

Požizovatel:
Obecní úřad Klučov
282 01 Český Brod
starosta Jan Průša

ZMĚNA Č. 4 územního plánu KLUČOV



Dokumentace:

Výrok **Textová část**

Architekt:
Studio Anarchitekt s.r.o.
MgA. Jiří Soukup
Chocholouškova 8/35, 180 00 Praha 8
Tel.: 266311331, studio@anarchitekt.cz

a/ Vydána Zastupitelstvem obce Klučov jako **Opatření obecné povahy**

b/ Datum vydání: _____ Usnesením č. _____
Nabytí účinnosti: _____

c/ Pořizovatel: Obecní úřad Klučov
v zastoupení: Jan Průša

datum: 5 / 2019

Obsah:

- a - Vymezení zastavěného území
- b - Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c - Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch
- d - Koncepce veřejné infrastruktury
- e - Koncepce uspořádání krajiny
- f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití
- g - Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a opatření
- h – Vymezení územních rezerv
- i – Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- j - Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů grafické části

a - Vymezení zastavěného území

Změna č. 4 aktualizuje hranici zastavěného území v řešených plochách a jejích nejbližších návaznostech k 16. 04. 2019, v souladu s §58 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., v platného znění (dále jen „SZ“).

Hranice zastavěného území sídla je vymezena ve všech výkresech návrhové části i odůvodnění.

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

Klučov leží u silnice III/3305 zhruba 2 km 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 standardu, který obec zajistila realizací nové kanalizace a obecního vodovodu.

Obec Klučov bude nadále rozvíjena s důrazem na hlavní obytnou a doplňkovou zemědělskou funkci. Pro další rozvoj je zásadní poloha v zázemí většího města, které spolu s dobrou dostupností umožňuje pestřejší nabídku služeb a pracovních příležitostí pro obyvatele obce.

Změna č. 4 rozvíjí především obytné plochy, a to částečně v zastavěném území, zčásti v jeho bezprostřední návaznosti. Kromě bydlení je změna č. 4 zaměřena na rozvoj komerčních služeb, které v obci chybí.

Rozvojové plochy jsou navrženy tak, aby se staly integrální součástí sídla. Všechny obytné lokality 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 – slovanského hradiště nad Klučovem a bývalého Tvrziště.

Navržený areál komerčních služeb je vhodně situován u hlavní průjezdní silnice III/3305 v centru obce stranou obytné zástavby, takže nedojde k narušení obytného prostředí zvýšenou dopravou a provozem.

Zdůvodnění potřeb rozvoje obce navrhovaný změnou č. 4 zohledňuje ustanovení §55 SZ týkající se potřeby obytné zástavby na nových zastavitelných plochách.

c - Urbanistická koncepce včetně vymezení zastavitelných ploch

Obec podporuje pro své obyvatele rozšíření komerční vybavenosti, která zvyšuje obytný standard a zároveň zajišťuje atraktivitu i z hlediska turistického ruchu.

Správní území Klučova je atraktivní pro bydlení nejen díky své poloze na hlavní železniční trati, ale i z hlediska přírodního zázemí a historických hodnot prioritně rozlehlého archeologického naleziště se slovanským hradištěm.

Realizací uvažovaných záměrů nedojde k narušení urbanistických nebo krajinářských hodnot, navržené plochy se stanou přirozenou součástí sídla, kde obohatí základní vybavenost sídla. Plochy vinic pak zpestří druhovou skladbu zemědělských ploch a krajinný obraz sídla.

Nemovitá kulturní památka - areál slovanského hradiště nebude záměrem spojeným se změnou kultury z orné půdy na vinici narušen, pokud bude založení vinice na ploše archeologického naleziště provedeno s ohledem na ochranu možných nálezů.

Změna č. 4 bude respektovat zájmy ochrany přírody - při budování nové vinice na ploše regionálního biocentra nedojde ke zhoršení poměrů v ekologické hodnotě území, vinice nahradí

zemědělsky obhospodařované plochy orné půdy, která není považována za ekologicky stabilní kulturu.

Změna č. 4 ÚP řeší rozšíření komerční vybavenosti s plochami vinic v Klučově.

Zastavitelné plochy změny č. 4 ÚP KLUČOV					
číslo lok.	Kat. území / lokalita	Pozemek č.	Stáv. využití kultura	Navržená změna využití /ozn. plochy – využití/	Kapacita rozsah
01A	k.ú. Klučov Statek Na valech,	st. 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 388/1	4. Výrobní plochy	15. Smíšená obytná SO	1,83ha
01B	k.ú. Klučov Tvrziště	386/2, 386/1, 387/1, 387/2, 387/3, 387/4, 387/5, 387/6, 388/2, 388/3, 388/4, 388/5, 388/6, 388/7, 477	12. Přírodní plochy	7. Zeleň veřejná / hřbitov	1,45
02	k.ú. Klučov Nad Šemberou	404/2, 405/1, 405/2, 405/4	8. Zeleň zahrad a sadů	1. Bydlení venkovské	0,18ha
03	k.ú. Klučov U Malé vinice	411/1,, 411/2, část 412/14, 412/10, 419/3, část 419/4, 420/6, 420/7, část 491/1,419/1,419/2,419/3	8. Zeleň zahrad a sadů 10. Zemědělské plochy/ orná 12. Přírodní plochy	1. Bydlení venkovské	0,64ha
04	Klučov Nad Malou vinicí	č. 400/3, 401/9, 403/4	10. Zemědělské plochy/ orná	10. Zemědělské plochy/ vinice	2,09ha
05	Klučov Vinice	č. 338/15,338/18, 338/19, 338/20, 338/23	10. Zemědělské plochy/ orná	10. Zemědělské plochy/ vinice	2,37ha

01A – k.ú. Klučov parcelní č. st. 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 388/1 Statek Na Valech

ÚP 4. Výrobní plochy
Změna **15. Smíšená obytná**

Specifické podmínky využití:

Kapacita: plocha zastavitelná 1,83 ha
Urbanistické vazby: přestavbové území v zastavěném území
Dopravní napojení: napojení ze silnice III. třídy
Napojení sítě: prodloužením uličních řadů obecního vodovodu a veřejné kanalizace

Územní limity/podmínky:

- zachovat veřejné pěší průchody do okolní krajiny ve vazbě na uliční veřejné prostranství
- zintegrovat do zástavby stávající vzrostlé stromy v maximální míře
- ochrana archeologických nálezů, zajištění případných nálezů - oznamovací povinnost
- u jižní komunikace (hranice plochy) je dáno výškové omezení od terénu ve výšce historické sýpky (ve východní části plochy)
- poloha na okraji regionálního biocentra a biokoridoru ÚSES – respektování zájmů ochrany přírody
- úprava šířky biokoridoru podél potoku Šembera
- územní studie na celé rozvojové území – US1
- uzavření plánovací smlouvy mezi obcí Klučov a investorem

01B – k.ú. Klučov parcelní č. st. 386/2, 386/1, 387/1, 387/2, 387/3, 387/4, 387/5, 387/6, 388/2, 388/3, 388/4, 388/5, 388/6, 388/7, 477

Tvrziště

ÚP	8. Zeleň zahrad a sadů 9. Vodní plochy 12. Přírodní plochy
Změna	7. Zeleň veřejná / hřbitov 9. Vodní plochy

Specifické podmínky využití:

Kapacita:	plocha nezastavitelná 1,45 ha
Urbanistické vazby:	území v zastavěném území
Dopravní napojení:	pěší napojení na areál bývalého statku, přístupová cesta pro údržbu
Napojení sítě:	napojení na veřejné osvětlení

Územní limity/podmínky:

- areál bývalé zámecké zahrady rekultivovat na veřejný park s přístupem do bývalého tvrziště
- zintegrovat do zástavby stávající vzrostlé stromy v maximální míře
- ochrana archeologických nálezů, zajištění případných nálezů - oznamovací povinnost
- poloha na okraji regionálního biocentra a biokoridoru ÚSES – respektování zájmů ochrany přírody
- úprava šířky biokoridoru podél potoku Šembera
- územní studie na celé rozvojové území – US1

02 – k.ú. Klučov, poz.č. 404/2, 405/1, 405/2, 405/4

Nad Šemberou

ÚP	8. Zeleň zahrad a sadů 12. Přírodní plochy
Změna	1. Bydlení venkovské

Specifické podmínky využití:

Kapacita:	plocha zastavitelná 0,18 ha
Urbanistické vazby:	přestavbové území v zastavěném území
Dopravní napojení:	napojení ze silnice III. třídy
Napojení sítě:	prodloužením uličních řadů obecního vodovodu a veřejné kanalizace

Územní limity/podmínky:

- zachovat veřejný pěší průchod v západní části podél skalního útvaru
- dopravní napojení vést podél západní a severní hranice plochy
- ochrana archeologických nálezů, zajištění případných nálezů - oznamovací povinnost
- přizpůsobení charakteru staveb okolní hodnotné zástavbě
- poloha na okraji regionálním biocentra ÚSES – respektování zájmů ochrany přírody

03 – k.ú. Klučov, poz.č. 411/1, část 412/14, 412/10, 419/3, část 419/4, 420/6, 420/7, část 491/1, 419/1, 419/2, 419/3

U Malé vinice

ÚP 8. Zeleň zahrad a sadů
12. Přírodní plochy
Změna 1. Bydlení venkovské

Specifické podmínky využití:

Kapacita: plocha zastavitelná 2,37 ha
Urbanistické vazby: území v návaznosti na zastavěné území
Dopravní napojení: napojení ze silnice III. třídy
Napojení sítě: prodloužením uličních řadů obecního vodovodu a veřejné kanalizace

Územní limity/podmínky:

- zachovat veřejné pěší průchody do okolní krajiny ve vazbě na uliční veřejná prostranství
- zintegrovat do zástavby stávající vzrostlé stromy v maximální míře
- ochrana archeologických nálezů, zajištění případných nálezů - oznamovací povinnost
- přizpůsobení charakteru staveb okolní hodnotné zástavbě
- vytvářet zástavbou oboustranně využitě komunikace, platí i pro navazující zastavitelné plochy
- poloha na okraji regionálním biocentra ÚSES – respektování zájmů ochrany přírody
- uzavření plánovací smlouvy mezi obcí Klučov a investorem

04 – k.ú. Klučov poz.č. 400/3, 401/9, 403/4

Nad Malou vinicí

ÚP 10. Zemědělské plochy/ orná
Změna 10. Zemědělské plochy/ vinice

Specifické podmínky využití:

Kapacita: změna kultury 2,09 ha
Urbanistické vazby: mimo zástavbu
Dopravní napojení: stávající účelová cesta z místní komunikace

Územní limity/podmínky:

- zajištění ochrany archeologického naleziště - zásahy do terénu a výsadby max. do 25cm
- nepřípustné jsou meliorační práce spojené se zásahy do terénu nad uvedenou hranici 25cm
- v případě výkopových prací nad 25cm je nutný dohled orgánu Archeolog. ústavu - výzkum
- ochrana nálezů drobných staveb, zajištění případných nálezů - oznamovací povinnost
- poloha v regionálním biocentru ÚSES – respektování zájmů ochrany přírody
- vinice bude založena se zatravněným povrchem a bude obhospodařována v režimu ekologického zemědělství,
- omezení hnojení, protierozní opatření
- z hlediska RBC ÚSES je při změně kultury třeba respektovat plochy jako nezastavitelné bez oplocení
- respektovat pěší cesty v území

05 – k.ú. Klučov poz.č. č. 338/15,338/18, 338/ 19, 338/20, 338/23

Nad Malou vinicí

ÚP 10. Zemědělské plochy/ orná
Změna **10. Zemědělské plochy/ vinice**

Specifické podmínky využití:

Kapacita: změna kultury 2,37 ha

Urbanistické vazby: mimo zástavbu

Dopravní napojení: stávající účelová cesta z místní komunikace

Územní limity/podmínky:

- vinice bude založena se zatravněným povrchem a bude obhospodařována v režimu ekologického zemědělství,
- omezení hnojení, protierozní opatření
- z hlediska RBC ÚSES je při změně kultury třeba respektovat plochy jako nezastavitelné bez oplocení
- respektovat pěší cesty v území

d - Koncepce veřejné infrastruktury

1/ Občanská vybavenost

V Klučově je zastoupena základní vybavenost sloužící obyvatelům sídla, hospoda a obchod nedaleko zastávky ČD, OÚ, MŠ a sokolovna s hřištěm v jižní části obce.

Návrh změny č. 4 umožňuje rozšíření těchto základních služeb o rozsáhlý areál umístěný v bývalém statku v Klučově, který navazuje na velmi cennou lokalitu bývalé vodní tvrze na Klučově. Areál bude kromě veřejného prostranství, centrální „návsi“, obsahovat i prostory pro správní a komerční využití. Jedná se především o komerční služby (obchod, kanceláře, nájemní prostory, ordinace) a volnočasové aktivity navazující na park - restaurace, hřiště a další příslušenství k ubytování.

2/ Nakládání s odpady

Svoz komunálního odpadu zajišťuje 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.

3/ Doprava

Západně od Klučova prochází silnice III/3305 do Českého Brodu v souběhu s železničním koridorem 011 Praha-Kolín, napříč vedou silnice III. třídy. Je zajištěna územní ochrana dopravního koridoru výhledové trasy VRT, vedená mimo zástavbu sídla. Navržené lokality změny č. 4 jsou napojeny z místních nebo účelových komunikací. Parkování návštěvníků a dopravní obsluha budou zajištěny na vlastních pozemcích. Slepé obslužné komunikace musí umožnit otáčení vozů integrovaného záchranného systému.

V lokalitě č. 1 se předpokládá větší nárůst parkovacích míst a požadavek na navýšení dopravní obslužnosti lokality. Odhadovaný počet parkovacích míst v dané lokalitě je do 150 ks. Dopravní napojení bude řešeno dvěma křižovatkami.

4/ Zásobování pitnou vodou

Zástavba Klučova a Lstiboře je zásobena pitnou vodou z veřejného vodovodu, vybudovaného s připojením na vodovod Poříčany. Obyvatelé Žher a Skramníků mají vlastní studny. Novou zástavbu bude možno napojit prodloužením uličních řadů.

5/ Odkanalizování

Obec dokončuje rozšíření splaškové kanalizace v Klučově a připravuje ji pro sídla Žhery a Skramníky s napojením na stávající tlakovou kanalizaci ve Lstiboři, která ústí do ČOV v Českém Brodě. Nová zařízení v Klučově je možno připojit na stávající kanalizační řady. Všechny nové RD budou mít zajištěny vsakovací jímky na dešťovou vodu.

6/ Zásobování elektrickou energií

Návrh změny č. 4 vyžaduje ve vazbě na uvažované záměry občanské vybavenosti a bydlení přeložky vedení VN a umístění nové trafostanice.

7/ Telekomunikace

Telekomunikačně je území napojeno přes ATÚ Chrášťany. Územím prochází radioreléová trasa a dálkové telekomunikační kabely.

8/ Produktovody, plynovody

Územím procházejí nadřazené trasy technické infrastruktury zejména produktovody a VVTL plynovody, které je nutno respektovat včetně OP a BP. Území řešené změnou č. 4 se těchto tras ani jejich OP nedotýká.

e – Koncepce uspořádání krajiny

Realizací uvažovaných záměrů se změna č. 4 dotýká hodnotné krajinné partie v prostoru Slovanského hradiště. Jedná se o zemědělsky využívané území s převážně ornou půdou, jejíž změnou na vinici dojde k obohacení krajinného rázu v širším zázemí sídla.

Rozvojové zastavitelné plochy řešené změnou č. 4 jsou v Klučově situovány v centrální části zastavěného území - lok. č. 1. Další rozvojové plochy vznikají v návaznosti na změnu č. 3 UP - lok. č. 3. K zajištění ochrany krajinného rázu budou na pozemcích mimo zastavěné území stavby situovány v dolní části svažitých pozemků a výšková hladina bude přizpůsobena okolní venkovské zástavbě.

V lokalitě č. 4, 5, která leží mimo zástavbu a zasahuje do regionálního biocentra, se jedná jen o změnu kultury z orné půdy na vinici.

Vzhledem k situování rozvojové plochy č. 1 v návaznosti na zastavěné území se návrh změny č. 4 uspořádání krajiny dotýká jen okrajově. Aby nedošlo k narušení krajinného panoramatu sídla, je třeba při architektonickém ztvárnění areálu bývalého statku zohlednit přírodní charakter navazujícího území a současně pohledově exponovanou polohu nové zástavby na břehu říčky Šembery.

Ochrana lesa je zajištěna respektováním pásma 50 m od okraje lesa. Ve změně č. 4 nedochází k přímému omezení, pásmo 50 m od okraje lesa je dotčeno lokalitou č. 3.

V území zůstanou zachovány všechny polní cesty. Rozvojová zástavba navrhovaná při účelové cestě na okraji zástavby tento systém cest nenaruší. Zachovány zůstanou i přístupové cesty vedoucí k ploše slovanského hradiště, které je využíváno jako rekreační zázemí obce. Nová plocha vinice tyto cesty bude respektovat.

Lokalita bývalého tvrziště a budoucí veřejné zahrady bývalého renesančního zámku Smiřických se okrajem dotýká regionálního biokoridoru podél potoka Šembera, který protéká po severovýchodní hranici. Zahrada je dodnes oplocena původní kamennou zdí po celém obvodu, na severní straně se ve zdi zachovaly okrasné niky.

Návrh změny územního plánu č. 4 v daném prostoru předpokládá formální zúžení biokoridoru podél řeky až na minimálních 25 m šířky, kontinuita a funkčnost ÚSES nebude tímto lokálním zúžením narušena.

Návrhem změny č. 4 dochází ke změně kultury v části biocentra z orné půdy na vinici, což se dá považovat za zvýšení biodiverzity, zejména v případě ekologického hospodaření na malých půdních celcích.

Opatření proti záplavě není navrhováno. Záplavové území podél Šembery není dosud stanoveno. K lokálnímu vylití z břehů potoka došlo naposledy na jaře 2013 na několika přilehlých pozemcích v centru obce, bez větších škod na majetku. Plocha přestavby, kde se navrhuje rozvoj služeb občanské vybavenosti v centru, nebyla tímto rozlivem nijak zasažena. Jedná se o plochy v proluce zástavby, kde byla původní smíšená obytná zástavba odstraněna a na jejím místě se počítá s výstavbou kavárny s dětským hřištěm. Druhá lokalita leží na svahu nad obcí a mimo dosah možného ohrožení záplavovými vodami kolem Šembery.

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

Ve změně č. 4 je upravena plocha č. 7 a vzniká nová plocha č. 15 s následujícím způsobem využití:

7 - Zeleň veřejná/ hřbitov

hlavní využití

- zeleň veřejná jako součást veřejných prostranství
- zeleň doprovodná v obytných ulicích
- hřbitov

přípustné využití

- parkově upravená zeleň /s pravidelnou údržbou/
- plochy volně přístupné veřejnosti - k odpočinku, relaxaci, setkávání obyvatel
- pěší cesty
- rozmístění mobiliáře - lavičky, koše, vývěsní tabule
- dětské hřiště
- oplocení nebo ohrazení ploch s přístupem
- prezentace archeologických nálezů

nepřípustné využití

- zástavba, s výjimkou drobných doplňkových staveb
- zpevňování ploch mimo nezbytné pěší cesty
- zahrádkářská činnost
- skládky a skládkování materiálu

15 – Smíšená obytná

hlavní využití

- pozemky pro bydlení
- pozemky pro veřejné služby - správní, školské, kulturní zdravotnické, sociální a církevní
- pozemky pro služby komerčního charakteru - maloobchod, stravování

přípustné využití

- pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- pozemky pro veřejná prostranství a veřejnou zeleň
- pozemky pro nevýrobní služby a podnikatelskou činnost

nepřípustné využití

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy
- odstavování nákladních vozidel

zásady uspořádání území

- max. podlažnost 4NP nebo 3NP + podkroví
- při místní komunikaci č. III/3305 max. podlažnost. 3NP nebo 2NP + podkroví
- při přestavbách a dostavbách v centrální části sídla přiměřeně navazovat na charakter okolní zástavby

g - Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb a opatření

V rámci změny č. 4 jsou navrženy dvě VPS technické infrastruktury a jedno VPO pro ÚSES.

Nově navržená VPS:

VPS.15 – přeložka VN

VPS.16 – přeložka VN

VPS.17 – trafostanice

Nově navržené VPO:

VPO.11 – regionální biokoridor „Šembera“

h – Vymezení územních rezerv

Změna č. 4 ÚP Klučov neřeší plochy územních rezerv.

i – Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

US01 – Tvrziště

Územní studie bude řešit území bývalého statku a tvrziště upřesněním způsobu využití a podmínek prostorového - plošného a výškového řešení zástavby, včetně střechní krajiny, objemového řešení přírodních prvků a specifických prvků v řešeném území, uspořádání prostranství, zástavby a přírodních prvků, případně jiná specifická uspořádání. Bude upřesněno řešení dopravní infrastruktury v rámci území, včetně jeho napojení na stávající komunikace. V rámci územní studie bude také řešena urbanistická návaznost a případné prověření okolních možných rozvojových ploch a jejich návazností. Bude dodržena prostupnost územím a návaznost na využití pobřeží Šembery a plochy změny 01B, i s ohledem na využití a možnou prezentaci archeologických nálezů a vzdálenějších vazeb na okolní archeologické památky.

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti je 6 let.

Data o územní studii do evidence územně plánovací činnosti musí být vložena před změnou vlastníka pozemků.

j - Údaje o počtu listů změny územního plánu a počtu výkresů grafické části

Textová část návrhu změny č. 4 územního plánu Klučov obsahuje 12 číslovaných stran.

Grafická část návrhu změny č. 4 územního plánu Klučov obsahuje 3 výkresy.

01 Výkres základního členění území, měřítko 1:5 000

02 Výkres hlavní, měřítko 1:5 000

03 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, měřítko 1:5 000