



# Z A D Á N Í

regulačního plánu

## BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI

zpracované podle § 64 odst. 2 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů a § 17 odst. 2 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a přílohy č. 9 této vyhlášky

okres Praha-východ; kraj Středočeský

**návrh k vystavení**  
**srpen 2018**

*Předkládá pořizovatel:*  
**Městský úřad Klecany**  
Do Klecánek 52, 250 67 Klecany

**Ivo Kurhajec** v. r.  
starosta města

## O B S A H Z A D Á N Í

0. Úvod.....	3
1. Vymezení řešeného území .....	3
2. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití .....	4
3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb .....	4
4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území.....	4
5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury .....	4
6. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření.....	5
7. Požadavky na asanace .....	5
8. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a dalšími rizikovými přírodními jevy) .....	5
9. Výchet územních rozhodnutí, které má regulační plán nahradit.....	6
10. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují .....	6
11. Případné požadavky na parcelaci a plánovací smlouvu.....	6
12. Požadavky na uspořádání obsahu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek, výkresů a počtu vyhotovení .....	6
13. Požadavky vyplývající z územního plánu Klecan .....	7
14. Grafické přílohy zadání RP .....	7

## 0. Úvod

Zastavitelnou plochu **BR4 vymezuje územní plán Klecan**, účinný dne 6. května 2010, ve znění změny č. 1 účinné dne 11. února 2016, změny č. 2 účinné dne 4. října 2014 a změny č. 3 účinné dne 8. října 2016 (dále jen „**ÚP Klecan**“) jako plochu, ve které je **pořízení a vydání regulačního plánu** podmínkou pro rozhodování o změnách jejího využití a součástí ÚP Klecan je i zadání tohoto regulačního plánu.

**Zastupitelstvo města Klecany** schválilo usnesením č. 3/2018 ze dne **19. dubna 2018** zprávu o uplatňování ÚP Klecan za období od jeho vydání dne 20. dubna 2010 (dále jen „**Zpráva**“), jejíž součástí jsou **pokyny pro zpracování změny č. 4 ÚP Klecan** i v lokalitě Z4-4, jejíž vymezení je v rozsahu zastavitelné plochy BR4 a v níž má na základě pokynů pro zpracování změny č. 4 ÚP Klecan dojít ke změně využití území, spočívající v rozšíření využití stavbami pro bydlení, a to vedle soliterních rodinných domů, také o skupinové rodinné domy (dvojdomy, řadové domy) a bytové domy. Výsledkem toho je, že pro pořízení regulačního plánu zastavitelné plochy BR4 nelze racionálně použít zadání z ÚP Klecan, ale je vhodné pořídit **nové zadání regulačního plánu, které bude v souladu se souběžně pořizovanou změnou č. 4 ÚP Klecan**.

**Zastupitelstvo města Klecany** schválilo usnesením č. 4/2018 ze dne **31. května 2018** **pořízení regulačního plánu BR4 – U Bílé zdi** v souladu s § 6 odst. 5 písm. a) a § 62 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), z podnětu společnosti V Invest CZ, a.s., IČO 25794655, podaným podle § 64 odst. 1 stavebního zákona na Městský úřad Klecany dne 15. května 2018 pod čj. 3241/2018. Důvodem je **pořízení regulačního plánu BR4 – U Bílé zdi** v souladu se souběžně pořizovanou změnou č. 4 ÚP Klecan, když spolu s tím schválilo **souběžné pořízení a vydání regulačního plánu BR4 – U Bílé zdi pořizovaného z podnětu a změny č. 4 ÚP Klecan**, která je vyvolána tímto regulačním plánem v lokalitě Z4-4 dle § 70 stavebního zákona.

**Pro zastavitelnou plochu BR4 bude pořizován a vydán regulační plán pod názvem „BR4 Klecany – U Bílé zdi“ podle tohoto zadání**, jehož požadavky nejsou v souladu s platným ÚP Klecan, ale jsou v souladu se schválenými pokyny pro zpracování návrhu změny č. 4 ÚP Klecan v lokalitě Z4-4, jejíž vymezení je shodné s řešeným územím regulačního plánu v rozsahu zastavitelné plochy BR4, protože podle § 70 stavebního zákona nemusí být regulační plán v souladu s částmi ÚP Klecan, které jsou měněny souběžně pořizovanou změnou č. 4 ÚP Klecan.

## 1. Vymezení řešeného území

**Řešené území** regulačního plánu BR4 Klecany – U Bílé zdi (dále také jen „**regulační plán**“) je rámcově vymezeno ve výkresu A1. Výkres základního členění ÚP Klecan, resp. v rozsahu lokality Z4-4 souběžně pořizované změny č. 4 ÚP Klecan. Jedná se o zastavitelnou plochu BR4, která je ÚP Klecan zařazena do plochy s využitím „Bydlení v rodinných domech (BR)“. **Informativně je řešené území vymezeno v grafické příloze č. 1 tohoto zadání.**

Souběžně pořizovanou z č. 4 ÚP Klecan bude prověřováno rozšíření přípustného využití plochy BR – bydlení v rodinných domech o bydlení v bytových domech při současné změně pravidel uspořádání území.

Dle ÚP Klecan je **celková výměra řešeného území cca 2,77 ha** a je daná výměrou zastavitelné plochy BR4 na pozemcích v katastrálním území Klecany.

## 2. Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

V řešeném území se požaduje regulačním plánem vymezit:

- pozemky staveb pro bydlení v rodinných, respektive bytových domech;
- pozemky veřejných prostranství a veřejné zeleně;
- pozemky dopravní infrastruktury (komunikace a chodníky);
- pozemky technické infrastruktury;
- pozemky pro umístění zařízení (např. nádob na třídění domovního odpadu).

## 3. Požadavky na umístění a prostorové uspořádání staveb

Zástavba – bytové a rodinné domy solitérní, dvojdomy, řadové, atriové.

V území budou navrženy uliční čáry a závazné stavební čáry.

Bude stanovena orientace staveb a hřebene střech vzhledem k ulici.

Bude stanovena max. výška zástavby 2NP + ustupující patro.

Maximální plocha zastavění celého řešeného území bude 40 %.

Minimální plocha zeleně v celém řešeném území bude 35 %.

## 4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot v území

V území se nenacházejí žádné specifické hodnoty architektonické, historické, archeologické, přírodní či krajinné.

V blízkosti se nachází **hřbitov**, regulační plán proto vyhodnotí případné krajinné a prostorové dopady nové zástavby na hřbitov a stanoví regulaci pro řadu zástavby nejbližší přiléhající ke hřbitovu tak, aby nedošlo k narušení piety místa (např. výraznými barvami či nevhodným prostorovým řešením budov).

## 5. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Veřejná prostranství a dopravní infrastruktura

- Součástí plochy budou veřejná prostranství s komunikacemi pro obsluhu objektů, komunikace obousměrné, tj. min. šíře veřejného prostranství bude 8 m.
- Nebudou navrženy přímé výjezdy z objektů na silnici III/0083 a bude minimalizován počet výjezdů místních komunikací na tuto silnici.
- Součástí plochy budou i další veřejná prostranství (mimo komunikace) v rozsahu min. 5 % výměry celé plochy BR4 k umístění zeleně, odpočinkových a shromažďovacích ploch a kontejnerových stání pro separovaný odpad.
- Součástí plochy budou i další veřejná prostranství (mimo komunikace a ploch zeleně) pro parkovací stání pro návštěvníky v rozsahu 1 stání pro 3 parcely; stání mohou být sdružena, avšak do počtu max. 10 stání.

### Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

- Není požadováno, mohou však být pro něj vymezeny plochy, včetně specifikace využití (např. veřejně přístupné dětské hřiště apod.).

### Technická infrastruktura

- Součástí řešení bude i napojení objektů na vodovodní síť, městskou splaškovou kanalizaci, rozvody elektrické energie do úrovně NN, STL plyn, elektronické komunikace.
- Bude stanovena bilance potřeb médií a v případě potřeby nových koncových zařízení (trafostanice, čerpací stanice apod.) bude stanoveno jejich umístění.
- Nová případná vedení VN budou navržena jako kabelová zemní, trafostanice budou navrženy jako kioskové.
- Kabelové rozvody NN a elektr. komunikací budou navrženy jako zemní.

## **6. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření**

Mezi veřejně prospěšné stavby budou zařazena veřejná prostranství, včetně pozemních komunikací a navržená technická infrastruktura.

Požadavky na veřejně prospěšná opatření se nestanovují.

## **7. Požadavky na asanace**

Požadavky na asanace se nestanovují.

## **8. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, požární ochrany, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a dalšími rizikovými přírodními jevy)**

Z územně analytických podkladů nevyplývají pro regulačním plánem řešenou plochu žádné specifické požadavky.

Požaduje se prokázání splnění hygienických hlukových limitů v chráněném venkovním prostoru staveb pro bydlení podle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů, vzhledem k možnému negativnímu ovlivnění hlukem z přilehlé silnice III/0083, ulice Topolová.

Budou respektovány limity využití území v podobě ochranných pásem inženýrských sítí.

V řešeném území není evidováno ložisko nerostných surovin.

Lokalitu nezasahuje vymezené záplavové území.

Poddolované území ani území sesuvů se zde nenachází.

Objekty pro obranu státu se zde nenalézají.

## 9. Výčet územních rozhodnutí, které má regulační plán nahradit

V řešeném území **regulační plán nahradí územní rozhodnutí** zejména o umístění staveb pro bydlení, staveb veřejné dopravní infrastruktury (včetně chodníků a vjezdů na jednotlivé pozemky, zpevněných ploch) a staveb veřejné technické infrastruktury (vodovod a vodovodní přípojky, splašková kanalizace a kanalizační přípojky, plynovod STL a plynovodní přípojky, likvidace srážkových vod vč. příslušenství, veřejné osvětlení, veřejné datové rozvody). Dále územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území.

Regulační plán **nebude nahrazovat** žádné územní rozhodnutí v řešeném území, pro které již bylo vydáno pravomocné územní rozhodnutí, toto územní rozhodnutí bude převzato, jedná se zejména o území západně od ulice V Boleslavce.

Pro platnost nahrazení územních rozhodnutí regulačním plánem bude stanovena lhůta 5 let ode dne nabytí účinnosti regulačního plánu dle § 71 odst. 2 stavebního zákona.

## 10. Požadavky ze závěru zjišťovacího řízení včetně určení dalšího postupu, pokud se postupy posuzování vlivů na životní prostředí a pořizování regulačního plánu spojují

Pokud vyplyne tento požadavek z výsledků projednání návrhu zadání regulačního plánu bude zadání o tento požadavek doplněno.

## 11. Případné požadavky na parcelaci a plánovací smlouvu

Požadavky nejsou stanoveny. Jedná se o regulační plán pořizovaný z jiného podnětu podle § 64 stavebního zákona, pro který se nepožaduje předložení dohody o parcelaci ani plánovací smlouvy.

## 12. Požadavky na uspořádání obsahu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek, výkresů a počtu vyhotovení

**Regulační plán** bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

**Regulační plán** bude zpracován v souladu s přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. digitálně nad katastrální mapou, a to v měřítku garantujícím dostatečnou přehlednost a čitelnost tištěných výkresových výstupů. Bude použit souřadnicově orientovaný mapový podklad (S-JTSK) a grafická data návrhu budou předána ve vektorové digitální podobě a ve strojově čitelném formátu.

**Regulační plán bude odevzdán** ve 2 vyhotovení návrhu pro společné jednání a jednou pro veřejné projednání, po vydání (čistopis) pak ve 4 vyhotovení, vše bude odevzdáno také 1× na CD ve zdrojových (editovatelných) souborech a v PDF.

**Textová část odůvodnění** regulačního bude obsahovat, kromě náležitostí vyplývajících ze správního řádu a náležitostí uvedených v § 68 odst. 1 stavebního zákona, zejména:

- a) údaje o způsobu pořízení regulačního plánu,
- b) vyhodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem,
- c) údaje o splnění zadání regulačního plánu,
- d) komplexní zdůvodnění řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce,
- e) informaci o výsledcích posuzování vlivů na životní prostředí, byl-li regulační plán posuzován, spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko příslušného orgánu dle zvláštního právního předpisu, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno,
- f) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa,
- g) vyhodnocení souladu se stavebním zákonem, obecnými požadavky na využívání území, s cíli a úkoly územního plánování, zejména s charakterem území a s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- h) vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů a s ochranou práv a právem chráněných zájmů dotčených osob.

**Grafická část odůvodnění** regulačního plánu bude obsahovat zejména

- a) koordinační výkres,
- b) výkres širších vztahů, dokumentující vazby na sousední území,
- c) výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

### **13. Požadavky vyplývající z územního plánu Klecan**

Regulační plán bude vycházet z platného územního plánu Klecan, zejména pak z požadavků řešených **souběžně pořizovanou změnou č. 4 pro řešené území**.

### **14. Grafické přílohy zadání RP**

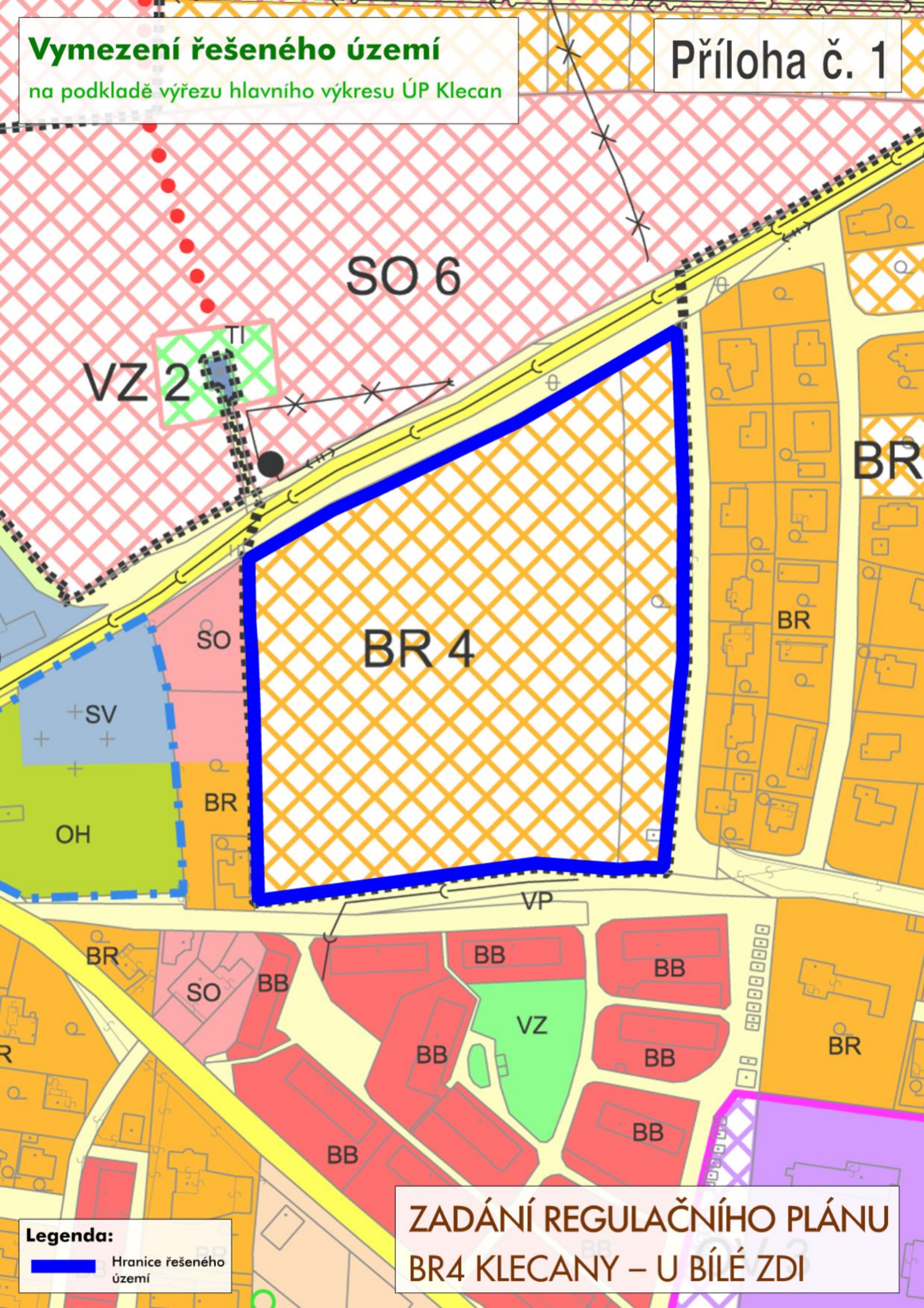
**Příloha č. 1: Vymezení řešeného území** na podkladě výřezu hlavního výkresu ÚP Klecan (bez měřítka)

**Příloha č. 2: Vymezení řešeného území** na podkladě koordinačního výkresu ÚP Klecan (bez měřítka)


# Vymezení řešeného území

na podkladě výřezu hlavního výkresu ÚP Klecan

Příloha č. 1



## Legenda:

 Hranice řešeného území

ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU  
BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI





# ÚZEMNÍ PLÁN KLECAN ČISTOPIS

## Příloha č. 2

### LEGENDA :

<b>Hranice</b>		
[Symbol]	Hranice řešeného území	
[Symbol]	Hranice katastrálního území	
[Symbol]	Hranice zastavěného území k 1. 8. 2016	
<b>Plochy s rozdílným způsobem využití</b>		
[Color]	Bydlení v zvláštních domcích (B2)	
[Color]	Typkové a jiné plochy užitkové (B3)	
[Color]	Občanská vybavení (B4)	
[Color]	Sklady (B5)	
[Color]	Občanská vybavení - sportovní (B6)	
[Color]	Občanská vybavení - školní (B7)	
[Color]	Občanská vybavení - zdravotní (B8)	
[Color]	Občanská vybavení - kulturní (B9)	
[Color]	Občanská vybavení - církevní (B10)	
[Color]	Občanská vybavení - ostatní (B11)	
[Color]	Výhledové plochy (V)	
[Color]	Výhledové plochy - zemědělství (V1)	
[Color]	Výhledové plochy - zemědělství - speciální (V2)	
[Color]	Výhledové plochy - zemědělství - ostatní (V3)	
[Color]	Výhledové plochy - zemědělství - speciální (V4)	
[Color]	Výhledové plochy - zemědělství - ostatní (V5)	
[Color]	Výhledové plochy - zemědělství - speciální (V6)	
[Color]	Výhledové plochy - zemědělství - ostatní (V7)	
[Color]	Výhledové plochy - zemědělství - speciální (V8)	
[Color]	Výhledové plochy - zemědělství - ostatní (V9)	
[Color]	Výhledové plochy - zemědělství - speciální (V10)	
[Color]	Výhledové plochy - zemědělství - ostatní (V11)	
[Color]	Výhledové plochy - zemědělství - speciální (V12)	
[Color]	Výhledové plochy - zemědělství - ostatní (V13)	
[Color]	Výhledové plochy - zemědělství - speciální (V14)	
[Color]	Výhledové plochy - zemědělství - ostatní (V15)	

[Symbol]	Centrální plochy - zastávky a sítě MHD
[Symbol]	Lokální plochy MHD
[Symbol]	Místní plochy MHD
[Symbol]	Ř. státní komunikace I. třídy (R1)
[Symbol]	Ř. státní komunikace II. třídy (R2)
[Symbol]	Ř. státní komunikace III. třídy (R3)
[Symbol]	Ř. státní komunikace IV. třídy (R4)
[Symbol]	Ř. státní komunikace V. třídy (R5)
[Symbol]	Ř. státní komunikace VI. třídy (R6)
[Symbol]	Ř. státní komunikace VII. třídy (R7)
[Symbol]	Ř. státní komunikace VIII. třídy (R8)
[Symbol]	Ř. státní komunikace IX. třídy (R9)
[Symbol]	Ř. státní komunikace X. třídy (R10)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XI. třídy (R11)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XII. třídy (R12)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XIII. třídy (R13)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XIV. třídy (R14)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XV. třídy (R15)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XVI. třídy (R16)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XVII. třídy (R17)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XVIII. třídy (R18)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XIX. třídy (R19)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XX. třídy (R20)

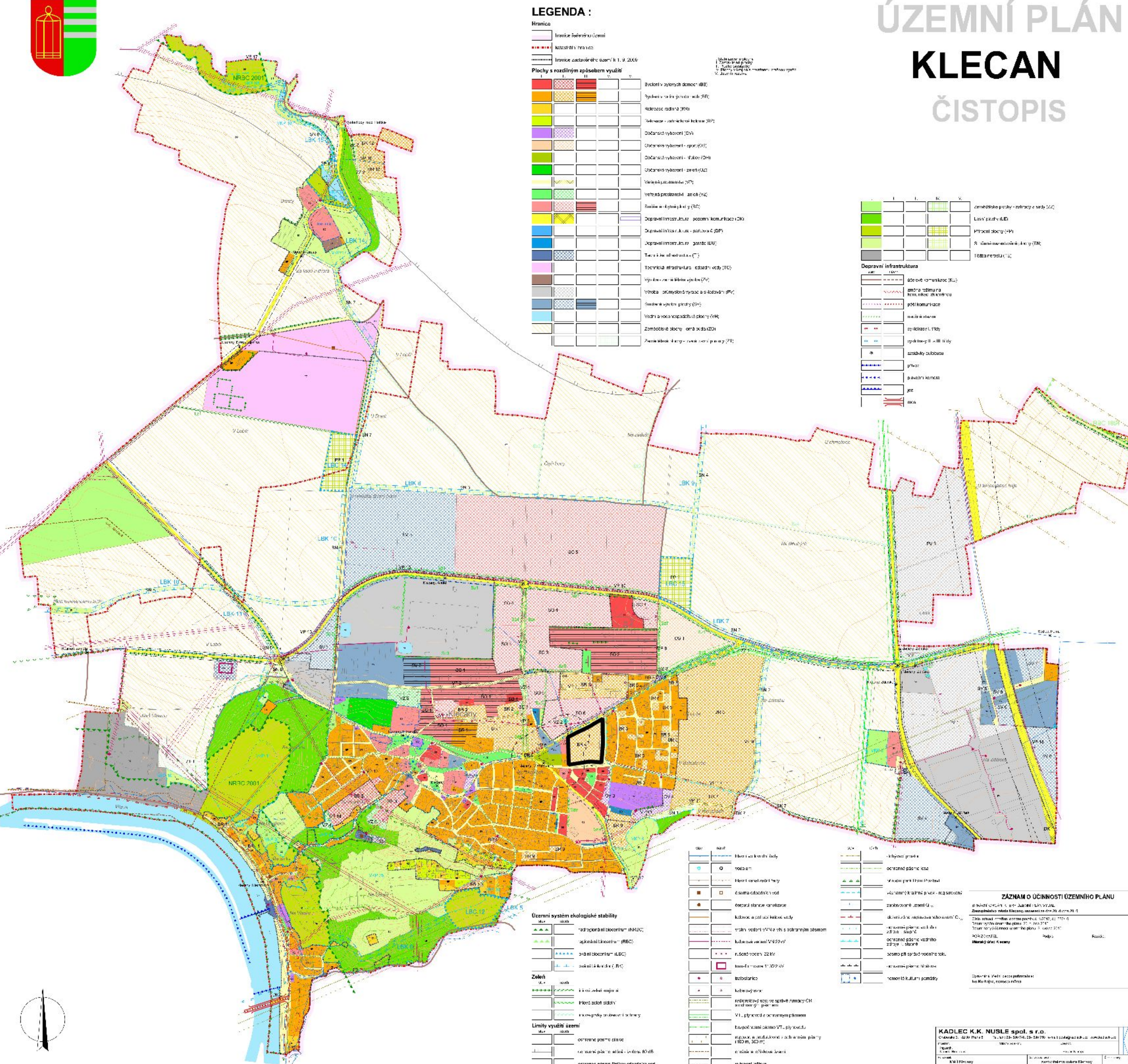
[Symbol]	Ř. státní komunikace I. třídy (R1)
[Symbol]	Ř. státní komunikace II. třídy (R2)
[Symbol]	Ř. státní komunikace III. třídy (R3)
[Symbol]	Ř. státní komunikace IV. třídy (R4)
[Symbol]	Ř. státní komunikace V. třídy (R5)
[Symbol]	Ř. státní komunikace VI. třídy (R6)
[Symbol]	Ř. státní komunikace VII. třídy (R7)
[Symbol]	Ř. státní komunikace VIII. třídy (R8)
[Symbol]	Ř. státní komunikace IX. třídy (R9)
[Symbol]	Ř. státní komunikace X. třídy (R10)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XI. třídy (R11)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XII. třídy (R12)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XIII. třídy (R13)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XIV. třídy (R14)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XV. třídy (R15)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XVI. třídy (R16)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XVII. třídy (R17)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XVIII. třídy (R18)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XIX. třídy (R19)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XX. třídy (R20)

**Legenda:**

Hranice řešeného území

## ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU BR4 KLECANY – U BÍLÉ ZDI

## Vymezení řešeného území na podkladě koordinčního výkresu ÚP Klecan



[Symbol]	Ř. státní komunikace I. třídy (R1)
[Symbol]	Ř. státní komunikace II. třídy (R2)
[Symbol]	Ř. státní komunikace III. třídy (R3)
[Symbol]	Ř. státní komunikace IV. třídy (R4)
[Symbol]	Ř. státní komunikace V. třídy (R5)
[Symbol]	Ř. státní komunikace VI. třídy (R6)
[Symbol]	Ř. státní komunikace VII. třídy (R7)
[Symbol]	Ř. státní komunikace VIII. třídy (R8)
[Symbol]	Ř. státní komunikace IX. třídy (R9)
[Symbol]	Ř. státní komunikace X. třídy (R10)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XI. třídy (R11)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XII. třídy (R12)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XIII. třídy (R13)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XIV. třídy (R14)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XV. třídy (R15)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XVI. třídy (R16)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XVII. třídy (R17)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XVIII. třídy (R18)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XIX. třídy (R19)
[Symbol]	Ř. státní komunikace XX. třídy (R20)

B1. Koordinční výkres



**KADLEC K.K. NUSLE spol. s r.o.**  
 Opatovská 20, 280 02 Písek, tel. 378 720 740, 378 720 750, www.kadlec.cz, info@kadlec.cz  
 Právní zástupce: JACENA LAMBERSKÝ, advokát, IČO 261 371 242, telefon 378 720 750, e-mail: kadlec@kadlec.cz  
 Vypracoval: Jaroslav Kadelec, inženýr stavitelství  
 Datum: 2016