

# územní plán **KLUČOV**

## Úplné znění po Změně č.4



Záznam o účinnosti:

### **Změna č.4 územního plánu KLUČOV**

Vydána jako opatření obecné povahy Zastupitelstvem obce dne 7.10.2019 usnesením č. 56/2019

#### **Nabytí účinnosti:**

Pořizovatel: **Městský úřad Český Brod**  
v zastoupení: **Zora Štěpánková**

<b>Zadal:</b>	<b>Obec Klučov</b>
<b>Zpracovatel:</b>	<b>MgA. Jiří Soukup</b> autorizovaný architekt č. 4591 Chocholouškova 8/35, 180 00 Praha 8, tel.: 604 974 675
<b>Datum dokončení:</b>	<b>listopad 2019</b>

**A. TEXTOVÁ ČÁST**

a -	Vymezení zastavěného území	2
b -	<b>Koncepce rozvoje obce</b> , ochrany a rozvoje hodnot území	
c -	<b>Návrh urbanistické koncepce –</b> vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
d -	<b>Koncepce veřejné infrastruktury</b> a podmínky pro její umístování	11
	1 - občanské vybavení	
	2 - doprava	
	3 - zásobování pitnou vodou	
	4 - odkanalizování	
	5 - zásobování plynem	
	6 - zásobování el. energií	
	7 - telekomunikace	
e -	<b>Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení</b> podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů	13
f -	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití</b>	16
g -	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření,</b> pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	26
h -	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření,</b> pro které lze uplatnit předkupní právo	27
i -	<b>Vymezení ploch a koridorů územních rezerv</b> a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	29
j -	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití</b> <i>podmínkou pro rozhodování a stanovení lhůty pro pořízení studie</i>	
k -	Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	30

**B. GRAFICKÁ ČÁST**

1.	Hlavní výkres	1: 10 000	3A3
----	---------------	-----------	-----

# NÁVRH ÚPN

## a - Vymezení zastavěného území

- Územní plán po Změně č.4 aktualizuje v souladu s odst.3 §58 platného stavebního zákona hranici zastavěného území k 1.10.2019.
- Hranice zastavěného území sídel je vymezena ve výkresech úplného znění ÚP.

## b - Koncepce rozvoje obce, ochrany a rozvoje hodnot území

- Klučov a ostatní sídla ve správním území budou rozvíjena se zaměřením na hlavní obytnou funkci s doplňkovou funkcí zemědělské výroby a služeb, které jsou ve svých plochách stabilizovány.
- Využití pro bydlení je navrženo v několika lokalitách při okrajích sídel, částečně jsou využity proluky v zastavěném území . Rozvojové plochy zahrnuté do územního plánu jsou zaměřené na venkovského bydlení, přestavbové plochy jsou určeny pro smíšené bydlení.
- V návrhu se promítá podpora vyššího standartu komerčních služeb občanské vybavenosti, která má v území s příznivými rozvojovými předpoklady své opodstatnění. Pro rozvoj je určena plocha přestavby v centru obce, kudy prochází trasa cyklostezky, která přispěje díky službám ke zvýšení návštěvnosti obce turisty. Změna na plochy vinic v zázemí sídla přispěje ke zkvalitnění krajinného rázu sídla. Kromě plochy vinic a hospodářského zázemí zahrnuje vinařský areál vinný sklípek a malý penzion jako doplnění služeb i pro návštěvníky obce.
- Pro dojížděku k vyšším obslužným a pracovním centrům bude v Klučově i nadále využívána jako prioritní přeprava po železnici v trase koridoru Praha-Kolín. Ostatní sídla budou využívat autobusovou dopravu ve vazbě na železnici.
- Územní plán zajišťuje ochranu všech přírodních prvků, které se v převážně zemědělské krajině vyskytují jen v omezeném rozsahu. Prioritně bude chráněn potok Šembera protékající Klučovem, který má kromě krajinářského i regionální ekologický význam.
- Ochrana urbanistických hodnot spočívá v respektování historické struktury sídel, zejména jejich centrálních částí, které zůstanou ve svém prostorovém a kompozičním uspořádání zachovány, zejména prostory návsi a veřejných prostranství.
- Ochrana kulturních hodnot znamená chránit před zástavbou veškeré kulturně historické památky, areály kostelů ve Lstiboři a Skramníkách a území archeologických nálezů včetně OP a objekty drobné architektury.
- Hodnoty krajinného rázu, které budou repektovány:
- Jako nejhodnotnější panorama v okolní krajině vystupuje nad zvlněnou krajinou silueta kostela s dřevěnou zvonící ve Skramníkách,. Méně výrazně jako

dominanta se uplatňuje barokní kostel ve Lstiboři. Hodnota Klučova spočívá v rozsáhlém archeologickém nalezišti slovanského hradiště nad obcí.

- Rozvojové plochy určené k zástavbě přirozeně naváží na stávající zástavbu v okrajových částech zastavěného území tak, aby se staly nedílnou součástí sídel, aniž by nepříznivě ovlivnily jejich obraz v krajině

### **c - Návrh urbanistické koncepce, vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.**

- Obec bude rozvíjena s ohledem na prvořadou obytnou funkci, vyplývající z geograficky výhodné polohy sídla na hlavní železniční trati a z relativně příznivého životního prostředí.
- ÚP zajišťuje především rozvoj obytných ploch, převážně v zastavěném území, zčásti v jeho bezprostřední návaznosti. Kromě bydlení je návrh zaměřen na rozvoj komerčních služeb, které v obci chybí.
- 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.
- Nová zástavba bezprostředně naváže na současnou zástavbu sídel a bude s ní dopravně propojena obslužnými komunikacemi a pěšími cestami.
- Rozvojové plochy budou dotvářet kompaktnější charakter venkovské zástavby, směrem do krajiny bude zástavba uzavřená pásem zahrad a sadů.
- Nová obytná zástavba bude charakterově odpovídat okolní venkovské zástavbě uspořádáním, měřítkem i co se týče výškové hladiny .
- Stabilizovány zůstanou všechny výrobní plochy, jejichž využití přechází postupně z čistě zemědělské výroby na víceúčelový způsob. S mírným rozvojem se počítá v těžbě písku u Žher, plochy po těžbě budou následně rekultivovány.
- Potok Šembera vytváří krajinnou osu v zástavbě Klučova, která po propojení s hradištěm Na Ptáčku představuje hlavní rekreační zázemí pro obyvatele obce.
- Rozvojové plochy podél Šembery budou respektovat vymezený regionální ÚSES a manipulační pásmo podél vodního toku.

## Přehled rozvojových lokalit

Označ. lok.	Kat. území / lokalita	Pozemek č. Identifikace plochy	Navržené využití	rozsah
K1	<b>Klučov</b> <i>U hradiště</i>	412/2,4, 5 část 420, 491	<b>2– Venkovské bydlení</b>	0,82ha
K2	<b>Klučov</b> <i>U Šembery</i>	169,170,173, 179,180, 297/15PK	<b>2– Venkovské bydlení</b>	2,13ha
K3	<b>Klučov</b> <i>Na Mlýnském potoce</i>	90/1,93,96, 101/1,3,4	<b>2– Venkovské bydlení</b>	0,54ha
K4	<b>Klučov</b> <i>Na vrše</i>	426, 427	<b>2 – venkovské bydlení</b>	0,88ha
K5	<b>Klučov</b> <i>proluky v sídle</i>	240/1 238/2 277/1,4	<b>2 – venkovské bydlení</b>	0,42ha
K6	<b>Klučov</b> <i>Za železnicí</i>	353/97	<b>15 - Komerční služby</b>	0,68ha
K7	<b>Klučov</b> <i>Poříčanská</i>	390/2	<b>7- Zeleň veřejná/ rozšíření hřbitova</b>	0,05 ha
K8	<b>Klučov</b> <i>Centrum</i>	110/1,2,5,6 111/7, 112/6	<b>5 - OV-občanská vybavenost /služby</b>	0,18ha
K9	<b>Klučov</b> <i>Nad OÚ</i>	430/135,430/25 434/3	<b>10 - Zemědělské plochy/ vinice</b>	0,65 ha
K10	<b>Klučov</b> <i>U hradiště</i>	403/5	<b>10 - Zemědělské plochy/ vinice</b>	0,77ha
K11	<b>Klučov</b> <i>Na valech</i>	1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 388/1	<b>16 – Smíšená obytná SO</b>	1,83ha
K12	<b>Klučov</b> <i>Tvrziště</i>	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	<b>7 – Zeleň veřejná / hřbitov</b>	1,45ha
K13	<b>Klučov</b> <i>Nad Šemberou</i>	404/2, 405/1, 405/2, 405/4	<b>1 – Bydlení venkovské</b>	0,18ha

<b>K14</b>	<b>Klučov</b> <i>U Malé vinice</i>	411/1, 411/2, 412/10, část 412/14, 419/1, 419/2, 419/3, 419/4, 420/6, 420/7, část 491/1	<b>1 – Bydlení venkovské</b>	0,64ha
<b>K15</b>	<b>Klučov</b> <i>Nad Malou vinicí</i>	400/3, 401/9, 403/4	<b>10 - Zemědělské plochy/ vinice</b>	2,09ha
<b>K16</b>	<b>Klučov</b> <i>Vinice</i>	338/15,338/18, 338/ 19, 338/20, 338/23	<b>10 - Zemědělské plochy/ vinice</b>	2,37ha
<b>K17</b>	<b>Klučov</b> <i>Nad OÚ</i>	430/25, 430/135	<b>5 – OV Občanská vybavenost / služby</b>	0,35ha
<b>P2</b>	<b>Klučov</b> <i>U družstva</i>	110/2,111, 112/1,2	<b>2 – smíšené bydlení</b>	přestavba 0,29ha
<b>R</b>	<b>Klučov</b> <i>územ.rezerva</i>	422	<b>1– Venkovské bydlení</b>	0,74 ha
<b>L1</b>	<b>Lstiboř</b> <i>proluky</i>	151	<b>1- Venkovské bydlení</b>	0,13 ha
<b>L2</b>	<b>Lstiboř</b> <i>Za Bylankou</i>	203/11, 277, 278 108/1,112/1,	<b>1– Venkovské bydlení</b>	1,21 ha
<b>L3</b>	<b>Lstiboř</b> <i>Za zahrádkami</i>	280,163/1	<b>1– Venkovské bydlení</b>	0,18 ha

<b>L4</b>	<b>Lstiboř</b> <i>V zahrádkách</i>	73/1, 175	<b>1– Venkovské bydlení</b>	0,26 ha
<b>L5</b>	<b>Lstiboř</b>	156,157, 197/3, 309/1,310	<b>2- Smíšené bydlení</b>	0,58ha
<b>L6</b>	<b>Lstiboř</b>	138/1	<b>1– Venkovské bydlení</b>	0,06ha
<b>S1</b>	<b>Skramníky</b> <i>K Chrástánům</i>	203,30/1,2	<b>1–Venkovské bydlení</b>	0,47 ha
<b>S2</b>	<b>Skramníky</b> <i>Tatecká</i>	10,12,13, 198/1	<b>1– Venkovské bydlení</b>	0,47ha
<b>S3</b>	<b>Skramníky</b> <i>Na Bydžově</i>	90/1,3,94	<b>1– Venkovské bydlení</b>	0,54 ha
<b>S4</b>	<b>Skramníky</b> <i>U Jezírkového potoka</i>	193/1	<b>1– Venkovské bydlení</b>	0,25 ha
<b>S5</b>	<b>Skramníky</b> <i>Na rybníčku proluky</i>	149, 156, 159, 44/6	<b>1– Venkovské bydlení</b>	0,53 ha
<b>R</b>	<b>Skramníky</b> <i>územ.rezerva</i>	190	<b>1– Venkovské bydlení</b>	1,15ha
<b>Ž1</b>	<b>Žhery</b> <i>Za návší</i>	73PK, 81/24	<b>1– Venkovské bydlení</b>	0,72 ha
<b>Ž2</b>	<b>Žhery</b> <i>Ke Klučovu</i>	86	<b>1– Venkovské bydlení</b>	0,18 ha
<b>Ž3</b>	<b>Žhery</b> <i>Na Skramníky</i>	31PK	<b>1– Venkovské bydlení</b>	0,30 ha
<b>Ž4</b>	<b>Žhery</b> <i>Pod lesem</i>	24,37,53/2	<b>1– Venkovské bydlení</b>	0,29ha

*Pozn. V identifikaci zastavitelných ploch je určující zakres s označením v Hlavním výkrese a uvedená výměra. Čísla pozemků určují vymezení plochy v době vyhotovení právního stavu.*

## Specifické podmínky využití:

<b>k.ú.Klučov</b>	<b>lokalita</b>
<b>K1</b> – poz.č. 412/2,4,5, část 420 a 491	U hradiště
<ul style="list-style-type: none"><li>• dopravní napojení ze stávající MK</li><li>• napojení na sítě: veřejný vodovod , po dobudování kanalizace připojení na uliční řad</li><li>• památkově chráněné území v sousedství - blízkost hradiště , nutné zachování charakteru venkovské zástavby</li><li>• ochrana kraj. rázu - pohledově exponovaná poloha nad obcí - přízemní zástavba</li><li>• respektovat OP vrchního vedení VN 22kV</li></ul>	
<b>K2</b> – pozemky p.č 169,170,173 ,179,180, 297/15PK	U Šembery
<ul style="list-style-type: none"><li>• požadavek na prověření celé plochy územní studií - lhůta pořízení 122011</li><li>• dopravní napojení 1 vjezdem na silnici III.třídy mimo sídlo</li><li>• pěší propojení k centru obce chodníkem</li><li>• respektovat dálkový telekom. kabel po okraji plochy</li><li>• společná obslužná komunikace</li><li>• požadavek na výsadby uliční zeleně</li><li>• regionální biokoridor ÚSES Šembery</li><li>• hranice území ohroženého záplavou</li></ul>	
<b>K3</b> – pozemky p.č 90/1, 93, 96,101/1,3,4	Na mlýnském potoce
<ul style="list-style-type: none"><li>• dopravní napojení parcel jednotlivě z místní komunikace</li><li>• požadavek na výsadby uliční zeleně</li><li>• zatrubněný mlýnský potok</li></ul>	
<b>K4</b> – pozemky p.č,426, 427, územní rezerva p.č.422	Na vrše
<ul style="list-style-type: none"><li>• požadavek na prověření celé plochy územní studií</li><li>• dopravní napojení 1 vjezdem na místní komunikaci</li><li>• napojení na sítě: podmínkou nová TS</li><li>• respektovat ze 2 stran vrchní vedení 22kV- OP</li><li>• ochrana kraj. rázu - pohledově otevřená poloha nad obcí</li><li>• požadavek na výsadby uliční zeleně</li><li>• společná obslužná komunikace, zajistit odvodnění</li></ul>	
<b>K5</b> – pozemky p.č 240/1, 238/2, 277/1,4	Proluky v sídle
<ul style="list-style-type: none"><li>• dopravní napojení: jednotlivé parcely podél místní komunikace</li><li>• odstup od komunikace dle sousední zástavby</li></ul>	
<b>K6</b> – poz.č. 353/97	Za železnicí
<ul style="list-style-type: none"><li>• Kapacita: plocha 0,68ha – autoservis, provozovna Gastro</li><li>• Urbanistické vazby: navazuje na izolovanou plochu smíšeného bydlení mimo souvislé obytné území</li><li>• Dopravní napojení: ze silnice II/330, případně ze stávající účelové cesty</li><li>• Napojení na sítě: vlastní studna připojení na veřejnou kanalizaci s oddělovačem ropných produktů</li><li>• parkování pro zákazníky na vlastním pozemku</li><li>• odclonění autoservisu isolační zelení z hlavní silnice</li></ul>	



**K7** – pozemky p.č 390/2

Poříčanská

- pietní OP 100m
- Slovanské hradiště - OP archeologického naleziště
- Regionální biocentrum ÚSES

**K8** – poz..č. 110/1,2,5,6111/7,112/6

Centrum

- Výšková úroveň objektu OV 2n.p.+ podkroví, max.10m nad úrovní přístupové komunikace
- Přizpůsobení stavby charakteru původní venkovské zástavby /na obdélném půdoryse, se sedlovou střechou/
- V území určeném k zástavbě je třeba zabezpečit, aby odtokové poměry zůstaly srovnatelné se stavem před výstavbou. Zpevněné parkovací plochy budou řešeny jako vodopropustné.

**K9** – poz.č. 430/135, 430/25, 434/3

Nad OÚ

- Přípustné je oplocení celého areálu vinice
- Přípustná je stavba drobné architektury - altán, kaplička s přístupovou cestou jako součást areálu vinice

**K10** – poz.č. 403/5

U hradiště

- 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

**K11** – poz.č. 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 388/1

Na valech

- zachovat veřejné pěší průchody do okolní krajiny ve vazbě na uliční veřejné prostranství
- zaintegrovat 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

**K12** – poz.č. 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

- areál bývalé zámecké zahrady rekultivovat na veřejný park s přístupem do bývalého tvrziště
- zaintegrovat 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

**K13** – poz.č. 404/2, 405/1, 405/2, 405/4

Nad Šemberou

- zachování veřejného pěšího průchodu 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

**K14** – poz.č. 411/1, 411/2, 412/10, část 412/14, 419/1, 419/2, 419/3, 419/4, 420/6, 420/7, část 491/1

U Malé vinice

- zachování veřejných pěších průchodů do okolní krajiny ve vazbě na uliční veřejná prostranství
- zaintegrovaní 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

**K15** – poz.č. 400/3, 401/9, 403/4

Nad Malou vinicí

- 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

- respektování pěších cest v území

**K16** – poz.č. 338/15,338/18, 338/ 19, 338/20, 338/23

Vinice

- 
- založení vinic jen se zatravněným povrchem s obhospodařováním 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

**K17** – poz.č. 430/25, 430/135

Nad OÚ

- 
- penzion (max. 25 lůžek), hospodářské zázemí, související parkování
  - výšková úroveň penzionu 2 n.p., případně 2 n.p. + podkroví, max. 8 – 10 m nad úrovní příjezdové komunikace jako ochrana krajinného rázu – z důvodu pohledově exponované polohy nad obcí
  - přizpůsobení stavby penzionu charakteru původní venkovské zástavby / na obdélném půdorysu se sedlovou střechou
  - umístění zástavby s min. odstupem od příjezdové komunikace s plochami vinice ve směru do volné krajiny
  - přípustné je oplocení celého areálu včetně vinice

**P2** – pozemky p.č 110/2,111, 112/1,2

**Přestavba** U družstva

- 
- v území ohroženém záplavou, výstavba nad touto hranicí
  - výsadba uliční a isolační zeleně
  - pohledově exponovaná poloha na příjezdu do obce
  - zachovat charakter venkovské zástavby

## **k.ú.Lstiboř**

**L1** – pozemky p.č. 151 proluka

---

- zachovat charakter okolní zástavby
- respektovat trasu DK
- odstup zástavby od silnice

**L2** – pozemky p.č. 203/11, 108/1, 112/1, 277, 278 Za Bylankou

---

- požadavek na prověření celé plochy územní studií
- dopravní napojení: 2 vjezdy na silnici III.třídy v sídle
- dálkový telekomunikační kabel
- odstup zástavby od silnice 15m
- chodník se stromořadím podél silnice
- společná obslužná komunikace
- uliční zeleň

**L3** – pozemky p.č. 280, 163/1 Za zahrádkami

---

- trasa DK a ostatní sítě podél silnice
- odstup zástavby od silnice 15m
- uliční zeleň
- chodník podél silnice

**L4** – pozemky p.č. 73/1, 175 V zahrádkách

---

- dálkový telekomunikační kabel
- odstup zástavby od silnice 15m,
- chodník se stromořadím podél silnice
- společná obslužná komunikace

## **k.ú.Skramníky**

**S1** – pozemky p.č. 203, 30/1,2 K Chrášťanům

---

- odstup zástavby od silnice
- zachovat isolační zeleň po obvodu a od silnice II/334

**S2** – pozemky p.č. 10,12,13, 198/1 Tatecká

---

- požadavek na prověření celé plochy územní studií do 122013
- napojení na sítě - nová trafostanice
- společná obslužná komunikace z místní komunikace
- lokalita na kopci – ochrana krajinného panoramatu sídla
- uliční zeleň

**S3** - pozemky p.č. 90/1,3,94 Na Bydžově

---

**S4** – pozemky p.č. 193/1 U Jezírkového potoka

---

- odstup zástavby od silnice 15m, chodník podél silnice
- lokální ÚSES

**S5** – pozemky p.č. 149, 156,159, 44/6 Na rybníčku proluky

---

- odstup zástavby od silnice 15m, chodník podél silnice

**R** - pozemek p.č. 190 územní rezerva

---

- rezerva bude využita až po zastavění sousedních pozemků v lok. č. Z3 a formou zpracování Změny ÚPN s vyhodnocením záborů ZPF.

- dopravní napojení na silnici III.třídy 1 společným vjezdem
- napojení na sítě: výhledová ČOV, umístění přečerpávací stanice splašků vodovod – místní zdroje nebo připojení k Tatcům
- odstup zástavby od silnice 15m, chodník podél silnice
- obytná ulice se stromořadím
- PHO 95m zemědělské výroby , isolační zeleň

## **k.ú.Žhery**

**Z1** – pozemky p.č 73PK, 81/24

Za návší

**Z2** – pozemky p.č 86

Ke Klučovu

**Z3** – pozemky p.č 31PK

Na Skramníky

- 
- Napojení na sítě: voda – studny , místní zdroj nebo napojení na Tatce kanalizace – jímky na vyvážení / rezerva pro ČOV
  - zachování 15m odstupu od silnice III. třídy
  - chodník pro pěší
  - **Z1** – Isolační zeleň mezi obytnou zástavbou a sousedním výrobním areálem - orientace RD zahradami
  - **Z2** – zástavbu přizpůsobit sousední ulicové zástavbě

**Z4** – pozemky p.č 37,53/1,2,24

Pod lesem

- 
- Napojení na sítě: voda – studny , místní zdroj nebo napojení na Tatce kanalizace – jímky na vyvážení / rezerva pro ČOV
  - OP lesa 50m / snížené 30m
  - přístup-rekonstrukce účelové cesty
  - ŽP - pískovna 200m, isolační zeleň podél příjezdové cesty

## **Návrh systému sídelní zeleně**

- Vzhledem k malému rozsahu zastavěného území nevymezuje ÚPN Klučov v jednotlivých sídlech plochy, které by tvořily systém sídelní zeleně.
- Přirozeným systémem krajinné zeleně je v Klučově údolní niva potoka Šembery, ve Lstiboři prostupuje krajinná zeleň sídlem kolem potoka Bylanky.
- Ve všech sídlech je ve zvýšené míře zastoupena vzrostlá zeleň v prostorech návší, kde musí být zachována případně obnovena.

## **d - Koncepce veřejné infrastruktury** a podmínky pro její umístování

### **1 - Občanská vybavenost**

- Občanská vybavenost obce je stabilizována v rozsáhlém areálu služeb umístěném v bývalém statku, který navazuje na velmi cennou lokalitu bývalé vodní tvrze na Klučově. Areál kromě veřejného prostranství, centrální „návsí“, obsahuje 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.
- Rozvoj komerčních služeb je závislý na podnikatelských aktivitách a nové záměry byly uplatněny v Klučově. Zahrnují konkrétní záměry rozvoje komerčních služeb - kavárnu s hřištěm a vinný sklípek s penzionem. Další rozvoj v komerčních službách se týká vybudování autoservisu s provozovnou Gastro. Ostatní výrobní služby s negativním vlivem na bydlení je možno realizovat pouze na plochách stabilizovaných pro výrobu případně v plochách smíšeného bydlení. Rozvoj nevýrobních služeb a maloobchodu pro potřeby místních obyvatel umožňuje ÚPN v plochách venkovského bydlení.

### **2 - Doprava**

- **Z hlediska dopravní obsluhy** budou jednotlivé navržené lokality napojeny převážně ze silnic III.třídy, z místních případně účelových komunikací. Napojení soustředěné zástavby na silnici III.třídy je podmíněno jedním společným vjezdem. Všechny navržené lokality lze takto bezprostředně napojit, není nutno realizovat nové komunikace jako veřejně prospěšné stavby.
- **Nové přístupové komunikace** k rozvojovým plochám musí umožnit příjezd vozů požární techniky a komunálního odpadu - s šířkou jízdního pruhu min. 3m. Vesměs se jedná o menší lokality určené pro 10-20 RD v Klučově a Lstiboři. Přesná poloha obslužných komunikací v rámci jednotlivých ploch není vymezena, neboť umožňuje více řešení, které je závislé na požadavcích majitelů pozemků.
- V lokalitě K11 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 je řešeno dvěma křižovatkami.
- Novou obslužnou komunikaci je třeba realizovat v rozvojové lokalitě Z5 ve Lstiboři pro 6 RD. Napojení z místní komunikace musí umožnit příjezd vozů požární techniky a komunálního odpadu - s šířkou jízdního pruhu min. 3m.
- **Silnice II. a III.třídy** mají vymezené OP15m. Je požadován min. odstup zástavby pro současné a plánované vedení sítí nebo výsadbu stromořadí, případně schodníkem pro pěší. Napojení nové soustředěné zástavby je řešeno 1 vjezdem.
- Na silnici II/334 ve Skramníkách jsou nová připojení navržena jen v omezeném rozsahu, pro zástavbu v prolukách, která je situována v dostatečném odstupu

min.15m. Nové napojení na silnici III/3305 se předpokládá u obytné zástavby v lok. Ž1 Žhery a na silnici II/330 u lokality komerčních služeb K6 v Klučově.

- **Hluková zóna** podél silnic II.třídy se neuplatňuje, vzhledem k nízké intenzitě dopravy na silnici II/330 a k poloze silnice II/334 mimo zástavbu Klučova. Bezprostředně u hlavních silnic není v ÚPN s výjimkou 3 proluk ve Skramníkách situována žádná obytná zástavba.
- Hluková zóna 56m je vymezena pro **železniční trať 011** Praha-Kolín, jejíž modernizace byla dokončena v minulém období bez protihlukových opatření v Klučově. V hlukové zóně se v ÚPN nerozšiřuje žádná obytná zástavba ani nejsou navrhována protihluková opatření. Železnice zasahuje pouze okrajově svým 60m OP do plochy komerčních služeb v lok.K6 v Klučově, od vlastního tělesa dráhy ji ale dělí silnice II/330, probíhající souběžně.

## **Nakládání s odpady**

---

Svoz komunálního odpadu zajišťován fi Nyko na skládku v Radimi bude zachován včetně separovaného sběru skla, papíru, plastů, kovového šrotu a mobilní svozu nebezpečných odpadů . Všechny rozvojové lokality musí umožnit bezproblémový odvoz novými přístupovými komunikacemi a budou mít zajištěné plochy pro třídění odpadu. Od r.2015 je obec povinna zajistit ukládání bioodpad.

## **Technická infrastruktura**

### **3 - Zásobování pitnou vodou**

---

- V Klučově a Lstiboři je vybudován nový veřejný vodovod, jehož rozšířením je možno napojit i novou zástavbu uličními řady. Nová zástavba ve Žherech je pitnou vodou zásobena z vlastních studní .
- V ostatních sídlech je třeba v delším horizontu počítat s individuálními studnami nebo místními zdroji /Žhery/. Alternativně je možno realizovat vodovod s připojením na vodní zdroje Peček, s prameništěm na sousedním kat. území Tatců.

### **4 - Odkanalizování**

---

- Nové rozvojové plochy ve Lstiboři a v Klučově jsou připojeny na veřejnou kanalizaci s přečerpáváním na ČOV v Českém Brodě. Po dobudování tlakové kanalizace bude připojena i obytná zástavba ve Žherech a Skramníkách, kde se původně uvažovalo s jímkami na vyvážení. Všechny nové RD budou mít vybudovány vsakovací jímky na dešťovou vodu.
- Autoservis v lok.Z6 v Klučově musí být opatřen odlučovačem ropných produktů.

### **5 - Zásobování plynem**

---

- Z důvodu přechodu na ekologičtější vytápění byla v ÚPN prověřena možnost plynofikace všech sídel. Klučov lze napojit na blízký STL rozvod v Poříčanech , do Lstiboře je možno prodloužit STL plynovod z nedalekých Liblic . Skramníky a Žhery

je možno zásobit přes společnou RS s obcí Tatce, navrženou u VTL plynovodu DN 500.

## **6 - Zásobování elektrickou energií**

- Vzhledem k rozsahu rozvojových lokalit ovlivní řešení ÚPN nová napojení na energetickou síť. Menší rozvojové lokality lze většinou napojit na stávající rozvody. 1 TS byla realizována ve Lstiboři. Pro rozvoj Klučova je vedení posíleno novou trafostanicí v lok. Na vrše, 1 TS je navržena ve Skramníkách.
- Stávající vrchní vedení s OP částečně omezují uspořádání nové zástavby v Klučově, zvláště v lokalitě K12, kde je navrženo přeložení tohoto vedení.

## **7- Telekomunikace**

- Řešeným územím všech sídel procházejí podél komunikací místní telefonní kabely, které do vymezených ploch nezasahují.
- Trasy DK nejsou návrhem dotčeny, procházejí v souběhu s železnicí a podél silnic a při požadovaném odstupu zástavby přilehlých lokalit budou návrhem respektovány.

## **e - Koncepce uspořádání krajiny**

včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů

- Návrh ÚPN neovlivňuje zásadním způsobem uspořádání krajiny z důvodu situování rozvojových lokalit v návaznosti na současně zastavěné území. Okrajová poloha v rámci všech sídel vyžaduje přizpůsobení nových staveb okolní zástavbě, aby nedošlo k narušení **krajinného rázu**. Pohledově exponované, situované na kopci nebo ve svažitém území, jsou 2 plochy v Klučově a 1 ve Skramníkách. U plochy K1 v Klučově je třeba zohlednit přírodní charakter nedalekého hradiště a současně pohledově exponovanou polohu nové zástavby nad sídlem. Při architektonickém ztvárnění objektu penzionu je třeba zohlednit přírodní charakter navazujícího území a současně pohledově exponovanou polohu nové zástavby na svahu nad sídlem.
- Situování rozvojové plochy K11 a K12 v návaznosti na zastavěné území se 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.
- V celém území je třeba zachovat **rozptýlenou zeleň s protierozní funkcí**, která je v území typická a v této zemědělské krajině zvláště významná. V systému ÚSES plní funkci interakčních – propojovacích prvků zeleně.
- K obnově je navržena rozptýlená a doprovodná **břehová zeleň** podél Šembery, Bylanky i ostatních menších vodních toků v území, zejména pokud tudy prochází ÚSES.
- Podél hlavních silnic a polních cest je navržena **obnova doprovodných**



**stromořadí**, spojená s přeměnou ovocných stromů za listnaté stromy v území rostoucí.

- V rozvojových lokalitách bude dodrženo **OP lesa 50m** /snížení na výjimku 30m/.

**Návrh ÚSES**, který územím Klučova prochází, jednak **jako regionální**, jednak **jako lokální systém** zůstává rozvojovými plochami respektován. Plochy ÚSES byly vymezeny v požadovaných parametrech na základě zpracovaného generelu, doplněného o regionální biocentrum dle ÚAP a o nově realizované úseky v k.ú. Lstiboř.

- Regionální biokoridor podél potoka Šembery o min. šířce 40m je omezením rozvoje v prostoru Klučova. V prostoru je zúžen biokoridor podél řeky až na minimálních 25 m šířky, kontinuita a funkčnost ÚSES není tímto lokálním zúžením narušena.

- Regionální biocentrum Klučov bylo vymezené

převážně v hranici ochranného pásma slovanského hradiště nad Klučovem. Jižní hranice byla 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.

Ve Zherech a Lstiboři procházejí lokální biokoridory s částečným přerušením v prostorech stávající zástavby. Navržený lokální systém navazuje na úseky biokoridoru mezi Lstiboří a Žhery, realizované nedávno v rámci Projektu komplexních pozemkových úprav. V ÚPN je vymezeno nově založené lokální biocentrum u Šembery jako součást regionálního biokoridoru.

#### Podmínky využití ploch vymezených jako ÚSES:

##### hlavní využití

- plochy významné k zajištění ekologické stability území vymezené jako biokoridory a biocentra ÚSES místního a regionálního významu
- území s vyšší krajinářskou a ekologickou hodnotou

##### přípustné využití

- ochrana hodnotných přírodních prvků ekologické kostry krajiny
- přeměna orné půdy na drnový fond s extenzivním obhospodařováním
- zalesňování orné půdy, luk a pastvin na plochách ÚSES druhově vhodnými dřevinami po dohodě s pověřeným orgánem státní správy
- výsadby rozptýlené a doprovodné zeleně zejména podél vodních ploch a potoků
- zřizování a údržba vodních ploch a revitalizace vodních toků
- zařízení technické infrastruktury a vodohospodářské stavby pro zásobování pitnou vodou, trasy nadmístního významu napříč biokoridory
- změna vymezených ploch ÚSES je možná jen se souhlasem orgánů ochrany přírody, ochrany ZPF a ochrany pozemků plnicích funkce lesa nebo při návrhu souhrnných pozemkových úprav

##### nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba s výjimkou staveb přípustných
- kromě zdravotních probírek veškerá činnost ohrožující hlavní funkce krajiny a vzrostlou

zeleň

- změny vodního režimu, vysušování mokřadů
  - změna stávající kultury luk a pastvin na ornou půdu
  - skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- V některých lokalitách dochází ke změně kultury z orné půdy na vinici, což se dá považovat za zvýšení biodiverzity, zejména v případě ekologického hospodaření na malých půdních celcích.

• **Prostupnost krajiny**

- V okolí sídel zůstanou zachovány všechny spojovací trasy účelových cest, aby byla **zajištěna prostupnost krajiny** i návaznost sídel do okolí.
- **Polní cesty**, rozorané a přerušené důsledkem zemědělské výroby, jsou navrženy k **obnově**. V návrhu ÚPN byly zohledněny všechny polní cesty v k.ú Lstiboř dle Plánu společných zařízení - KPÚ.
- Z obnovy účelových cest zahrnuje ÚPN záměr na **zřízení cyklostezky** podél Šembery mezi Poříčany a Českým Brodem.
- **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.

Záplavové území Šembery, jehož návrh se připravuje, nebylo dosud vyhlášeno. Do ÚPN byla převzata hranice aktivní záplavy v Klučově - jako území potenciálního ohrožení proti záplavám. Týká se plochy přestavby v centru obce, kde je podmíněna zástavba nad hranicí případné záplavy.

- **Povrchové vody** ze stavebních parcel budou zachycovány vsakem na vlastních pozemcích, intenzita zástavby se zastavěností do 20% u rodinné zástavby tento požadavek bez problémů umožňuje.
- **Ochrana ložisek a CHLÚ nerostných surovin**

V řešeném území se nenachází žádné výhradní ložisko, které by bylo nutno chránit. Rozvojová je těžba písku v prostoru Žhery – Skramníky, ÚPN zahrnuje rozšíření dobývacího prostoru jižním směrem dle vydaného územního rozhodnutí. Vytěžené plochy budou postupně rekultivovány na zemědělskou půdu. Záměr na další rozšíření dobývacího prostoru je územní rezervou a její využití bude podléhat posouzení dle zákona o vlivu na ŽP.

## **f - Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití**

- Návrh využití území vymezují grafické přílohy ÚPN, kterými jsou:

**č.2a - Hlavní výkres obec Klučov 1:10000**

**č.2b - Hlavní výkres sídla 1:2880.**

Rozdílné využití je zachyceno v grafických přílohách barevným odlišením.

Legenda Hlavních výkresů koresponduje s textovým přehledem využití jednotlivých ploch.

- V plochách s rozdílným způsobem využití je stanoveno

**Hlavní využití**

**Přípustné využití**

**Nepřípustné využití**

**Zásady uspořádání území**

- Jednotlivé plochy zařazené do ÚPN jsou určeny pro následující způsob využití:

- 1- Bydlení venkovské**
- 2- Bydlení smíšené**
- 3- Bydlení hromadné**
- 4- Výrobní plochy**
- 5- OV Občanská vybavenost/služby**
- 6- OV sportovní plochy**
- 7- Zeleň veřejná /hřbitov**
- 8- Zeleň zahrad a sadů**
- 9- Vodní plochy**
- 10- Zemědělské plochy /orná,vinice**
- 11- Lesní plochy**
- 12- Přírodní plochy**
- 13- Dopravní infrastruktura**
- 14- Technická infrastruktura**
- 15- Komerční služby**
- 16- Smíšená obytná**

Podmínky využití ploch pro vymezené stabilizované a rozvojové plochy jsou zahrnuty v následujícím přehledu:

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

## 3 - Bydlení hromadné

### **hlavní využití**

- bydlení ve stávajících bytových domech

### **přípustné využití**

- maloobchod , stravování a nevýrobní služby pro obsluhu území
- společné hospodářské zázemí a parkovací plochy s garážemi
- parkování pro potřeby služeb zajistit v rámci vlastních pozemků
- plochy zeleně, rekreační a sportovní plochy pro potřebu obyvatel
- oplocení společného pozemku

### **nepřípustné využívání**

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými právními předpisy, s PHO přesahující vlastní pozemek
- odstavování nákladních vozidel

### **zásady uspořádání území**

- zastavěnost pozemků bytovými domy do 30%
- max. podlažnost 2np.+ podkroví, možnost vestavby nebo nástavby

## **4 - Výrobní plochy**

### **hlavní využití**

- zemědělská výroba a služby
- řemeslná výroba, výrobní služby

### **přípustné využití**

- výrobní činnost a stavební výroba v samostatných objektech
- zpracovatelská, obslužná a administrativní činnost
- chov hospodářských zvířat se stájemi o kapacitě v rozsahu přípustného PHO
- rekolaudace a využití stávajících zemědělských objektů pro výrobu
- mechanizační dílny, garáže hospodářských strojů
- doplňkové stavby, sklady a manipulační plochy
- parkování a odstavování vozidel na vlastním pozemku
- pohoťovní a služební byty, bydlení majitele

### **nepřípustné využití**

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými předpisy,
- stavby pro bydlení s výjimkou přípustných
- zařízení rekreační , sportovní , školská, kulturní, zdravotní a sociální

### **zásady uspořádání území**

- podlažnost 1np.- max 12m
- zastavěnost pozemku max. 40%,
- stavby pro podnikání *musí odpovídat požadavkům §50 odst.8 vyhlášky 137/1998*
- kapacita stájí hospodářských zvířat musí být v souladu s pásmem hygienické ochrany ve vztahu k obytné zástavbě
- výsadba ochranné zeleně mezi výrobou a bydlením

## **5 – OV občanská vybavenost/služby**

### **hlavní využití**

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

### **přípustné využití**

- veřejná zeleň
- bydlení majitele , přechodné ubytování zaměstnanců
- dočasné ubytování se zajištěným parkováním
- veřejné sportovní a rekreační plochy
- nevýrobní služby a podnikatelská činnost
- parkování na vyhrazených parkovištích a *v souladu s §9 odst. 3 vyhl.137/1998 - prostor pro vykládání a nakládání*

### **nepřípustné využívání**

- výrobní činnosti zhoršující životní prostředí nad míru stanovenou obecně závaznými předpisy
- odstavování vozidel dopravní obsluhy mimo vyhrazená parkoviště
- zařízení, zvyšující nad obvyklou míru dopravní provoz

### **zásady uspořádání území**

- max. podlažnost 2np + podkroví
- při přestavbách a dostavbách v centrální části sídla zachovat vzhled okolní zástavby

## **6 – OV sportovní plochy**

### **hlavní využití**

- rekreační a sportovní zařízení na plochách s převahou nezastavěných ploch
- sportovní areál , fotbalové hřiště, dětské hřiště, sportovní plochy se specif. využitím

### **přípustné využití**

- doplňkové stavby k tomu účelu speciálně vybavené - sociální zařízení, šatny
- vyšší podíl zpevněných ploch s přirozeným a umělým povrchem hřišť , odvodněné
- veřejná zeleň
- dětské hřiště
- malá sportovní a klubová zařízení
- zařízení služeb a maloobchodu s vazbou na sportovně rekreační vybavenost
- bydlení správce

### **nepřípustné využití**

- výrobní činnost , sklady
- bydlení
- provizorní stavby
- rekreační stavby individuální, rekreační zahrádky

### **zásady uspořádání území**

- přípustné ohrazení pozemku
- po obvodu ploch doplnění vzrostlé zeleně – isolační zeleň

## **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

### **nepřípustné využití**

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

## **8 - Zeleň zahrad a sadů**

### **hlavní využití**

- zeleň soukromých zahrad, pokud není součástí ploch bydlení
- zeleň sadů

### **přípustné využití**

- užitková nebo okrasná zeleň
- drobné stavby spojené s údržbou ploch
- ekologická, protierozní nebo isolační funkce
- soukromé zahrady a sady v zastavěném území s oplocením

### **nepřípustné využití**

- oplocování zahrad a sadů ve volné krajině
- zahrádkářská činnost

## **9– vodní plochy a toky**

### **hlavní využití**

- vodní toky s hlavní funkcí krajinnou a ekologickou
- rybníky a vodní nádrže s retenční funkcí, rekreační vodní plochy, ekologicky stabilizační, nebo rybochovné rybníky

### **přípustné využití**

- zakládání nových nebo obnova stávajících vodních ploch
- související vodohospodářské stavby - hráze, jezy, jímání vody
- nepobytová rekreace
- výsadby doprovodné břehové zeleně - se zachováním 6m manipulačního pásma po jedné straně toku , umožňující údržbu toků
- drobné stavby a zařízení pro chov ryb /např. manipulační plochy a zásobníky na krmivo/
- realizace protipovodňových opatření /suché poldry, mělké odvodňovací příkopy, kapacitní propustky, ochranné hráze/ jsou přípustné i v jiných funkčních plochách
- u vodních toků – křížení inženýrskými nebo dopravními stavbami

### **nepřípustné využití**

- změny vodního režimu vedoucí ke snižování retenční schopnosti krajiny – napřimování vodních toků, zmenšování vodních ploch nebo umělé zpevňování břehů
- vodní toky ve volné nezastavěné krajině , nebo vodní toky , které jsou součástí ÚSES nesmí být zatrubňovány , ani uměle zpevňovány - regulace toků
- jakákoliv výstavba s výjimkou staveb přípustných
- oplocování vodních ploch nebo toků
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů

## **10 – zemědělské plochy /orná,vinice**

### **hlavní využití**

- intenzivní obhospodařování zemědělského půdního fondu /orná půda/

### **přípustné využití**

- hospodaření na menších půdních celcích - záhumenky
- provádění melioračních prací na obhospodařovaných půdách
- realizace zemědělských účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami
- zatravňování a zalesňování méně kvalitních půd a půd ohrožovaných vodní erozí
- realizace protierozních opatření - zasakovací travnaté pásy, zelené remízy, meze
- trasy a zařízení technické infrastruktury

### **nepřípustné využití**

- jakákoliv výstavba nesouvisející se zemědělskou výrobou /nebo technickou infrastrukturou/
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování a rušení polních cest



## 11 – lesní plochy

### hlavní využití

- pozemky plnící funkci lesa
- krajinářská a protierozní funkce

### přípustné využití

- hospodářské využití, hospodaření na základě LHP
- rekreační využívání –myslivost, turistika
- lesní školky
- realizace lesních účelových cest
- zalesňování méně kvalitních půd
- trasy a zařízení technické infrastruktury lesními porosty jen výjimečně

### nepřípustné využití

- jakákoliv výstavba včetně OP PPFL
- skladování materiálu a zřizování skládek odpadů
- oplocování s výjimkou školek

## 12 - přírodní plochy

### hlavní využití

- louky, pastviny
- krajinná zeleň - zeleň rozptýlená a doprovodná podél vodních toků a cest

### přípustné využití

- plochy volně přístupné veřejnosti, zákaz oplocování s výjimkou pastevních ploch a PHO vodních zdrojů 1. stupně
- účelové cesty hospodářské a rekreační - pěší a cyklistické, právo volného průchodu lze dle zák. č. 114 §63 odst.4 - přístup do krajiny
- rekreační turistika - k nepobytové rekreaci, odpočinku , relaxaci
- drobné hospodářské objekty dočasného charakteru, mající vazbu na hospodaření /otevřené přístřešky pro zvěř a hospodářské zvířectvo v rámci pastvin, seníky/
- realizace účelových cest v souvislosti s pozemkovými úpravami
- realizace protierozních opatření –zelené remízy, meze
- zřizování nových nebo obnova původních vodních ploch, suché poldry jako protipovodňová opatření
- revitalizace vodních toků a ploch
- technická infrastruktura

### nepřípustné využití

- zřizování zahrádek
- zřizování skládek a provozů, které by ohrozily přírodu
- násilné změny vodního režimu /odvodňování, vysušování mokřadů
- náročné terénní úpravy

## 13 - dopravní infrastruktura

**hlavní využití** / vyplývá ze zákona o pozemních komunikacích č13/1997/:

- zařízení pro dopravu silniční a železniční
- **silnice II. třídy** - zajišťuje spojení v regionu
- **silnice III. třídy**-umožňuje spojení jednotlivých sídel nebo napojení na ostatní komun.
- **místní komunikace IV. třídy /obslužná/** - pro smíšený nebo pěší provoz
- **účelová komunikace** - slouží k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a ke spojení nebo připojení jednotlivých nemovitostí, veřejný přístup může být omezen pouze v nezbytně nutných případech dle zákona č13/1997 o pozemních komunikacích

**přípustné využití:**

- zastávky veřejné dopravy včetně doplňkových staveb
- doprovodná a isolační zeleň, uliční stromořadí, parkové náměstí
- parkoviště, odstavné plochy a garáže pro potřebu vyvolanou nezbytným využitím území
- pěší a cyklistický provoz na silnicích III. třídy a místních komunikacích
- oddělené pěší chodníky

**nepřípustné využití:**

- parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladovou dopravu a autobusy v plochách
- provizorní a doplňkové stavby mimo zastávky hromadné dopravy

**zásady uspořádání**

**komunikace II.a III. třídy** - kategorie **S7,5/60** šířka 7,5m, návrhová rychlost 60km/h

- omezení přímé obsluhy objektů v zástavbě u průjezdných silnic
- řešení soustředěné zástavby s 1 společným vjezdem na silniční síť
- realizace chodníku podél silnice při průjezdu obytnou zástavbou

**hlavní místní komunikace** – **MO8/40** návrhová rychlost 40km/h

- napojují se na silnici III.třídy, průjezdné, obousměrné 1-2pruhové, zpevněné,
- veřejný profil min.8m / jízdní pruh 3,5m -forma obytné ulice se stromořadím
- musí být zajištěno odvodnění komunikace povrchovou kanalizací,
- v komunikaci může být situováno zpomalovací zařízení

**místní komunikace přístupové** - **MO4/20** návrhová rychlost 20km/hod

- obousměrné 1pruhové, vodopropustný povrch, forma sjízdného chodníku
- veřejný profil 6m ,výjimečně 4,5m do délky 50m /jízdní pruh min. 3m
- průjezdné nebo slepě ukončené , nad 50m s obratištěm
- technicky zajištěn odvod dešťové vody

**účelové komunikace** - veřejně přístupné,

- pro provoz speciální hospodářské techniky
- cyklistický nebo pěší provoz - s označením turistická cesta,
- zpevněné podloží , min. šířka jízdního pruhu 2,5 -3,0m ,
- doporučeno 1stranné stromořadí

## 14 - technická infrastruktura

### hlavní využití

- plochy pro vodárenská zařízení - vodní zdroje, vodojem, úpravna, ČS
- plochy pro čistírnu odpadních vod, ČS
- plochy pro trafostanice

### přípustné využití

- specifické technické vybavení určené pro konkrétní využití, jejichž provozem nesmí docházet k narušování přilehlé obytné zástavby, dodržení OP
- přístupové komunikace - stavby musí umožňovat příjezd montážní a opravárenské techniky
- parkování v rámci vymezeného pozemku případně v odstavném pruhu komunikací
- nové stavby včetně příjezdových komunikací jsou na pozemcích určených pro veřejně prospěšné stavby

### nepřípustné využití

- jiný než stanovený účel využití není přípustný

### zásady uspořádání

- stavby musí vyhovovat nárokům stanoveným na technické zajištění příslušných zařízení
- zařízení vyžadující zvláštní ochranu /vodní zdroje/ je nutno v rámci ochranného pásma 1. st. oplotit

## 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

## 16 – 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 využívání**

- 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 veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

- Vymezení ploch zahrnuje výkres č.4 - **Veřejně prospěšné stavby a opatření.**

**Veřejně prospěšné stavby VPS a opatření VPO**, pro něž lze práva k určeným pozemkům dle stav. zákona 183/2006 Sb. **odejmout nebo omezit §170 a zároveň uplatnit předkupní právo §101** - vyžaduje ve správním území Klučova:

- dopravní a technická infrastruktura
- ekologická stabilita území
- ochrana archeologického dědictví

### **Veřejně prospěšné stavby**

- Do ploch pro veřejně prospěšné stavby byly zařazeny pozemky, kde dochází návrhem územního plánu ke změně funkčního využívání území - tzn vymezují se plochy pouze pro novou výstavbu. Jedná se o stavby pro veřejné komunikace, odkanalizování, zásobování elektřinou a pitnou vodou.
- Všechny veřejně prospěšné stavby a opatření jsou vyznačeny v grafické části a v tab. přehledu jsou identifikovány čísla dotčených pozemků. Přesná poloha a rozsah budou určeny podrobnější projektovou dokumentací.
- Do veřejně prospěšných staveb jsou zařazeny všechny navrhované stavby v návrhovém i výhledovém období, neboť realizace bude záviset na finančních možnostech obce, případně neustále se měnících pravidlech pro dotační příspěvky státu.
- Z komunikací je do VPS zařazena pouze obnova účelové cesty a její rekonstrukce na cyklistickou stezku z Klučova do Českého Brodu.
- Každá stavba musí mít zajištěn přístup z veřejné komunikace, kterou je i veřejně přístupná účelová komunikace. Napojení na veřejnou komunikaci je podmínkou výstavby. Nové přístupové komunikace není nutno v území budovat, všechny rozvojové lokality jsou vymezeny u veřejné komunikace.
- Obslužné komunikace v jednotlivých lokalitách soustředěné zástavby budou řešeny v rámci těchto ploch v územní studii. V případě výstavby 1 RD si stavebník musí zajistit přístup po dohodě s vlastníkem sousedních pozemků formou věcného břemene.
- S ohledem na rozsah plánované obytné zástavby bude nutno budovat zařízení technické vybavenosti, která Klučov i ostatní menší sídla postrádají.
- V případě Klučova a Skramníků je navržena realizace nových TS.
- Pro stavby inženýrských sítí, které neprocházejí veřejnými komunikacemi mimo zastavěné území, jsou vymezeny pozemky s věcným břemenem, zakreslené v grafické příloze. Jedná se o stavby zajišťující zásobování pitnou vodou, plynem a odkanalizování území.

## Veřejně prospěšná opatření

- Mezi veřejně prospěšná opatření v území je zařazen návrh ploch ÚSES, které jsou v území převážně nefunkční a jejichž ochranu je nutno zajistit.
- Druhým opatřením je zajištění ochrany archeologického dědictví – v tomto případě slovanského hradiště v Klučově.

## h - Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Veřejně prospěšné stavby VPS – pro něž lze uplatnit pouze předkupní právo se týkají rozšíření hřbitova v Klučově jako součást veřejné vybavenosti

### Přehled veřejně prospěšných staveb a opatření

Náležitosti z hlediska zápisu do listu vlastnictví:

Pozemky s předkupním právem

Veřejně prospěšné stavby			
VPS 1-12 označení ve výkrese	Kat.území	čísla pozemků	předkupní právo pro:
<b>Komunikace</b> /vyvlastnění a předkupní právo/:			
1 - cyklistická stezka Klučov – Český Brod	Klučov	331,458,474/1,649	obec Klučov
<b>Technická vybavenost</b> /vyvlastnění a předkupní právo/:			
3 - trafostanice Klučov	Klučov	422	obec Klučov
4 - trafostanice Skramníky	Skramníky	199/13	obec Klučov
<b>Pozemky s věcnými břemeny</b> /omezení práva k pozemkům/:			
6 - kanalizační řad Lstiboř- Žhery	Lstiboř Žhery	Trasa dle zákresu	obec Klučov
7 - kanalizační řad Žhery- Skramníky	Žhery Skramníky	Trasa dle zákresu	obec Klučov
10- vodovodní řad Klučov-Lstiboř	Klučov	389,390/1,2;393,524/1, 830/1,2;957	obec Klučov
13 -STL plynovod Lstiboř - Liblice	Lstiboř	282,283/1,2; 284,287	obec Klučov
14 -STL plynovod Poříčany- Klučov	Klučov	389,390/1,2;393,524/1, 830/1,2;957	obec Klučov

15 –VN přeložka Klučov	Klučov	417/2, 416/5, 420/4, 420/5, 412/2, 491/1, 412/3, 412/5	obec Klučov
16 - VN přeložka Klučov	Klučov	1/4, 387/1, 387/3, 387/4, 387/5, 387/6, 384/3, 388/2, 388/3, 388/6, 476/2, 477, 511, 503/29	obec Klučov
17 - STL trafostanice Klučov	Klučov	1/4	obec Klučov
<b>Veřejná vybavenost /veřejné prostranství</b> /pouze předkupní právo/:			
8 - rozšíření hřbitova	Klučov	393	obec Klučov
<b>Veřejně prospěšná opatření – ÚSES:</b> /vyvlastnění a předkupní právo/			
<b>VPO 1-9</b> označení ve výkrese	<b>Kat.území</b>	<b>čísla pozemků</b>	<b>předkupní právo pro:</b>
1- regionální biocentrum Klučov/ornál	Klučov	400/1, 400/2,403	stát
2- regionální biokoridor Šembera	Klučov	183,184,185/2187,188,193,195, 196,199,385,388,503/4,532	stát
3- lokální biocentrum Klučov	Klučov	454/1,503/7	obec Klučov
4 – lokální biokoridor U vinice	Klučov	365,458,472	obec Klučov
5 - lokální biokoridor Lstiboř-Bylanka	Lstiboř	50/2,50/3,100/3,190/1, 191,192, 193/7	obec Klučov
6 - lokální biokoridor Lstiboř-Žhery	Žhery	69,85,369,370,371	obec Klučov
7 - lokální biocentrum Žhery	Žhery	85	obec Klučov
8 - lokální biokoridor Žhery-Skramníky	Žhery Skramníky	16/1,25,75,92,192	obec Klučov
9 - lokální biocentrum Skramníky, Jezírk.potok	Skramníky	94,194,195,220,224	obec Klučov
11 - regionální biokoridor Šembera	Klučov	387/6, 477, 489/1, 489/7, 489/8, 489/9, 503/1, 503/4, 503/5, 503/26, 503/29, 503/38	obec Klučov
<b>Veřejně prospěšná opatření – archeologické naleziště:</b> /vyvlastnění a předkupní právo/			
10 - Slovanské hradiště Klučov	Klučov	396,397,400/1,401,402,403, 408, 409, 492/3,531	stát

## **i - Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření**

Územní plán vymezuje 2 plochy územních rezerv **pro venkovské bydlení**.

Rezervy budou využity postupně až po zastavění sousedních pozemků a prověřeny budou formou zpracování Změny ÚPN s vyhodnocením záborů ZPF.

### **k.ú.Klučov R - pozemek p.č 422**

**územní rezerva**

#### podmínky k prověření:

- dopravní napojení: 1 vjezd na MK
- společná obslužná komunikace
- požadavek na výsadby uliční zeleně
- zajištění ochrany krajinného rázu

### **k.ú. Skramníky R - pozemek p.č. 190**

**územní rezerva**

#### podmínky k prověření:

- dopravní napojení na silnici III.třídy 1 společným vjezdem
- napojení na síť: výhledová ČOV, umístění přečerpávací stanice splašků vodovod – místní zdroje nebo připojení k Taticům
- odstup zástavby od silnice 15m, chodník podél silnice
- obytná ulice se stromořadím
- respektovat PHO 95m zemědělské výroby , isolační zeleň

## **j - Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití podmínkou pro rozhodování a stanovení lhůty pro pořízení studie**

- Územní plán Klučov vymezuje zastavitelné plochy K2, K4, K11 a K12 v Klučově, L2 ve Lstiboři a S2 ve Skramníkách , kde je prověření změn jejich využití pro venkovské bydlení, smíšené obytné a zeleň veřejná / hřbitov podmíněno zpracováním územní studie jako podkladu pro rozhodování.
- Ve většině případech se jedná o rozsáhlejší plochy pro 6-20 RD, kde není jednoznačné řešení dopravní obsluhy a podrobnější studie řešená ve variantách umožní optimální využití pozemků se zohledněním zájmů všech stavebníků. Vyjímkou jsou plochy K11 a K12 v Klučově, kde se jedná o území bývalého statku a tvrziště a plochy jsou určeny pro nové centrum obce se smíšeným obytným a parkovým využitím.

### **Přehled ploch - Lhůty zpracování a specifické podmínky využití:**

#### k.ú.Klučov K2 U Šembery - 2.16ha lhůta evidence studie 122019

- dopravní napojení 1 vjezdem na silnici III.třídy mimo sídlo
- pěší propojení k centru obce chodníkem



- respektovat dálkový telekom. kabel po okraji plochy
- společná obslužná komunikace
- požadavek na výsadby uliční zeleně
- regionální biokoridor ÚSES Šembery
- hranice území ohroženého záplavou

**k.ú.Klučov K4 Na vrše - 0.88ha** lhůta evidence studie 122018

- dopravní napojení 1 vjezdem na místní komunikaci
- napojení na síť: podmínkou nová TS
- respektovat ze 2 stran vrchní vedení 22kV- OP
- ochrana kraj. rázu - pohledově otevřená poloha nad obcí
- společná obslužná komunikace, zajistit odvodnění
- požadavek na výsadby uliční zeleně

**k.ú.Klučov K11 a K12 Tvrziště - 3.28ha** lhůta evidence studie 122025

- dopravní napojení min. 2 vjezdem na místní komunikaci
- upřesnění způsobu využití a podmínek prostorového – plošného a výškového řešení zástavby, včetně střešní krajiny a objemového řešení přírodních prvků.
- uspořádání veřejného prostranství, včetně parkování a dale zástavby a přírodních prvků
- upřesnění dopravní infrastruktury v rámci území
- prověření možných okolních rozvojových ploch a jejich návazností
- prověření návaznosti na využití pobřeží Šembery
- požadavek na dodržení prostupnosti území

**k.ú.Lstiboř L2 Za Bylankou - 1.21ha** lhůta evidence studie 062018

- dopravní napojení: 2 vjezdy na silnici III.třídy v sídle
- respektovat dálkový telekomunikační kabel
- odstup zástavby od silnice 15m
- chodník se stromořadím podél silnice
- společná obslužná komunikace
- požadavek na výsadby uliční zeleně

**k.ú.Skramníky S2 Tatecká - 0.47ha** lhůta evidence studie 122019

- napojení na síť - nová trafostanice
- společná obslužná komunikace z místní komunikace, zajistit odvodnění
- lokalita na kopci – ochrana krajinného panoramatu sídla
- požadavek na výsadby uliční zeleně

**k - Údaje o počtu listů územního plánu  
a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Počet listů textové části - 30

Počet výkresů /listů/ grafické části - 1