

ZADÁNÍ Změny č.1 územního plánu KLUČOV

návrh k projednání

Obsah:

V rozsahu přílohy č.6 vyhlášky č.500/2006Sb.po novele č.458/2012

Hlavní cíle a požadavky :

- a - na základní koncepci rozvoje a ochrany hodnot území obce
 - na urbanistickou koncepci - plošné a prostorové uspořádání včetně vymezení zastavitelných ploch
 - na koncepci veřejné infrastruktury- uspořádání a možnosti změn
 - na koncepci uspořádání krajiny – uspořádání nezastavěného území s vyloučením umístování staveb dle §18 odst.5 SZ
- b - na vymezení ploch a koridorů územních rezerv
- c - na veřejně prospěšné stavby a opatření s uplatněním vyvlastnění nebo předkupního práva
- f - na obsah Změny č.1 a jejího odůvodnění včetně výkresů
- h - upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR, ZÚR Stč. kraje a problémů ÚAP
- i - další požadavky obce, DO a veřejnosti po projednání

pořizovatel:	Obec Klučov	starosta Jiří Maršálek
	Klučov, 282 01	obecni.urad@klucov.cz / tel. 321671423
výkonný pořizovatel:	ing.arch.D.Tůmová,	osvědčení č.800034999
	e-mail tumova_dasa@volny.cz/	tel.fax.233 343 033

Zadání Změny č.1:

říjen 2014

Základní údaje, úvod

Územní plán Klučov byl vydán 26.4.2010. **Pořízení Změny č.1 ÚP Klučov** schválilo zastupitelstvo obce na svém zasedání **dne 15.9.2014**.

Rozsah správního území: 1444 ha **Počet obyvatel: 936/2012/**

Správní území obce zahrnuje 4 kat. území – Klučov, Lstiboř, Skramníky a Žhery.

- Změna č.1 se týká **1 lokality ve Lstiboři** převážně v hranicích zastavěného území
- **Účelem Změny č.1** je zohlednění aktuálního požadavku, uplatněného po vydání územního plánu, který je zaměřen na změnu funkčního využití k bydlení. Navržený záměr se týká využití rozsáhlejší zahrady v zastavěném území Lstiboře a části navazujících ploch mimo zastavěné území.
- Stavební zákon č.183/2006Sb.v platném znění, v **odst.4 §55** umožňuje změnou ÚP vymezit nové zastavitelné plochy až po vyčerpání zastavitelných ploch schválených platnou ÚP dokumentací.
- **Zdůvodnění potřeby** nových zastavitelných ploch:
Stavební aktivita v této části obce je v posledním období intenzivní. Rozvojové plochy, které navrhoval územní plán přestavbou zahrádkové kolonie jsou téměř zastavěné. Rozestavěná je i druhá lokalita soustředěné zástavby v centru obce. Naopak Změnou č.1 je možno zrušit navrženou územní rezervu, kde není z hlediska vlastnických vztahů zájem o výstavbu a místo této plochy umožnit rozvoj obytné zástavby na plochách převážně v zastavěném území. Plochy navrhované Změnou č.1 nedosahují ani rozlohy původní územní rezervy tzn. že podíl ploch určených k zástavbě bude celkově nižší. Z urbanistického hlediska je výměna těchto ploch naprosto srovnatelná, naopak v nové poloze naváže zástavba přirozeně na současnou infrastrukturu obce včetně přímého napojení na centrum obce.
- **Cílem rozvoje území sledovaného změnou** je podpora rozvoje bydlení v proluce zastavěného území s možností dopravní obsluhy a napojením na inženýrské sítě.
- V návrhu není uplatněn žádný záměr, obsažený v přílohách č.1 a 2 zák.č.100/2001Sb v platném znění, vyžadujících posouzení z hlediska vlivu na životní prostředí obce.
- V řešeném území se dle ÚP Klučov nevyskytují prioritní typy stanovišť ani žádná území s prioritními druhy .
- Návrh Zadání Změny č.1 bude projednán v souladu s §47 stavebního zákona č.183/2006 Sb. v platném znění.

**a –Požadavky na základní koncepci rozvoje
a ochrany hodnot území obce.**

- Obec podporuje na svém území rozvoj bydlení, které zde má příznivé územní možnosti, a které je zároveň pro bydlení atraktivní díky své poloze v zázemí města Českého Brodu a v rozvojové oblasti Prahy - OB1.
- Dostavbou plochy v proluce zahrady na okraji sídla nedojde k poškození urbanistických nebo krajinářských hodnot sídla, uvedené stavby se stanou integrální součástí zastavěného území sídla.

Nemovité kulturní památky - areál tvrzíště, archeologické naleziště v Klučově a areál kostela ve Lstiboři ani urbanisticky hodnotný střed Lstiboře s kostelem a nepravidelnou návší, obestavěnou zástavbou zemědělských usedlostí, nebudou novou zástavbou dotčeny, uvažovaná zástavba není situovaná v centru, ale na okraji sídla.

- Změna č.1 bude respektovat zájmy ochrany přírody - bude zajištěno zachování přírodního rázu v prostoru významných krajinných prvků potoků Bylanky a Šembery, podél nichž procházejí biokoridory ÚSES s významnou břehovou zelení. Rozvojová plocha není s těmito prvky v kontaktu. Ochrana lesa včetně 50m OP není rozvojovými plochami rovněž dotčena.

**a.1 Požadavky na urbanistickou koncepci ,
plošné a prostorové uspořádání a vymezení zastavitelných ploch.**

Rozvojové plochy k Zadání Změny č.1 ÚP KLUČOV					
číslo	Katastr.úz. lokalita	Pozemek č.p.	Využití ÚPN kultura	Navržená změna	Poznámka
1	Klučov V zahradách	156,157, 197/3, 309/1,310	zahrada orná	Bydlení venkovské	6 RD , převážně v zastavěném území

a.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury.

Doprava

- Po západním okraji Klučova vede silnice II/330 do Českého Brodu, napříč Lstiboří procházejí pouze silnice III.třídy . Lokalita Změny č.1 ve Lstiboří leží u silnice III/3301, ze které bude připojena 1 vjezdem. Obslužná komunikace bude průjezdná.
- V návrhu ÚP je zajištěna územní ochrana dopravního koridoru železniční trati 011 Praha –Kolín- Pardubice a výhledové trasy VRT. Oba koridory procházejí mimo území řešené Změnou č.1.

Občanská vybavenost

- V Klučově i ve Lstiboří je zastoupena základní vybavenost sloužící obyvatelům sídla v nezbytném rozsahu.
- Návrh Změny č.1 neřeší konkrétní záměr komerčních služeb, i když v rámci obytných ploch lze se zařízením občanské vybavenosti v souladu s platnými regulativy uvažovat.

Technická vybavenost

- Územím procházejí **nadřazené trasy technické infrastruktury** zejména produktovody a VVTL plynovody, které je nutno respektovat včetně OP a BP . Území řešené Změnou č.1 se těchto tras ani jejich OP nedotýká.
- **Dešťové vody** z rozvojových ploch budou zachycovány na vlastních pozemcích pomocí vsakovacích jímek.
- Obec postupně realizuje **splaškovou kanalizaci** Lstiboř, Klučov s přečerpáváním do ČOV v Českém Brodě.
- Novou zástavbu bude možno zásobit **pitnou vodou** z veřejného vodovodu, vybudovaného v Klučově a Lstiboří s připojením na vodovod Poříčany.
- **Telekomunikačně** je území napojeno přes ATÚ Chrášťany.
Územím prochází radioreléová trasa a dálkové telekomunikační kabely.
- Návrh Změny č.1 nevyžaduje ve vazbě na rozvojové plochy zásadní rozvoj energetických zařízení VN a TS. Rozvojová plocha se nachází v dosahu nové TS, realizované na sousedních zastavěných plochách.
- **Svoz komunálního odpadu** zajišťuje fi NYKOS na skládku v Radimi. V obci je zaveden separovaný sběr plastů, skla a papíru do kontejnerů, nebezpečný odpad je zajišťován mobilním svozem. V rozvojových plochách je třeba zajistit plochy pro nakládání s odpadem a umožnit jejich bezproblémový odvoz.

a.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny/ uspořádání nezastavěného území, s vyloučením umístování staveb/ §18 odst.5 SZ

- Změna č.1 se v lokalitě č.1 nedotýká žádné významné krajinné partie. Jedná se o okraj sídla s přechodem do zemědělské krajiny. Parcely budou orientovány do volné krajiny zahradami, které vytvoří přirozený přechod .

b - Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Nejsou uplatňovány

c - Požadavky na veřejně prospěšné stavby a opatření s uplatněním vyvlastnění nebo předkupního práva

- Požadavky na vymezení pozemků pro veřejně prospěšné stavby nejsou do Změny č.1 zahrnuty.
- Záměr není spojen s žádným veřejně prospěšným opatřením, plochy ÚSES zůstanou zachovány v rozsahu z ÚP.

d – Požadavky na prověření ploch podmíněných vydáním RP, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

- Územní studie není vyžadována, jedná se o dostavbu proluky s jednoznačným územním řešením a situováním zástavby podél jednostranně obestavěné obslužné komunikace na základě vytyčovacího plánu.

e - Požadavky na zpracování variant řešení

- Varianty návrhu nebudou zpracovávány vzhledem k jednoznačným územním podmínkám a maloplošnému rozsahu zástavby.

f - Požadavky na obsah Změny č.1 ÚP a jejího odůvodnění

I. Návrh Změny č.1 ÚP Klučov bude obsahovat:

- *textovou část* v rozsahu odpovídajícím navrhovaným změnám dle přílohy č.7 k vyhl.č.500/2006Sb. v platném znění
- *grafickou část* zpracovanou v souladu s §16 vyhl.č.500/2006Sb v platném znění v rozsahu měněných částí ÚP formou výřezů.

- a) Výkres základního členění území 1:10000
b) Hlavní výkres s vymezením zastavitelných ploch 1:10000/1:2880

II. Odůvodnění Změny č.1 ÚP Klučov s *textovou a grafickou* částí

- a) Koordinační výkres 1:10000
b) Výkres záborů ZPF 1:5000

III. Právní stav Změny č.1 (ÚP+Změnač.1) 1:10000/1:2880

Příloha - registrační list v souladu s přílohou č.16 k vyhl. č. 500/2006Sb.
Návrh Změny č.1 územního plánu bude zpracován ve 4 vyhotoveních .

g - Požadavky na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

V rámci Změny č.1 nejsou navrhována žádná zařízení s negativním vlivem na obytné prostředí sídla. Uvažovaná zástavba v 1 lokalitě je určena výhradně k bydlení. S ohledem na uvažovaný rozvoj obce není nutno zpracovávat posouzení z hlediska vlivu na ŽP dle zák. 100/2001Sb.

h- Upřesnění požadavků vyplývajících z PÚR, ZÚR Stč. kraje a ÚAP

- Z **Politiky územního rozvoje PÚR ČR** vyplývá, že řešené území se nachází v rozvojové oblasti Prahy OB1 ve vazbě na železniční koridor Praha- Kolín .
- Pro řešené území byly schváleny **Zásady územního rozvoje Stč. kraje/2011**. Z této dokumentace vyplývají územní požadavky zaměřené na dopravní železniční koridor VRT mezi Klučovem a Lstiboří. Dále je třeba respektovat koridory produktovodu a VVTL plynovodu a regionální biokoridor ÚSES Šembery včetně regionálního biocentra Klučov/1946.
- **Územně analytické podklady** uvádějí záměr dopravního koridoru VRT v sousedství Klučova jako problematický. Omezení pro zástavbu se týkají vymezených ploch regionu ÚSES, ploch kulturních památek a územní limity koridorů inženýrských sítí nadmístního významu . Žádný z těchto limitů se nedotýká lokality Změny č.1.
- Při řešení střetů bude návrh vycházet z ÚAP a z urbanistické koncepce platného ÚP se zohledněním všech územních limitů .
- **Limity využití území** jako omezení vyplývající ze zákonných předpisů, která jsou limitující v územním rozvoji, jsou obsaženy v Hlavním výkrese ÚP 1:10 000.
- V řešeném území se limity týkají zejména zájmů ochrany kulturních památek, ochrany přírody a ochranných pásem veřejné infrastruktury- inženýrských sítí a dopravy.