



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, ve znění pozdějších předpisů, a přílohy č. 9 této vyhlášky

okres Praha-východ; kraj Středočeský

konečné znění

září 2018

(toto znění bylo schváleno Zastupitelstvem města Klecany dne 24. září 2018)

Vydává 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.....	5
6. Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření	6
7. Požadavky na asanace	6
8. Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (<i>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 jinými rizikovými přírodními jevy</i>).....	6
9. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí	7
10. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci	7
11. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	7
12. Požadavky vyplývající z územního plánu Klecan, popřípadě ze zásad územního rozvoje, politiky územního rozvoje a požadavky vyplývající z územně analytických podkladů	8
13. Grafické přílohy zadání RP	9

1. 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.

2. 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.

3. 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).

4. 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 %.

5. 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).

K návrhu zadání RP BR4 Klecany – U Bílé zdi uplatnil souhrnné vyjádření **Krajský úřad Středočeského kraje**, čj. 113308/2018/KUSK ze dne 11. září 2018, který jako příslušný **orgán ochrany přírody** podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, **sděluje, že lze vyloučit významný vliv** předložené koncepce samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit (EVL) nebo ptačích oblastí (PO) stanovených příslušnými vládními nařízeními, které jsou v působnosti krajského úřadu.

Neblížší území soustavy Natura 2000 je EVL Kaňon Vltavy u Sedlce (CZ0110154), jejímž předmětem ochrany jsou kontinentální opadavé křoviny, panonské skalní trávníky, polopřirozené suché trávníky a facie křovin na vápnitých podložích (*Festuco-Brometalia*) a chasmo fytická vegetace silikátových skalnatých svahů. Podstatou koncepce je pořízení RP pro plochu BR4 – U Bílé zdi o rozloze 2,77 ha a nacházející se v k. ú. Klecany. EVL je od místa plánovaného záměru vzdálena cca 3,1 km jihozápadním směrem a s ohledem na charakter a lokalizaci záměru **nelze její negativní ovlivnění očekávat**.

Na základě vyjádření **orgánu ochrany přírody a krajiny, Krajského úřadu Středočeského kraje**, odboru životního prostředí a zemědělství, uvedeného v souhrnném vyjádření ředitele krajského úřadu, čj. 113308/2018/KUSK ze dne 11. září 2018, ve kterém **upozornil**, že v oblasti zastavitelné plochy BR4 – U Bílé zdi, byly dle nálezové databáze Agentury ochrany přírody a krajiny ČR zaznamenány **zvláště chráněné druhy živočichů**, kteří jsou

uvedení ve vyhlášce č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., se **požaduje** před zahájením výstavby jednotlivých rodinných domů v zastavitelné ploše BR4 – U Bílé zdi **provedení biologického hodnocení** dle § 67 zákona č. 114/1992 Sb. a v případě potvrzení výskytu těchto chráněných druhů, je třeba **respektovat** jejich ochranné podmínky dle § 50 zákona č. 114/1992 Sb.

6. 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.

Vodoprávní úřad uplatnil ve vyjádření **Městského úřadu Brandýs nad Labem-Stará Boleslav**, odboru životního prostředí, čj. OŽP-73990/2018-HUZIV ze dne 20. září 2018, následující **požadavky**:

- a) Je nutné, aby vlivem urbanizace nedošlo ke zvětšení odtoku v recipientech oproti současnému stavu a ke zhoršení odtokových poměrů daného území.
- b) Veškeré objekty budou napojeny do centrální splaškové kanalizace zakončené na ČOV a zásobovány budou vodovodní sítí. ČOV musí být dostatečně kapacitní pro navrženou zástavbu.
- c) Požadujeme, aby neznečištěné vody dešťové byly v max. možné míře zasakovány na vlastních pozemcích.
- d) Je třeba respektovat ochranná pásma vodovodních řadů a kanalizačních stok tak, jak je uvedeno v § 23 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, v úplném znění.
- e) Odkanalizování určené územním plánem musí být v souladu s plánem rozvoje vodovodů a kanalizací, který zajišťuje, zpracovává a schvaluje kraj v samostatné působnosti (§ 4 zák. č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, v platném znění).

- f) U provozovatele vodovodní sítě je třeba si zajistit dostatečný bilanční příslib vody.
- g) Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky vodních toků, z těchto důvodů budou u jednotlivých areálů v případě nutnosti realizovány retenční nádrže s regulovanými odtoky dešťových vod, kontaminované dešťové vody závadnými látkami musí být předčištěny na vhodných čistících zařízeních.
- h) Příp. navržené TS budou náležitě zajištěny proti případnému havarijnímu úniku olejové chladicí náplně.
- i) V případě dotčení pozemků s melioračním nebo zavlažovacím zařízením bude zachována jejich funkčnost a realizace zástavby bude projednána se správcem, provozovatelem a s vlastníky těchto zařízení.
- j) Budou dodrženy platné ČSN o prostorovém uspořádání sítí tech. vybavení.
- k) Nově navržená vodní díla budou vodoprávně projednána s vodoprávním úřadem dle § 15 odst. 1 vodního zákona. Žádosti budou podány ve smyslu vyhl. č. 432/2001 Sb., v platném znění, včetně příloh. Povolení jednotlivých přípojek je v kompetenci místně příslušného stavebního úřadu.

7. 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.

8. Požadavky na asanace

Požadavky na asanace se nestanovují.

9. 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 jinými 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 přílehlé 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.

10. Výčet územních rozhodnutí, které regulační plán nahradí

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.

11. Případné požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

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 návrhu 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 stavebním zákonem, vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláškou 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 v 6 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. 5 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) vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu regulačního plánu po společném jednání podle § 65 odst. 5 stavebního zákona;
- e) vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu regulačního plánu před vydáním podle § 68 odst. 1 stavebního zákona;
- f) komplexní zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění navržené urbanistické koncepce,
- g) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkce lesa,
- h) zhodnocení podmínek pro požární bezpečnost staveb, pro které regulační plán nahrazuje územní rozhodnutí,
- i) údaje o vlivu záměru na území a o jeho nárocích na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu a vyjádření vlastníků této infrastruktury;
- j) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací;
- k) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- l) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území,
- m) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

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, popřípadě ze zásad územního rozvoje, politiky územního rozvoje a požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

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

Území města Klecany je dle **Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky** (dále jen „**PÚR ČR**“) součástí rozvojové oblasti „**OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, obce s rozšířenou působností (ORP). **Pro řešené území regulačního plánu nevyplývají z PÚR ČR žádné konkrétní požadavky.**

Územně plánovací dokumentace kraje, **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje**, byla vydána **dne 7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje **č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011** a účinnosti nabyla dne **22. února 2012**. Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **1. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **dne 26. srpna 2015** (dále jen „**ZÚR Stč. kraje**“), a usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. dubna 2018 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **2. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti dne 4. září 2018. **Pro řešení regulačního plánu nevyplývají ze ZÚR Stč. kraje žádné konkrétní požadavky.**

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

14. Grafické přílohy zadání RP

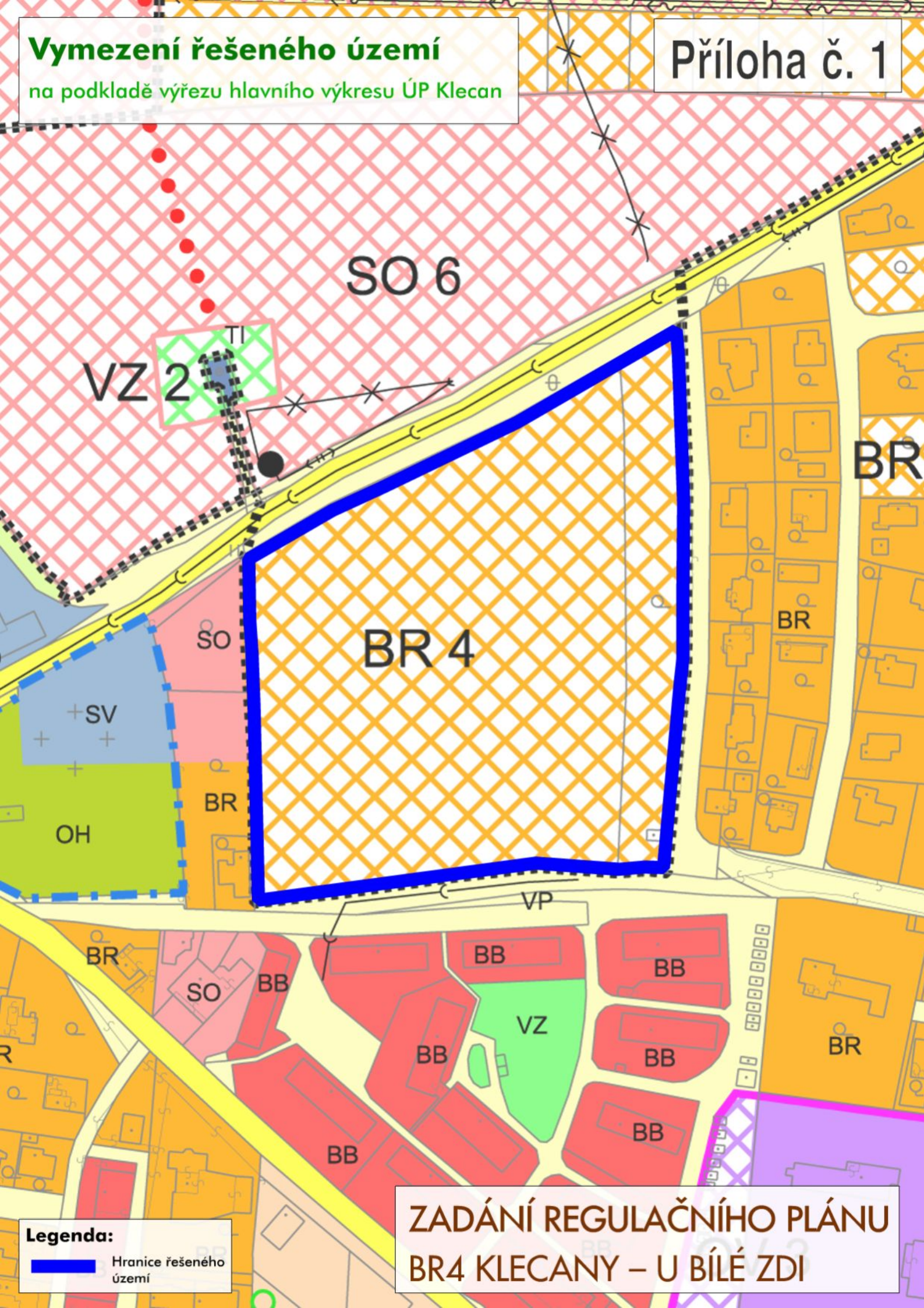
Příloha č. 1: **Vymezení řešeného území** na podkladě výřezu hlavního výkresu ÚP Klecan (bez měřítka)

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

