

Změna č.2 územního plánu

KLUČOV

- I. Návrh
- II. Odůvodnění

Textová a grafická část



Změna č.2 územního plánu KLUČOV

- a) Vydána Zastupitelstvem obce Klučov jako **Opatření obecné povahy**
- b) Datum vydání: Usnesením č . **Nabytí účinnosti:**
- c) Pořizovatel: **Obecní úřad Klučov**
v zastoupení : starosta Jiří Maršálek

Zadal:	Obec Klučov
Zpracovatel:	Ing. arch. Dáša Tůmová autorizovaný architekt KA 00923 Praha 10, Šafránová 7, 106 00, 737118500
Datum dokončení:	10 2015 úprava po společném jednání 12.2015

Obsah dokumentace:

I. NÁVRH ZMĚNY Č.2 ÚP

10 str. textu + 5 graf.příloh

A. TEXTOVÁ ČÁST

a - Vymezení zastavěného území	1
b - Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	
c - Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch	2
d - Koncepce veřejné infrastruktury	4
e - Koncepce uspořádání krajiny	6
f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	7
g - Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a opatření	8
h - Vymezení územních rezerv	

B. GRAFICKÁ ČÁST

1. Základní členění území	1:10 000
2a. Hlavní výkres /správní území	1:10 000
2b. Hlavní výkres / Klučov	1: 2 880
3. Technická infrastruktura/ Žhery , Skramníky	1: 2 880
4. Veřejně prospěšné stavby a opatření	1:10 000

II. ODŮVODNĚNÍ

4 str. textu + 2 graf.přílohy

A. TEXTOVÁ ČÁST

a - Využívání území a koordinace z hlediska širších vztahů -	1
b - Zohlednění Zadání Změny č.2	
c - Komplexní zdůvodnění návrhu řešení a jeho důsledků na udrž. rozvoj	2
d - Vyhodnocení předpokládaných důsledků návrhu na ZPF a PPFL	4

B. GRAFICKÁ ČÁST

5. Vyhodnocení záborů ZPF	1: 2 880
6a. Koordinační výkres / správní území	1:10 000
6b. Koordinační výkres/ Klučov	1: 2 880

Příloha: Registrační list

Právní stav /po schválení Změny	ÚP + Změna č.1 a 2
textová část a grafická část /správní území:	
1. Základní členění území	1:10 000
2. Hlavní výkres	1:10 000
3. Veřejně prospěšné stavby a opatření	1:10 000

I. NÁVRH ZMĚNY Č.2 ÚPN

a - Vymezení zastavěného území

- Změna č.2 aktualizuje hranici zastavěného území **k 1.9.2015**, v souladu s odst.3 §58 platného stavebního zákona.
- Hranice zastavěného území sídla je vymezena ve všech výkresech Návrhové části i Odůvodnění.

b - Základní koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje hodnot území

- Obec Klučov bude nadále rozvíjena s důrazem na hlavní obytnou a doplňkovou zemědělskou funkci. Klučov leží u silnice II/330 zhruba 2km od Českého Brodu . Zásadní pro další rozvoj je poloha v zázemí většího města, které spolu s dobrou dostupností umožňuje pestřejší nabídku služeb a pracovních příležitostí pro obyvatele obce. Kromě příznivé polohy se zvýšila poptávka po bydlení v obci díky zvýšení obytného standartu, který obec zajistila realizací nové kanalizace a obecního vodovodu.
- Podpora vyššího standartu bydlení v území s příznivými předpoklady pro další rozvoj se promítá i v návrhu Změny č.2. Obec připravuje odkanalizování sídel Žhery a Skramníky s připojením na realizovanou kanalizaci sídla Lstiboře s napojením správního území na ČOV v Českém Brodě.
- Tím bude zajištěna ochrana povrchových a spodních vod jako součást ochrany životního prostředí. Nové trasy kanalizace budou realizovány v souběhu se silnicí III.třídy a po účelových komunikacích, takže zásah do krajinného zázemí a zemědělského hospodaření v území bude minimální. Ve správním území převládá zemědělsky obhospodařovaná krajina, Klučov je centrem zemědělských služeb v rostlinné výrobě.
- Kromě doplnění chybějící technické infrastruktury umožňuje Změna č.2 v menší míře i rozvoj obytných ploch, převážně v zastavěném území, zčásti v jeho bezprostřední návaznosti. Nová zastavitelná plocha je navržena v proluce zástavby na severním okraji sídla Klučov s dopravní vazbou na rozvojové plochy z předchozí Změny č.1 .
- Zástavba v blízkosti slovanského hradiště nad Klučovem je podmínkách využití území výškově omezena takže nedojde k narušení urbanistických, krajinářských a památkových hodnot.

- **Zdůvodnění potřeb rozvoje obce** dle §55 stavebního zákona ohledně potřeb obytné zástavby na nových zastavitelných plochách.
- Klučov jako sídlo s výhodnou polohou na železnici v zázemí Českého Brodu má na druhé straně značně komplikovanou situaci ohledně územních limitů, které neumožňují větší rozvoj . Sídlo leží mezi železniční tratí, silnicí II. třídy a na druhé straně pod slovanským hradištěm a podél říčky Šembera , která ohrožuje sídlo velkými vodami. Navíc je území intenzivně zemědělsky obhospodařované.
- S ohledem na značně omezené rozvojové možnosti Klučova byla na základě připomínky 4 vlastníků umožněna výstavba na pozemcích v proluce zastavěného území a malé zčásti za hranicí z.ú. na stejných pozemcích. Rozsah plochy navrhované Změnou č.2 umožňuje využití pro všechny 4 spoluvlastníky. Pozemky přirozeně naváží na sousední plochy navrhované předchozí změnou a umožní jejich propojení se stávající zástavbou. Aktuální stav těchto ploch je již projektová příprava.

c - Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch

- Realizace nové kanalizace umožní i v menších sídlech správného území zajistit odpovídající standart obytných ploch a zároveň se zvýší ochrana základní složky životního prostředí .
- Nová obytná zástavba, situovaná v proluce zastavěného území, bezprostředně naváže na současnou zástavbu a dopravně propojí i sousední zastavitelné plochy . Charakterově bude odpovídat okolní venkovské zástavbě a omezenou výškou se nová obytná zástavba přizpůsobí sousedství nedalekého slovanského hradiště a krajinnému prostředí regionálního biocentra.

Přehled záměrů Změny č.2 ÚP KLUČOV					
číslo	Katastr.úz. lokalita	Pozemek č.p.	Návrh ÚP kultura	Návrh Změny č.2	Poznámka /výměra, kapacita orientačně
1	Klučov	412/4, část 420, 491	8. Zeleň sadů /zahrada 10.Zemědělské plochy /orná	1.Bydlení venkovské	2-4 RD 0,41ha převážně v zastavěném území
2	Žhery	Dle zákresu	úcelová komunikace	Technická vybavenost/ kanalizace	3160m mimo zastavěné úz 2350m/ DN80 Lstiboř-Žhery
3	Skramníky	Dle zákresu	podél silnice III.třídy	Technická vybavenost/ kanalizace	2920m mimo zastavěné úz 750m / DN80 Žhery -Skramníky

Z1 – k.ú.Klučov poz.č. 412/4 část, 420, 491

ÚP **8. Zeleň zahrad a sadů**
10. Zemědělské plochy /orná

Změna **1. Bydlení venkovské**

Specifické podmínky využití

Kapacita: plocha 0,41ha 2-4 RD

Urbanistické vazby: převážně v proluce zastavěného území - sad

Dopravní napojení: nová obslužná komunikace s napojením ze stávající MK

Napojení na síť: prodloužením uličních řadů obecního vodovodu veřejná kanalizace

Územní limity/podmínky: Nutné zachování charakteru venkovské zástavby, v sousedství památkově chráněného území Slovanského hradiště
orientace parcel zahradami do volné krajiny
OP vrchního vedení VN22kV
Přízemní zástavba jako ochrana krajinného rázu z důvodu pohledově exponované polohy nad obcí

d - Koncepce veřejné infrastruktury

- 1 - Občanská vybavenost
 - Nakládání s odpady
- 2 - Doprava,
- 3 - Zásobování pitnou vodou
- 4 - Odkanalizování
- 5 - Zásobování el. energií
- 6 - Telekomunikace
- 7 - Produktovody, plynovody

1 - Občanská vybavenost

- Změna č.2 nezahrnuje žádný konkrétní záměr rozvoje komerčních ani veřejných služeb.
- V plochách venkovského bydlení umožňují podmínky využití území ÚP situování zařízení občanské vybavenosti nebo nevýrobních služeb.

Nakládání s odpady

- Zůstává zachován současný systém svozu komunálního odpadu fi Nykos na skládku v Radimi. Zajišťován je pomocí kontejnerů svoz separovaného sběru skla, papíru a plastů a mobilního svozu nebezpečných odpadů a kovového šrotu. Od r.2015 je obec povinna zajistit ukládání bioodpadu.

2 - Doprava

- V rozvojové lokalitě v Klučově bude třeba vybudovat novou obslužnou komunikaci pro napojení 2 -4 RD, které je nutno realizovat jako příjezd z místní komunikace přes sousední lokalitu navržené zástavby. Napojení z místní komunikace musí umožnit příjezd vozů požární techniky a komunálního odpadu - s šířkou jízdního pruhu min. 3m s možností otáčení. Zároveň je třeba zohlednit vrchní vedení VN 22kV, které přes plochu prochází.
- Navržená obytná zástavba se nachází mimo hlavní silnice II. a III.třídy, které mají v ÚP vymezené 15m OP. Rovněž není dotčena hlukovými pásmy silnice II/330 ani železnice O11, které Klučovem procházejí.

3 - Zásobování pitnou vodou

- V Klučově byl vybudován nový veřejný vodovod s přivaděčem od Poříčan , jehož rozšířením bude možno napojit i novou zástavbu K1 uličními řady.

4 - Odkanalizování

- Nová obytná plocha v Klučově bude připojena na vybudovanou veřejnou kanalizaci s připojením na ČOV v Českém Brodě. Všechny nové RD budou mít zajištěny vsakovací jímky na dešťovou vodu.

Změna č.2 řeší možnost připojení tlakovou kanalizací menších sídel Žher a Skramníků s napojením na kanalizační řad ve Lstiboři, který ústí na ČOV v Českém Brodě. Kanalizace je trasována podél obecní polní cesty do Žher a podél silnice III. třídy do Skramníků.

V úseku Lstiboř- Žhery je možno kanalizaci vést při okraji polní cesty v souběhu s lokálním biokoridorem ÚSES. Na kú.Žhery v úseku, kde je navržena obnova cesty dle kat.mapy, je potřeba před vlastní realizací připravované kanalizace tuto cestu vytýčit. Kanalizační řady jsou ve Změně č.2 navrženy jako veřejně prospěšné stavby formou věcného břemene.

- V obou sídlech prochází kanalizační síť po veřejných komunikacích, odkud se napojuje stávající obytná zástavba. Profily kanalizace jsou DN 80 mimo sídla stejně jako hlavní propojovací úseky v obou sídlech. Ostatní koncové řady mají profily DN 65 a DN 50 a DN 40 jako přípojky. Celková délka tlakových řadů mezi sídly činí cca 3,1km a 3km uličních řadů v sídlech.
- Koncepce odkanalizování menších sídel Žher a Skramníků byla zásadně přehodnocena na základě vodohospodářské studie/VIS 2014 . Místo centrálních ČOV v obou sídlech je využita tlaková kanalizace s napojením na vybudovaný kanalizační systém Klučova a Lstiboře s odvedením splaškových vod na kapacitní ČOV Český Brod.
- Kromě chybějících vydatnějších vodních toků je hlavním argumentem nového řešení ekonomická výhodnost a realizovatelnost projektu. Bylo již odsouhlaseno i zapracování změny do PRVK Stč. kraje, takže záměr je v souladu s touto krajskou dokumentací. .

5 - Zásobování elektrickou energií

- Vzhledem k rozsahu a potřebě navržené obytné plochy pro 2-4 RD v Klučově neovlivní návrh Změny č.2 nové napojení na energetickou síť. Stávající trafostanice je v dosahu této rozvojové plochy a není nutno budovat novou.

6 - Telekomunikace

- Územím prochází radioreléová trasa a dálkové telekomunikační kabely. Klučov je telekomunikačně připojen přes ATÚ Chrástřany.

7 - Produktovody, plynovody

- Další nadřazené koridory technické infrastruktury – produktovod, VTL a VVTL plynovody, jsou Změnou č.2 respektovány včetně OP a BP. Území řešené ve Změně se těchto tras nedotýká.

e - Koncepce uspořádání krajiny

- Vzhledem k situování rozvojové plochy v proluce při okraji současně zastavěného území se návrh Změny č.2 uspořádání krajiny téměř nedotýká. Aby nedošlo k narušení **krajinného rázu** v okrajové poloze sídla, je třeba u plochy v Klučově zohlednit přírodní charakter nedalekého hradiště a současně pohledově exponovanou polohu nové zástavby nad sídlem.
- **Ochrana lesa** je zajištěna respektováním 50m OP od hranice lesních pozemků. Ve Změně č.2 nedochází k přímému omezení , hranice OP se návrh nedotýká.
- V území zůstanou zachovány všechny **polní cesty**. Rozvojová zástavba navrhovaná v rámci zastavěného území tento cestní systém nenarušuje. Podél polní cesty bude procházet navržený kanalizační řad mezi sídly Lstiboří a Žhery.
- Územím Klučova prochází podél Šembery **regionální biokoridor ÚSES** s navrženým RBC Klučov a návrhem Změny č. 2 není dotčen. V předchozí Změně byl rozsah RBC korigován v souladu s platnou dokumentací ZÚR/2011. Rozvojová plocha vymezená Změnou č.2 do RBC nezasahuje.
- **Lokální biokoridory s biocentry** prostupují územím kolem Bylanky ve Lstiboří a kolem Jezírkového potoka ve Žherech. Navržená kanalizace prochází při okraji polní cesty v souběhu s lokálním biokoridorem. Kanalizace neovlivní funkčnost biokoridoru, musí být zachován min.odstup řadu od výsadeb vzrostlých stromů.
- LBC Žhery , kterým prochází navržená trasa kanalizace, bude v upraveném návrhu přeloženo na obecní pozemky . Tento záměr se současně zpracovává v projektu Komplexní pozemkové úpravy, který není zatím schválen a bude možné jej zohlednit v ÚP po projednání a odsouhlasení Pozemkovým úřadem.
- **Opatření proti záplavě** není navrhováno . Záplavové území podél Šembery není dosud stanoveno . K lokálnímu vylití z břehů potoka došlo naposled na jaře 2013 na několika přilehlých pozemcích v centru obce, bez větších škod na majetku.
- **Povrchové vody** ze stavebních parcel budou zachycovány vsakem na vlastních pozemcích.
- **Ochrana ložisek a CHLÚ nerostných surovin**
V řešeném území se nenachází žádné chráněné ložiskové území ani výhradní ložisko .

f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

- Změnu využití území vymezuje grafická příloha Změny č.2, kterou jsou výkresy
 - č.2.a Hlavní výkres správního území v m 1:10000
 - č.2.b Hlavní výkres sídla Klučov v m1:2880.
- Funkční plocha navržená Změnou č.2 je určena pro následující využití:
 - 1. Bydlení venkovské**
- V plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny základní funkční regulativy, členěné na : **Hlavní využití , Přípustné využití a Nepřípustné využití**
Pro funkční využití jsou podmínky využití převzaty z ÚP vydaného 26.4.2010

1 - Bydlení venkovské

hlavní využití

- bydlení v rodinných domech s drobným hospodářským zázemím a zahradou

přípustné využití

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- ubytovací zařízení jako součást staveb pro bydlení
- parkování v rámci vlastních pozemků
- drobná chovatelská činnost v doplňkových objektech, bez negativního vlivu na sousední pozemky
- změna využití stávajících staveb pro rodinnou rekreaci

nepřípustné využití

- výrobní činnost narušující kvalitu obytného prostředí
- stavby s dopravní obsluhou nad míru obvyklou v rodinné zástavbě
- parkování nákladové dopravy

zásady uspořádání území

- max. podlažnost 2np. včetně podkroví
- zastavěnost pozemků rodinnými domy do 20%
- zajištění přístupu z veřejné komunikace v zastavěném území
- součástí obytných ulic bude stromořadí a plochy parkové zeleně -§22 vyhl. 5001/2006
- dostavbu proluk v uliční zástavbě přizpůsobit vzhledu a situování okolní zástavby

g – Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

- V rámci Změny č.2 jsou korigovány VPS z platného územního plánu na úseku technické infrastruktury.

Ruší se: VPS 6 ČOV Žhery
VPS 7 ČOV a ČS Skramníky

Nahrazují se formou věcného břemene v trasách dle zákresu:

VPS 6 kanalizační řad Lstiboř- Žhery
VPS 7 kanalizační řad Žhery - Skramníky

h – Vymezení ploch územních rezerv

stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich prověření

- Změna č.2 ÚP Klučov neřeší plochy územních rezerv.