 (Základní členění území) a č.2 (Hlavní výkres).

(3) Koncepce zpracovaného územního plánu odmítá realizaci tvarově exponovaných rozsáhlých urbanistických novotvarů a usiluje o umírněný rozvoj, jenž předpokládá postupné přidávání jednotlivých dílčích, detailně zvládaných území. Územní plán se zvláštním zřetelem řeší území mezi silnicí III/1025 a krajinnou cestou do Trnové při severní okraj dnešní Klínecké zástavby, a definuje okraj obce v tomto sektoru formou zalamovaného pásu veřejné zeleně (alejí) lemujícího okraj obce a vytvářejícího přechodový prvek mezi osídlením a volnou krajinou (prvek změn v krajině – K.3). Rozsáhlá zastavitelná plocha Z.5 bude dopravně napojena nově navrhovanou komunikací podél nových ploch OS (občanské vybavení sport), a z úseku mezi plochami OV (občanské vybavení veřejné) a stávajícím fotbalovým hřištěm v blízkosti hlavní křižovatky v obci vznikne dopravně zklidněné území se společenským významem.

(4) Základními tématy k řešení v územním plánu jsou:

- pokračování v urbanizaci obce (rozvoj bydlení, v menší míře též výroby a skladování) s ohledem na zachování přírodních hodnot, identitu obce a rekreačního potenciálu krajiny
- definování severozápadního okraje zastavitelných ploch obce
- výstavba potřebné infrastruktury (zásobování pitnou vodou, likvidace splaškových vod, dílčí úpravy silniční sítě)
- rekreační využití území a jeho postupné transformace: přestavba chat na bydlení, problematika chat na lesních pozemcích, rozvoj sportovního areálu
- posílení rekreační funkce krajiny (průchod územím, cyklotrasy)
- posílení ekologické funkce krajiny (doplnění ÚSES, krajinná zeleň)
- kultivace veřejných prostranství (náves, křižovatka u hřiště, urbanistické osy-hlavní ulice)

B.2) Ochrana a rozvoj hodnot území

(5) ÚP stanovuje ochranu těchto hodnot území: Severně od obce jsou rozsáhlé Jílovišťské lesy, západně a jižně lesnaté a hluboce zaříznuté údolí Bojovského potoka, kde se nachází jak regionální biocentrum RC.571211 „Klínec“, tak je jím veden regionální biokoridor RK.1202. Severní okraj území obce se dále nachází v ochranném pásmu nadregionálního biokoridoru K.56. Většina lesů je v kategorii lesů zvláštního určení.

(6) Obec se nachází ve vyšší krajinné poloze, takže z polí okolo obce se nabízejí daleké výhledy do krajiny (zejména na Povltaví a Středočeskou pahorkatinu). Klínec je součástí rekreační krajiny v jižním zázemí Prahy. Objekty pro rekreaci se nachází jak ve vlastním sídle Klínec, tak v údolí Bojovského potoka (kde se nachází i historicky významná prvorepubliková chatová osadu Horní údolí stínů), tak v několika samostatných lokalitách při okraji lesa (převážně západně od vlastního sídla).

(7) Kulturní hodnoty obce úzce souvisí s její historií, která se začíná s těžbou zlata a polodrahokamů v okolních lesích, a která také podnítila založení obce (pravděpodobně roku 1309). Středověká těžba poznamenala celé údolí východně položené od jejího centra, s pozůstatky po těžbě. Tato část obce nese znaky práce středověkých havířů: v terénu je

dodnes patrný náhon, který přiváděl do dolu vodu z rybníků pod vsí a ve skalním hřbetě, který odděloval povrchový důl od potoka, je ve skále vylámána asi 100 m dlouhá odvodňovací štola „Čertovka“. Památkou po těžbě jsou též kopečkovité útvary zvané pinky a jámy zvané sejpy, které se hojně vyskytují v okolních lesích. Jejich výskyt dal vzniknout místnímu názvu „Pinkousy“.

(8) Památky zapsané do státního seznamu

Číslo rejstříku	Památka	Památkou od
34373/2-2362	rudný důl, archeologické stopy	3.5.1958

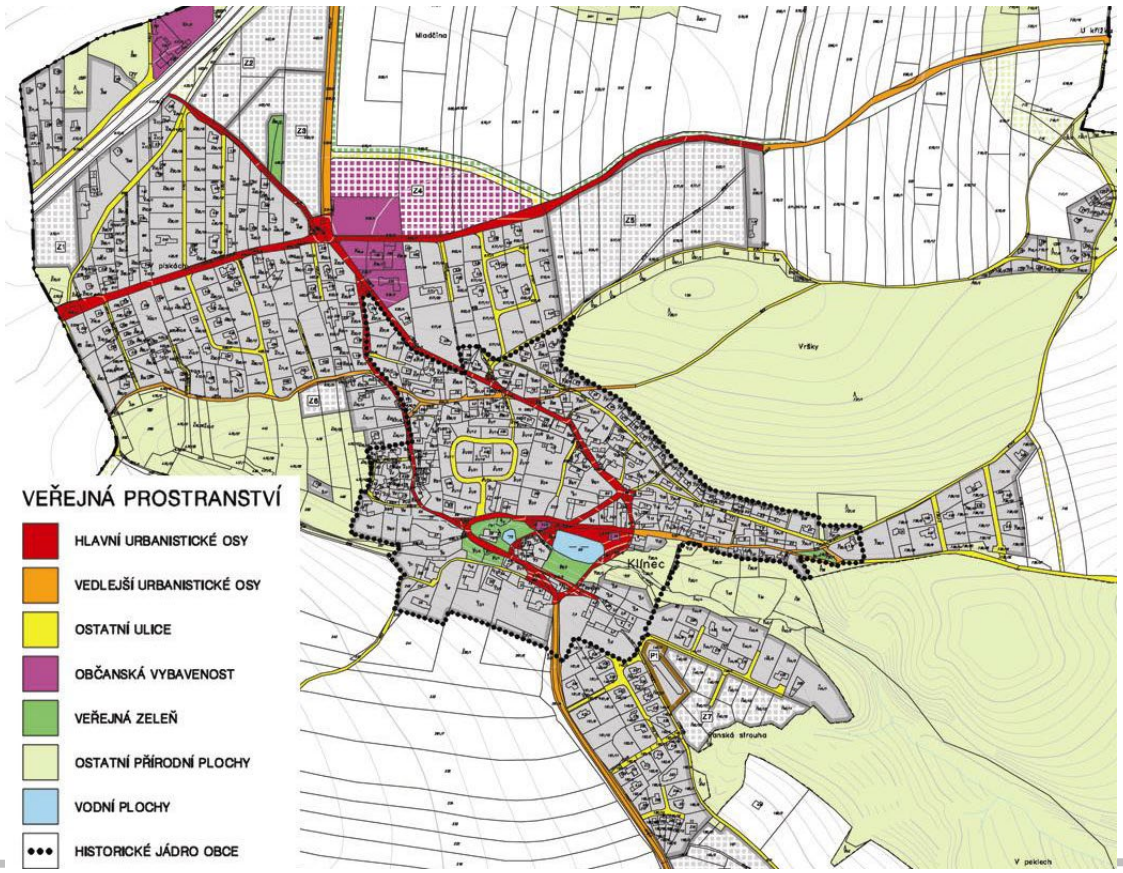
(9) Urbanisticky hodnotné je i historické jádro obce, která byla založena jako vesnice s dvorcovým uspořádáním v náročném terénu, a která je proto poměrně nepravidelná, a návesní fronta se rozpadá v izolované stavební parcely jednotlivých hospodářství. Sídlo se postupně rozvíjelo drobnější zástavbou podél přístupových cest, leč s respektem k původnímu založení. Veškerá tato zástavba byla zařazena do historického jádra obce, kde je třeba respektovat právě toto historické založení (parcelaci), terén a hmotové uspořádání staveb. V koordinačním výkresu jsou pak vyznačeny historicky a architektonicky hodnotné stavby, stejně jako kaplička na návsi, křížky, boží muka a další drobná architektura.

(10) Celé území Klínce je územím s možnými archeologickými nálezy.

C) URBANISTICKÁ KONCEPCE

C.1) Urbanistická koncepce

(11) Centrem historického jádra je nepravidelná a částečně zastavěná náves, jejíž součástí jsou i dva rybníčky a několik ploch veřejné zeleně. V centru nového Klínce je křižovatka silnic třetí třídy a místních komunikací („hlavní křižovatka“). Na této křižovatce se kříží několik urbanistických os: jedna, která se dále větví, propojuje „nový“ Klínec s historickým jádrem a



pokračuje dále k autobusové zastávce na dálnici D4 (rychlé spojení hromadnou dopravou ve směru na Prahu), další urbanistická osa, nacházející se v těžišti „nového“ Klínce představuje silnice na Líšnici. A s novou výstavbou nabývá na významu i urbanistická osa podél cesty na Trnovou, která je v prostoru mezi obecním úřadem a hřištěm navržena ke zklidnění a k vytvoření veřejného prostranství a tedy i dotvoření druhého jádra obce.

(12) Na rostlou strukturu zalamovaných, rozbíhajících a sbíhajících se komunikací a nepravidelných ploch zástavby Klínce navazuje územní plán–vytvořením nového severního rozhraní mezi obcí a volnou krajinou. Tvoří jej nová komunikace podél rozvojové plochy Z.4, lemovaná stejně jako rozvojová plocha Z.5 linií významné krajinotvorné zeleně, která dále pokračuje severním směrem podél silnice III/1025.

(13) Územní plán Klínce vymezuje plochy pro další urbanizaci obce, které se nacházejí zejména východně a severně od hlavní křižovatky, ale obytná zástavba se může rozšiřovat i na jihu sídla. U všech větších zastavitelných ploch je požadováno vydání regulačního plánu, u 3 byla stanovena jako podmínka pro rozhodování o změnách v území zpracování územní studie, (2 z nich již byly zaevidovány).

(14) Obytné území Klínce je rozděleno do dvou základních typů ploch – na plochy smíšené obytné venkovské (SV), jejichž rozsah se prakticky kryje s rozsahem historického jádra, a na plochy bydlení všeobecné (BU), které představují novodobou výstavbu. V severovýchodní části „nového“ Klínce se doposud nachází poměrně velké množství rekreačních chat, a proto jsou tyto oblasti zařazeny do ploch smíšených obytných jiných – rekreačních (SX), kde je při splnění definovaných podmínek (viz. kap. F) umožněna přestavba chat na obytné objekty. Regulativy těchto typů ploch s rozdílným způsobem využití jsou specifikovány tak, aby respektovaly historicky vzniklou strukturu území a podpořily zachování výše definovaných urbanistických hodnot (kap. B.2). V historickém jádru Klínce je tak povolena větší hustota zastavění než v „novém“ Klínci, a stejně tak je, z důvodu respektování historicky vzniklé struktury sídla, umožněno v odůvodněných případech umisťovat stavby až na hranu pozemku. Rozvojové plochy bydlení (BU) jsou dále rozlišeny tak, že dále od jádra obce a na okrajích lesa jsou požadovány větší výměry nově oddělovaných pozemků (v zastavitelných plochách Z.3, Z.5, Z.7 a Z.8), což má za cíl podpořit vnímání obou jader obcí též pomocí větší hustoty zastavění.

(15) Plochy výroby lehké (VL) jsou v Klínci umístěny pouze podél dálnice D4 a částečně slouží též k odclonění obytné zástavby od dálnice D4, respektive od hluku a imisí z provozu na této komunikaci. Podél této komunikace je navrženo vybudovat protihlukové zábrany (zejména v ploše ZO – zeleň ochranná a izolační).

(16) V obou centrech Klínce se nacházejí plochy občanského vybavení (OV, OS) a významnější plochy veřejných prostranství (PU) a veřejné zeleně (ZP). Uspořádání těchto ploch je třeba nadále kultivovat a případně přestavět (zejména prostor hlavní křižovatky a navazující prostor mezi hřištěm a obecním úřadem) tak, aby tato místa byla vnímána a využívána jako skutečná centra obce, místa setkávání, odpočinku, kulturních a společenských akcí. Dalším úkolem pro obec je postupná kultivace či přestavba urbanistických os do podoby společensky významných a pro obyvatele i různé druhy dopravy přívětivých prostranství (viz též kap. D.1.1).

(17) Na území Klínce se nachází několik chatových osad. Nejvýznamnější je osada Horní Údolí stínů v údolí Bojovského potoka, která navazuje na chatové osady v Líšnici a která začala vznikat již za první republiky. Východně od Klínce je na okraji lesa situovány osada Pinkousy a několik chat je též nad cestou k Trnové. Všechny tyto osady jsou stabilizované a chaty jsou zařazeny do dvou typů ploch: rekreace individuální (RI) a rekreace jiné – individuální v lese (RX), přičemž hlavním rozdílem mezi těmito plochami je, zda mají vlastní zahradu (pozemek) a plochy jsou přístupné po veřejných účelových komunikacích či zda jde pouze o chaty v lese (a kde se předpokládá pouze pěší přístup).

(18) V dalších chatových osadách (chaty, které přímo navazují na Klínec), které jsou dopravně dostupné a kde lze uvažovat o zavedení další technické infrastruktury (vodovod, kanalizace), je umožněna za definovaných podmínek přestavba (rekolaudace) chat na objekty pro bydlení – a jsou tedy zařazeny v ploše smíšené obytné jiné – rekreační (SX).

C.2) Vymezení zastavitelných ploch a transformačních ploch

(19) V řešeném území jsou vymezeny 2 transformační plochy:

Označení plochy	Výměra [ha]	Navržené využití	Doplňující informace
T.1	0,41	BU	
T.2	0,58	OV	

(20) ÚP vymezuje celkem 11 zastavitelných ploch:

Označení plochy	Výměra [ha]	Navržené využití	Doplňující informace
Z.1	0,79	VL	
Z.2	2,88	VL	Územní studie US.1, rozšíření přilehlé komunikace na 8m
Z.3	1,97	BU	Územní studie US.2, rozšíření přilehlé komunikace na 8m
Z.4	2,36	OS, OV	Regulační plán RP.2
Z.5	4,00	BU	Regulační plán RP.1
Z.6	0,36	BU	rozšíření přilehlé komunikace na 8m
Z.7	1,31	BU	
Z.8	2,60	BU	Územní studie US.3, pěší prostupnost
Z.9	0,19	BU	
Z.10	0,07	PU	Parkoviště pro občanskou vybavenost (ZŠ, MŠ a ZUŠ) v lokalitě Z2-1
Z.11	0,06	OH, DS	Rozšíření hřbitova a parkoviště

Pozn.: význam zkratek navrženého využití viz kapitola F.

C.3) Systém sídelní zeleně

(21) Klínec je malé sídlo, situované v krajině s poměrně velkým zastoupením lesů a dalších přírodních prvků (drobné vodní toky, rozptýlená zeleň), které přímo navazují na sídlo, potřeba vymezování samostatných ploch sídelní zeleně či parků není příliš velká.

(22) Územním plánem je v Klínci vymezeno několik ploch sídelní zeleně. V první řadě jde o zeleň parkovou (ZP), která je situovaná na návsi v historickém jádru, dále jde o lesík v ploše Z.2, který je zároveň vymezen jako interakční prvek IP2, a ÚP konečně navrhuje výsadbu veřejné zeleně podél navržené komunikace podél zastavitelných ploch Z.4 a Z.5, která má zjemnit rozhraní sídla a krajiny, ale zároveň tento okraj jasněji definovat.

(23) Další zeleň v sídle představují plochy nezastavitelných zahrad (ZZ), které jsou situovány v jižní části historického jádra a které představují jak doklad historické struktury sídla, tak jde o přechodový prvek mezi sídlem a krajinou s kladným dopadem na krajinný ráz. Jedna takováto zahrada je vymezena též v severním cípu sídla za dálnicí D4 a to z důvodu zamezení výstavby v urbanisticky nevhodné poloze (příliš blízko k frekventované komunikaci, komplikovaný příjezd). Podél rychlostní silnice je též vymezena plocha zeleně ochranné a izolační (ZO), která plní především bariérovou funkci – je zde totiž navrženo umístit protihluková opatření (bariéru), ale plocha zároveň umožňuje tuto bariéru zakrýt za clonou vzrostlé zeleně.

(24) Významně je zeleň zastoupena i v zastavěných plochách, především jako soukromé zahrady (plochy BU, SV, SX, RI), případně jako veřejná zeleň či poloveřejné zahrady v plochách občanského vybavení (OV, OS).

D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(25) Síť veřejných prostranství s uzly společenských a ekonomických aktivit (veřejných budov, obchodů a služeb) plní roli „společenské infrastruktury“, jež se projevuje i ve struktuře sídel: v centru obce a podél hlavních urbanistických os je umístěna většina veřejných aktivit, na okrajích převládají aktivity soukromé a více specializované. Infrastruktura veřejných prostranství, jejich kvalita a údržba, tedy musí odpovídat umístění uzlů aktivit.

(26) Klínec má dvě centra obce. První se nachází v historickém jádru Klínce okolo návsi, druhé je okolo „hlavní křižovatky“ u hřiště, kde je též obecní úřad a školka. Jedna (rozvětvená) urbanistická osa Klínce vede z historického jádra (návsi) k autobusové zastávce na rychlostní silnici (která zajišťuje kvalitní spojení hromadnou dopravou do Prahy), druhá, která se teprve rodí, sleduje silnici na Líšnici a cestu do Trnové. Obě osy se protínají na hlavní křižovatce, která je navržena k přestavbě. V souvislosti s přestavbou křižovatky je též doporučeno přestavět prostor mezi hřištěm a obecním úřadem/školkou do podoby příjemného zklidněného veřejného prostranství.

(27) Úkolem řešeného územního plánu je zajistit napojení každé plochy na sítě a uzly, které souvisí s využitím příslušné plochy, ale zároveň eliminovat, či alespoň omezit negativní vlivy, které s provozem řady sítí a uzlů souvisí (což indikují různá ochranná, bezpečnostní a hygienická pásma).

D.1) Veřejná infrastruktura – veřejná prostranství a občanské vybavení

D.1.1) Veřejná prostranství

(28) Veřejná prostranství v širším smyslu jsou veškeré prostory mezi domy (a mezi ploty) v zastavěném území i zastavitelných plochách, které jsou přístupné komukoli bez omezení. Územní plán vymezuje 2 typy veřejných prostranství: uliční prostor (PU) a veřejnou zeleň (ZP). Veřejná prostranství jsou dále součástí ploch občanské vybavenosti (OV, OS, OH).

(29) Veřejnými prostranstvími v užším slova smyslu jsou myšleny pouze ty části veřejných ploch, které slouží výhradně pro pěší provoz a pobyt obyvatel, anebo jsou relaxačním a společenským prostorem – tj. zejména náves v historickém jádru a potenciálně též okolí hlavní křižovatky.

(30) Územní plán Klínce navrhuje přestavět úsek urbanistické osy východně od křižovatky u hřiště do podoby veřejného prostranství v užším smyslu, tj. aby zde vzniklo pro pobyt příjemné veřejné prostranství, doplněné veřejnou zelení, stromy, lavičkami a dalším mobiliářem, které bude navazovat na sousední plochy veřejné vybavenosti (OV, OS). Dopravní zklidnění tohoto prostoru umožní vybudování komunikace podél severního okraje zastavitelné plochy Z.4, která zároveň zpřístupní obytnou plochu Z.5. Řešení tohoto prostoru bude součástí regulačního plánu RP.2.

(31) Územní plán Klínce řeší problematiku veřejných prostranství, ve obou regulačních plánech (RP.1, RP.2), jejichž zadání je součástí textové části Návrhu ÚP Klínec. Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem budou vymezeny v návrzích regulačních plánů jako plochy veřejných prostranství v souladu s vyhláškou 157/2024 Sb.

(32) Protože součástí veřejných prostranství v širším smyslu jsou často místní komunikace a další plochy pro dopravu, které využitelný prostor veřejných prostranství značně zmenšují, je prostorové uspořádání pozemků veřejných prostranství (zejména ulic v zastavitelných plochách) upraveno ve vztahu k pozemním komunikacím následovně:

- **hlavní urbanistická osa** (viz schema v kap. C.1)- součástí této osy vždy musí být prostor pro motoristy (obousměrné jízdní pruhy), eventuálně cyklisty (cyklopruhy v obou směrech: 2x 1,0 m) a pěší (minimálně jednostranný chodník o šířce 1,5 m). Alternativně, zejména v prostoru mimo zastavěné území, lze vést paralelně se silnicí stezku pro chodce a cyklisty se sloučeným provozem.
- Nejmenší **šířka veřejného prostranství** (plochy PU), jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je stanovena na 8 m, při jednosměrném provozu 6,5 m.
- V ulicích s **jednosměrným provozem** povolit cyklistům průjezd v obou směrech.

D.1.2) Občanské vybavení

(33) ÚP vymezuje severně od fotbalového hřiště plochu pro občanské vybavení pro umístění školského zařízení (OV – Občanské vybavení veřejné).

(34) Plocha transformační T.2, vymezená změnou č.2 ÚP, je určena pro školské zařízení se sportovištěm.

D.2) Dopravní infrastruktura

D.2.1) Silniční doprava

D.2.1.1) Páteřní dopravní síť

(35) Kromě úpravy křižovatky bude součástí rekonstrukce silnic také dostavba odvodnění, veřejného osvětlení, chodníků a bezpečnostních prvků. Rekonstrukce silnic může být provedena pouze v rozsahu tělesa silnice – jejich součásti a příslušenství, a v souladu s vlastnictvím pozemních komunikací. Realizaci lze provádět postupně za podmínky koordinace výše zmíněných součástí v rámci projektové přípravy. Pro Klínec je také relativně významná přeložka silnice III/0042 na sousedním Líšnickém katastru.

(36) Je důležité, aby realizací tohoto záměru nedošlo k nadměrnému zatížení obce Klínec a je tedy nutné přijmout opatření vedoucí k omezení zatížení zejména nákladní dopravou a zvýšit bezpečnost na úseku silnice III/0042 procházející zastavěným územím obce (budování přechodů pro chodce, chodníků, měřičů rychlosti apod.)

(37) Všechny silniční trasy jsou v úsecích mimo zastavěné území zařazeny v kategorii ploch typu DS, v nichž je před ostatními způsoby využití a dopravními módy upřednostněna silniční doprava. V zastavěném území jde ale o plochy PU – veřejná prostranství všeobecná, kde je nutno automobilovou dopravu podřídit požadavkům pro pěší a cyklisty.

D.2.1.2) Místní sběrné komunikace

(38) Silnice III. třídy v obci zároveň fungují jako místní směrné komunikace a obvykle i tvoří hlavní urbanistické osy (plochy PU). Takovouto kombinaci funkčního využití musí stavební a šířkové uspořádání silnic respektovat – v urbanistických osách je třeba jízdní pruhy zúžit pouze na nezbytné minimum, tam, kde to šířkové uspořádání dovolí, vymezit cyklopruhy (podrobněji viz. kap. D.2.4) a případně provést opatření pro omezení rychlosti v obci a pro zvýšení bezpečnosti chodců (např. vymezení stání pro automobily tak, aby nepřekážely provozu vozidel ani chodců, přechody pro chodce s ostrůvky uprostřed, umístění dopravních značek, sloupů a stromů mimo pruhy pro pěší). ÚP navrhuje jednu novou komunikaci podél plochy Z.4 – VPS označenou jako VD.2.

(39) Rekonstrukce místních komunikací a křižovatek je navrženo provádět zároveň s úpravami veřejných prostranství tak, aby byly sladěny požadavky motoristické, cyklistické i pěší dopravy.

D.2.1.3) Místní obslužné komunikace

(40) Místní obslužné komunikace obvykle tvoří ulice (plochy PU), v nichž dopravní prostor tvoří zpevněný povrch (asfalt, betonová dlažba), místy doplněný o chodník.

(41) Místní obslužné komunikace v zastavěném území je navrženo rekonstruovat do podoby obytných zón. Navrhována je integrace pěší, cyklistické a motoristické dopravy v rámci veřejného prostoru se sníženou rychlostí (30 km/h), přičemž v rámci takto pojatých obytných zón je nezbytná realizace stavebních úprav pro omezení rychlosti (omezené šířky jízdních pruhů, vymezená místa pro stání vozidel, šikany, příčné prahy, úprava povrchů apod.) a pro bezpečný pohyb dětí, dospělých i osob s omezenou možností pohybu či orientace (bezbariérové užívání veřejného prostoru). V úzkých ulicích v historické zástavbě je vhodné uvažovat o zjednosměrnění. Dopravní a technické řešení těchto komunikací bude respektovat požadavky Technického podkladu TP 103 Navrhování obytných zón. Podmínkou pro nové parcelace v území (v zastavěném území i zastavitelných plochách) je zajištění minimální šířky veřejného prostranství obslužných komunikací 8 m v případě obousměrného provozu a 6,5 m v případě jednosměrného provozu. Nebude-li toto zajištěno, nelze pozemky dělit.

(42) V zastavitelných plochách budou trasy nových komunikací řešeny v rámci řešení těchto ploch či v požadovaných regulačních plánech a územních studiích a to tak, aby odpovídaly požadavkům na místní komunikace IV. třídy (zklidněné komunikace – obytné zóny), anebo komunikace III. třídy (obslužné komunikace). Komunikace budou převážně napojeny na stávající místní komunikace tak, aby byl zajištěn průjezd anebo budou ukončeny obratišti. Slepé ulice budou navrhovány pouze výjimečně nebude-li jiné vhodné řešení.

(43) Veškeré nově budované komunikace a komunikace k rozšíření či rekonstrukci budou uspořádány s ohledem na zabezpečení příjezdu jednotek hasičské záchranné služby, lékařské služby a odvoz odpadků. Minimální požadovaná trvale průjezdná šířka komunikace je 3 metry.

(44) Potřeba odstavných stání bude zajištěna individuálně na pozemcích majitelů (parkování na terénu, garáže). Parkovací stání v nových obytných okrscích a ostatních zdrojích a cílech dopravy budou zajištěny parkováním u uliční hrany a na parkovacích plochách budovaných jako součást nové zástavby.

D.2.2) Doprava železniční

(45) Katastrem Klínce prochází trať 210 Praha – Vrané nad Vltavou – Dobříš.

D.2.3) Doprava autobusová

(46) V obci jsou tři autobusové zastávky na trase Praha Smíchov- Mníšek pod Brdy, Praha Smíchov- Dobříš a Jíloviště- Mníšek pod Brdy.

D.2.4) Doprava cyklistická

(47) Klíncem prochází značená cyklotrasa, kterou vybudovalo a udržuje Sdružení obcí Mníšeckého regionu. Jde o trasu cykloturistickou – 43 km dlouhý „červený okruh“ nazvaný „Krajem zlatokopů“, který prochází územím, kde se v minulosti rýžovalo zlato, resp. obcemi Mníšek, Čisovice, Klínec, Černolice a Kytín. Napojit se je ale možné i na „modrý okruh“, nazvaný „Po stopách minulosti“, který je dlouhý 31 km a prochází obcemi Mníšek, Hvozdnice, Sloup, Líšnice, Řitka a poutním místem Skalka. Ze sousední Trnové pak vede trasa přes Jíloviště, podél D4 do Zbraslavi, odkud se lze napojit na Vltavskou cyklostezku, která vede až do centra Prahy.

(48) V zastavěných plochách je třeba řešit umisťování cyklistických stezek a cyklopruhů v rámci daných prostorových možností. Územní plán navrhuje dvě dopravně významné cyklotrasy, které je doporučeno postupně upravit do podoby cyklostezek: trasu Řitka – Líšnice – Klínec – Trnová, která prochází jednou z hlavních urbanistických os Klínce a zajišťuje přirozené a pohodlné propojení zmíněných obcí (v Líšnici je přitom doporučeno využít navrhovanou přeložku silnice III/0042; ve směru na Trnovou je využita část stávajícího „červeného okruhu“, ale je doporučeno postupně zlepšit technický stav této komunikace, s cyklodopravou je třeba počítat především v souvislosti se zástavnou ploch Z.4 a Z.5, resp. při řešení regulačních plánů RP.1 a RP2) a dále ÚP navrhuje trasu Klínec – Jíloviště podél silnice III/1025 a dále lesem

severně od D4 (kde jde veden „červený okruh“), která představuje nejkratší cestu ve směru na Prahu.

(49) Navržené cyklotrasy v zastavěném území budou řešeny pomocí vyhrazených jízdních pruhů v hlavním dopravním prostoru pozemních komunikací, primárně jako cyklopruhy o základní šířce 1m po obou stranách komunikace. V případě nedostatečné šířky veřejného prostranství a v rámci obytných zón bude cyklotrasa vyznačena na komunikaci pomocí cyklopiktogramů. Mimo zastavěné území budou cyklotrasy řešeny jako stezky pro chodce a cyklisty se sloučeným provozem.

(50) Pro cyklistickou rekreaci v krajině se předpokládá též využití stávajících účelových komunikací (lesních a polních cest).

D.2.5) Doprava pěší

(51) Významné pěší propojení představuje cesta z Klínce k vlakové zastávce a pěšina po dně údolíčka v centru obce, procházející biocentrem LBC.132 a propojující náves se zastavitelnou plochou Z.7 (v navrženém úseku je důležité zejména oddělení pozemku pro pěšinu mezi plochami obytnými – BU a zahradami – ZZ).

(52) Podél komunikací v urbanistických osách (PU) musí být vždy alespoň jednostranný chodník v šířce minimálně 1,5 m.

(53) Pro pěší rekreaci v krajině se předpokládá též využití stávajících účelových komunikací (lesních a polních cest).

(54) Pěší cesta v trase Líšnice-golf- Klínec-jih (v současné době již využívaná) je navržena k podpoření stromořadím a k prodloužení po obvodě plochy Z.8.

D.2.6) Doprava letecká

(55) Vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu: větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

D.3) Technická infrastruktura

D.3.1) Zásobování elektrickou energií

(56) Zásobování elektrickou energií v zastavitelných plochách a případné umístění nových trafostanic budou řešit navržené regulační plány (zejména RP.1) a územní studie (zejména US.3).

D.3.2) Zásobování plynem

(57) Severně od dálnice D4 je vedena trasa středotlakého plynovodu z Jíloviště do Řitky. Obec tedy lze v budoucnu plynofikovat.

D.3.3) Vodní hospodářství

D.3.3.1) Zásobování pitnou vodou

Stávající stav – zásobení z místních zdrojů

(58) Obec Klínec je od roku 2018 napojena na dálkový přivaděč pitné vody Praha - Mníšek pod Brdy. Přiváděcí řad přivádí vodu do vodojemu Klínec, který byl vybudovaný v roce 2015. Z vodojemu je voda čerpána do místních vodovodních řadů. Voda vykazuje stálou vysokou

kvalitou, z hlediska obsahu vápníku, hořčíku a celkové tvrdosti lze vodu hodnotit jako měkkou nebo středně tvrdou, voda nevykazuje tendenci k tvorbě vodního kamene. Vodovod je vybudovaný v celé centrální části zastavěného území obce Klínec (mimo odloučené lokality). Starší zástavba v obci částečně využívá vlastní zdroje vody, vrtané nebo kopané studny. Pro účely zalévání zahrad musí mít každý dům vybudovanou retenční jímku na dešťovou vodu. V okolí zdroje KS1 (původní zdroj pro obec) je stanoveno ochranné pásmo vodního zdroje, ve kterém platí mj. zákaz provádět jakékoliv stavební práce směřující k využití podzemních vod (včetně průzkumných vrtů).

Pro veškeré zastavitelné plochy je výstavba podmíněna zajištěním připojení na dostatečně kapacitní zdroj vody.

(59) Zásobování požární vodou zajišťuje obecní vodovod, přičemž dostatečné množství požární vody zajišťuje vodojem v obci. Dalším zdrojem požární vody je rybník na návsi. Uspořádání zastavitelných ploch bude řešeno s ohledem zajištění potřeby požární vody obecním vodovodem s požadovanými parametry.

(60) V nové kompaktní zástavbě budou v rámci sítě vodovodních řadů budovány také požární hydranty.

D.3.3.2) Kanalizace splašková

(61) Možnost připojení na kanalizaci mají téměř všechny nemovitosti v centrální části obce (mimo odloučené lokality). V roce 2015 proběhla rekonstrukce a intenzifikace obecní čistírny odpadních vod pro cílové zatížení 1000 EO (ekvivalentních obyvatel) a v roce 2023 byla ČOV intenzifikována na 1400 EO. Pro veškeré zastavitelné plochy i pro plochy v zastavěném území je výstavba podmíněna napojením na splaškovou kanalizaci zakončenou dostatečně kapacitní centrální obecní ČOV nebo likvidací odpadních vod v domovních ČOV dle platných předpisů.

(62) Nové kanalizační řady v rozvojových lokalitách je doporučeno budovat souběžně a současně s novými řady vodovodními. Odpadní vody z objektů, které nejsou napojeny na kanalizaci (zejména rekreační chaty), jsou sváděny do fekálních jímek a odváženy k likvidaci feka-vozy.

D.3.3.3) Dešťové vody

(63) U nové zástavby budou odpadní vody přednostně likvidovány pomocí zasakování na vlastním pozemku. Při větším rozsahu výstavby, zejména při projektové přípravě celků rozvojových ploch je doporučeno zpracování hydrogeologického posouzení místních vsakovacích podmínek, popř. navrhnout opatření, aby se odtokové poměry území nezměnily.

D.3.4) Nakládání s odpady

(64) Územní plán nevymezuje žádné plochy, které by byly producentem nebezpečných odpadů. Plochy skládek se v řešeném území nevyskytují a ani nejsou navrženy.

E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

E.1) Koncepce uspořádání krajiny

(65) Klínec je součástí rekreační krajiny (R04), resp. jejího podtypu „krajina rekreační s chatovou zástavbou.“ Objekty pro rekreaci se nachází jak ve vlastním sídle Klínec, tak v údolí Bojovského potoka, tak v několika samostatných lokalitách při okraji lesa (převážně západně od vlastního sídla

(66) V rekreační krajině je třeba zachovávat a popřípadě rozvíjet její rekreační potenciál, snižovat znečišťování vod a ovzduší a při změnách v území dbát na to, aby nebyl rekreační potenciál výrazněji narušován. V konkrétní rovině to v ÚP znamená především vymezení

chatových lokalit, kde je umožněna přestavba na objekty pro bydlení – plochy SX (ve vlastním Klínci, anebo v lokalitách, které s ním přímo sousedí), stabilizace ostatních rekreačních osad – plochy RI a rozvoj bydlení pouze v návaznosti na vlastní sídlo bez toho, aby docházelo k dalšímu prolínání ploch obytných a rekreačních.

(67) Aktuálním úkolem pro územní plánování je především usměrnit suburbanizaci tak, aby respektovala zdejší drobnější krajinné měřítko a rekreační využití krajiny. Důležité je zachovat stávající způsob rekreačního využití v údolí Bojovského potoka a okolních lesích (bez možnosti přestavby na bydlení) a nové plochy zástavby rodinných domů rozvíjet pouze jako souvislý a nepříliš široký lem okolo stávajících sídel – přípustný je též lem rozhraní lesa a polí. Nutno je též omezit velikost výrobních a skladových objektů podél D4.

(68) Přechod zástavby do krajiny je navrženo zjemnit liniovou zelení a navrženo je též doplnění chybějících úseků územního systému ekologické stability. Navržený úsek biokoridoru LBK.120 navíc tvoří vhodný předěl mezi obcemi Klínec a Trnová.

E.2) Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

(69) Návrh územního plánu vymezuje celkem 4 plochy změn v krajině a 4 liniové prvky:

Označení plochy	Výměra [ha]	Navržené využití	Podmínky využití
K.1	0,27	NU	ÚSES – úsek navrženého biokoridoru LBK.115
K.2	0,85	NU	ÚSES – úsek navrženého biokoridoru LBK.120
K.3	0,89	ZP	Liniová zeleň podél zastavitelných ploch Z.4, Z.5 a silnice III/1025
K.4	0,24	ZO	Ochranná a izolační zeleň podél dálnice D4
Liniové prvky			
K.5			Alej podél cesty do Trnové
K.6			Alej/mez podél biocentra LBC.132
K.7			Doplnění aleje podél silnice ke hřbitovu
K.8			Alej podél polní cesty nad chatovou osadou Horní údolí stínů

Pozn.: význam zkratek navrženého využití viz. kapitola F.

E.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES)

(70) ÚSES je veden dnem údolí Bojovského potoka a jeho místních přítoků a těmito údolíčky šplhá až do vyšších poloh, do biocenter za hranicí řešeného území (na území Líšnice a Trnové). Významnou součástí ÚSES jsou lesní biocentra, rozkládající se ve svazích nad těmito toky.

(71) Většina prvků ÚSES se nachází na lesních pozemcích. Část jich je vedena v travnatých údolních nivách. Dva úseky jsou navrženy na orné půdě, buď jako rozšíření stávající meze (LBK.115), anebo v místě postagrárního lada (úsek LBK.120). V údolí Bojovského potoka jsou některé prvky ÚSES dotčeny rekreačním využitím (chaty, pěší trasy – zejména RBK.47), stávající využití je však s ochranou přírody slučitelné. LBK.116 pak prochází sídlem Klínec, jak návsí s rybníčky a veřejnou zelení, tak zahradami v historickém jádru obce, jimiž teče od pramenné louky potok Korábka. Stávající využití příslušných pozemků je s funkcí biokoridoru slučitelné a je doporučeno je zachovat.

(72) Skladebné části ÚSES: **Regionální úroveň**:

Označení	Charakteristika	Ohrožení	Návrh opatření
RC.571211 „Klínec“	Údolí Bojovského potoka, ochuzená acidofilní doubrava, sutě, skalní společenstva, lesní porost nad Bojovským potokem	Zavádění monokultur	Výběrný způsob hospodaření
RK.1202 (RBK.46)	Údolí Bojovského potoka, ochuzená acidofilní doubrava, sutě, skalní společenstva	Zavádění monokultur	Výběrný způsob hospodaření
RK.1202 (RBK.47)	Lesní porost nad železnicí nad Bojovským potokem, acidofiní doubrava skalních společenstev	Zavádění monokultur	Ochranný les bez zásahu, pouze zdravotní výběr
LBK.135	Lesní porost na prudkém svahu v údolí Bojovského potoka při soutoku s Korábkou, ochuzená acidofilní doubrava, skalní společenstva	Zavádění monokultur, těžba kamene	Výběrný způsob hospodaření
LBC.136	Lesní porost na svazích nad Bojovským potokem, ochuzená acidofilní doubrava s monokulturou SM, skalní společenstva	Zavádění monokultur	Neprovádět holoseče, výběrný způsob hospodaření

Lokální úroveň:

Označení	Charakteristika	Ohrožení	Návrh opatření
LBK.120	Ochuzená acidofilní borová doubrava s bohatým porostem na rovině, orná půda a postagrální lada	Škody suchem a trechomykozou	Těžba – zalesnění BO, DB, MD, úprava druhové skladby ve prospěch listnáčů, na orné pás š. 15 m
LBK.121	Ochranné porosty na příkrých svazích levostranného přítoku Bojovského potoka	Sucho, tracheomykoza dubu	Jednotlivý i skupinový výběr, nesnižovat zápoj
LBK.115	Doprovodný porost podél polní cesty	Ruderalizace, splachy z okolí	Doplnit doprovodný porost podél cesty, zajistit ochranu chráněných druhů rostlin
LBC.132	Prameniště potoka Korábka a mokré louky	Smyv z pole, ruderalizace	Pravidelné kosení luk, nehnojit
LBK.116	Údolí potoka s mokrými loukami, při průchodu obcí Klínec dva rybníčky, lesní rokle pod obcí	Ruderalizace, sukcese, degradace, znečištění vody	Pravidelné kosení luk, pěstební a výchovná opatření, podpora listnáčů
LBC.131	Lesní porost na svahu Korábky, ochzená dubohabřina a acidofilní doubrava	Zavádění monokultur	Výběrný způsob hospodaření, borovici postupně nahradit dubem
LBK.117	Hluboké údolí Korábky, ochranný porost na kaňonovitém srázu nad potokem	Znečištění vody, na svazích sucho	Jednotlivý i skupinový výběr, nesnižovat zápoj

E.4) Prostupnost krajiny

(73) Prostupnost území Klínce pro pěší lze označit za přiměřenou – mj. i díky poměrně intenzivnímu rekreačnímu využití krajiny.

(74) Územní plán stanovuje zlepšit prostupnost krajiny pro pěší v okolí návsi, kde je navrženo nové pěší propojení návsi s rozvojovými plochami bydlení. ÚP též v hlavním výkresu zachycuje stávající pěší trasy, které nejsou v KN vymezené (zejména cesty k vlakové zastávce).

(75) Průjezdnost území pro cyklisty je stanoveno zlepšit vyznačením dopravně významných cyklotras v zastaveném území obce a jejich postupnou přestavbou na cyklostezky či cyklopruhy.

E.5) Protierozní ochrana

(76) Protierozní ochranu tvoří zejména prvky ÚSES, lesní porosty, trvalé travní porosty, meze a doprovodná zeleň. Erozí jsou ohroženy především velké a nečleněné lány orné půdy ve svahu. Erozi mají omezit navržená opatření v krajině (viz.kap E.2), zejména opatření K.1, K.2, K.3, K.5 a K.8.

E.6) Vodní toky, plochy, zdroje a ochrana před povodněmi

(77) Řešené území je odvodňováno Bojovským potokem a jeho přítoky (zejm. potokem Korábka). Bojovský potok se vlévá do Vltavy a má stanoveno záplavové území Q100, do něhož spadá 11 rekreačních objektů v chatové osadě Horní údolí stínů (nad železničním mostem).

(78) Do vzdálenosti 6 m podél drobných vodních toků a 8 m podél významných vodních toků, tj. v manipulačních plochách vodních toků nelze umisťovat žádné stavby s výjimkou propustného oplocení v plochách SV. V aktivní zóně záplavového území nelze umísťovat žádné stavby s výjimkou staveb vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury. Dále nelze provádět terénní úpravy zhoršující odtokové poměry, skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné překážky.

(79) Je možno provádět údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů.

(80) Co se týče vodních ploch, na návsi v Klínci jsou dva rybníčky.

E.7) Rekreace

(81) Rekreačně významné je především údolí Bojovského potoka, kde byly již v prvorepublikovém období zakládány chatové osady.

(82) Za účelem rozšíření možností rekreace v krajině a zvýšení její prostupnosti jsou navrženy nové cyklostezky a cesty pro pěší.

E.8) Geologie, nerostné suroviny a poddolovaná území

(83) Ve východní části území se ve středověku těžilo zlato a dodnes jsou zde zřetelné pozůstatky těžby, které jsou považovány za historické a kulturní dědictví (viz kap. B.2, vyznačeno v koordinačním výkresu).

(84) V údolí Korábky je jedno bodové poddolované území.

(85) V řešeném území nejsou evidována žádná ložiska surovin ani chráněná ložisková území.

F) PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

(86) Výčet ploch s rozdílným způsobem využití

- BU Bydlení všeobecné
- SV Smíšené obytné venkovské
- SX ~~S~~míšené obytné jiné – rekreační
- RI Rekreace individuální
- RX Rekreace jiná – individuální v lese
- OV Občanské vybavení –veřejné
- OS Občanské vybavení –sport
- OH Občanské vybavení – hřbitovy
- VL Výroba lehká
- TU Technická infrastruktura všeobecná
- PU Veřejná prostranství všeobecná
- ZP Zeleň parková a parkově upravená
- ZZ Zeleň zahradní a sadová
- ZO Zeleň ochranná a izolační
- DS Doprava silniční
- DX Doprava jiná – veřejně přístupné účelové komunikace
- DD Plochy dopravní infrastruktury – drážní Doprava drážní
- WT Vodní a vodních toků
- AP Orná půda
- LU Lesní všeobecné
- NU Přírodní všeobecné
- MU Smíšené krajinné všeobecné
- ÚSES Plochy systému ÚSES (RBK, RBC, LBK, LBC) (překryvná funkce)
- CNU.1 Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezený územním plánem (překryvná funkce)

(87) Vymezení některých pojmů

- **Zastavěná plocha pozemku** je součtem zastavěných ploch jednotlivých staveb, přičemž zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžií a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími lící svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny.

Do zastavěné plochy pozemku se nezapočítávají zpevněné plochy (komunikace a nádvoří na stavebním pozemku), prvky drobné architektury (pergoly,altány,apod.), bazény, studny, domovní ČOV, jímky odpadních vod, zařízení pro sběr odpadu, pokud nekolidují s koeficientem zeleně,

garáže a doplňkové stavby se do zastavěné plochy započítávají;

- **koeficient zastavění pozemku** je podíl maximální přípustné zastavěné plochy pozemku a rozlohy stavebního pozemku, vyjádřený v procentech.
- **koeficient zeleně** určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně nebo veřejných prostranství), vyjádřený v procentech celkové rozlohy stavebního pozemku
- pro obytné stavby (rodinné domy, bytové domy) platí pro výklad pojmu „**nadzemní podlaží**“ a „**podzemní podlaží**“ definice z normy ČSN 734301 Obytné budovy: nadzemní podlaží je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu ; podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu
- pojem „**podkroví**“ je pro obytné stavby (rodinné a bytové domy) definován podle ČSN 734301 Obytné budovy : podkroví je přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití

PLOCHY BYDLENÍ

(88) BU Bydlení všeobecné

1 Hlavní využití

a) bydlení v rodinných domech samostatně stojících (izolovaných)
b) oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou
c) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

2 Přípustné využití

a) chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu, a to v doplňkových stavbách ke stavbě hlavní
b) činnosti, stavby a provozy drobného občanského vybavení
c) nerušící služby
d) drobná řemeslná výroba
e) dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m^2
f) garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku
g) nezbytná související technická vybavenost
h) v transformační ploše T.1: bytový dům, občanské vybavení, bydlení v řadových rodinných domech

3 Podmíněně přípustné využití

a) přípustná zařízení, vybavení a služby jsou lokálního významu a jsou umístěny společně na parcele se stavbou pro bydlení, anebo jsou její stavební součástí
b) provozovny živností mohou být umisťovány v rodinném domě nebo v samostatných jednoduchých stavbách, nepřesahujících velikost rodinného domu
c) chovatelství a pěstitelství bude určeno zejména pro vlastní potřebu a nebude obtěžovat okolí hlukem, prašností a zápachem
d) odstavování vozidel zákazníků v rámci vlastního pozemku
e) pro veškeré zastavitelné plochy i plochy v zastavěném území je realizace nových staveb podmíněna napojením na splaškovou kanalizaci zakončenou dostatečně kapacitní centrální obecní ČOV nebo likvidací odpadních vod v domovních ČOV dle platných předpisů a napojením na dostatečně kapacitní zdroj vody
f) pro plochu Z.3, sousedící s plochami výroby a skladování, bude při projektové přípravě v dalších správních řízeních prokázáno splnění podmínky hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č.272/2011 Sb.
g) v ploše Z.8 bude zajištěna pěší prostupnost území
h) v plochách, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu nebo zpracováním územní studie budou v jejich rámci vymezena veřejná prostranství v rozsahu, stanoveném vyhláškou
i) v plochách, vymezených jako historické jádro obce a v ploše P.1, je při změnách dokončených staveb a při výstavbě nových staveb vyžadováno zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem, jakékoli stavby, změny dokončených staveb a terénní úpravy musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty území, zejména historicky utvářenou urbanistickou strukturu (tvar a členění domů i parcel), tvarové a hmotové uspořádání budov na pozemku

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech, a stavby a činnosti vyvolávající zvýšené nároky na dopravní obsluhu
b) podnikatelská činnost s vlastními účelovými stavbami či plochami
c) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, tedy zejména výrobní a skladové objekty a samostatné stavby pro dopravu

d) stavba delších úseků neprůhledného oplocení (např. užití souvislé zdi v délce celé uliční čáry)
e) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků pro umístění RD:
   - pro RD s 1 bytem: 800 m^2
   - pro RD se 2 byty: 1200 m^2
   - pro RD se 3 byty: 1800 m^2

b) stávající stavební pozemky rodinných domů lze dělit za předpokladu, že každý ze vzniklých pozemků splňuje požadavek na minimální výměru:
   - pro RD s 1 bytem: 800 m^2
   - pro RD se 2 byty: 1200 m^2
   - pro RD se 3 byty: 1800 m^2

c) v plochách Z.3, Z.6 a Z.8 je min.velikost nově oddělovaných stavebních pozemků:
   - pro RD s 1 bytem: 1000 m^2
   - pro RD se 2 byty: 1200 m^2
   - pro RD se 3 byty: 1800 m^2

d) v plochách Z.5 je min.velikost nově oddělovaných stavebních pozemků:
   - pro RD s 1 nebo 2 byty: 1200 m^2
   - pro RD se 3 byty: 1800 m^2

e) min.velikost již odděleného pozemku v zastavěném území je:
   - pro výstavbu nového RD s 1 bytem: 600 m2
   - pro výstavbu nového RD se 2 byty: 1200 m2
   - pro výstavbu nového RD se 3 byty: 1800 m2

f) maximální výšková hladina zástavby: 2 NP, 1+P (1 nadzemní podlaží plus obytné podkroví), maximálně jedno podzemní podlaží, maximální výška činí 9 m od nejnižšího bodu rostlého terénu
g) koeficient zastavění pozemku : max. 25%
h) koeficient zeleně: min. 50%,
i) koeficient zeleně v ploše Z.5: min 60%
j) v lokalitách, které navazují na lesní pozemky (zastavitelné plochy Z.5, Z.7, Z.8) bude využitelnost pozemků omezena požadavky na odstup od hranic lesa ve smyslu zákona č. 289/1995 Sb. o lesích
k) parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku
l) do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze umísťovat žádné stavby vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů směrem od lesa a nezbytné nutné technické a dopravní infrastruktury. Týká se i staveb nepodléhajících povolení dle zvláštních předpisů, např. stavební zákon.
m) oplocení lze umístit nejblíže 10 m od hranice lesa. (Doporučeno 30 – 50 m).
n) v případě nové parcelace pozemku parc.č. 159/2 bude vyčleněna pěší cesta a pás zeleně po okraji lesa a bude umožněna návaznost na komunikace v ploše Z.8.

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

(89) SV Smíšené obytné - venkovské

1 Hlavní využití

a) bydlení v rodinných domech samostatně stojících (izolovaných)
b) činnosti, stavby a provozy drobného občanského vybavení
c) nerušící služby
d) drobná řemeslná výroba, nerušící výroba
e) oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou

f) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

2 Přípustné využití

a) chovatelství a pěstitelství v doplňkových stavbách ke stavbě hlavní
b) podnikatelská činnost kombinovaná s bydlením
c) dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m^2
d) garáže a odstavná stání související se zástavbou na pozemku
e) nezbytná související technická vybavenost
f) bydlení ve stávajících bytových domech

3 Podmíněně přípustné využití

a) v plochách, vymezených jako historické jádro obce, je při změnách dokončených staveb a při výstavbě nových staveb vyžadováno zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem, jakékoli změny dokončených staveb a terénní úpravy musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty území, zejména historicky utvářenou urbanistickou strukturu (tvar a členění domů i parcel), tvarové a hmotové uspořádání budov na pozemku
b) chovatelství a pěstitelství nebude obtěžovat okolí hlukem, prašností a zápachem
c) pro veškeré zastavitelné plochy i plochy v zastavěném území je realizace nových staveb podmíněna napojením na splaškovou kanalizaci zakončenou dostatečně kapacitní centrální obecní ČOV nebo likvidací odpadních vod v domovních ČOV dle platných předpisů a napojením na dostatečně kapacitní zdroj vody

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech, a stavby a činnosti vyvolávající zvýšené nároky na dopravní obsluhu
b) stavby pro individuální rekreaci
c) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, tedy zejména výrobní a skladové objekty, samostatné stavby pro dopravu, zemědělská velkovýroba
d) stavba delších úseků neprůhledného oplocení (např. užití souvislé zdi v délce celé uliční čáry)
e) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků pro umístění RD:
   - pro RD s 1 bytem: 800 m^2
   - pro RD se 2 byty: 1200 m^2
   - pro RD se 3 byty: 1800 m^2
b) stávající stavební pozemky rodinných domů lze dělit za předpokladu, že každý ze vzniklých pozemků splňuje požadavek na minimální výměru:
   - pro RD s 1 bytem: 800 m^2
   - pro RD se 2 byty: 1200 m^2
   - pro RD se 3 byty: 1800 m^2
c) min.velikost již odděleného pozemku v zastavěném území je:
   - pro výstavbu nového RD s 1 bytem: není stanovena
   - pro výstavbu nového RD se 2 byty: 1200 m2
   - pro výstavbu nového RD se 3 byty: 1800 m2
d) zvětšování zastavěné plochy stávajících staveb (např. změny dokončených staveb) je možné při splnění výše uvedených „Podmínek“
e) pro dosud nezastavěné pozemky nad 800 m^2 je koeficient zastavění pozemku max. 25%
f) pro novostavbu RD na místě stávajících objektů na pozemku je možno překročit koeficient zastavění 25%, a to až do výše současného % zastavění pozemku.
g) maximální výšková hladina zástavby: 2 NP, 1+P (1 nadzemní podlaží plus obytné podkroví), maximálně jedno podzemní podlaží, maximální výška činí 9 m od nejnižšího bodu rostlého terénu

h) stavbu RD lze v plochách, vymezených jako historické jádro obce umístit na hranici pozemku

i) parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku

j) v manipulačních plochách vodních toků (tj. 6 m podél drobných vodních toků a 8 podél významných vodních toků) nelze umisťovat žádné stavby s výjimkou propustného oplocení,

k) v aktivní zóně záplavového území je nepřípustné provádění terénních úprav zhoršujících odtokové poměry, zřizování nepropustného oplocení, živých plotů a jiných překážek, skladování odplavitelného materiálu, látek a předmětů a umisťování staveb s výjimkou:

- staveb vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod
- nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury a provádění údržby staveb a stavebních úprav, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů.

l) oplocení lze umístit nejblíže 10 m od hranice lesa. (Doporučeno 30 – 50 m).

(90) SX Smíšené obytné jiné – rekreační

1 Hlavní využití

a) bydlení v rodinných domech samostatně stojících (tj.izolovaných)

b) stavby pro rodinnou rekreaci

c) oplocené zahrady či sady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou

d) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

2 Přípustné využití

a) změny dokončených staveb pro rodinnou rekreaci

b) změny ve způsobu užívání staveb z rodinné rekreace na trvalé bydlení (rekolaudace), pouze při splnění níže uvedených podmínek

c) chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu, a to v doplňkových stavbách ke stavbě hlavní

d) činnosti, stavby a provozy drobného občanského vybavení

e) nerušící služby

f) drobná nerušící výroba

g) dětská hřiště a plochy sportovišť o výměře do 500 m^2

h) garáže a odstavná stání související se zástavbou na pozemku

i) nezbytná související technická vybavenost

3 Podmíněně přípustné využití

a) stavby pro rodinnou rekreaci je možno přestavět (rekolaudovat) na stavby pro bydlení či nahradit novou stavbou pro bydlení v případě, že se nacházejí na pozemku o velikosti min. 600 m2, u kterého je zároveň kratší strana pozemku větší než 15 m, a pro který je zajištěn příjezd po místní komunikaci o šířce uličního prostoru (šířce pozemku komunikace) min. 5,5 m

b) výstavba nových RD a změna ve způsobu užívání staveb na RD je podmíněna napojením na splaškovou kanalizaci pro veřejnou potřebu zakončenou dostatečně kapacitní centrální obecní ČOV (podmínkou zástavby je intenzifikace ČOV) a na vodovod pro veřejnou potřebu. Tato podmínka se nevztahuje na plochy SR situované západně od dálnice D4.

c) výstavba nových RD a změna ve způsobu užívání staveb na RD v plochách SR situovaných západně od dálnice D4 je možná za podmínky, že domovní ČOV a žumpy budou povolovány pouze jako stavby dočasné do max. 1 roku po zkolaudování stoky veřejné splaškové kanalizace v ulici.

d) Nepřípustné využití

e) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

f) pro veškeré zastavitelné plochy i plochy v zastavěném území je výstavba podmíněna napojením na splaškovou kanalizaci zakončenou dostatečně kapacitní centrální obecní ČOV nebo likvidací odpadních vod v domovních ČOV dle platných předpisů a napojením na dostatečně kapacitní zdroj vody

g) Změny dokončených staveb, nahrazení stavby novou nebo umístění nové stavby pro rodinnou rekreaci jsou možné tam, kde je dostatečně kapacitní pozemek pro příjezdovou cestu

4 Nepřípustné využití

a) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) stávající stavební pozemky rodinných domů i staveb pro rodinnou rekreaci lze dělit za předpokladu, že každý ze vzniklých pozemků pro rekolaudaci nebo výstavbu RD splňuje požadavky na dopravní dostupnost, připojení na technické vybavení a velikost každého ze vzniklých pozemků splňuje požadavek na minimální výměru
   - pro RD s 1 bytem: 800 m^2
   - pro RD se 2 byty: 1200 m^2
   - pro RD se 3 byty: 1800 m^2

b) minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků :
   - pro RD s 1 bytem: 800 m^2
   - pro RD se 2 byty: 1200 m^2
   - pro RD se 3 byty: 1800 m^2

c) min. velikost stávajícího pozemku v zastavěném území pro výstavbu nového RD je:
   - pro RD s 1 bytem: 600 m2
   - pro RD se 2 byty: 1200 m2
   - pro RD se 3 byty: 1800 m2

d) maximální výšková hladina zástavby: 2 NP, 1+P (1 nadzemní podlaží plus obytné podkroví), maximálně jedno podzemní podlaží, maximální výška činí 9 m od nejnižšího bodu rostlého terénu

e) koeficient zastavění pozemku : max. 25%

f) koeficient zeleně : min. 50%

g) parkování vozidel bude zajištěno na vlastním pozemku

h) oplocení lze umístit oplocení nejblíže 10 m od hranice lesa. (Doporučeno 30 – 50 m).

PLOCHY REKREACE

(91) RI Rekreace – individuální

1 Hlavní využití

a) stavby pro rodinnou rekreaci

b) změny dokončených staveb pro rodinnou rekreaci

c) oplocené zahrady s funkcí rekreační a okrasnou nebo užitkovou

d) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně

2 Přípustné využití

a) stávající rodinné domy a jejich změny dokončených staveb

b) chovatelství a pěstitelství pro vlastní potřebu, a to v doplňkových stavbách ke stavbě hlavní

c) garáže a odstavná stání související se zástavbou na pozemku

d) nezbytná související technická vybavenost a úpravy zlepšující ekologické parametry (studny, domovní ČOV, jímky odp. vod, elektrické vytápění, zařízení pro sběr odpadu apod.)

e) ve vyznačených plochách lze žádat o vynětí z PUPFL, oddělení pozemků a zanesení stávajících staveb pro rodinnou rekreaci do KN, do doby vynětí z PUPFL a převedení do funkční plochy RI platí pro tyto plochy veškerá omezení a regulativy funkční plochy RX resp. LU

3 Podmíněně přípustné využití

a) změny dokončených staveb jsou povoleny pouze u staveb, které se nenacházejí na lesních pozemcích, resp. na pozemcích, které byly z PUPFL vyňaty

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
b) umisťování nových staveb rodinných domů (včetně rekolaudace objektů rodinné rekreace)
c) terénní úpravy (vyjma nezbytných zabezpečovacích prací)
d) provozování činností s negativním dopadem na životní prostředí (zejména rušení klidu v lese)
e) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) maximální výšková hladina zástavby: 1 nadzemní podlaží a podkroví, maximálně jedno podzemní podlaží, maximální výška činí 7,5 m od nejnižšího bodu rostlého terénu
b) Změny dokončených staveb, nahrazení stavby novou nebo umístění nové stavby pro rodinnou rekreaci, jsou možné tam, kde je dostatečně kapacitní pozemek pro příjezdovou cestu a současně o zastavěné ploše max. do 10 % plochy celého pozemku a současně nepřekročitelná zastavěné plocha stavbou pro rodinnou rekreaci je:
    - max. 50 m2 u pozemků do 700 m2
    - max. 60m2 u pozemků větších než 700 m2
    - max. 80 m2 u pozemků větších než 1200 m2
c) koeficient zastavění pozemku: max. 10 %
   (garáže a doplňkové stavby se do zastavěné plochy započítávají; studny, domovní ČOV, jímky odpadních vod, zařízení pro sběr odpadu apod. se do zastavěné plochy nezapočítávají)
d) koeficient zeleně: min. 60%
e) parkování na vlastních pozemcích, popř. v odstavných pruzích komunikací
f) do vzdálenosti 25 m od hranice lesa nelze umísťovat žádné stavby vyjma nástaveb a přístaveb stávajících objektů na straně odvrácené od lesa a nezbytné nutné technické a dopravní infrastruktury. Týká se i staveb nepodléhajících povolení dle zvláštních předpisů, např. stavební zákon.
g) oplocení lze umístit nejblíže 10 m od hranice lesa (doporučeno 30 – 50 m).

(92) RX Rekreace jiná – individuální v lese

1 Hlavní využití

a) stávající pozemky staveb pro rodinnou rekreaci v prostředí PUPFL (chaty na lesních pozemcích, anebo v dopravně nedostupných polohách)

2 Přípustné využití

a) pozemky pod stávající stavbou pro rodinnou rekreaci je možné oddělit a/nebo vyjmout z pozemků určených k plnění funkce lesa
b) stávající technická vybavenost
c) stávající komunikace, pěší a cyklistické cesty

3 Podmíněně přípustné využití

a) povoleny jsou udržovací práce
b) k chatám, které jsou obklopeny lesem je možný přístup pouze pěšky, anebo na kole po stávajících přístupových cestách
c) minimalizace veškerých dopadů na životní prostředí

4 Nepřípustné využití

a) jakákoli nová výstavba
b) u „chat v lese“ kompletně obklopených plochami LU, jsou zakázány jakékoli změny dokončených staveb vyjma nezbytné stavební údržby (tj. jsou v režimu stavební uzávěry)
c) jakékoli změny dokončených staveb
d) jakékoli terénní úpravy
e) budování nových přístupových cest a rozšiřování těch stávajících
f) provozování činností s negativním dopadem na životní prostředí (zejména rušení klidu v lese)
g) činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

h) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) v manipulačních plochách vodních toků (tj. 6 m podél drobných vodních toků a 8 podél významných vodních toků) nelze umisťovat žádné stavby. V aktivní zóně záplavového území nelze umisťovat žádné stavby, provádět terénní úpravy zhoršující odtokové poměry, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné překážky ani skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty

PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

(93) OV Občanské vybavení veřejné

1 Hlavní využití

a) pozemky staveb pro občanské vybavení sloužící pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, sport, ochranu obyvatelstva apod.

b) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

2 Přípustné využití

a) související doplňková komerční občanská vybavenost

b) nezbytná související dopravní a technická vybavenost (zásobování, parkování)

c) technické vybavení-vodojem

d) bydlení ve stávajících bytech

e) bydlení ve služebních bytech v souvislosti s hlavním využitím (max. 2 byty a pouze jako stavební součást staveb hlavního využití, současně hrubá podlažní plocha těchto bytů nepřekročí 10% zastavěné plochy staveb hlavního využití)

3 Podmíněně přípustné využití

a) Není stanoveno

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

b) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) podlažnost: max. 2 NP, 1 podzemní podlaží

b) podlažnost v ploše T.2:
max. 2 NP + podkroví, 1 podzemní podlaží u stávajících staveb
max. 1 NP + podkroví, 1 podzemní podlaží u nových staveb

c) koeficient zastavění pozemku: max. 60%

d) v plochách, vymezených jako jádro obce, je při změnách dokončených staveb, popř. novostavbách vyžadována součinnost autorizovaného architekta, jakékoli stavby, změny dokončených staveb a terénní úpravy musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty území, zejména historicky utvářenou urbanistickou strukturu (tvar a členění domů i parcel), tvarové a hmotové uspořádání budov na pozemku, měřítko a charakter zástavby

e) umístění ploch v ploše Z.4 bude projednáno s vlastníkem a provozovatelem vodního zdroje Klínec vrt KS-1, pro který bylo vyhlášeno ochranné pásmo. Stavby v ochranném pásmu musí splňovat podmínky rozhodnutí o stanovení ochranného pásma vodního zdroje.

(94) OS Občanské vybavení sport

1 Hlavní využití

a) pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště

b) sportovní zázemí (šatny, WC, klubovny)

c) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

2 Přípustné využití

a) související doplňková komerční občanská vybavenost
b) související technická vybavenost (zařízení pro provoz a údržbu)
c) nezbytná související dopravní vybavenost (zásobování, parkování)
d) parkování v souvislosti s hlavním využitím a pro potřeby obce
e) související ubytovací zařízení do 20 lůžek
f) byt správce

3 Podmíněně přípustné využití

a) pro veškeré zastavitelné plochy je výstavba podmíněna napojením na splaškovou kanalizaci zakončenou dostatečně kapacitní centrální obecní ČOV (podmínkou zástavby je intenzifikace ČOV) a napojením na dostatečně kapacitní zdroj vody

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
b) bydlení v rodinných a bytových domech
c) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) maximální výšková hladina zástavby: 2 NP
b) koeficient zastavění pozemku: max. 20%
c) koeficient zeleně bude stanoven regulačním plánem

(95) OH Občanské vybavení – hřbitovy

1 Hlavní využití

a) plochy pohřebišť

2 Přípustné využití

a) pěší cesty a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, kříže) a mobiliářem (lavičky, odpadkové koše)
b) nezbytná zástavba související s hlavním využitím (kaple, márnice, WC, kancelář správce)
c) zeleň

3 Podmíněně přípustné využití

a) Není stanoveno

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
b) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) nejsou stanoveny

PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ

(96) VL Výroba lehká

1 Hlavní využití

a) stavby a zařízení pro výrobu
b) stavby a pozemky pro skladování
c) stavby pro obchod a služby

2 Přípustné využití

a) obchodní, kancelářské a správní provozy a objekty
b) doprovodná zařízení občanského vybavení (stravovací, sociální, zdravotní)
c) nezbytná související dopravní a technická vybavenost (zásobování, parkování)
d) plochy zeleně

3 Podmíněně přípustné využití

a) vyloučena je zástavba typu příměstských industriálních, logistických a skladových areálů
b) vyloučena je zástavba s objekty o monobloku se zastavěnou plochou větší než 1200 m^2
c) uspořádání staveb bude tvořit ucelený areál s vnitřní i izolační zelení, stavby budou členěny do objektů s omezenou zastavěnou plochou, nepřípustná je výstavba rozlehlých halových objektů a nečleněných monobloků
d) uspořádání území bude barierové - neobytné objekty budou eliminovat hluk a vibrace z dálnice D4, při splnění nároků na maximální velikost jednotlivých staveb
e) dopravní obsluha vozidly maximálně do 7,5 tuny.
f) odstavná a parkovací stání budou zajištěna na vlastním pozemku
g) v rámci územního, resp. stavebního řízení pro konkrétní objekty a parkoviště v každém areálu bude záměr předložen k vyjádření orgánu posuzování vlivů na životní prostředí (KÚ Stč.kraje), zda nebudou tyto objekty předmětem posuzování ve smyslu §4 odst.1 zákona č.100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí
h) pro veškeré zastavitelné plochy je výstavba podmíněna napojením na splaškovou kanalizaci zakončenou dostatečně kapacitní centrální obecní ČOV (podmínkou zástavby je intenzifikace ČOV) nebo likvidací odpadních vod v domovních ČOV dle platných předpisů a napojením na dostatečně kapacitní zdroj vody
i) pro plochu Z.1 je výstavba podmíněna prokázáním splnění hygienických limitů hluku
j) plocha Z.2 bude dopravně napojena pouze z východní strany
k) bydlení ve služebních a pohotovostních bytech (pouze jako stavební součást staveb hlavního využití a současně hrubá podlažní plocha těchto bytů nepřekročí 5% zastavěné plochy staveb hlavního využití)

4 Nepřípustné využití

a) plochy, stavby a zařízení, které by byly zdrojem nebezpečných odpadů
b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech zasahují za hranice areálu
c) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména výrobny těžkého průmyslu
d) stavby pro bydlení, stavby pro rekreaci, stavby pro dočasné ubytování
e) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, jejichž provedení by mohlo závažně ovlivnit životní prostředí, a to zejména z hledisek možných vlivů na veřejné zdraví a vlivů na životní prostředí, zahrnující vlivy na živočichy a rostliny, ekosystémy, půdu, horninové prostředí, vodu, ovzduší, klima a krajinu, přírodní zdroje, hmotný majetek a kulturní památky, vymezené zvláštními právními předpisy a na jejich vzájemné působení a souvislosti.
f) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nesplní podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací Podmínky prostorového uspořádání
g) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) výška staveb max. 9 m nad okolním upraveným terénem
b) koeficient zastavění pozemku: max. 50%
c) koeficient zeleně: min. 30%
d) urbanistická skladba musí být komponována tak, aby nenarušila krajinný ráz a skladbu obce: zejména je nutno se vyhnout rozsáhlým plochám nečleněných fasád

PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

(97) TU Technická infrastruktura všeobecná

1 Hlavní využití

a) areály technické infrastruktury
b) zařízení na sítích technické infrastruktury
c) plochy související dopravní infrastruktury

2 Přípustné využití

a) plochy zeleně

3 Podmíněně přípustné využití

a) Není stanoveno

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
b) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) stavební a technické řešení staveb bude respektovat okolní zastavěná území a zasazení do krajiny

PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ

(98) PU Veřejná prostranství všeobecná

1 Hlavní využití

a) náměstí, náves, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení
b) místní komunikace, zklidněné komunikace, pěší a cyklistické cesty, cyklopruhy

2 Přípustné využití

a) stavby a zařízení dopravní infrastruktury (zastávky autobusu, veřejná parkovací stání)
b) stavby a zařízení technické infrastruktury včetně veřejného osvětlení
c) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
d) telefonní budky, prodejní stánky, informační kiosky
e) drobná dětská hřiště (do 500 m^2)
f) místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
g) prvky místních informačních systémů
h) strouhy na povrchovou a drenážní vodu

3 Podmíněně přípustné využití

a) Není stanoveno

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
b) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) významným dopravním módem je pěší pohyb, kterému se přizpůsobí ostatní druhy dopravy
b) na kvalitu parteru na veřejných prostranstvích a s nimi pohledově souvisejících staveb musí být kladeny zvýšené estetické a hygienické nároky
c) při novém vymezování veřejných prostranství s plochami pro dopravu budou dodrženy tyto minimální šířky pozemku veřejného prostranství ve kterém bude vedena komunikace:
d) Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8m; v případě jednosměrného provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.
e) v zastavěném území je nutno automobilovou dopravu přizpůsobit požadavkům pro pěší a cyklisty

PLOCHY ZELENĚ

(99) ZP Zeleň parková a parkově upravená

1 Hlavní využití

a) významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídle, obvykle parkově upravené
b) izolační zeleň v sídle, která je krajinářsky zakomponovaná do okolní zástavby a soukromé zeleně

2 Přípustné využití

a) pěší a cyklistické stezky, hipostezky
b) zklidněné místní komunikace (pouze v nezbytném rozsahu)
c) drobná dětská hřiště (do 500 m2)
d) drobné vodní plochy
e) stavby a zařízení technické infrastruktury včetně veřejného osvětlení
f) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
g) mobiliář pro rekreaci a relaxaci

3 Podmíněně přípustné využití

a)Není stanoveno

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
b) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) minimalizace zpevněných ploch

(100) ZZ Zeleň zahradní a sadová

1 Hlavní využití

a) plochy soukromé zeleně, zpravidla oplocené (zahrady, sady, zahradnictví)

2 Přípustné využití

a) na pozemku lze umístit jednu přízemní stavbu do 25 m^2 zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní

3 Podmíněně přípustné využití

a)Není stanoveno

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
b) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) minimalizace zpevněných ploch
b) preference vysoké zeleně (stromy)
c) v lokalitě Z.7 nesmí být pozemky ve vzdálenosti do 15 m od hranice lesa oploceny
d) v lokalitě Z.7 se ve vzdálenosti do 30 m od hranice lesa vylučuje umístění všech staveb s výjimkou oplocení a staveb dopravní a technické infrastruktury

(101) ZO Zeleň ochranná a izolační

1 Hlavní využití

a) liniová, doprovodná a izolační zeleň v sídle, která je krajinářsky zakomponovaná do území
b) ozelenění svahů a náspů dopravních staveb

2 Přípustné využití

a) pěší a cyklistické stezky, hipostezky
b) veřejné osvětlení
c) protihluková opatření
d) dopravní plochy související s modernizací D4 a s přesunem autobusové zastávky na dálnici D4 - v koridoru CNU.1

3 Podmíněně přípustné využití

a)Není stanoveno

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
b) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) minimalizace zpevněných ploch
b) preference vysoké zeleně (stromy) popř. středně vysoké zeleně (keře)

PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

(102) DS Doprava silniční

1 Hlavní využití

a) pozemky dálnic, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy včetně součástí komunikací (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)
b) místní komunikace s vyšší intenzitou dopravy, zejména nákladní (sloužící např. obsluze zemědělských a průmyslových areálů či skladů)
c) pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy)
d) odstavné a parkovací plochy

2 Přípustné využití

a) chodníky, cyklostezky
b) stavby a zařízení technické infrastruktury včetně veřejného osvětlení
c) krajinná zeleň liniová a doprovodná

3 Podmíněně přípustné využití

a)Není stanoveno

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
b) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) hlavním dopravním módem je automobilová doprava, které se musí přizpůsobit ostatní druhy dopravy

(103) DX Doprava jiná – veřejně přístupné účelové komunikace

1 Hlavní využití

a) účelové komunikace s malou intenzitou dopravy

2 Přípustné využití

a) cyklostezky, hipostezky
b) stezky pro chodce a cyklisty se sloučeným provozem
c) sítě technické infrastruktury
d) krajinná zeleň liniová a doprovodná

3 Podmíněně přípustné využití

a)Není stanoveno

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
b) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) nejsou stanoveny

(104) DD Doprava drážní

1 Hlavní využití

a) stávající plochy železnice
b) související plochy náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť apod.
c) související pozemky zařízení pro drážní dopravu (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy, depa, opravny, správní budovy)

2 Přípustné využití

a) nezbytná související dopravní a technická vybavenost, přeložky komunikací a přeložky inženýrských sítí
b) protihluková opatření a doprovodné krajinné úpravy

3 Podmíněně přípustné využití

a)Není stanoveno

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
b) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) nejsou stanoveny

PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ

(105) WT Vodní a vodních toků

1 Hlavní využití

a) pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití

2 Přípustné využití

a) doprovodná zeleň – břehové porosty
b) nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení
c) prvky drobné architektury (mola, altánky, lávky)

3 Podmíněně přípustné využití

a)Není stanoveno

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využití
b) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) minimalizace zpevněných ploch
b) doprovodná zeleň podél toku

PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ

(106) AP Orná půda

1 Hlavní využití

a) zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu

2 Přípustné využití

a) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. přístřešky pro dobytek)
b) související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)
c) účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
d) doprovodná zeleň podél cest

3 Podmíněně přípustné využití

a)Není stanoveno

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
b) areály zemědělské výroby
c) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů
d) změna kultury (zejména zahrádkářské osady apod.)
e) umísťování mobilních domů (mobilní buňky apod)
f) stavby a objekty nesouvisející technické infrastruktury
g) technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejména jsou vyloučena hygienická zařízení a ekologická a informační centra ve smyslu § 18 ost.5 stavebního zákona.
h) vyloučeno je umísťování fotovoltaických elektráren, včetně agrovoltaických (z důvodů ochrany krajinného rázu)

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) cesty v otevřené krajině budou alespoň jednostranně ozeleněny dřevinami
b) minimalizace zpevněných ploch
c) zákaz oplocení (možné pouze ohrady pro chov zvířat)
d) maximální zastavěná plocha přípustných staveb pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví (např. uskladnění sena a slámy): 100 m2
e) max. výška přípustných staveb: 6 m
f) přípustné stavby nelze umisťovat do 25 m od hranice lesa

PLOCHY LESNÍ

(107) LU Lesní všeobecné

1 Hlavní využití

a) lesní produkce na pozemcích určených k plnění funkce lesa

2 Přípustné využití

a) prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky (např. interakční prvky)
b) stavby a zařízení pro lesní hospodářství
c) související dopravní a technická infrastruktura
d) účelové komunikace, pěší stezky
e) cyklotrasy a hipostezky v trase stávajících cest pro dvoustopá vozidla
f) drobné vodní plochy

3 Podmíněně přípustné využití

a) v plochách ÚSES platí podmínky využití (přípustné a nepřípustné využití, podmínky prostorového uspořádání) pro plochu s překryvnou funkcí - ÚSES

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

b) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) minimalizace zpevněných ploch

b) v manipulačních plochách vodních toků (tj. 6 m podél drobných vodních toků a 8 podél významných vodních toků) nelze umisťovat žádné stavby. V aktivní zóně záplavového území nelze umisťovat žádné stavby, provádět terénní úpravy zhoršující odtokové poměry, zřizovat oplocení, živé ploty a jiné překážky ani skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty

PLOCHY PŘÍRODNÍ

(108) NU Přírodní všeobecné

1 Hlavní využití

a) plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny

b) prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky (meze, aleje), významné krajinné prvky

2 Přípustné využití

a) využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;

b) jiné jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu. U vodních toků např. revitalizace a obnova břehových porostů, drobné vodní plochy, na mokrých nivách např. přirozená sukcese (zarůstání olšemi a vrbami). Změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES.

3 Podmíněně přípustné využití

a) lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy s přirozenou skladbou dřevin

b) dopravní a technická infrastruktura pouze v případě, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

4 Nepřípustné využití

a) ostatní způsoby využití a oplocení

b) činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny

c) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

d) vyloučeno je umísťování fotovoltaických elektráren, včetně agrovoltaických (z důvodů ochrany krajinného rázu)

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) realizace navržených opatření a management dle popisu příslušného prvku ÚSES

b) nutno zajistit průchodnost biokoridorů a spojitost biocenter (tj. plochy nesmí být zcela oploceny)

PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

(109) MU Smíšené krajinné všeobecné

1 Hlavní využití

a) zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, přičemž je preferována extenzivní produkce, která nevyžaduje zornění (louky a pastviny)

b) prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky

c) plochy v nichž lze obecně těžko oddělit lesní, vodní a jiné typy přírodních ploch

2 Přípustné využití

a) prvky ÚSES a související přírodně cenné pozemky (např. interakční prvky)

b) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. silážní žlaby, přístřešky pro dobytek)
c) drobné vodní plochy, zamokřené plochy
d) ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je proto ponechat přirozenému vývoji
e) účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
f) související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)

3 Podmíněně přípustné využití

a) v plochách ÚSES platí podmínky využití stanovené v regulativu ploch s překryvnou funkcí ÚSES

4 Nepřípustné využití

a) veškeré další stavby
b) činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny
c) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů
d) změna kultury (zejména zahrádkářské osady apod.)
e) umísťování mobilních domů (mobilní buňky apod)
f) stavby a objekty nesouvisející technické infrastruktury
g) technická opatření a stavby, které zlepší podmínky využití území pro účely rekreace a cestovního ruchu, zejména jsou vyloučena hygienická zařízení a ekologická a informační centra ve smyslu § 18 ost.5 stavebního zákona.
h) vyloučeno je umísťování fotovoltaických elektráren, včetně agrovoltaických (z důvodů ochrany krajinného rázu)

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) minimalizace zpevněných ploch
b) preference zeleně nízké (louky) a středně vysoké (keře a menší stromy)
c) zákaz oplocení (možné pouze ohrady pro chov zvířat)
d) maximální zastavěná plocha přípustných staveb pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví (např. uskladnění sena a slámy): 100 m2
e) max. výška přípustných staveb: 6 m

PLOCHY ÚSES (PŘEKRYVNÁ FUNKCE)

(110) ÚSES Plochy systému ÚSES (RBK, RBC, LBK, LBC)

1 Hlavní využití

a) plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny, zajištění biodiverzity (rozmanitosti forem života) a podpora ekologické stability

2 Přípustné využití

a) ochrana přírody a krajiny
b) podmíněně přípustné využití: lesní pozemky a plochy pouze v případě že se jedná o lesní biocentra nebo biokoridory a lesy s přirozenou skladbou dřevin
c) podmíněně přípustné využití: dopravní a technická infrastruktura, pouze v případě že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

3 Podmíněně přípustné využití

a) v plochách ÚSES platí podmínky využití (přípustné a nepřípustné využití, podmínky prostorového uspořádání) pro plochy NU – přírodní všeobecné

4 Nepřípustné využití

a) veškeré další stavby a další způsoby využití
b) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

5 Podmínky prostorového uspořádání

a) minimalizace zpevněných ploch

(111) **CNU.1 Koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezený územním plánem**

1 před hlavním a přípustným využitím ploch v koridoru CNU.1 má přednost:

a) modernizace dálnice D4 včetně přesunu autobusové zastávky
b) místní a účelové komunikace včetně souvisejících ploch dané komunikace (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty, manipulační plochy apod.)
c) komunikace k zastávce autobusu
d) doprovodná, ochranná a izolační zeleň
e) nezbytná vedení a zařízení technické infrastruktury

2 v koridoru není možno provádět:

a) veškeré činnosti, které nejsou v souladu s hlavním a přípustným využitím
b) umisťování trvalých staveb do doby realizace modernizaci dálnice D4 včetně přesunu autobusové zastávky
c) umísťování samostatně stojících reklamních billboardů

3 podmínky:

a) umístění ploch zasahujících do ochranného pásma vodního zdroje Klínec vrt KS-1 bude projednáno s vlastníkem a provozovatelem vodního zdroje, pro který bylo ochranné pásmo vyhlášeno. Stavby v ochranném pásmu musí splňovat podmínky rozhodnutí o stanovení ochranného pásma vodního zdroje.
b) v koridoru je možné umístit stavby dopravní a technické infrastruktury a změny dokončených staveb, které bezprostředně souvisí s hlavním a přípustným využitím konkrétní plochy za podmínky, že jejich realizace neomezí realizaci modernizace D4

G) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI

G.1) Veřejně prospěšné stavby

(112) Plochy a koridory veřejně prospěšných staveb:

Označení	Popis VPS
Dopravní infrastruktura – silniční	
VD.1	Přestavba křižovatky
VD.2	Místní komunikace
VD.3	Úpravy uličního profilu (rozšíření na 8 m) v urbanistické ose křižovatka u hřiště-autobusová zastávka na dálnici D4
VD.4	Úprava uličního profilu (rozšíření na 8 m)
VD.5	Úpravy uličního profilu v urbanistické ose Líšnice-Klínec-Trnová (cyklopruhy, parkovací stání, zklidnění dopravy mezi obecním úřadem a hřištěm)
VD.6	Úsek cyklostezky křižovatka u hřiště-silnice III/11512- úpravy uličního profilu
VD.7	Rozšíření a rekonstrukce stávající pěší cesty na železniční zastávku
VD.8	Koridor pro modernizaci dálnice D4 včetně přesunu autobusové zastávky
Technická infrastruktura – vodní hospodářství	
VT.1	Vodovodní přivaděč vdj. Jíloviště-vdj. Klínec
VT.3	Propojení místních vodovodů a napojení dosud nepřipojených částí obce
Technická infrastruktura – kanalizace	
VT.4	Intenzifikace ČOV na 1100 EO
Občanská vybavenost	
VO.1	Občanská vybavenost u fotbalového hřiště – školka, škola

G.2) Veřejně prospěšná opatření

(113) Územní plán vymezuje tato veřejně prospěšná opatření, vyznačené ve výkresu č.3:

Veřejná zeleň	
VP.1	Veřejná zeleň s protihlukovými opatřeními podél dálnice D4
Liniová zeleň-aleje	
VP.2	Liniová zeleň podél zastavitelných ploch Z.4, Z.5 a silnice III/1025

G.3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

(114) Územní plánem Klínce nejsou vymezeny žádné nové plochy pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

G.4) Plochy pro asanaci

(115) Územní plánem Klínce nejsou vymezeny žádné plochy asanace.

H) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY

(116) Územní plán Klínce nemá vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast, kompenzační opatření nebudou muset být příslušným orgánem ochrany přírody (podle § 4 odst. 2 písm. b) stanovena.

I) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

(117) ÚP Klínce vymezuje celkem 2 plochy s požadavkem na pořízení a vydání regulačního plánu (zadání dosud nevydaného RP.1 je součástí textové části ÚP).

(118) Lhůta pro vydání regulačních plánů RP.1 a RP.2: do 5 let od nabytí účinnosti změny č.1 ÚP Klínec.

Označení plochy	Způsob využití; podmínky	Výměra [ha]
RP.1 Klínec-východ (plocha Z.5)	plochy BU, PU, ZP; parcelace pozemků, trasování komunikací, likvidace dešťových vod, vymezení veřejných prostranství	5,87
RP.2 Klínec-sever (plocha Z.4) Regulační plán byl vydán	plochy OS, PU, ZP; konkretizace využití plochy sportovní plochy a vztahu ke stávajícímu hřišti dopravní řešení koordinované s přestavbou křižovatky na kruhový objezd, ale též s dopravní obsluhou plochy Z.5 (tj. i RP.1) návrh uličního prostoru včetně veřejné zeleně, lemující severní okraj obce zklidnění prostoru mezi obecním úřadem a hřištěm, řešení uspořádání veřejného prostranství – druhého centra obce, návrh veřejné zeleně	4,14

(119) **ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU RP.1 KLÍNEC-VÝCHOD**

OBSAH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

1. vymezení řešeného území
2. požadavky na vymezení a využití pozemků
3. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb
4. požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb veřejné infrastruktury
5. požadavky na ochranu hodnot a charakteru území a krajinného rázu
6. vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a pozemků pro asanaci
7. podmínky pro požární ochranu
   vymezení záměrů, pro které je uzavření plánovací smlouvy podmínkou pro rozhodování
9. požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění

1. VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Území, řešené regulačním plánem, leží na východním okraji sídla Klínec. Dle Územního plánu je území zařazeno do ploch BU- bydlení všeobecné.

Vymezené území o rozloze 5,87 ha, řešené regulačním plánem (plocha, ve které je vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejího využití), je graficky vyznačeno ve výkresu č.1 ÚP Klínec – výkresu Základního členění území.

Řešená plocha – dle ÚP Klínec zastavitelná plocha Z.5 je ze západní a východní strany vymezena zastavěným obytným územím sídla Klínec, na které přímo navazuje, jižní okraj tvoří lesní pozemky, oddělené od ploch bydlení pásem veřejného prostranství o š.15m (veřejná zeleň a komunikace) a ze severu je ohraničena stávající cestou- budoucí příjezdovou komunikací do lokality a s pásem navrhované zeleně.

2. POŽADAVKY NA VYMEZENÍ A VYUŽITÍ POZEMKŮ

Regulační plán bude řešit 1 základní typ plochy: zastavitelné plochy funkčně zařazené do území BU – bydlení všeobecné. Do řešeného území jsou zahrnuty i komunikace a veřejná zeleň na severním okraji a cesta podél lesa na okraji jižním.

Veřejné prostory se společenským a kompozičním významem budou vymezeny jako plochy veřejných prostranství.

Pro každé dva hektary zastavitelné plochy bydlení Z.5 bude dále vymezena plocha veřejného prostranství o výměře nejméně 1000 m2; do této výměry se nezapočítávají pozemní komunikace. Regulační plán rozčlení řešené území na jednotlivé stavební pozemky, které budou provázány s veřejně přístupnými plochami veřejné zeleně a dalšími veřejnými prostranstvími.

Zastavitelné plochy B budou dopravně obslouženy ze severního okraje plochy.

3. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB

Struktura zástavby, navrhovaná regulačním plánem bude navazovat jak na plochy zastavěného území, tak na přírodní a krajinné zázemí.

Regulační plán stanoví podrobné regulativy prostorového uspořádání území: uliční čáry, stavební čáry v nových blocích zástavby, a rovněž nezastavitelnou část pozemků, vyplývající z ochranných pásem infrastruktury a sousedství pozemků PUPFL. Regulační plán vymezí dále trasování komunikací a prostorové poměry: šířkový a výškový profil uličního prostoru, a to v úseku celého území řešeného regulačním plánem. Nedílnou součástí toho uličního profilu je řešení oplocení pozemků v uliční čáře, popřípadě řešení případných částí území bez oplocení.

V jednotlivých zastavitelných plochách, vzniklých podrobným členěním území, stanoví RP regulativy prostorového uspořádání území: stanoví výšku staveb a výškové osazení staveb na základě skutečných terénních poměrů. RP1 navrhne uliční čáry a stanoví přesná pravidla pro řešení hranice mezi zastavitelnou a nezastavitelnou částí území.

Uspořádání staveb v ploše BU bude respektovat regulativy, stanovené v ÚP Klínec, zejména požadovanou výšku staveb max. 2NP (resp.1+P), min.velikost nově oddělovaných stavebních pozemků 1200 m^2 , koeficient zastavění pozemku max. 25 % a koeficient zeleně min. 60 % .

Tvarové řešení objektů bude respektovat krajinný ráz, urbanistické a architektonické hodnoty území. Stavby nebudou vytvářet skupinu objektů vytvářející neprostupnou barieru.

Řadová forma zástavby je nepřípustná.

4. POŽADAVKY NA UMÍSTĚNÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ STAVEB VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Součástí návrhu regulačního plánu bude dopravní řešení a napojení území: regulační plán vymezí kromě dopravního prostoru a jízdních pruhů i plochy pro pohotovostní odstavná stání vozidel, řešení vjezdu do území a plochy pro pěší provoz a zeleň.

Podmínkou při návrhu RP.1 je respektování příjezdu do řešeného území se severu, z komunikace, navazující na navrhovanou komunikaci podél severního okraje ploch pro sport (OS-Občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení)- návrh uličního prostoru včetně veřejné zeleně, lemující severní okraj plochy bude součástí návrhu RP1.

POŽADAVKY NA ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Regulační plán bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně ochranných pásem.

Řešení regulačního plánu se dotýká problematiky zásobování území pitnou vodou, samostatné řešení likvidace splaškových vod, likvidace dešťových vod a zásobování elektrickou energií.

Území řešení RP.1 bude odkanalizováno do stokové sítě obecní kanalizace: dle ÚP je však v ploše Z.5 výstavba podmíněna zkapacitněním ČOV a zajištěním připojení na vodní zdroj.

Prostorové uspořádání technické infrastruktury bude řešeno koordinovaně s návrhem veřejných prostor, zejména s řešením dopravy a vymezením ploch veřejné zeleně.

5. **POŽADAVKY NA OCHRANU HODNOT A CHARAKTERU ÚZEMÍ A KRAJINNÉHO RÁZU**

V řešeném území budou uplatněny požadavky, stanovené v kapitole 2 a 3 tohoto zadání. Jedná se zejména o nutnost respektování krajinného rázu - návrh regulačního plánu prověří hmotové, výškové a tvarové řešení staveb.

DOTČENÍ PRVKŮ ÚSES A ZÁJMŮ OCHRANY PŘÍRODY A KRAJINY:

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny prvky ÚSES.

OCHRANA ZPF :

Součástí řešení RP.1 bude i vyhodnocení případných záborů ZPF s doložením konkrétních údajů o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách.

OCHRANA PUPFL:

Při řešení regulačního plánu nebudou dotčeny pozemky plnící funkci lesa, jižní část lokality je ve vzdálenosti do 30 m od okraje PUPFL.

OCHRANA OVZDUŠÍ

Regulačním plánem nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší. V řešeném území neumožní stanovené podmínky využití ploch zhoršení stávajících kvalitativních hodnot ovzduší.

6. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A POZEMKŮ PRO ASANACI

Jako veřejně prospěšné stavby budou vymezeny tyto stavby :

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU A ODKANALIZOVÁNÍ ÚZEMÍ :

-trasy vodovodních a kanalizačních řadů

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ :

-nové trafostanice, nové trasy kabelového, případně nadzemního elektrického vn vedení, včetně vyvolaných přeložek ;

POZEMNÍ KOMUNIKACE A VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ (PLOCHY PRO DOPRAVU):

- případné významné navrhované veřejné prostory
- případné plochy komunikací pro dopravní napojení řešeného území

JAKO OPATŘENÍ VE VEŘEJNÉM ZÁJMU BUDOU VYMEZENY TYTO PRVKY V ÚZEMÍ :

- popřípadě bude vymezeno jako opatření ve veřejném zájmu území určené pro významnou veřejnou, rekreační a pobytovou zeleň.

POŽADAVKY NA ASANACE

Požadavky na plošné asanační zásahy se v řešeném území nevyskytují.

7. PODMÍNKY PRO POŽÁRNÍ OCHRANU

Z hlediska řešení požární ochrany bude v návrhu regulačního plánu řešeno :

splnění požadavků na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle jejich charakteru požárního zabezpečení, vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb, řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k navrhované zástavbě,požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhlášky č. 246/2001 Sb. (řešení příjezdových komunikací, popřípadě nástupních ploch pro požární techniku, zajištění potřebného množství požární vody, popřípadě jiné hasební látky).

8. VYMEZENÍ ZÁMĚRŮ, PRO KTERÉ JE UZAVŘENÍ PLÁNOVACÍ SMLOUVY PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ

Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci budou specifikovány

v době přípravy nebo platnosti regulačního plánu.

Základní obsah a podmínky plánovací smlouvy budou stanoveny takto:

a) budou stanoveny povinnosti, předcházející realizací záměru dle způsobu využití plochy (příprava území: veřejná infrastruktura, spolupráce s obcí atd.)
b) budou stanoveny povinnosti, následující po realizaci záměru (převedení veřejné infrastruktury do majetku obce apod.)

9. POŽADAVKY NA USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU REGULAČNÍHO PLÁNU A OBSAHU JEHO ODŮVODNĚNÍ

Návrh regulačního plánu RP1 Klínec-východ bude zpracován v rozsahu přílohy č. 9 k zákonu č. 283/2021 sb. Dokumentace bude obsahovat vlastní návrh regulačního plánu a část odůvodnění regulačního plánu (vždy textová a grafická část).

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI REGULAČNÍHO PLÁNU:

- Hlavní výkres regulačního plánu bude obsahovat hranici řešené plochy, vymezení a využití pozemků a graficky vyjádřitelné podmínky umístění staveb veřejné infrastruktury. Hlavní výkres bude obsahovat zvláštní regulativy území - uliční a stavební čáry s rozlišením jejich regulující funkce, vymezení veřejné zeleně a rozměry veřejných prostranství.

Součástí hlavního výkresu bude napojení staveb na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a hranice zastavěného území (popřípadě v samostatném výkrese zákresu do mapy KN), měřítko hlavního výkresu 1:1000, popřípadě 1:500.

- Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření, měřítko výkresu 1 : 1000.

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

Koordinační výkres, měřítko výkresu 1 : 1000, popřípadě 1:500

Výkres širších vztahů dokumentující vazby na sousední území, zejména zastavěné území a krajinné okolí řešeného území, měřítko výkresu 1 : 5000.

Výkres případných záborů zemědělského půdního fondu, měřítko výkresu 1 : 1000.

J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE,

(120) ÚP Klínce vymezuje 3 plochy s požadavkem na prověření územní studií:

Označení plochy	Navržené funkční využití	Výměra [ha]	Lhůta pro vložení do evidence
US.1	VL	2,88	již vložena do evidence
US.2	BU, ZP	2,19	již vložena do evidence
US.3	BU	2,60	již vložena do evidence

Pozn.: význam zkratek navrženého využití viz. kapitola F.

(121) V rámci řešení územní studie US.1 pro plochu Z.2 bude řešeno uspořádání území jako barierové z důvodu nutnosti eliminace hluku a vibrací z dálnice D4.

(122) V rámci řešení územní studie US.2 pro plochu Z.3 budou navržena opatření ke snížení negativního vlivu sousední návrhové plochy výroby VL a negativního vlivu stávající dálnice D4. (Platí podmínka pro plochu Z.3 při projektové přípravě v dalších správních řízeních prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č.272/2011 Sb.)

(123) V rámci řešení územní studie US.3 pro plochu Z.8 bude v rámci řešení zohledněna blízkost pozemků PUPFL.

K) VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ

(124) Územní plánem Klínce jsou vymezeny tyto architektonicky a urbanisticky významné stavby a celky (zpracování projektové dokumentace podléhá zákonu o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě):

(a) **Architektonicky a urbanisticky významné stavby - nemovité kulturní památky:**

Číslo rejstříku	Památka	Památkou od
34373/2-2362	rudný důl, archeologické stopy	3.5.1958

(b) **Další architektonicky a urbanisticky významné stavby:**

- Historické jádro obce

(125) Zpracování architektonické části projektové dokumentace autorizovaným architektem je vyžadováno u staveb v plochách, vymezených jako **historické jádro obce** a to při změnách dokončených staveb (stavebních úpravách, přestavbách, přístavbách stávajících staveb) a při výstavbě nových staveb. Jakékoli stavby a změny dokončených staveb a terénní úpravy musí respektovat urbanistické a architektonické hodnoty území, zejména historicky utvářenou urbanistickou strukturu (tvar a členění domů i parcel), tvarové a hmotové uspořádání budov na pozemku.

L) DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPISECH

(126) Pro účely tohoto územního plánu se dále vymezují tyto pojmy:

minimální velikost nově oddělovaných stavebních pozemků je možné v odůvodněných případech snížit o 5%

občanské vybavení v rámci smíšených obytných ploch zahrnuje zejména : stavby, zařízení a pozemky sloužící pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, dále pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum

pojem **drobná** (např. drobná výroba či občanské vybavení) zahrnuje zařízení, aktivity či služby provozované buď živnostníky, anebo firmami či organizacemi do 5 zaměstnanců, ubytování je omezeno kapacitou 10 lůžek

nerušící výroba je výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou míru (dodržení limitů hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení)

nerušící služby jsou služby, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativní účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území nad přípustnou míru (dodržení limitů hluku, vibrací a prašnosti prostředí v plochách pro bydlení)

maximální výška od nejnižšího bodu rostlého terénu je definována jako maximální přípustná výška měřená od nejnižšího bodu přilehlého rostlého terénu po obvodu stavby k nejvyššímu bodu střechy, tj. horní hrany atiky nebo hřebene střechy.

prvky drobné architektury a mobiliáře představují doplňkové drobné objekty (altánky, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení

agrovoltaická elektrárna je typ fotovoltaické elektrárny, která má sloužit jako doplňková možnost využití zemědělské půdy. Zákon počítá s jejich umístěním na pozemcích s trvalými kulturami, tedy na vinicích, chmelnicích a sadech. Souhlas s tímto záměrem vydává obecní úřad obce s rozšířenou působnost**í.**

M) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

(127) Textová část územního plánu Klínce 40 číslovaných stran. Další listy obsahují titulní stranu, údaje o pořizovateli a projektantovi a obsah.

(128) Grafická část územního plánu Klínce 3 výkresy:

1	Základní členění území	1:5000
2	Hlavní výkres	1:5000
3	Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	1:5000