

Obsah dokumentace:

I. NÁVRH ZMĚNY Č.1 ÚP

13 str. textu + 4 graf.příloh fA3

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	3
d - Koncepce veřejné infrastruktury	6
e - Koncepce uspořádání krajiny	8
f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	9
g - Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a opatření	11
h - Vymezení územních rezerv	

B. GRAFICKÁ ČÁST

1. Základní členění území	1: 10 000
2. Hlavní výkresy sídel Klučov, Lstiboř, Žhery	1: 2 880

II. ODŮVODNĚNÍ

5 str. textu + 6 graf.příloh fA3

A. TEXTOVÁ ČÁST

a - Využívání území a koordinace z hlediska širších vztahů -	1
b - Údaje o splnění Zadání	1
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

3. Vyhodnocení záborů ZPF	1: 2 880
4. Koordinační výkres	1: 2 880

Příloha: Registrační list

Právní stav: textová část ÚP + Změna č.1,

grafická část - správní území 1:10 000

- 1. Základní členění území**
- 2. Hlavní výkres**
- 3. Veřejně prospěšné stavby a opatření**

I. NÁVRH ZMĚNY Č.1 ÚPN

a - Vymezení zastavěného území

- Hranice zastavěného území sídla je vymezena ve všech výkresech Návrhové části i Odůvodnění.
- Změna č.1 aktualizuje hranici zastavěného území k 1.12.2014, v souladu s odst.3 §58 platného stavebního zákona.

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

- Klučov leží u silnice II/330 zhruba 2km od Českého Brodu . Správní území charakterizuje zemědělský ráz okolní krajiny, který ovlivňuje v menší míře i obytné prostředí a přírodní zázemí, vytvářející atraktivitu pro bydlení .
- Kromě přírodních podmínek a příznivé polohy se zvýšila poptávka po bydlení v obci díky zvýšení obytného standartu, který obec zajistila realizací nové kanalizace a obecního vodovodu.
- Obec Klučov bude nadále rozvíjena s důrazem na hlavní obytnou a doplňkovou zemědělskou funkci. 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.
- Změna č.1 rozvíjí především obytné plochy, částečně v zastavěném území, zčásti v jeho bezprostřední návaznosti. Kromě bydlení je zaměřena na rozvoj komerčních služeb, které v obci chybí.
- Rozvojové plochy jsou navrženy tak, aby se staly integrální součástí jednotlivých sídel – v Klučově a ve Lstiboři leží u místních komunikací, které směřují k centru sídla. Všechny obytné lokality, přestože jsou navrženy v okrajích sídel, mají optimální pěší dostupnost k vybavenosti nebo zastávkám hromadné dopravy.
- Při splnění omezujících podmínek v jednotlivých plochách nedojde k narušení urbanistických, krajinářských a památkových hodnot sídel – areálu kostela ve Lstiboři a slovanského hradiště nad Klučovem.
- Navržený areál komerčních služeb je vhodně situován u hlavní průjezdní silnice II/330 stranou obytné zástavby, takže nedojde k narušení obytného prostředí zvýšenou dopravou a provozem autoservisu.

- **Zdůvodnění potřeb rozvoje obce** _ Rozvoj navrhovaný Změnou č.1 zohledňuje §55 stavebního zákona ohledně možností a potřeb obytné zástavby na nových zastavitelných plochách.
- Oproti původnímu návrhu Zadání byly na základě připomínek rozšířeny rozvojové záměry kromě Lstiboře i do dalších sídel Klučova a Žher na celkem 6 navržených ploch.
- Ve Lstiboři jsou obytné plochy navržené dříve platným ÚP v prolukách zahrad z velké části zastavěné .V posledních 5 letech zde bylo realizováno více než 10 RD a rozestavěná je i další větší lokalita v centru obce. Naopak je zde možno vypustit plochu určenou jako územní rezerva, která svou rozlohou přesahuje lokalitu navrženou Změnou č.1 na západním okraji sídla. Ta je z větší části situovaná na ploše zahrady v zastavěném území sídla.
- Další územní rozvoj Klučova kolem současně zastavěného území je limitován ochrannými pásmy inženýrských sítí a dopravními koridory, rozsáhlým archeologickým nalezištěm nebo plochami regionu ÚSES. Podél Šembery je území ohrožováno záplavami. Je proto přijatelné využít pro rozvoj bydlení i urbanisticky vhodnou plochu navrženou při okraji zastavěného území.
- Nové rozšíření zástavby je odůvodnitelné obtížným využitím lokality soustředěné zástavby Na vrše, která je spojena s náročnějším zainvestováním novou obslužnou komunikací . Její severní část byla jako kompenzace změněna na územní rezervu s možným využitím ve výhledu. Pozemky navržené Změnou č.1 v Klučově, určené pro vlastní potřebu bydlení 3 vlastníků, jsou situované u místní komunikace.
- Další lokalita v Klučově je určena komerčním službám, s jejichž rozvojem územní plán nepočítal.
- Žhery mají vymezeno několik ploch pro rodinné bydlení po obvodě sídla . Jsou ale kapacitně omezené na výstavbu 1-2 RD a určené pro vlastní potřebu sousední obytné zástavby. Největší lokalita v sousedství plochy navržené Změnou č.1 je již rozestavěná. Nová plocha má obdobný charakter , je vymezena na ploše ostatní zeleně s kapacitou pro 2-3 RD. Z urbanistického hlediska je součástí centrální části sídla.
- Celkem je tak území obce rozšířeno o 6 zastavitelných ploch a z původního návrhu je vypuštěna územní rezerva ve Lstiboři a návrhová plocha v Klučově je převedena do výhledu, obě o srovnatelné výměře s návrhem Změny č.1.

c - Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch

- Nová obytná zástavba je situovaná při okrajích zastavěného území, kde bezprostředně naváže na současnou zástavbu a bude s ní dopravně propojena.
- Charakterově, zejména měřítkem a výškovou hladinou, se nová obytná zástavba přizpůsobí okolní venkovské zástavbě.
- Zástavba navržených komerčních služeb bude situována vhodně mimo obytnou zástavbu Klučova v dopravním koridoru u silnice II/330. Přes železniční podjezd tak volně navazuje na plochy zemědělských služeb.

Zastavitelné plochy Změny č.1 ÚP KLUČOV					
číslo	Katastr.úz. lokalita	Pozemek č.p.	Návrh ÚP kultura	Návrh Změny č.1	<i>Poznámka /výměra, kapacita orientačně</i>
1	Lstiboř	156,157, 197/3, 309/1,310	8. Zeleň zahrad a sadů/zahrada 10.Zemědělské plochy /orná	2. Bydlení smíšené	6 RD 0,58ha část v zastavěném území
2	Klučov Za železnicí	353/97	10.Zemědělské plochy /orná	15.Komerční služby	autoservis 0,68ha provozovna Gastro
3	Klučov U hradiště I.	412/2	12.Přírodní plochy/louka	1.Bydlení venkovské	1-2 RD 0,22ha
4	Klučov U hradiště II.	412/5	12.Přírodní plochy/louka	1.Bydlení venkovské	1 RD 0.19ha
5	Žhery	81/24	8. Zeleň zahrad a sadů/orná	1.Bydlení venkovské	2-3 RD 0,34ha
6	Lstiboř	138/1	8. Zeleň zahrad a sadů/zahrada	1.Bydlení venkovské	1 RD 0,06ha

Z1 – k.ú.Lstiboř poz.č.156,157,197/3, 309/1,310

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

Změna **2. Bydlení smíšené**

Specifické podmínky využití

Kapacita: 6 RD- plocha 0,58ha

Urbanistické vazby: převážně v proluce zastavěného území - zahrada

Dopravní napojení: nová obslužná komunikace s napojením ze stávající MK

Napojení na síť: prodloužením uličních řadů obecního vodovodu
veřejná kanalizace

Územní limity/podmínky: situování domů podél nové obslužné komunikace
orientace parcel zahradami do volné krajiny
15m odstup zástavby od přilehlé silnice III/3301

Z2 – k.ú.Klučov poz.č. 353/97

Za železnicí

ÚP **10. Zemědělské plochy /orná**

Změna **15. Komerční služby**

Specifické podmínky využití

Kapacita: plocha 0,68ha – autoservis, provozovna Gastro

Urbanistické vazby: navazuje na izolovanou plochu smíšeného bydlení mimo souvislé obytné území

Dopravní napojení: ze silnice II/330, případně ze stávající účelové cesty

Napojení na síť: vlastní studna
připojení na veřejnou kanalizaci s oddělovačem ropných produktů

Územní limity/podmínky: parkování pro zákazníky na vlastním pozemku
odclonění autoservisu isolační zelení z hlavní silnice

Z3 ,Z4 – k.ú.Klučov poz.č. 412/2, 412/5

U hradiště I.a II.

ÚP **12. Přírodní plochy /** současné využití louka

Změna **1. Bydlení venkovské**

Specifické podmínky využití

Kapacita: plocha 0,22ha ,1-2RD
plocha 0,19ha ,1 RD

Urbanistické vazby: při místní komunikaci na okraji zastavěného území

Dopravní napojení: ze stávající MK

Napojení na síť: veřejný vodovod
po dobudování kanalizace připojení na uliční řad

Územní limity/podmínky: Podmínkou je úprava hranice vymezeného regionálního biocentra Klučov
Památkově chráněné území v sousedství - blízkost hradiště , nutné zachování charakteru venkovské zástavby
Ochrana krajinného rázu – z důvodu exponované polohy nad obcí přízemní zástavba
OP vrchního vedení VN22kV

Z5 – k.ú.Žhery poz.č. 81/24

ÚP **8. Zeleň zahrad a sadů**

Změna **1. Bydlení venkovské**

Specifické podmínky využití

Kapacita: plocha 0,34ha , 2-3 RD

Urbanistické vazby: v proluce za hranicí zastavěného území ,
v sousedství centra obce

Dopravní napojení: připojení ze silnice III/3305

Napojení na síť: vlastní studny
jímky na vyvážení

Územní limity/podmínky: zachování 15m odstupu od silnice III. třídy
Isolační zeleň mezi obytnou zástavbou a sousedním výrobním areálem - orientace RD zahradami

Z6 – k.ú.Lstiboř poz.č.138/1

ÚP **8. Zeleň zahrad a sadů**

Změna **1. Bydlení venkovské**

Specifické podmínky využití

Kapacita: 1 RD- plocha 0,06ha

Urbanistické vazby: v proluce zastavěného území - zahrada

Dopravní napojení: ze stávající MK

Napojení na síť: prodloužením uličních řadů obecního vodovodu
veřejná kanalizace

Územní limity/podmínky: dodržet max.zastavěnost do 20% plochy pozemku

d - Koncepce veřejné infrastruktury

1 - občanské vybavení	4- zásobování pitnou vodou
2 - doprava,	5 - zásobování el. energií
3 - odkanalizování	6 - telekomunikace

1 - Občanská vybavenost

- Změna č.1 zahrnuje konkrétní záměr rozvoje komerčních služeb v Klučově, kde je záměrem vybudování autoservisu s provozovnou Gastro.
- Plochy venkovského bydlení umožňují rovněž situování zařízení občanské vybavenosti nebo nevýrobních služeb. V plochách smíšeného bydlení lze dle ÚP realizovat i drobné řemeslné služby.

2 - Doprava

- Hlavní silnice II/330 má v ÚP vymezené 15m OP, stejně jako ostatní silnice III. třídy procházející územím. 15m dopravní OP jsou navrhovanými plochami dotčena v lokalitách č.1, 2 a 5 zčásti i mimo zastavěné území. Obytná zástavba bude situována mimo tato OP s odstupem od okraje silnic. Všechny obytné lokality Změny Z1 se nacházejí mimo hluková pásma silnice II/330 a železnice O11, takže není nutno uvažovat s protihlukovým opatřením.
- Nové napojení na silnici III/3305 se předpokládá u obytné zástavby v lok.č.5 Žhery a na silnici II/330 u lokality komerčních služeb č.2 v Klučově
- Novou obslužnou komunikaci je třeba realizovat v rozvojové lokalitě č.1 ve Lstiboři pro 6 RD. Napojení z místní komunikace musí umožnit příjezd vozů požární techniky a komunálního odpadu - s šířkou jízdního pruhu min. 3m.
- Železnice zasahuje pouze okrajově svým 60m OP do plochy komerčních služeb v lok.č.2 v Klučově, od vlastního tělesa dráhy ji ale dělí silnice II/330, probíhající souběžně.

Nakládání s odpady

- Zůstává zachován současný systém včetně svozu separovaného sběru skla, papíru a plastů a mobilního svozu nebezpečných odpadů a kovového šrotu. Od r.2015 je obec povinna zajistit ukládání bioodpadu.

3 - Odkanalizování

- Nové rozvojové plochy ve Lstiboři a v Klučově budou připojeny na veřejnou kanalizaci po jejím dobudování, s přečerpáváním na ČOV v Českém Brodě. Obytná zástavba ve Žherech bude opatřena jímkami na vyvážení. Všechny nové RD budou mít vybudovány vsakovací jímky na dešťovou vodu.
- Autoservis v lok.č.2 v Klučově musí být opatřen odlučovačem ropných produktů.

4 - Zásobování pitnou vodou

- V Klučově a Lstiboři je vybudován nový veřejný vodovod, jehož rozšířením bude možno napojit i novou zástavbu uličními řady. Nová zástavba ve Žhrech bude pitnou vodou zásobena z vlastních studní .

5 - Zásobování elektrickou energií

- Návrh Změny č.1 s ohledem na rozsah a potřeby navržených obytných ploch neovlivní nové napojení na energetickou síť. Největší rozvojová plocha pro 6 RD ve Lstiboři bude napojena na stávající trafostanici, nacházející se v ekonomicky dostupné vzdálenosti. Novou TS bude nutno pravděpodobně vybudovat v navrženém areálu komerčních služeb v Klučově v případě zvýšené spotřeby.

6 - Telekomunikace

- Klučov zůstává připojen přes ATÚ Chrástřany. Územím prochází radioreléová trasa a dálkové telekomunikační kabely.
- Další nadřazené koridory technické infrastruktury – produktovod, VTL a VVTL plynovody, jsou Změnou č.1 respektovány včetně OP a BP. Území řešené Změnou č.1 se stávajících tras nedotýká.

e - Koncepce uspořádání krajiny

- Návrh Změny č.1 se vzhledem k situování rozvojových ploch při okrajích současně zastavěného území dotýká uspořádání krajiny jen v malé míře. Aby nedošlo k narušení **krajinného rázu** v okrajové poloze sídla, je třeba u ploch č.3 a 4 v Klučově zohlednit přírodní charakter nedalekého hradiště a současně pohledově exponovanou polohu nové zástavby nad sídlem.
- V lok.č.5 ve Žherech je třeba zachovat část krajinné zeleně v pásu podél sousedícího výrobního areálu, kde bude plnit funkci isolační a ochranné zeleně.
- **Ochranu lesa** je třeba zajistit respektováním 50m OP od hranice lesních pozemků s umístěním stavby s odstupem min. 30m. Ve Změně č.1 dochází k přímému omezení, hranice OP 50m se dotýká lok.č.4 a byla v rozvojovém území vyznačena.
- V území zůstanou zachovány všechny **polní cesty**. Rozvojová zástavba navrhovaná v rámci zastavěného území tento cestní systém nenarušuje.
- **ÚSES**, který územím Klučova prochází podél Šembery jako regionální biokoridor s navrženým RBC Klučov, je návrhem Změny č.1 dotčen v lok.č.3 a 4. Hranice byla v ÚP vymezena podél účelové cesty po hranici pozemků. Změnou č.1 byla jižní hranice převedena paralelně se stanoveným OP hranice archeologického naleziště, podobně jako prochází podél stávající zástavby Klučova opačným směrem. Navrhovaná úprava je v souladu s platnou dokumentací ZÚR/2011, kde je regionální biocentrum vymezeno schematicky.
- Lokální biokoridory s biocentry prostupující územím kolem Bylanky ve Lstiboři a kolem Jezírkového potoka ve Žherech nejsou návrhem rozvojových ploch Změny č.1 dotčeny.
- **Opatření proti záplavě** není navrhováno. Záplavové území podél Šembery není dosud stanoveno. K lokálnímu vylití z břehů potoka došlo 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.1, kterou jsou výkresy č.2.1 -2.3 Hlavní výkresy sídel v m1:2880.
- Funkční plochy navržené Změnou č.1 jsou určeny pro následující využití:
 - 1. Bydlení venkovské**
 - 2. Bydlení smíšené**
 - 15. Komerční služby – nová funkční plocha**
- V plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny základní funkční regulativy, členěné na : **Hlavní využití , Přípustné využití a Nepřípustné využití**
Pro funkční plochy č.1. a 2. byly převzaty z ÚP vydaného 26.4.2010
Pro funkční plochu č.15 jsou navrženy Změnou č.1.

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

2 - Bydlení smíšené

hlavní využití

- bydlení v rodinných domech s chovem pro vlastní potřebu
- provozování výrobních služeb a řemeslné výroby

přípustné využití

- maloobchod, stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- parkování pro potřeby služeb zajistit v rámci vlastních pozemků
- bydlení venkovské
- změna využití stávajících staveb pro rekreaci
- rodinná rekreace ve stávajících objektech a rekolaudace na stavbu obytnou

nepřípustné využívání

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
- chov hospodářských zvířat s vyšší kapacitou nebo pásmem hygienické ochrany přesahujícím vlastní pozemek
- odstavování nákladních a hospodářských vozidel mimo vlastní pozemek

zásady uspořádání území

- zastavěnost pozemků do 30%
- max. podlažnost 2np.včetně podkroví
- dostavby v centru obce musí zachovat vzhled okolní zástavby a odstup od komunikací

15 – Komerční služby

hlavní využití

- výrobní služby a řemeslná výroba zaměřené na poskytování služeb veřejnosti a spojená s prodejem výrobků

přípustné využití

- zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost
- zařízení maloobchodu a stravování jako doplňkové zařízení
- nevýrobní služby
- lokální parkování zajištěné na pozemku provozovatele
- bydlení majitele, služební byty

nepřípustné využívání

- provozování hygienicky závadné výroby s negativním vlivem na životní prostředí /negativní účinky staveb nesmí překročit limity, uvedené v příslušných předpisech
- dočasné ubytování a bydlení, kromě služebních bytů a bydlení majitele
- školská, kulturní, zdravotní a sociální zařízení

zásady uspořádání území

- přízemní objekty halového typu - výška max. 10m
- zastavěnost pozemků do 30%
- objekty budou připojeny na veřejné inženýrské sítě – vodovod, kanalizaci, elektro, v projektu bude dokladováno nakládání s odpady a vliv stavby na životní prostředí

g – Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

- V rámci Změny č.1 nejsou žádné nové VPS ani VPO navrženy.

h – Vymezení ploch územních rezerv

stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jejich prověření

- Změna č.1 ÚP Klučov **ruší** jako plochu územní rezervy plochu pro obytnou zástavbu ve Lstiboři, která je zemědělsky obhospodařována a kde není zájem o výstavbu.
- Změna č.1 mění část zastavitelné plochy v Klučově v lok. Na vrše vymezené územním plánem na plochu územní rezervy, která je určena pro výstavbu rodinné zástavby ve výhledovém období.