

OBECNÍ ÚŘAD KLÍČANY

Ke Školce 8, 250 69 Klíčany, tel.: 284 890 052, IČ 00 240 303

V Klíčanech dne 4. 5. 2010

Vyřizuje: Bc. Ondřej Bačina

OZNÁMENÍ

Obecní úřad Klíčany, příslušný k pořizování Změny č. 4 územního plánu obce Klíčany na základě mandátní smlouvy s Ing. Renatou Perglerovou podle §6 odst. (2) s plněním ustanovení § 24 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (dále jen „stavební zákon“) oznamuje v souladu s §50 stavebního zákona termín

společného jednání o návrhu Změny č. 4 územního plánu obce Klíčany

které se uskuteční v zasedací místnosti Obecního úřadu Klíčany

dne 31. 5. 2010 v 10:00 hod.

Návrh Změny č. 4 územního plánu obce Klíčany je vystaven k nahlédnutí u pořizovatele v kanceláři Obecního úřadu Klíčany na tel. čísle 284 890 052, u pořizovatelky Ing. Renaty Perglerové na tel. čísle 606 380 252 a na www.ouklíčany.cz

v termínu od 10. 5. 2010 do 30. 6. 2010 (včetně)

Dotčené orgány mohou uplatnit u pořizovatele svá stanoviska k návrhu Změny č. 4 územního plánu obce Klíčany do 30 dnů ode dne společného jednání. Stanoviska vydávají v souladu s odst. 2 § 50 stavebního zákona v platném znění dotčené orgány. K vystavenému návrhu Změny č. 4 územního plánu obce Klíčany mohou dotčené orgány vydat své stanovisko, pokud chrání zájmy vyplývající ze znění zvláštních předpisů a dále mimo oblast chráněných zájmů mohou vydat připomínky. Z tohoto důvodu upozorňujeme, že za stanovisko dotčeného orgánu budeme považovat pouze taková vyjádření, kdy uplatnění chráněných zájmů dotčeného orgánu bude zdůvodněno odkazem na příslušný zákon, jeho ustanovení a odstavec a zdůvodnění tak, aby byl jednoznačně zjištěl druh chráněného zájmu ke každému konkrétnímu požadavku dotčeného orgánu. Pokud příslušné požadavky nebudou takto doloženy, budou pořizovatelem vyhodnoceny jako připomínky a nikoliv jako stanoviska dotčených orgánů.

Sousední obce mohou uplatnit u pořizovatele své připomínky do 30 dnů ode dne společného jednání.

Ke stanoviskům dotčených orgánů a k připomínkám sousedních obcí uplatněným po výše uvedené lhůtě se nepřihlíží.

Stanoviska a připomínky zasílejte elektronicky, popř. písemně na adresu pořizovatele:

Obecní úřad Klíčany, Ke Školce 8, 250 69 Klíčany

Bc. Ondřej Bačina
určený zastupitel

Václav Nováček
starosta obce

Stupeň dokumentace: Změna č. 4 územního plánu obce Klíčany
Pořizovatel: Obec Klíčany, Středočeský kraj
Zpracovatel: Ladislav Komrška, Mladenovova 3234, 143 00 Praha 4

Změna č. 4 územního plánu obce Klíčany

*ing. arch. Ladislav Komrška
zpracovatel*

Základní údaje

Stupeň dokumentace:

Změna č. 4 územního plánu obce Klíčany

Pořizovatel:

Obec Klíčany

Pořizovatel dle § 24 zákona č. 183/2006 Sb.:

Ing. Renata Perglerová

Zpracovatel:

ing.arch.Ladislav Komrska

Určený zastupitel obce:

Václav Nováček, starosta obce

a) Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území je stanovena územním plánem obce Klíčany (poslední změna č.3).

Řešeným územím je správní území obce Klíčany

Změna č. 4 územního plánu jediný požadavek právnické osoby na změnu zastavitelného území a jeho částečné rozšíření.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Změna č. 4 územního plánu se vymezuje v jediné lokalitě.

Změnou č. 4 se mění funkce a velikost zastavitelné plochy č. 3 dle platného územního plánu. Původní funkce – občanská vybavenost – školní a předškolní zařízení – se mění na funkci bydlení. Současně je plocha definována – rozšířena – tak, aby vyplnila (tedy řešila) celou plochu, kterou je vymezena. Funkce veřejné zeleně dle platného územního plánu tak bude nahrazena prostorovým regulativem a dalšími podmínkami, vyplývajícími z tohoto Zadání.

Řešená lokalita se nachází uvnitř urbanizovaného území, jehož zásadní rozvoj je definován změnou č. 3. Souhrn zastavěného území a zastavitelných ploch definovaných změnou č. 2 a 3 (změna č. 1 nedokončena) pak vytváří kompaktní sídelní útvar s přirozenou vnitřní strukturou.

Řešený prostor má význam pouze dílčí a ovlivňuje výraz obce v prostoru předpokládané přeložky silnice III/2427 Klíčany – Hoštice – Vodochody.

Hodnotné prostory a jejich návaznost jsou respektovány, přirozené těžiště obce – veřejný prostor při silnici II/608 a návěs nejsou změnou č. 4 dotčeny.

Mění se funkční využití zastavitelné plochy, a to plocha školních a předškolních zařízení. Tento postup není vůči současným i výhledovým potřebám obce deficitní, důvodem je zastavitelná plocha pro veřejnou vybavenost č. 29, která vyhovuje pro tento účel s ohledem na posici vůči zastavitelnému území definovanému změnou č. 3. Plocha současně navazuje na zastavitelnou plochu č. 27, kterou je určena pro sportovně rekreační aktivity.

Změnou územního plánu č. 4 dojde k maximálnímu využití území ve prospěch daného potenciálu obce, rozšíření této plochy využívá zbytkové enklávy zemědělské půdy, které jsou s ohledem na jejich posici vůči vodoteči pro zemědělské účely nevyužitelné.

Územní systém ekologické stability, plochy území, chráněné ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., ochraně příroda a krajiny ani krajinný ráz nejsou změnou č. 4 územního plánu obce Klíčany dotčeny.

c) Návrh urbanistické koncepce

včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Změna č. 4 územního plánu obce Klíčany rozvíjí zastavěné a zastavitelné území v jediné lokalitě.

Původní funkční využití (3):	plocha bydlení venkovského charakteru plocha nízké rozptýlené zeleně
Navrhované funkční využití (Z4/1):	plochy smíšené obytné

Původní velikost zastavitelné plochy (3):	0,9202 ha
Navrhovaná velikost zastavitelné plochy (Z4/1):	1,4592 ha

Obytná skupina, která bude na zastavitelnou plochu 3 – Z4/1 umístěna, bude respektovat hmotové a prostorové uspořádání obce. V případě skupiny rodinných domů bude vytvořena přehledná obytná skupina, která zpřístupní prostor přilehlé vodoteče v celé délce a to včetně pěší komunikace. V případě výstavby vícepodlažního bydlení bude obytná skupina obsahovat vnitřní veřejný prostor, bude průchozí ve směru východ – západ a vytvoří se zastavěným územím obce jednotnou urbanistickou strukturu.

V obou případech bude konkrétní záměr doložen územní studií.

S ohledem na předpokládaný výraz budoucí zástavby se zřizuje nová funkční plocha

d) Koncepce veřejné infrastruktury **včetně podmínek pro její umístění**

Koncepce řešení dopravy

Nadřazená silniční soustava ani systém místních komunikací obce nejsou změnou územního plánu dotčeny.

Připojení zastavitelné plochy Z4/1 bude na ulici Klecanskou, která je současně silnicí III. třídy č. 2427. Vnitřní struktura zastavitelné plochy pak bude stanovena územní studií, která je podmínkou další přípravy a realizace území.

Minimální šířka veřejného prostoru pro místní komunikace uvnitř zastavitelné plochy činí 10 m, komunikace budou řešeny ve funkčních třídách C3 a D1.

Pěší a cyklo trasy v obci nejsou změnou č. 4 dotčeny.

Koncepce vodohospodářského a energetického řešení

Vodohospodářské řešení

Koncepce vodohospodářského vybavení území se nemění. Všechny zastavitelné plochy a plochy přestavby budou napojeny na stávající systém obce – veřejný vodovod, dešťovou kanalizaci, splaškovou kanalizaci a ČOV.

Splašková kanalizace a posice ČOV jsou stanoveny platným územním plánem a tato změna územního plánu tato zařízení respektuje.

Dešťová kanalizace z parcel rodinných (bytových) domů a veřejných prostorů zastavitelné plochy bude likvidována zasakováním, připojením na dešťovou kanalizaci obce, popř. odvedena do recipientu, který obchází východní hranici řešené zastavitelné plochy. Případný odtok do recipientu bude zpomalen retenčním prostorem. U místních komunikací se zámkovou dlažbou lze odvod dešťových vod řešit jejich svedením do souběžného zasakovacího příkopu.

Dešťové vody budou zasakovány jímáním do šachet se zpětným využitím pro závlahu pozemků.

Vodohospodářská bilance:

ozn.	výměra v ha	počet RD	EO	potřeba vody v m3/den	množství dešťových vod l/s	množství dešťových vod za 15 minut v m3
Z4/1	1,4592	12	36	6,48	108	96

Bilance nárůstu splaškových vod:

ozn.	výměra v ha	počet RD	EO	nárůst zatížení ČOV v m3/den
Z4/1	1,4592	12	36	6,48

Energetické řešení

Elektrická energie:

Zásobování nové zastavitelné plochy bude na podkladě dalšího rozvoje VN distribuční sítě. Navržena je nová VN přípojka na stávající TS s ukončením v nové distribuční trafostanici.

Bilance potřeby el. energie:

ozn.	výměra v m2	počet RD	EO	potřeba el. energie
Z4/1	1,4592	12	36	114

Bilance potřeby el. energie předpokládá souběžné vybavení území zemním plynem, který je rovnocenným ekvivalentem řešení vytápění RD.

Plynovod:

Bilance potřeby zemního plynu.

ozn.	výměra v m2	počet RD	EO	potřeba ZP v m3/hod
Z4/1	1,4592	12	36	26,4

Řešené území lze připojit na stávající STL rozvod plynu v obci.

Spoje:

Změnou územního plánu č. 4 není systém telekomunikační sítě dotčen.

Změnou č. 4 se zřizují plochy pro rodinné (bytové) domy, vybavení domácností tel. či datovým signálem je v poměru 1 účastnická přípojka na 1 RD.

Koncepce odpadového hospodářství

Změnou č. 4 se v území zřizují plochy nízkopodlažního bydlení, tj. produkce směsného komunálního odpadu.

V zastavitelném území budou rozmístěny sběrné nádoby na separovaný odpad dle vyhlášky obce o odpadech.

e) Koncepce uspořádání krajiny

včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání nerostů a podobně

Návrh územního systému ekologické stability

Změnou č. 4 územního plánu obce Klíčany není stávající systém ekologické stability dotčen.

Návrh sídelní zeleně

Změnou č. 4 územního plánu jsou vymezeny plochy pro nízkopodlažní bydlení. Poměr veřejné zeleně uvnitř zastavitelných ploch není stanoven.

Změnou č. 4 není dotčena sídelní zeleň, definovaná platným územním plánem.

Posuzování vlivů na životní prostředí,

Krajský úřad Středočeského kraje jako dotčený orgán ze zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí nepožadoval zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Ochrana ovzduší, protihluková opatření

Navržené zastavitelné plochy jsou vybaveny rozvodem el. energie a zemního plynu, čímž jsou vytvořeny podmínky pro vytápění RD topidly, jejichž parametry odpovídají současným normám.

Navržené zastavitelné plochy nejsou s ohledem na funkci – nízkopodlažní obytnou zástavbu – zdrojem hluku a vibrací. Jejich poloha současně není v prostoru, který by byl zdrojem hluku a vibrací.

Obytné stavby budou navrženy tak, aby vnitřní obytný prostor nebyl předpokládaným nárůstem dopravy dotčen nad normové hodnoty a to bez nutnosti výstavby protihlukových opatření

Záplavové území

Zastavitelné plochy dle této změny č. 4 územního plánu se nenacházejí v záplavovém území.

Ochrana vod:

- všechny budované objekty budou výhledově napojeny na ČOV,
- určené dešťové vody budou odvedeny do recipientu stávajícím zařízením. Ostatní plochy – střechy, místní komunikace ze zámkové dlažby - budou vybaveny jímacím zařízením na místě – vsakovací příkopy navržených místních komunikací mohou být vybaveny dalším technickým zařízením pro zachycení úniku ropných látek.

Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jejich technické zajištění

Ložiska nerostných surovin (těžba štěrkopíaků) nejsou změnou č. 4 územního plánu dotčena.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základní ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

Zastavitelné plochy

Všechny zastavitelné plochy jsou určeny pro nízkopodlažní bydlení. Funkční regulace území je stanovena v obecné poloze § 4 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Požadavky funkční regulace nízkopodlažních ploch bydlení jsou stanoveny územním plánem – viz následující text.

Funkční regulace:

- | | |
|--|--|
| | Nízkopodlažní bydlení (BM) |
| - charakteristika území: | Hlavní funkcí v území je bydlení v rodinných a bytových domech. |
| - přípustné využití území činnosti a stavby: | <ul style="list-style-type: none">- bydlení v rodinných domech- odstavování vozidel obyvatel a zákazníků- podnikatelská činnost |
| - nepřípustné využití území činnosti a stavby: | <ul style="list-style-type: none">- zemědělská a lesní výrobní činnost- výrobní, průmyslová a skladovací činnost všeho druhu- objekty pro individuální rekreaci |
| - pravidla pro uspořádání území (funkční, objemové, plošné apod.) | <ul style="list-style-type: none">- velikost parcely min. 900 m²- izolované nebo řadové rodinné domy- bytové domy do 4 NP- zastavěná plocha parcely RD všemi stavbami a zpevněnými plochami max. 30 % u izolovaných rodinných domů a 50 % u řadových nebo bytových domů- podnikatelská činnost může být umístována v rodinném domě nebo v samostatných v stavbách o velikosti do 100 m². Nepovolují se provozovny živností výroby, opravny vozidel všeho druhu |

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb

včetně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Veřejně prospěšné stavby

Ve změně č. 4 územního plánu obce Klíčany jsou navrženy tyto veřejně prospěšné stavby:

- trafostanice: TS Z4/1 – trafostanice zastavitelné plochy Z4/1
- veřejný řad splaškové kanalizace
- veřejný vodovodní řad

Výčet pozemků pro VPS (vše k.ú. Klíčany):

ozn.	název VPS	dotčené pozemky:
TS Z4/1	trafostanice zastavitelné plochy Z4/1	39/1, 284/2, 159/14, 292/1, 294, 314/33, 314/57, 314/58, 314/59, 314/60, 314/61, 314/62, 314/70, 314/71, 314/72, 314/74, 314/77, 370/3, 377
	veřejný řad splaškové kanalizace	195/1, 195/7
	veřejný vodovodní řad	195/1, 195/7

Plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V území řešeném změnou č.4 územního plánu obce Klíčany nejsou definovány.

Opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

Požadavky civilní ochrany podle zákona č. 380/2002, § 20 jsou řešeny v územním plánu obce – změně č. 2.

Touto změnou č. 4 se takto definované požadavky nemění.

h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

V území řešeném změnou č. 4 územního plánu obce Klíčany nejsou definovány.

i) Údaje o počtu listů změny č. 4 územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část změny č. 4 obsahuje 9 listů textové části dle následujícího obsahu:

	<i>strana</i>
Základní údaje	2
a) Vymezení zastavěného území	3
b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	3
c) Návrh urbanistické koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	3
d) Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování	4
e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání nerostů a podobně	6
f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základní ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)	7
g) Vymezení veřejně prospěšných staveb včetně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.	8
h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	8
i) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	

Výkresová část obsahuje 3 grafické přílohy v tomto složení:

- 1a) výkres základního členění území
- 1b) hlavní výkres
- 1c) výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

