



KLAPÝ

územní plán | úplné znění po změně č. 1



únor 2022

Architekti Černí | urbanistický ateliér

'CERNÍ'

Záznam o účinnosti územně plánovací dokumentace	
Název dokumentace:	Územní plán Klapý / úplné znění po změně č. 1
Správní orgán, který územně plánovací dokumentaci vydal:	Zastupitelstvo obce Klapý
pořadové číslo poslední změny územního plánu:	1.
Datum nabytí účinnosti změny územního plánu:	
Pořizovatel: Obecní úřad Klapý Oprávněná úřední osoba pořizovatele:	
Jméno a příjmení:	Romana Albrechtová
Funkce:	starostka Obce Klapý
Podpis a otisk úředního razítka:	

Úplné znění územního plánu vychází z těchto územně plánovacích dokumentací:

Územní plán Klapý / 2014 / projektant: Ing. arch. Jiří Vít a Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý

Územní plán Klapý – změna č. 1 / 2022 / projektant: Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý

AKCE	Úplné znění územního plánu Klapého po změně č. 1
POŘIZOVATEL	Obecní úřad Klapý Jiří Veselý, kvalifikovaná osoba pořizovatele
PROJEKTANT	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575, IČO 10454730) Architekti 'CERNI' urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz
ZPRACOVALI	Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý Ing. arch. Hana Černá
DATUM	únor 2022

A. OBSAH ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

- A1.** Vymezení zastavěného území | [strana 4](#)
- A2.** Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | [strana 4](#)
- A3.** Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | [strana 5](#)
- A4.** Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití | [strana 6](#)
- A5.** Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně | [strana 10](#)
- A6.** Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití) | [strana 13](#)
- A7.** Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit | [strana 21](#)
- A8.** Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo | [strana 22](#)
- A9.** Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona | [strana 22](#)
- A10.** Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření | [strana 22](#)
- A11.** Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti | [strana 23](#)
- A12.** Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb | [strana 23](#)

GRAFICKÁ ČÁST

- A1 | Výkres základního členění území
- A2 | Hlavní výkres
- A3 | Výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury
- A4 | Výkres veřejně prospěšných staveb

ZÁKLADNÍ IDENTIFIKACE

Řešeným územím je správní území obce Klapý (kód obce 565024). Obec se rozkládá na katastrálním území Klapý (kód 665452). Klapý leží v Ústeckém kraji, v jihozápadní části litoměřického okresu.

Území spravuje obecní úřad Klapý (IČ 263796). Obcí s pověřeným obecním úřadem (II. stupeň) jsou pro Klapý Libochovice, obcí s rozšířenou působností (III. stupně) je pro Klapý město Lovosice.

Obec má jednu část na jednom katastrálním území o rozloze 894 hektarů. Z hlediska statistického je na území obce vymezena jedna základní sídelní jednotka (Klapý, kód zsj 065455).

A1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území se vymezuje tímto územním plánem a aktualizuje se změnou č. 1 ke dni 15. 8. 2021. Odpovídá současné legislativě (§ 58 stavebního zákona). Je vymezeno několik dílčích zastavěných území.

A2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Koncepce rozvoje obce je založena na funkci obce v soustavě osídlení, na jejím historickém vývoji, včetně posledních tendencí, na širším přírodním rámci a dalších souvislostech.

V současné době má Klapý obytný charakter s výrazným zemědělským zázemím. Třetí nezanedbatelnou funkcí obce je rekreace. Všechny tři tyto funkce se nadále rozvíjejí, přičemž je akcentována funkce obytná.

Obytná funkce je dominantní. Velikost obce umožňuje dobrou podporu této funkce z hlediska infrastruktury – dopravní, technické, ale i vybavenosti. Jsou definovány nové obytné zastavitelné plochy.

Funkce zemědělská udává charakter obce. Výrobní areály situované na území obce jsou ponechány v současných hranicích.

Rekreační funkce území není výrazná – část domovního fondu slouží jako objekty individuální rekreace. Pro krátkodobou rekreaci obyvatel slouží zařízení v obci (tělocvična, hřiště, koupaliště). Rozvinutá je turistika, protože vrch Hazmburk se stejnojmennou zříčeninou na vrcholu je vyhledávaným cílem turistů.

Ochrana a rozvoj hodnot – kulturních, historických i přírodních – je zakotvena v respektování takto vymezených prvků (např. chráněných území přírody, nemovitých kulturních památek) a v rozmístění ploch s rozdílným způsobem využití a v jejich regulaci.

A3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

A3.a Urbanistická koncepce

V souladu s koncepcí rozvoje území obce se v urbanistické koncepci akcentuje rozvoj obytné funkce.

Zastavitelné plochy pro bydlení navazují na zastavěné území obce, směrem na sever rozvíjejí původní koncept, který už kdysi dodal k přirozeně rostlému jádru obce novodobou zástavbu založenou na pravoúhlé uliční síti. Tuto původní zástavbu doplňují nové zastavitelné plochy, které jsou ohraničeny současnou cestní sítí, již nepřekračují. Rozvoj má tedy vcelku přirozený charakter.

A3.b Vymezení zastavitelných ploch

Navrhované plochy (zastavitelné i přestavbové, tedy změny v území) jsou seřazeny do přehledných tabulek s uvedením jejich funkčního využití a rozlohy. V odůvodnění jsou k plochám uvedeny další komentáře.

Navrhované zastavitelné plochy

plocha č.	návrh funkčního využití plochy	plocha v ha
Z2	B – plochy bydlení	0,94
Z3	SO – plochy smíšené obytné	0,21
Z4	TI – plochy technické infrastruktury	0,09
Z6	PV – plochy veřejných prostranství	0,05
Z7	OS – plochy občanské vybavenosti – sportu	0,09
Z10	B – plochy bydlení	0,13
Z12	B – plochy bydlení	3,67
Z13	PV – plochy veřejných prostranství	0,09
Z14	PV – plochy veřejných prostranství	0,51
Z15	SO – plochy smíšené obytné	0,07
Z16	TI – plochy technické infrastruktury (umístění sběrného dvora a technického zázemí)	0,10
Z17	VS – plochy výroby a skladování	0,37
Z18	B – plochy bydlení	0,13

A3.c Vymezení ploch přestavby

Plochy přestavby se v územním plánu Klapý nevymezují.

A3.d Vymezení systému sídelní zeleně

Nejvýraznější součástí systému sídelní zeleně jsou plochy zeleně vrchu Hazmburk, které přiléhají z východu k zastavěnému území. V zastavěném území jde o plochy zeleně, které souvisejí především s veřejnými prostranstvími. Samostatně je jako veřejná zeleň vymezena plocha obklopující společenský dům v centru obce.

ZV (veřejná zeleň) – v obci je takto klasifikována jedna plocha. Drobná veřejná zeleň je součástí jiných navrhovaných ploch s rozdílným způsobem využití. Nové plochy veřejné zeleně se nenavrhují.

Součástí systému sídelní zeleně jsou i další plochy, např. hřbitov nebo plochy podél toku Rosovky (Lkáňského potoka).

Jedna menší plocha je navržena k zalesnění – přispěje ke zvýšení podílu vzrostlé zeleně v okolí sídla.

plocha č.	návrh funkčního využití plochy	plocha v ha
Z9	NL – plochy lesní	0,53

A4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSŤOVÁNÍ, VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ PRO VEŘEJNOU INFRASTRUKTURU, VČETNĚ STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ

A4.a Občanské vybavení

Územní plán definuje tři druhy ploch občanského vybavení:

- plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura / sem jsou zahrnuty plochy se stavbami, jejichž účel by měl být podržen i do budoucna (společenský dům s obecním úřadem, školská zařízení, kostel, hasičská zbrojnice...)
- plochy občanského vybavení – sport / zahrnuje stávající areál koupaliště a fotbalového hřiště
- plochy občanského vybavení – hřbitov / stávající hřbitov

Kromě těchto se čtená další zařízení občanské vybavenosti nacházejí v rámci ploch pro bydlení, příp. dalších. Stručný přehled stávající vybavenosti je uveden v odůvodnění.

Nově se vymezuje rozšíření plochy občanského vybavení – sportu (lokalita Z7). Občanské vybavení může být v souladu s regulativy součástí i jiných ploch s rozdílným způsobem využitím.

A4.b Technická infrastruktura

Vodní hospodářství

Zásobování pitnou vodou

Klapý je zásobováno ze skupinového vodovodu Libochovice. Na území obce jsou pro akumulaci vody k dispozici dva vodojemy – vodojem Klapý (50 m³) a vodojem Hazmburk (2 × 400 m³).

Koncepce zásobování pitnou vodou zůstane nezměněna. V obci je vybudována kompletní zásobní síť, na kterou budou postupně napojovány i další rozvojové zastavitelné plochy. Navrhuje se zdvojnásobení akumulační kapacity vodojemu Klapý (o 50 m³).

Kanalizace a čištění odpadních vod

Obec zcela mění dosavadní koncepci likvidace odpadních vod.

Klapý má zpracovány projektovou dokumentaci na systém odkanalizování a čištění odpadních vod. Navrhovaný systém je promítnut do návrhu územního plánu. Po území obce bude rozvedena gravitační stoková síť, svádějící splaškové vody do centrální čerpací stanice a z ní do čistírny odpadních vod lokalizované na západě zastavěného území (v ploše ČOV je umístěna i čerpací stanice). Jde o biologickou aktivační čistírnu pro 600 ekvivalentních obyvatel. Plocha vymezená pro technickou infrastrukturu má plošnou rezervu pro případnou intenzifikaci čistírny. Po vybudování veřejné kanalizace na ni budou připojeny pokud možno všechny stávající i nové objekty v obci.

V navrhovaných lokalitách bude do doby vybudování veřejné kanalizace s centrální ČOV splašková voda likvidována individuálně v domovních čistírnách nebo jímáním v bezodtokových nádržích.

Odvod dešťových vod zůstává zachován. Dešťové vody se vsakují, resp. jsou zadržovány, příp. jsou odváděny funkční dešťovou kanalizací do místní vodoteče.

Energetika a spoje

Energetika

Přes severní cíp řešeného území prochází trasa vedení velmi vysokého napětí 400 kV Výškov – Babylon (V450). Pro zvýšení přenosové schopnosti se plánuje nové vedení 2 × 400 kV (úsek TR Výškov–hranice Ústeckého kraje) v trase stávajícího vedení. Pro tuto trasu se vymezuje koridor veřejně prospěšné stavby VPS-E10b (1.A).

Území je obslouženo několika vedeními vysokého napětí 35 kV. Na ně jsou napojeny transformační stanice. V zastavěném území by bylo vhodné elektrické rozvody kabelizovat.

Na elektrickou rozvodnou síť budou postupně napojovány i navržené rozvojové lokality, a to na stávající trafostanice, které budou v případě potřeby posíleny, případně budou v nových soustředěných lokalitách vybudovány distribuční trafostanice nové.

Území Klapého není plynofikováno ani se s ním z důvodu vysokých finančních nákladů v dohledné době nepočítá.

Veřejné osvětlení

Veřejným osvětlením je zastavěné území obce dostatečně pokryto. Veřejným osvětlením budou vybavovány další navrhované lokality.

Spoje

Stávající trasa radioreléového paprsku je územním plánem respektována. Telefonní kabely jsou uloženy v zemi.

Inženýrské sítě v rozvojových lokalitách budou převážně umísťovány mimo silnice II. a III. třídy a mimo zastavěné území budou respektovat ochranné pásmo silnic. Rozvody budou vedeny v místních obslužných komunikacích. Všechny plochy s rozdílným způsobem využití umožňují umísťovat zařízení technické infrastruktury.

Nakládání s odpady

Nakládání s odpady se řídí obecními předpisy. Komunální odpad je svážen na regionální skládku. Jsou instalovány kontejnery na tříděný odpad. Kompostování biodegradabilního odpadu si zajišťuje každý majitel sám. Vymezuje se plocha Z16 pro zřízení sběrného dvora.

A4.c Dopravní infrastruktura

Obec Klapý leží mimo hlavní silniční a železniční trasy, v bezprostřední blízkosti není letiště a nejsou zde možnosti využití vodní dopravy.

Silniční síť

Obcí prochází silnice II. třídy č. 237, která ji mimo území obce napojuje na nadřazenou komunikační síť (na severu v Třebenicích na silnici I. třídy I/15 (Most–Litoměřice–Zahrádky) a na jihu přes Libochovice u Třebíze až na radiálu R7 (Praha–Chomutov). Přes území Klapého také prochází trasa silnice III/23748 do Křesína.

Případné závady jsou nad rámec řešení územním plánem.

Místní komunikační síť

Systém místních komunikací zpřístupňuje všechny pozemky v zastavěném území. Tvoří jej jednak průtahy silnic II. a III. třídy, jednak další obslužné komunikace. Ty mají povětšinou zpevněný povrch a jsou vybaveny jednostranně chodníkem. Na tento systém naváží nové komunikace v rozvojových plochách. Jejich přesné trasování bude určeno v dalších stupních dokumentace – v územním plánu, nejsou-li přímo navrženy, jsou součástí ploch pro bydlení.

Účelové komunikace

Účelovými komunikacemi jsou především polní cesty, účelovému provozu při obsluze zemědělského fondu však zčásti slouží i silnice a místní komunikace.

Stávající komunikace jsou územním plánem respektovány. Některé jsou explicitně vyjádřeny, jiné (polní cesty) mohou být součástí příslušných ploch s rozdílným způsobem využití a v jejich rámci je možné i nové komunikace tohoto druhu zřizovat.

Parkování a odstavování vozidel

Samostatné parkoviště se nachází u společenského domu (v rámci plochy občanské vybavenosti OV), další možnosti zaparkovat několik aut jsou na dalších místech v obci (u autobusové zastávky, u otočky, na spodní návsi) v rámci ploch veřejných prostranství (PV) nebo silniční dopravní infrastruktury (DS). Pro parkování slouží plocha veřejného prostranství pod vrchem Hazmburk, která se zvětšuje vymezením ploch Z13 a Z14.

Územní plán navrhuje pro parkování plochu občanského vybavení – sportu (Z7) – pro diváky kopané, případně návštěvníky koupaliště nebo jiných akcí souvisejících s touto občanskou vybaveností.

U nové obytné zástavby (plochy zastavitelné i plochy přestavby) musí být na pozemku umístěno minimálně jedno garážové nebo odstavné stání a další rezervní plocha pro odstavení dalšího vozidla. U ostatních provozoven a zařízení bude řešen potřebný počet parkovacích stání na pozemcích areálu.

Pěší a cyklistická doprava

Pěší i cyklistická doprava ve smíšeném provozu chodců a vozidel probíhá po místních komunikacích, některé jsou vybaveny chodníky.

Podél východní hranice obce prochází od severu k jihu červeně značená turistická stezka s odbočkou na vrch Hazmburk. Je to trasa vedoucí z Ústí nad Labem přes Milešovku přes Libochovice a Budyni nad Ohří dále na východ. Z ní se na úpatí vrchu Hazmburk odpojuje žlutě značená trasa obcházející vrch ze severu a končící v centru Klapého. Územní plán trasy značených turistických stezek respektuje.

Obcí neprochází žádná značená cyklostezka ani cyklotrasa. Pro cyklistickou dopravu lze využít všech komunikací v území.

Trasy pěší a cyklistické dopravy jsou součástí ploch veřejných prostranství, event. dalších ploch s rozdílným využitím. To samé platí pro hipostezky, pro které nejsou navrženy zvláštní trasy.

Autobusová doprava

Územní plán nenavrhuje změny v autobusových trasách ani poloze autobusových zastávek, resp. v rámci příslušných ploch (dopravy nebo veřejných prostranství) je možná jejich úprava.

Železniční doprava

Územím obce neprochází železniční trať.

A4.d Veřejná prostranství

Podle stavebního zákona se veřejnou infrastrukturou rozumí dopravní infrastruktura, technická infrastruktura a občanské vybavení – které již jsou obsaženy v předchozích bodech – a dále veřejná prostranství. Podle zákona o obcích jsou veřejnými prostranstvími prostory jako náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory, které jsou přístupné každému bez omezení. Jde především o prostory vázané ke komunikacím, případně objektům občanské vybavenosti. V Klapém jde tedy zejména o prostory v centru obce – kolem kostela, kolem společenského domu a školy, kolem rybníka, protáhlá náves u družstva atd.

Podle definice stavebního zákona jsou jimi i další veřejnosti přístupné prostory zeleně, komunikací aj. Územní plán navrhuje další veřejné prostranství, jež bude součástí nové zastavitelné plochy Z12, která integruje i veřejně přístupné plochy zeleně, dětských a jiných hřišť a podobně.

Plocha veřejného prostranství pod vrchem Hazmburk slouží současně jako nástupní prostor k hradu s možností občerstvení i parkování.

A5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ, PLOCH ZMĚN V KRAJINĚ A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍHO SYSTÉMU EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOSTI KRAJINY, PROTIEROZNÍCH OPATŘENÍ, OCHRANY PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTNÝCH SUROVIN APOD.

A5.a Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

Uspořádání krajiny je obecně dáno jednak přírodními podmínkami, jednak lidskou činností. Území Klapého má zemědělský charakter, vyznačuje se velmi vysokým podílem orné půdy (87 % rozlohy), ale také sadů (9 %), nízkým podílem lesů (1 %).

Z tohoto charakteru a přirozeného členění vychází i návrh územního plánu, který území evropské významné lokality spolu s územími biocenter vymezuje jako *plochy přírodní*. Fragmentované území na úpatí vrchu Hazmburk zahrnuje do *ploch smíšených nezastavěného území*. Ostatní, zemědělsky využívaná, krajina je vymezena jako *plochy zemědělské*. Z těchto tří ploch s rozdílným způsobem využití jsou kvůli přehlednosti pouze vyjmuty plochy lesní a vodní s vodohospodářskými jako samostatné kategorie.

Cílem je zvýšit diverzitu krajiny, zvýšit podíl trvalých travních porostů, zakládání remízů a jiné krajinné mimolesní zeleně, stromořadí podél polních cest a také větrolamů. Regulativy ploch zemědělských to umožňují.

A5.b Územní systém ekologické stability

ÚSES je součástí „koncepce uspořádání krajiny“. Vyznačení skladebných částí ÚSES v územním plánu představuje významnou etapu ve vymezování územního systému ekologické stability. Územní plán (ÚP) vytváří základní právní rámec pro jednoznačné začlenění ÚSES do požadavků na využívání krajiny. Neznamená však automatickou změnu stávajícího využití území, nýbrž je závazným podkladem pro budoucí rozhodovací činnost správních orgánů.

Územní plán koordinuje vymezení skladebných částí ÚSES s dalšími veřejnými zájmy a oprávněnými záměry v území, s ostatními funkcemi a způsoby využití území a s limity využití území. Územní plán vytváří podmínky pro zajištění existence či vytváření skladebných částí ÚSES pomocí regulativů a odůvodňuje korekce vymezení ÚSES ve správním území obce Klapý. Regulativy mají stanoveny hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněně přípustné způsoby využití ploch a koridorů navržených pro umístění skladebných částí ÚSES. Řešení ÚSES v územním plánu dále spočívá v upřesnění skladebných částí ÚSES do podrobnosti katastrální mapy.

Územní plán nemůže stanovovat podmínky nad podrobnost mu příslušející, tedy např. požadavky související s managementem ploch, jejich údržbou, způsobem hospodaření, doporučovanou druhovou výsadbou apod. Tato podrobnost přísluší další etapě vymezování ÚSES, kterou je projekt ÚSES. Teprve projekty k vytváření systému ekologické stability jsou souborem přírodovědné, technické, ekonomické, organizační a majetkoprávní dokumentace potřebné k vytváření skladebné části ÚSES.

Nadregionální a regionální ÚSES:

Nadregionální úroveň není na území Klapého zastoupena.

Z regionálních skladebných částí ÚSES se na území Klapého nachází biocentrum RBC 1291 Hazmburk (lokalizované na vrchu Hazmburk) a dva propojující biokoridory (RBK 618 severním směrem a RBK 619 jižním směrem).

- RBC 1291 „Hazmburk“

Regionální funkční biocentrum.

V biocentru ani v jeho návaznosti nepřipustit rozvoj rekreačních a výrobních aktivit.

- RBK 618 „Hazmburk – České středohoří“

Regionální biokoridor navržený k založení; min. šíře 40 m.

- RBK 619 – „Šebín – Křesínské vrchy – Hazmburk“

Regionální biokoridor navržený k založení; šíře 40–80 m podle vymezení.

Lokální ÚSES:

Do územního plánu Klapého byly zpracovány, resp. upřesněny prvky ÚSES, převzaté z Plánu územního systému ekologické stability Klapska a Libochovicka, který zpracoval projekční ateliér I. M. Rothbauer v roce 1999. K úpravě došlo u biocentra označeného LBC 10.

Biocentra

- LBC 10 „U Klapého“
Lokální biocentrum, navržené k založení; 3,70 ha.
- LBC 22 „Luční“
Lokální biocentrum, částečně funkční, částečně navržené k založení; na území Klapého 14,31 ha (celkem 16,85 ha).
- LBC 20 (SLA)
Lokální biocentrum navržené k založení.

Lokální biocentrum vymezené v územním plánu Slatiny částečně zasahuje na území Klapého (2,56 ha).
- LBC 9 (SLA)
Lokální biocentrum navržené k založení.

Lokální biocentrum vymezené v územním plánu Slatiny částečně zasahuje na území Klapého (0,06 ha).

Biokoridory

- LBK a
Lokální biokoridor navržený k založení; délka 2 300 + 1 000 + 2 200 + 1 900 + 2 000 metrů; min. šíře 15 m.
- LBK d
Lokální biokoridor navržený k založení; délka 2 200 m; min. šíře 15 m.

Skladba porostů podél Rosovky (LBC 10, LBC 22 a LBK a) bude navržena s ohledem na to, že jde o břehový porost a bude projednána s Povodím Ohře, s. p., provozem Terezín.

A5.c Prostupnost krajiny

Volná krajina je přístupná účelovými polními cestami navazujícími na souvisle osídlenou část obce. Prostupu krajinou nebrání žádná souvislá oplocení, ohraničení pastevních ploch atp. Komunikace v krajině jsou využity i pro vedení turistických cest.

Krajina pod vrchem Hazmburk je přehledná a dobře prostupná.

A5.d Ochrana před povodněmi, protierozní opatření

Koryta místních drobných toků (Rosovky a Bažantnice) jsou na celém území Klapého regulována. Při udržování průtočnosti koryt a díky nové nádrži na Rosovce nehrozí zaplavení okolí vodami při přívalových deštích. Záplavové území (dle zákona o vodách) nemá žádný z toků vyhlášeno.

Jako opatření proti větrné erozi se zřizují a plánují další větrolamy, jejich umístování je v souladu s regulativy.

A5.e Rekreace

Turistika a cykloturistika jsou dva hlavní fenomény rekreačního využití krajiny. Pro tento pohyb je krajina vybavena značenými turistickými trasami, cyklisté se mohou pohybovat po stávajících komunikacích. Žádné jiné formy rekreace v krajině se neuvažují.

A5.f Dobývání ložisek nerostných surovin

Na území obce Klapý neprobíhá a neplánuje se žádná těžba.

A6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ S URČENÍM PŘEVAŽUJÍCÍHO ÚČELU VYUŽITÍ (HLAVNÍ VYUŽITÍ), PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ, NEPŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ (VČETNĚ STANOVENÍ, VE KTERÝCH PLOCHÁCH JE VYLOUČENO UMÍSŤOVÁNÍ STAVEB, ZAŘÍZENÍ A JINÝCH OPATŘENÍ PRO ÚČELY UVEDENÉ V § 18 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POPŘÍPADĚ STANOVENÍ PODMÍNĚNĚ PŘÍPUSTNÉHO VYUŽITÍ TĚCHTO PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ, VČETNĚ ZÁKLADNÍCH PODMÍNEK OCHRANY KRAJINNÉHO RÁZU (NAPŘÍKLAD VÝŠKOVÉ REGULACE ZÁSTAVBY, CHARAKTERU A STRUKTURY ZÁSTAVBY, STANOVENÍ ROZMEZÍ VÝMĚRY PRO VYMEZOVÁNÍ STAVEBNÍCH POZEMKŮ A INTENZITY JEJICH VYUŽITÍ)

Stanovení podmínek pro využití ploch

Územní plán stanovuje dále uvedené plochy s rozdílným způsobem využití včetně podmínek jejich využití. Podmínky prostorového uspořádání, pokud se uvádějí, jsou uvedeny u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Přehled ploch s rozdílným způsobem využití vyskytujících se v územním plánu:

Plochy bydlení	B
Plochy smíšené obytné	SO
Plochy občanského vybavení	OV
Plochy občanského vybavení – sport	OS
Plochy občanského vybavení – hřbitov	OH
Plochy veřejných prostranství	PV
Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy	DS
Plochy technické infrastruktury	TI
Plochy výroby a skladování	VS
Plochy vodní a vodohospodářské	W
Plochy veřejné zeleně	ZV

Plochy zemědělské	NZ
Plochy smíšené nezastavěného území	NS
Plochy přírodní	NP
Plochy lesní	NL

Plochy bydlení / B

■ Účel vymezení

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení, včetně rekreačního, v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

■ Hlavní využití

Pozemky bytových domů, pozemky rodinných domů, pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky související dopravní a technické infrastruktury a pozemky veřejných prostranství.

■ Přípustné využití

Pozemky souvisejícího občanského vybavení (s výjimkou pozemků pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m²). Pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše.

■ Nepřípustné využití

Vše ostatní.

■ Podmínky prostorového uspořádání

Zastavěné území: typologie objektů a jejich objemy (vč. podlažnosti) musí odpovídat stávající zástavbě a kontextu prostorovému i historickému.

Zastavitelné plochy: možné jsou rodinné domy individuální; parcely individuálních rodinných domů nesmí být menší než 600 m², zastavěná plocha stavbami rodinných/rekreačních domů je max. 25 %. Podlažnost je max. přízemí a obytné podkrovní. V nových lokalitách se přípouštějí stavby občanského vybavení ve hmotě a podlažnosti korespondující s okolní zástavbou rodinných domů. V lokalitě Z2 budou navržené domy svým umístěním navazovat na stávající zástavbu při komunikaci tak, aby zachovaly tradiční panorama vesnické zástavby.

Plochy smíšené obytné / SO

■ Účel vymezení

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro bydlení a pro umístování občanského vybavení a dalších staveb nesnižujících kvalitu bydlení.

■ Hlavní využití

Pozemky staveb pro bydlení, pozemky občanského vybavení a veřejných prostranství a dále pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

- **Přípustné využití**

Pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky dalších staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, například nerušící výroba a služby, zemědělství a areály mající multifunkční charakter vybavenosti (rodinná hospodářství, školní a školicí zařízení, stavby pro chov a výcvik koní, pro vzdělávání, kulturu, ubytování, stravování apod.), které svým charakterem a kapacitou nezvyšují nadměrně dopravní zátěž v území.

- **Nepřípustné využití**

Vše ostatní.

- **Podmínky prostorového uspořádání**

Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat kontextu staveb v okolním prostředí.

Plochy občanského vybavení / OV

- **Účel vymezení**

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

- **Hlavní využití**

Plochy občanského vybavení zahrnují zejména pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, pro obchodní prodej, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, církevní stavby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.

- **Přípustné využití**

Bydlení jako doprovodné využití.

- **Nepřípustné využití**

Vše ostatní.

- **Podmínky prostorového uspořádání**

Hmotové řešení nové výstavby musí odpovídat účelu stavby a urbanistickému a architektonickému kontextu okolního prostředí.

Plochy občanského vybavení – sport/ OS

- **Účel vymezení**

Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání konkrétního typu občanského vybavení.

- **Hlavní využití**
Pozemky staveb pro sport a tělovýchovu a rekreační aktivity.
- **Přípustné využití**
Pozemky související dopravní a technické infrastruktury, plochy veřejných prostranství, pozemky staveb občanského vybavení majícího vazbu na hlavní využití, např. stravování, ubytování.
- **Nepřípustné využití**
Vše ostatní.
- **Podmínky podmíněného využití pro plochu Z7:**
Plocha je určena pro parkování vozidel návštěvníků a uživatelů sportovního areálu a tím se napravuje deficit dopravní infrastruktury pro plochu občanského vybavení. V případě záměru jiného využití, než je povrchové parkování vozidel, se uplatňuje podmínka stanovená správcem vodního toku, a to zpracování územní studie zahrnující hydrotechnické výpočty, které prokáží, že nedojde k negativnímu ovlivnění odtokových poměrů a že území nelze klasifikovat jako aktivní zónu záplavového území.

Plochy občanského vybavení – hřbitov / OH

- **Účel vymezení**
Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání konkrétního typu občanského vybavení.
- **Hlavní využití**
Plochy staveb a zařízení pro pohřební služby a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a veřejných prostranství.
- **Nepřípustné využití**
Vše ostatní.

Plochy veřejných prostranství / PV

- **Účel vymezení**
Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.
- **Hlavní využití**
Pozemky jednotlivých druhů veřejných prostranství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- **Přípustné využití**
Pozemky občanského vybavení slučitelné s účelem veřejných prostranství. Zeleň veřejná i vyhrazená. Drobné sportovní plochy. Vodní plochy.

- Nepřípustné využití
Vše ostatní.

Plochy dopravní infrastruktury – silniční dopravy / DS

- Účel vymezení
Vymezují se plochy, které není vhodné začleňovat do ploch jiného způsobu využití, tak aby byla zajištěna dopravní přístupnost dalších ploch s rozdílným způsobem využití.
- Hlavní využití
Pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací (silnice II. a III. třídy, průtahy těchto silnic zastavěným územím, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například násypy, zářezy, opěrné zdi, mosty, autobusové zastávky a podobná zařízení pro dopravní obsluhu).
- Přípustné využití
Pozemky doprovodné a izolační zeleně a technické infrastruktury.
- Nepřípustné využití
Vše ostatní.

Plochy technické infrastruktury / TI

- Účel vymezení
Vymezují se plochy, které není vhodné začleňovat do ploch jiného způsobu využití, nebo kdy jiné využití těchto pozemků není možné.
- Hlavní využití
Pozemky vedení, staveb a s nimi provozně související zařízení technického vybavení, například vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, staveb a zařízení pro nakládání s odpady, trafostanic, energetických vedení, komunikačních vedení veřejné komunikační sítě, elektronických komunikačních zařízení veřejné komunikační sítě a produktovody.
- Přípustné využití
Pozemky doprovodné a izolační zeleně a související dopravní infrastruktury (v ploše Z16 lze umístit přístupovou komunikaci pro plochu Z17).
- Nepřípustné využití
Vše ostatní.

Plochy výroby a skladování / VS

- **Účel vymezení**
Plochy se vymezují pro zajištění využití pozemků například staveb pro výrobu a skladování a zemědělských staveb, které z důvodu negativních vlivů za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití.
- **Hlavní využití**
Pozemky staveb a zařízení pro výrobu, skladování a služby a pozemky související veřejné infrastruktury.
- **Přípustné využití**
Pozemky staveb administrativy, služební byty, bydlení majitele, pozemky staveb a zařízení obchodu, ubytovací zařízení.
- **Nepřípustné využití**
Vše ostatní.
- **Další podmínky využití**
Plochy výroby a skladování musí zachovat hygienické požadavky na bydlení (zejm. limity hluku) v plochách bydlení, s nimiž sousedí.

Plochy vodní a vodohospodářské / W

- **Účel vymezení**
Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.
- **Hlavní využití**
Pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.
- **Přípustné využití**
Pozemky dopravní a technické infrastruktury, pozemky zeleně.
- **Nepřípustné využití**
Vše ostatní.

Plochy veřejné zeleně / ZV

- **Účel vymezení**
Vymezení ploch zeleně ve veřejných prostranstvích s převažující funkcí estetickou, mikroklimatickou, rekreační a pobytovou.

- **Hlavní využití**
Pozemky zeleně a pozemky souvisejících staveb a zařízení (např. mobiliář, dětská hřiště, odpočívadla, altány, vodní prvky).
- **Přípustné využití**
Plochy ochranné a izolační zeleně s převažující funkcí hygienickou, pozemky dopravní a technické infrastruktury.
- **Nepřípustné využití**
Vše ostatní.

Plochy zemědělské / NZ

- **Účel vymezení**
Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.
- **Hlavní využití**
Pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.
- **Nepřípustné využití**
Vše ostatní.

Plochy smíšené nezastavěného území / NS

- **Účel vymezení**
Plochy se vymezují v případě, že s ohledem na charakter nezastavěného území není účelné je dále členit.
- **Hlavní využití**
Pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky zemědělského půdního fondu (vč. zahrad), pozemky vodních ploch a koryt vodních toků, mokřin, pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů.
- **Výjimečně přípustné:**
Pozemky dopravní a technické infrastruktury, cesty v krajině a další dle § 18 (viz níže).
- **Nepřípustné využití**
Vše ostatní.

Plochy přírodní / NP

- **Účel vymezení**
Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny.

- **Hlavní využití**
Pozemky biocenter (ÚSES) a pozemky chráněných území systému NATURA 2000 (EVL Vrch Hazmburk).
- **Výjimečně přípustné**
Pozemky dopravní a technické infrastruktury, cesty v krajině a další dle § 18 (viz níže).
- **Nepřípustné využití**
Vše ostatní.

Plochy lesní / NL

- **Účel vymezení**
Plochy se vymezují za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les.
- **Hlavní využití**
Pozemky určené k plnění funkcí lesa, pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury a další dle § 18 (viz níže).
- **Nepřípustné využití**
Vše ostatní.

V souladu s § 18 stavebního zákona je možné i v nezastavěném území (plochy NZ, NS a NL) umisťovat stavby, zařízení a jiná opatření, a to pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepší podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra. Územní plán nic ze jmenovaného výslovně nevylučuje.

Podmínky prostorového uspořádání

Pro některé plochy (zejména pro ty, které v návrhu zastavitelných ploch mají největší podíl) jsou stanoveny základní prostorové regulativy. Obecně řečeno, prostorové uspořádání ploch nesmí porušit existující hodnoty území, musí zásadně reagovat na kontext s existující zástavbou, na přírodní rámec, ráz krajiny, historické souvislosti. To platí jak pro uspořádání ploch, tak pro objemové řešení staveb. V kontextu historické zástavby a v jiných specifických podmínkách mohou hrát roli i další parametry staveb (jako jsou barevnost, použité materiály atp., to vše už nad rámec řešení územním plánem).

Základní podmínky ochrany krajinného rázu

Základní rámec krajinnému rázu dává vrch Hazmburk s typickou siluetou zříceniny hradu. Navržené rozložení ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky jejich využití respektují krajinný ráz území. Ke zlepšení krajinného rázu přispějí opatření zvyšující diverzitu krajiny.

A7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ 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 prospěšnou stavbou je stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce. Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví (podle § 2 odst. 1 písm. l a písm. m stavebního zákona).

Veřejně prospěšné stavby

Dopravní infrastruktura

- **WD2** – obslužná komunikace

Technická infrastruktura

- **WT1** – čistírna odpadních vod (dotčený pozemek s číslem parcelním 802/1) a kanalizační stoky
- **WT2** – koridor pro VPS-E10b (1.A) – koridor pro dvojité vedení 400 kV, úsek TR Výškov – hranice Ústeckého kraje

Veřejně prospěšná opatření

- **W01** – skladebná část ÚSES, regionální biokoridor RBK 618 určený k založení
- **W02** – skladebná část ÚSES, regionální biokoridor RBK 619 určený k založení

Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci

Stavby, opatření a plochy tohoto druhu se v Klapém nevymezují.

A8. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Veřejně prospěšné stavby

Na území Klapého se územním plánem vymezují následující veřejně prospěšné stavby, pro jejichž pozemky lze uplatnit předkupní právo ve prospěch obce:

Občanské vybavení

- **WS** – rozšíření plochy občanského vybavení určeného pro sport (pozemek č. 806/5).

Na jmenovanou veřejně prospěšnou stavbu se vztahuje možnost uplatnění předkupního práva ve prospěch obce Klapý (dle § 101 stavebního zákona).

Veřejně prospěšné stavby jsou graficky vymezeny ve výkresu A3.

Veřejně prospěšná opatření

Nevymezují se.

A9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Kompenzační opatření se nestanovují.

A10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán vymezuje plochu R1 jako územní rezervu pro budoucí využití ve funkci B – bydlení. Budoucí možné využití bude prověřeno územní studií, která musí být zpracována před tím, než se změnou územního plánu plocha převede z územních rezerv do ploch zastavitelných.

A11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

Pro nejrozsáhlejší potenciální plochu určenou pro bydlení (vymezenou jako plocha územní rezervy R1) bude zpracována územní studie. Územní studie v míře nezbytně nutné a v logice věci zahrne i pozemky sousedící, tak aby byla zajištěna koordinace lokality s jejím okolím. Cílem studie je ověřit podrobnější členění lokality (minimálně na plochy veřejné a soukromé, lépe i na stavební pozemky), tak aby byla zajištěna koordinace zájmů majitelů a obce a aby byla prověřeno, že všechny pozemky jsou obslužitelné dopravní a technickou infrastrukturou. Studie bude zpracována před tím, než se tato plocha bude vymezovat jako plocha zastavitelná prostřednictvím změny územního plánu.

Dále se vymezuje plocha Z12, pro niž je třeba zpracovat územní studii. Cílem je prověřit členění lokality na plochy veřejné a soukromé, případně na vymezení jednotlivých stavebních pozemků, vymezení veřejného prostranství povinného dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. Lhůta pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 5 let.

A12. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB

Vymezuje se architektonicky i urbanisticky významná stavba v zastavitelné ploše Z15.

Textová část územního plánu má 23 listů.

Grafická část návrhu obsahuje 4 výkresy:

- A1 | Základní členění území (1 : 10 000)
- A2 | Hlavní výkres (1 : 5 000)
- A3 | Koncepce dopravní a technické infrastruktury (1 : 5 000)
- A4 | Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření (1 : 5 000)