



KŠELY

územní plán | odůvodnění
dokumentace
pro veřejné projednání



listopad 2023

Architekti Černí | urbanistický ateliér

ČERNÍ

| | |
|-------------|---|
| AKCE | Územní plán Kšely |
| ETAPA | dokumentace pro veřejné projednání |
| ČÁST | B. ODŮVODNĚNÍ |
| POŘIZOVATEL | Městský úřad Český Brod odbor stavební a územního plánování / úřad územního plánování |
| PROJEKTANT | Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý (ČKA 03575) Architekti 'CERNÍ' urbanistický ateliér sídlo: Pražského 604, 152 00 Praha 5 ateliér: Záhorského 885, 152 00 Praha 5 tel.: 251 680 138, e-mail: architekti@cerni.cz |
| SPOLUAUTOR | Ing. arch. Hana Černá |
| SPOLUPRÁCE | Ing. Vladimír Mackovič (ČKA 0652) - ÚSES |
| DATUM | listopad 2023 |

B. OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

TEXTOVÁ ČÁST

B1. Náležitosti podle § 53 odst. 4 stavebního zákona | strana 4

- a) soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem | 4
- b) soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území | 17
- c) soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů | 21
- d) soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů | 21

B2. Náležitosti podle § 53 odst. 5 stavebního zákona | strana 22

- a) výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4 | 22
- b) zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí | 22
- c) stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 | 22
- d) sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly | 22
- e) komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty | 22
 - 1. Vymezení zastavěného území | 22
 - 2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot | 23
 - 3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně | 23
 - 4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování, vymezení plocha a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek po jejich využití | 27
 - 5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně | 32
 - 6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) | 40
 - 7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit | 44
 - 8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona | 46
 - 9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona | 46
 - 10. Limity využití území | 46
- f) vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch | 50

B3. Náležitosti podle přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. | strana 53

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území | 53
- b) vyhodnocení splnění požadavků zadání | 54
- c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení | 62
- d) výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení | 62
- e) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa | 63

B4. Náležitosti podle správního řádu - odůvodnění pořizovatele | strana 69

- a) postup pořízení územního plánu | 69
- b) vyhodnocení souladu s uplatněnými stanovisky | 69
- c) vyhodnocení připomínek, rozhodnutí o námitkách, vč. odůvodnění | 69

GRAFICKÁ ČÁST

- **B1** | Koordinační výkres (1 : 5 000)
- **B2** | Výkres širších vztahů (1 : 50 000)
- **B3** | Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (1 : 5 000)

B1. NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

a) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Politika územního rozvoje České republiky ve znění aktualizací č. 1 (2015), č. 2 a 3 (2019), č. 5 (2020), č. 4 (2021) a č. 6 (2023)

Územní plán je v souladu s následujícími republikovými prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.

Ochrana hodnot, včetně formulace rozvojové a urbanistické koncepce, je zakotvena v návrhu územního plánu (viz kapitola A2 a příslušné části odůvodnění). Územní plán zachovává ráz urbanistické struktury i ráz okolní krajiny, neobsahuje žádný záměr, který by byl výrazným zásahem, spíše jde o evoluci, rozvoj v dílčích krocích, jakými je například vymezení dalších zastavitelných ploch navazujících na stávající stavební fond, vymezení systému ÚSES, který zase dodává krajinně stabilizační kostru. Tato celková koncepce je už prověřena předchozí územně plánovací dokumentací (ÚP sídelního útvaru a jedna jeho změna), na niž tento územní plán navazuje a mnohé z jejího obsahu přejímá.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Primární sektor je návrhem ÚP respektován, podstatná část krajiny je hodnocena jako krajina s komparativními předpoklady zemědělské produkce. Zastoupení lesů je malé, jen v částech podél vodních toků lze hovořit o krajinně relativně vyvážené. Zábory zemědělské půdy jsou uvážlivé (vyhodnocení na jiném místě odůvodnění). Ekologické funkce v krajinně jsou podpořeny návrhem systému ekologické stability.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Sídelní struktura je zcela jednoznačná, třebaže různorodá, odrážející zejm. terénní poměry konkrétních míst. Nové rozvojové, zastavitelné plochy mají přímou prostorovou vazbu na stávající urbanistickou strukturu. Záměry, které by vznikaly bez této vazby, mimo kontakt se zastavěným územím, se územním plánem nenavrhují.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Územní plán je ve svém principu dokumentem založeným na komplexním přístupu k území, řeší celé území obce, všechny v něm existující (případně návrhové) funkce, které mají územní průmět. V zadání územního plánu se nevyskytuje žádný záměr, který by byl odrazem jednostranných hledisek a požadavků. Na druhou stranu každý jednotlivý záměr je vyjádřením vůle majitele po změně využití území. Územní plán záměry

posoudil a náležitě s nimi v návrhu naložil. Celková koncepce rozvoje je popsána v kapitole A2 a v příslušné části odůvodnění.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Priorita je zaměřena na rozsáhlejší a územně nadřazené oblasti – města a regiony, tam patrně požadavek koordinace vystoupí silněji než v rámci ÚP jedné obce, kde jde spíše o jednotlivé záměry, které se navzájem podmiňují málo nebo vůbec. Koordinace (místní, funkční, časová apod.) je ovšem obecným principem tvorby ÚPD a své projevy má vždy (například koordinace zastavitelných ploch, koridorů s vymezením prvků ÚSES apod.). Tak je uplatněna i v tomto územním plánu.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Areály vykazující hospodářské aktivity jsou v ÚP stabilizovány. Nové plochy pro ekonomickou činnost však ÚP nenavrhuje, s výjimkou rozšíření plochy stávajícího areálu firmy Fatos. Určitou flexibilitu ve využití zastavěného území a zastavitelných ploch ÚP obsahuje, a tak je možná i v rámci této zástavby aplikovatelná určitá strategie pro řešení hospodářských problémů. U obce této velikosti bude vždy závislost na vyjíždě za prací.

(18) Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Sídelní struktura, v níž jsou Kšely zapojeny, se vytvářela v dlouhodobém historickém vývoji a vazby mezi jednotlivými sídly územní plán neovlivňuje.

(19) Vytvářet předpoklady pro rozvoj, využití potenciálu a polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu, vč. území bývalých vojenských újezdů). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestavb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporně v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Na území Kšely se nevyskytují opuštěné areály (brownfields) v plném slova smyslu. I kdyby se vyskytovaly nemovitosti aktuálně nevyužívané, je jim (jako všem plochám na území obce) přisouzena funkční regulace, která umožňuje jejich další existenci či rozvoj.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Všechny rozvojové záměry těsně navazují na zastavěné území, jsou vymezovány v co nejméně konfliktních polohách, aby nebyl významně ovlivněn charakter krajiny. Jde o koncepci, která je založena už v předchozí ÚPD a rozvinuta i ve změně předchozího ÚP.

Všechny jmenované hodnoty krajiny (tedy ty z nich, které se na území Kšely vyskytují), chráněné prvky a území, jsou územním plánem respektovány. Návrh územního plánu do krajiny pozitivně zasahuje i návrhem systému ekologické stability. Cílové charakteristiky krajiny jsou stanoveny v zásadách územního rozvoje a jejich splnění komentováno na jiném, příslušném místě odůvodnění.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Navrhované zastavitelné plochy kompaktně navazují na zastavitelné území a nevytvářejí tak v krajině žádné bariéry bránící migraci. Stejně tak se nenavrhují ani liniové stavby, které by krajinu fragmentovaly. Ke srůstání sídel také nebude docházet. Prostupnost krajiny tak není územním plánem narušena.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých ploch nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Územní plán zachovává a stabilizuje stávající plochy zeleně (tedy lesa a mimolesní krajinné zeleně). Krajina je ovšem tvořena převážně kvalitní zemědělskou půdou a v ní územní plán žádné nové plochy zeleně nenavrhuje s výjimkou biokoridorů a ploch biocenter.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Cestovní ruch není výrazným tématem obce, která má především rezidenční charakter. Pro cykloturistiku jsou využitelné především pozemní komunikace – silnice III. tříd, po nichž je trasována i tzv. Ovocná cyklotrasa (z Tuchorazi a Přistoupimi přes Kšely do Vitic). Některé velké nemovitosti, statky, mají potenciál pro rozvoj agroturistiky a podobných forem cestovního ruchu. V obci se také vyskytuje chov koní s možnou vazbou na využití pro tyto další aktivity.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. U stávající i budované sítě dálnic, kapacitních komunikací a silnic I. třídy zohledňovat i potřebu a možnosti umístění odpočívek, které jsou jejich nedílnou součástí. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladních technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Dostupnost území je dobrá, nevykazuje žádné deficity. Při hlavní dopravní trase, tj. silnici č. I/12, se vymezuje koridor pro její zkapacitnění (výstavbu dalších jízdních pruhů). V souvislosti s rozvojem obytné zá-

stavby navrhuje územní plán i nové trasy místních obslužných komunikací. V oblasti technické infrastruktury se navrhují nové trasy, vzešlé ze ZÚR. Jde ale o podzemní vedení, která nemají vliv na prostupnost krajiny, nefragmentují ji. Zastavitelné plochy pro obytnou výstavbu nejsou v konfliktu s koridory pro dopravní stavby.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Rozšiřování a zkvalitňování dopravní infrastruktury se týká jednak silnice I/12 – pro tento účel je vymezen koridor pro přidání dalších jízdních pruhů. Dále jde především o objízdné komunikace (obchvaty) Českého Brodu s dopadem na plánovanou mimoúrovňovou křižovatku silnic I/12 a II/108, která částečně (velmi minimálně) zasahuje na území Kšela a je pro ni vymezen koridor. Tyto záměry významně přispějí ke zvýšení bezpečnosti a plynulosti dopravy.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Na území obce se nenacházejí provozy, které by výrazně vedly ke zhoršování imisních limitů, a to ani v plochách stabilizovaných, ani v plochách návrhových.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Územím obce protéká Chotýšský potok a při východní hranici Bylanka (také zvaná Vitický potok). Toky nemají vyhlášené záplavové území a nepředpokládají se jako zdroj potenciálního rizika, přesto v nedávné minulosti došlo zde ke značným rozlivům. Retenci na Chotýšském potoce má zajistit návrhová plocha K.3. Územní plán nemá podnět problematiku přírodních rizik preventivně řešit s plošným průmětem. (V současné době je rozpracována studie odtokových poměrů pro území ORP Český Brod, je částečně zapracována do ÚP Kšela – jde o plochy pro vodní nádrže, suché poldry na každém z těchto potoků.) V zastavěném území a v zastavitelných plochách je retence vod řešena vyhláškou č. 501/2006 Sb. a územní plán nenavrhuje nad její rámec žádná opatření.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Na území obce není vyhlášeno záplavové území.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Všechny významné složky veřejné infrastruktury jsou už v území umístěny a územní plán je zaznamenává jako stabilizované. Dopravní dostupnost regionálních center je dobrá, územní plán žádný nový záměr neobsahuje.

Územní plán prochází běžným projednáním, jehož se účastní i sousední obce. Tím je zajištěna informovanost o přeshraničních záměrech i jejich koordinace (zde například návrh MÚ křižovatky na I/12 s východním obchvatem Českého Brodu).

Územní plán ovšem obsahuje i záměry, jejichž koordinace je nutná v projektové přípravě – zde v ÚP jsou navrženy prostřednictvím vymezených koridorů (VTL plynovod, silniční obchvat Českého Brodu s navazující křižovatkou, rozšíření silnice I/12).

Dopravní síť je dostatečná, zajišťuje vazby na okolní centra, její stav není překážkou dalšího hospodářského rozvoje obce.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Územní plán navrhuje rozvoj v rozsahu, který nebude mít výrazné nároky na vývoj dalších oblastí, zejm. veřejné infrastruktury. Spolupráce veřejného a soukromého sektoru s veřejností nad veřejnými prostory (jichž je v obci dostatek) a veřejnou infrastrukturou je plně v gesci obce, a to zejména v dalších etapách realizace záměrů, v etapách navazujících na územní plán.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Tato priorita nejspíše překračuje měřítko řešené obce, je zaměřena na rozsáhlejší a lidnatější území s většími nároky na veřejnou dopravu (a její vzájemné návaznosti). V Kšelicích se ostatně vyskytuje jen silniční doprava. Síť pěších a cyklistických cest s doprovodnou zelení je umístitelná prakticky ve všech plochách s rozdílným způsobem využití (prioritně s využitím stávající cestní sítě), ale speciální plochy se pro ni nevyžadují.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Obec má slušně vyřešené vodní hospodářství (jak zásobování pitnou vodou, tak nakládání se splaškovými vodami). Také ostatní systémy technické infrastruktury jsou zastoupeny a nevyžadují řešení v územním plánu.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Návrhem ploch pro výrobu energie z obnovitelných zdrojů se změna ÚP nezabývá.

Aktualizací č. 4 byla v kapitole 4 „Specifické oblasti“ vymezena nová specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Náleží do ní mj. všechny obce v ORP Český Brod.

Úkoly pro územní plánování:

V rámci územně plánovací činnosti kraje a koordinace územně plánovací činnosti obcí

a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),

Územní plán řeší komplexně celé území obce, a to i s ohledem na vodní režim v krajině. Územní plán navrhuje tři koridory pro vymezení veřejně prospěšných opatření, jimiž jsou suché/vodní nádrže na Chotýšském potoce, na Bylance a na jejich soutoku. Podkladem pro tento návrh je Studie odtokových poměrů včetně návrhů možných protipovodňových opatření na území ORP Český Brod. Dalším klíčovým prvkem ve vodním režimu krajiny je zvýšení podílu zeleně – část zajistí prvky systému ekologické stability, část je koncepčně vyznačena jako plochy smíšené nezastavěného území, v nichž lze předpokládat zvýšený podíl zeleně.

b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,

Tato problematika se v územním plánu neřeší, nebyla jako nezbytná vyhodnocena, resp. zadání územního plánu ji nespécifikuje.

c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,

Koncepčně je nakládání se srážkovými vodami v územním plánu řešeno. Sídlo má navíc dostatek ploch sídelní zeleně i vodní plochy a toky, má podmínky pro zadržování či vsakování srážkových vod.

d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,

Viz komentář k bodu a).

e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,

Tento úkol není řešen změnou územního plánu.

f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopvat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

Územní studie krajiny není podkladem pro tuto změnu územního plánu, nicméně významně využita byla studie odtokových poměrů území ORP Český Brod.

V PÚR je vymezen **koridor technické infrastruktury DV1** (č. 162) Jde o koridor pro zdvojení potrubí ropovodu Družba. Důvodem vymezení je „zabezpečení přepravy strategické suroviny pro ČR a tím zajištění navýšení přepravy ropy z Ruska do ČR (možné zvyšování zpracování ropy v rafinérii Litvínov a Kralupy). Úkoly z toho plynoucí směřují především na kraje, jimiž koridor prochází. Obec má za úkol zajistit územní ochranu vymezených koridorů. Koridor je v ÚP vymezen, územní ochrana je tak zajištěna.

Územní plán Kšely je v souladu s politikou územního rozvoje ve znění jejích aktualizací č. 1-6.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK), které nabyly účinnosti 22. 2. 2011, prošly aktualizací č. 1 (2015) a aktualizací č. 2 (2018), které neřešily problematiku týkající se území obce Kšel. V roce 2022 pak byly vydána aktualizace č. 6 a č. 7 – jejich obsah se netýká území Kšel.

1/ ZÚR stanovují v návaznosti na Politiku územního rozvoje ČR *priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území.*

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.

Územní plán je nástrojem, který bere v potaz všechny tři pilíře územního rozvoje a komplexně řeší další rozvoj obce. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území je komentována na jiných místech odůvodnění.

(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).

Území Kšel se z PÚR týká záměr zkapacitnění ropovodu Družba. Záměr je dále rozpracován v ZÚR a příslušný koridor je vymezen i v ÚP Kšel.

(03) Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky, kterými jsou na území Středočeského kraje: II. hospodářsky slabé regiony: Milovice - Mladá; Pro tato území prověřit a stanovit možnosti zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury.

Priorita se území Kšel netýká.

(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.

Posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.

Vytvářet podmínky pro zlepšení spolupráce blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov.

Rozvíjet obslužný potenciál center v příměstském území Prahy, zejména Hostivice a Jesenice pro potřeby jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.

Jako ostatní centrum osídlení je tu jmenován Český Brod, ORP pro obec Kšely. Obě obce mají vyvážený vztah a územní plán neobsahuje žádný záměr, kterým by ovlivňoval význam Českého Brodu jako centra osídlení.

(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby:

Mezi jmenovanými dopravními trasami je také pod bodem g) silnice I/12 v koridoru Praha-Úvaly-Český Brod. Ve skutečnosti je záměr ŘSD rozsáhlejší a týká se zlepšení parametrů na celé trase až do Kolína. Ministerstvo dopravy vyjádřilo při projednání zadání územního plánu požadavek zařadit mezi VPS koridor pro rozšíření předmětné komunikace.

(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:

a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;

Krajina obce je především zemědělsky využívaná, nevykazuje výrazné znaky rozmanitosti, resp. k té přispívají vodní toky s doprovodnou zelení. Vhodné krajinné prvky jsou pak navrženy jako základ pro lokalizaci místního ÚSES, který směřuje k posílení stability krajiny.

b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;

Územní plán respektuje současnou urbanistickou strukturu a vztah sídla ke krajině a jejím typickým znakům. Nové zastavitelné plochy navazují na zastavěné území v místech, kde jen minimálně zasahují do krajiny, resp. tak aby nenarušovaly její ráz. Pozitivními zásahy do krajiny jsou navrhované prvky územního systému ekologické stability. V krajině jsou také situovány záměry na vedení nadmístní technické infrastruktury – vesměs jde o podzemní vedení, která po realizaci nebudou mít negativní dopad na krajinný ráz.

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;

Struktura sídla je v ÚP zachována a jen doplněna uměřeným rozsahem zastavitelných ploch. Do historické struktury sídla se nezasahuje, nový rozvoj je směřován do „druhého plánu“ za stávající zástavbu. Krajinu by bylo naopak vhodné fragmentovat, zejména prvky zeleně. Srůstání sídel není vzhledem k izolované poloze Kšela hrozbou.

d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;

Viz dále v subkapitole č. 6.

e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

V Kšeli jsou využívanými přírodními zdroji především zemědělská půda, povrchová voda a podzemní zdroje vody. Všechny tři podléhají resortním předpisům, územní plán má jen omezené možnosti šetrné využívání ovlivnit. Zábory ZPF jsou uvedeny na jiném místě odůvodnění a jsou minimalizovány na nejnižší míru.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;

Územní plán navrhuje přiměřený rozvoj sídla, reflektuje dosavadní urbanistickou strukturu a pro zastavitelné plochy navrhuje plochy, které mohou podníti vhodné detailnější urbanistické řešení. Obec oplývá dostatečnými, až rozsáhlými veřejnými prostranstvími. Prostupnost krajiny není územním plánem negativně ovlivněna.

b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;

Zastavěné území je efektivně využíváno, vykazuje známky funkční i urbanistické celistvosti, již dále rozvíjejí i zastavitelné plochy. Do volné krajiny územní plán žádný rozvoj nesměruje.

c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech: - poznávací a kongresové turistiky, - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech, - vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce, - rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví, - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.

Kšely mají poklidný rezidenční charakter, téma intenzivnějšího rozvoje cestovního ruchu není aktuální. Obec naplňuje jen požadavky stálých obyvatel na přiměřené volnočasové aktivity (hřiště apod.). Možné je také zaměření na rozvoj cykloturistiky s využitím stávající sítě pozemních komunikací.

d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);

V tomto směru Kšely nevykazují žádný rozvojový potenciál a žádná plocha pro takové využití se nenavrhuje.

e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;

Pozemkové úpravy nebyly pro území obce dosud zpracovány. Součástí územního systému ekologické stability jsou v návrhu ÚP zpracovány.

f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;

Úkol se Kšely netýká, plochy lesa představují jen malý díl rozlohy území. Využití pro intenzivnější rekreační aktivity není vhodné.

g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

Pro navrhovaný rozvoj jsou systémy zásobování vodou a energiemi dostatečné.

(08) Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v těchto územích takové formy rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Koordinovat řešení této problematiky se sousedními kraji.

Kšely nejsou zahrnuty do žádné specifické oblasti.

(09) Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje.

Kšely nemají územní vazbu na žádný sousední kraj.

2/ ZÚR dále zpřesňují vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os vymezených v PÚR 2008 a vymezují další rozvojové oblasti, rozvojové osy a rozvojová centra krajského významu.

Kšely nejsou zahrnuty do žádné rozvojové oblasti ani osy.

3/ ZÚR dále *zpřesňují specifické oblasti vymezené v PÚR a vymezují další specifické oblasti krajského významu.*

Kšely nejsou začleněny do žádné specifické oblasti.

4/ ZÚR dále *zpřesňují plochy a koridory vymezené v PÚR a vymezují plochy a koridory krajského významu.*

ZÚR v kapitole 4.2.1.3 Dálkovody zpřesňují koridor DV1 z PÚR pro ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění) jako koridor pro veřejně prospěšnou stavbu R01. Stanovují tento úkol pro územní plánování:

- a) zajistit vymezení a územní ochranu pro stavby R01 až R03 v šířce 300 m a jeho koordinaci se záměry v územních plánech obcí.

Koridor je v šíři 300 m do ÚP zapracován, včetně jeho stanovení jako koridoru pro VPS.

ZÚR v kapitole 4.2.2.2 Plynárenství (technická infrastruktura nadmístního významu) ZÚR navrhuje pro umístění staveb nadřazené plynárenské soustavy koridor pro umístění stavby P03 – VTL plynovod Štolmíř – Svatbín (vč. RS Liblice). Stanovují tento úkol pro územní plánování:

- a) zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro výše uvedené stavby v šířce 600 m a jeho koordinaci s ostatními záměry v územních plánech dotčených obcí.

Podle požadavku ZÚR je koridor pro stavbu plynovodu v požadované šíři. Uvedený plynovod je již vyprojektován, realizace byla odložena a s velkou pravděpodobností k ní nedojde. Společnost GasNet patrně bude v budoucnu žádat o vynětí koridoru ze ZÚR.

5 / ZÚR *upřesňují územní podmínky koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území.*

Přírodní hodnoty území kraje jsou na území obce zastoupeny jen skladebnými součástmi ÚSES, a to ještě jen prvky lokálního systému. Proto se obce týkají jen některé ze zásad pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami, tak jak je formulují ZÚR:

- a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;

V podmínkách využití dotčených ploch, přes něž vedou biokoridory, je zajištěna ochrana těchto liniových prvků systému ekologické stability. Biocentra jsou zahrnuta do ploch přírodních, což zajišťuje jejich ochranu.

- b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.)

Územní plán se snaží jmenované funkce plnit: a) ochrana biodiverzity je zajišťována vymezením ostatních ploch jako krajinné zeleně, případně ploch smíšených nezastavěného území, vymezením ploch lesa či návrhem systému ekologické stability; b) ochrana pozitivních charakteristik krajinného rázu se uplatnila při vymezení zastavitelných ploch, tak aby nebyly rušivým prvkem v tomto smyslu; c) ekostabilizační funkci zajišťuje návrh prvků ÚSES; d) retenční funkce plní samotný průběh vodních toků (meandry s doprovodnou zelení) a návrh vodní plochy.

- j) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;

Lokální prvky ÚSES jsou vymezeny v metodikami požadovaných parametrech a zemědělský půdní fond zasahují v co nejnútnejší míře.

l) řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability

Systém ekologické stability není v takovém střetu s dopravní ani technickou infrastrukturou – i když se pochopitelně trasy obojího kříží –, který by znamenal ohrožení funkcí systému ekologické stability.

Kulturní hodnoty na krajské (národní či mezinárodní) úrovni se na území Kšiel nevyskytují.

Civilizační hodnoty krajské úrovně, jmenované v ZÚR SK, se na území Kšiel, s výjimkou trasy silnice I/12, nevyskytují. Ta je v územním plánu stabilizovaná a v návrhu doplněná o mimoúrovňovou křižovatku a o koridor pro její zkapacitnění.

6 / ZÚR vymezují cílové charakteristiky krajiny.

Kšely jsou zařazeny do krajinného typu 006. Jde o krajinu s komparativními předpoklady zemědělské produkce – o krajinu polní (oblasti s vysokým podílem zemědělského půdního fondu, které mají příznivé terénní podmínky pro hospodaření a vysokou kvalitu půdy).

ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) zachování komparativních výhod pro zemědělské hospodaření;
- b) neohrozit podmínky pro vysokou nebo specifickou zemědělskou funkci.

Územní plán se snaží nezasahovat do ucelených ploch zemědělské produkce, i když generel ÚSES předepíše trasování lokálních biokoridorů i přes takové plochy. Na druhou stranu jde o prvky, které mají také pozitivní vliv, kupříkladu na erozi orné půdy.

Pro všechny krajinné typy pak ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu:

- a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;

Pro krajinu Kšiel jsou nejcharakterističtější prvkem v krajině pole (81 % rozlohy). Ku prospěchu ekologické stability je „narušující“ navržené prvky ÚSES. Výrazným rysem krajinného rázu je tok dvou potoků s vegetačním doprovodem. Ráz krajiny zůstává v ÚP zachován.

- b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;

Možnosti územního plánu jsou v tomto směru dosti omezené, těžko může určovat způsob hospodaření na ZPF a „projektovat“ podrobnosti, které mají řešit kupříkladu komplexní pozemkové úpravy. Konceptně alespoň podporuje – vedle návrhu ÚSES – vznik stromořadí podél vodních toků a cest a další kroky vedoucí ke zvýšení diverzity krajiny.

- c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;

Na území obce se nenacházejí chráněná území přírody.

- d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;

Proluky ve stávající zástavbě nejsou rezervou, která by mohla konceptně řešit další rozvoj obce. I když využití zadních partií pozemků (záhumnků) je vlastně také řešení, které je vhodné a jímž se chrání partie dále uložené v krajině.

e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;

Chatové lokality se zde nevyskytují. Cestovní ruch má určitý potenciál jen v rozvoji cykloturistiky, případně agroturistiky.

f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;

Podmínky prostorového uspořádání jsou v ÚP stanoveny tak, aby byl respektován stávající charakter zástavby. Detailněji je možno dbát o architektonické znaky sídel v navazující projektové dokumentaci.

g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umisťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu;

Takové stavby se v územním plánu nenavrhují.

h) při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.

Územní plán vymezuje zastavitelné plochy pro bydlení v záhumencích stávající zástavby, v jakémsi druhém plánu, a nezasahuje tak příliš do krajinného rázu. Také rozšíření výrobního areálu nebude mít negativní vliv.

ZÚR dále stanovují úkol pro územní plánování:

a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.

Zásady péče o krajinu jsou vtěleny do ploch s rozdílným způsobem využití (jak jejich prostorové vymezení, tak regulativy k nim se vážící).

7/ ZÚR dále vymezují VPS, VPO, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a vymezují asanační území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

Na území obce se vymezuje koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby v oblasti plynárenství: P03 – VTL plynovodu Štolmíř – Svatbín.

Na území obce se vymezuje koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby dálkovodů: R01 – ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění).

Oba koridory jsou do ÚP zapracovány (CNZ.P03 a CNZ.R01)).

Pořizovaná územně plánovací dokumentace Kšely je v souladu se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

b) Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

§ 18 stavebního zákona

Cíle územního plánování

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Územní plán Kšela vytváří předpoklady pro výstavbu vymezením zastavitelných ploch a jejich podporou nezbytnou veřejnou infrastrukturou, čímž se vytvářejí plnohodnotné podmínky dalšího rozvoje obce.

Udržitelný rozvoj území je periodicky sledován a hodnocen v územně analytických podkladech, resp. jejich aktualizacích. Poslední aktualizace ÚAP (2020) hodnotí v rozboru udržitelného rozvoje všechny tři pilíře vyrovnané, v rovnováze. I když je fakt, že na bodové škále jsou hodnoty situovány v rozmezí průměru či horších hodnot (to zejména pilíř hospodářský). Jako velké negativum je jmenována nízká míra bytové výstavby ve spojení s vysokým stářím stávajícího domovního fondu. K oběma pilířům územní plán přispívá návrhem regulativů a vymezením nových zastavitelných ploch. Velká negativa vykazuje i přírodní prostředí (nejsou tu zvláště chráněná území či plochy, je vysoký podíl nestabilních krajinných struktur, malá atraktivita pro cestovní ruch apod.), k jehož vylepšení územní plán podstatně přispívá návrhem územního systému ekologické stability.

Současné záměry promítnuté do územního plánu uspokojují potřeby současné generace, ale i generací příštích (nepředpokládá se okamžitá realizace všech zastavitelných ploch). Podmínky života budoucích generací územní plán neohrožuje; budoucí další rozvoj obce ale může být ohrožen množstvím limitů v území (ochrannými pásmy produktovodů, plynovodů atd.).

Cíle územního plánování v tomto bodě jsou plněny, územní plán je s nimi v souladu.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Území obce je trvale předmětem zájmu územního plánování a jeho nástrojů (územně plánovací podklady, tj. územně analytické podklady s pravidelnou aktualizací, a územně plánovací dokumentace, tj. tento územní plán, který navazuje na předchozí ÚPD). *Soulad s tímto cílem územního plánování je zajištěn.*

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

Jde o princip územního plánování a ÚP jako dokumentu, že je třeba sladit v území zájmy soukromé a veřejné. Orgán územního plánování zde prostřednictvím své role pořizovatele a také autorizovaný projektant dbají o ochranu veřejných zájmů (vyjádřených zejm. ve stanoviscích dotčených orgánů). *Tento cíl územního plánování je naplňován.*

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Na jiných místech odůvodnění je doloženo, že se problematikou územní plán zabývá: ochrana hodnot území je požadována v zadání a splnění zadání je předmětem kapitoly B3 odst. b) a předmětem kapitoly A2 územního plánu a příslušné části odůvodnění. Účelné využití zastavěného území je pak vyloženo v odůvodnění v kapitole B2 odst. f). *Územní plán je v souladu s předmětným cílem územního plánování*

(5). V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Územní plán bere v úvahu ustanovení tohoto paragrafu, je zohledněno ve stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. *Cíl územního plánování je splněn.*

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Institut nezastavitelného pozemku se týká jen území obce, která nemá vydaný územní plán. *Cíl územního plánování je splněn.*

§ 19 stavebního zákona

Úkoly územního plánování

(1) Úkolem územního plánování je zejména

a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,

Zjišťování a posuzování stavu území a jeho hodnot je předmětem územně analytických podkladů. Ty byly použity jako podklad pro ÚP, v průběhu prací, v r. 2021, byla zveřejněna i aktualizace ÚAP 2020. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

b) stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,

Koncepcí rozvoje území je předmětem kapitoly A2 a urbanistická koncepce kapitoly A3 výrokové části, viz též příslušné odůvodnění v kapitole B2 e). *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,

Všechny navrhované změny v území promítnuté do územního plánu byly pečlivě zváženy z těchto hledisek a také jsou prověřovány dotčenými orgány, sledujícími veřejné zájmy i nepřekročitelnost určitých limitů území. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

d) stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,

Není v možnostech územního plánu stanovovat v celé škále tyto požadavky – na to existují i další nástroje územního plánování. V rámci možností legislativy pro tento typ územně plánovací dokumentace jsou u všech ploch změn navrženy regulativy, tj. podmínky využití území, a podmínky prostorového uspořádání pak zejm. u nových zastavitelných ploch. Zastupitelstvo obce nestanovilo, že má územní plán obsahovat

prvky plánu regulačního, proto nelze podrobnější architektonické parametry v ÚP stanovovat. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

e) stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,

Stávající charakter a hodnoty území jsou zohledněny ve formulovaných podmínkách pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a v podmínkách prostorového uspořádání, ale také v samotném vymezení zastavitelných ploch (lokalizace, rozsah). Podmínky pro umístění staveb jsou určeny v míře, již umožňuje územní plán, který pracuje s plochami a stavby neumísťuje. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

f) stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),

Etapizace se v územním plánu nestanovuje. Množství a rozsah zastavitelných ploch je minimální a není účelné stanovovat jejich etapizaci. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

g) vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,

Požadavek je v nezastavěném území řešen prostřednictvím § 18 odst. 5 stavebního zákona. Také v zastavěném území mohou všechny nezbytné prvky technické infrastruktury být umístovány ve všech plochách. V území se nevyskytují areály nebo provozovny, které by vyžadovaly pro případ katastrofy vytvoření speciálních územních podmínek. Stejně tak ani přírodní katastrofy se v takovém rozsahu nepředpokládají, i když například nenadálé přivalové deště mohou být akutním problémem prakticky kdykoliv a kdekoliv a územní plán pak může leda umožnit odstraňování jejich důsledků. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

h) vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,

Hospodářský potenciál Kšely není velký, disponuje jen omezeným rozsahem výrobních ploch. Nicméně i v těch je možné flexibilně přizpůsobovat jejich využití aktuálním podmínkám a hospodářským změnám – navíc je územní plán mírně rozšiřuje. Ekonomické aktivity je navíc možné provozovat i v dalších plochách s rozdílným využitím území (v plochách smíšených obytných i v plochách bydlení – zejména pro menší rodinné hospodaření), což vytváří dobrý záložní plán pro nepříznivé hospodářské situace. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Obnova a rozvoj sídelní struktury nejsou tématem řešení územního plánu. Kvalitní bydlení je ovšem prioritním předmětem ÚP. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

j) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle politik, strategií a koncepcí veřejné správy v oblasti energetiky a klimatu,

Územní plán navrhuje rozšíření stávajících ploch výroby, výrobu elektřiny a tepla z obnovitelných zdrojů nenavrhuje. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

k) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Každá změna v území, bude-li realizována, bude vyžadovat finance z veřejných rozpočtů (a ne-li přímo při realizaci, pak například při provozu určitých zařízení a ploch). Územní plán pro sebe pořizuje obec, a tak dbá, aby v něm figurovaly záměry, které jsou také z hlediska rozpočtu obce proveditelné (včetně využití institutu PPP, tedy spolupráce veřejného a soukromého sektoru). *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

l) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Civilní ochrana obyvatel není speciálním předmětem řešení územního plánu. Příslušný orgán neuplatnil v zadání své požadavky. Přesto návrh stabilizuje plochy, například plochy sportovní vybavenosti, rekreační plochy, plochy občanské vybavenosti, které mohou být využity i v případě mimořádných událostí pro nouzové ubytování, skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci, pro realizaci záchranných, likvidačních a obnovovacích prací, instalaci zdrojů nouzového zásobování vodou a elektrickou energií atp. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

m) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Žádná z ploch na území obce nevyžaduje nutně tento typ zásahů. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

n) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Pro územní plán nebyla v zadání stanovena povinnost posoudit návrh z hlediska vlivů na životní prostředí. SEA se nezpracovávala a kompenzační opatření se nenavrhují. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

o) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,

Na území obce se nenacházejí žádné přírodní zdroje, které by plošně byly využívány, kromě běžného hospodaření na orné půdě. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

p) uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.

Tento úkol má zajišťovat zachování udržitelného rozvoje území v souladu s nejnovějšími poznatky a trendy úzce souvisejících jmenovaných oborů, ale i s ohledem na další vědní obory. Jedním z nástrojů tohoto souladu je nastavení všech procesů pořízení ÚPD (včetně zejména respektování stanovisek dotčených orgánů, v jejichž gesci jsou příslušné jmenované oblasti a ochrana veřejných zájmů v nich, včetně splnění požadované kvalifikace zaangażovaných osob atd.), tak aby výsledek směřoval k žádoucímu cíli. Je tak plněno i v tomto územním plánu. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí, ve kterém se určí, popíšu a posoudí možné významné vlivy na životní prostředí vyplývající z politiky územního rozvoje, územního rozvojového plánu, zásad územního rozvoje nebo územního plánu a rozumná náhradní řešení s přihlédnutím k cílům posuzovaných dokumentů. Náležitosti tohoto posouzení jsou stanoveny v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Vyhodnocení vlivu na životní prostředí, tedy v rámci celkového vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, se nezpracovává. (Viz stanovisko dotčeného orgánu uplatněné při projednání zadání.) *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

Soulad s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území

Tento požadavek koresponduje s cílem územního plánování č. 4, viz výše, odkud vyjímá jen jednu podmnožinu hodnot. Architektonické a urbanistické hodnoty území jsou specifikovány v ÚAP a v územním plánu jsou chráněny. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

Soulad s požadavky na ochranu nezastavěného území

Požadavek na ochranu nezastavěného území koresponduje s cílem územního plánování č. 4, viz výše. Rozsah nezastavěného území je zmenšen o zastavitelné plochy, které zajišťují možnost růstu obce, vytvářejí

předpoklady pro výstavbu (cíl územního plánování č. 1). Chráněny jsou plochy s nejkvalitnější zemědělskou půdou. *Územní plán je v souladu s tímto úkolem.*

c) Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Územní plán je pořizován v souladu se stavebním zákonem a s jeho prováděcími předpisy. Stejně jako formální stránka, tj. pořizování územního plánu, tak také jeho obsah (jak výrokové části, tak odůvodnění) má postupy, strukturu a další náležitosti dané stavebním zákonem a prováděcími vyhláškami.

Pořizovaný územní plán je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

d) Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Požadavky zvláštních předpisů byly zakotveny v požadavcích v zadání územního plánu (viz jejich splnění v kapitole B3 odst. b).

Soulad se stanovisky dotčených orgánů (příp. oprávněných investorů) je také vyhodnocen v odůvodnění pořizovatele v kapitole B4. Zde jsou uvedena jen ta stanoviska, případně připomínky, které vedly po společném jednání k úpravě dokumentace.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor výstavby a územního plánování | Po vydání zprvu negativního stanoviska z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu, byl návrh upraven, vybraná plocha Z6 byla zmenšena. Ve smyslu nového, kladného stanoviska byla dokumentace upravena.

Mero, oprávněný investor | Ve stanovisku požaduje uvést v ÚP podmínky využití u LBC C a LBK 11, které se dotýkají trasy ropovodu. Jde o zákaz některých činností (včetně výsadby stromů) v pásmu do 5 m od trasy ropovodu. Požadovaný text byl doplněn do výrokové části v kap. A5.b.

NET4GAS, oprávněný investor | Ve stanovisku požaduje uvést u PBC A LBK 4, že umístění staveb v bezpečnostním pásmu plynových zařízení podléhá předchozímu souhlasu provozovatele. Požadovaný text byl doplněn do výrokové části v kap. A5.b. Totéž se týká i koridoru CNZ-P03 (v kapitole A4.b) a CNU-K1 (v kapitole A5.a).

B2. NÁLEŽITOSTI PODLE § 53 ODS. 5 STAVEBNÍHO ZÁKONA

a) Výsledek přezkoumání územního plánu podle odstavce 4

Z textů uvedených v předchozí kapitole vyplývá, že územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, dále v souladu s cíli a úkoly územního plánování, v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů a dále že soulad s požadavky zvláštních právních předpisů, tj. se stanovisky dotčených orgánů, bude proveden po společném jednání.

b) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území včetně vlivů na životní prostředí se nezpracovává, nebylo v zadání požadováno.

c) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5

Z důvodů uvedených v předchozím odstavci nebylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 (tj. stanovisko k návrhu koncepce podle § 10g zákona o posuzování vlivů na životní prostředí) vydáno.

d) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly

Z důvodů uvedených v odstavci b) nebylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 vydáno.

e) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty

Následující text v bodech 1–9 je členěn podle obsahu textu výrokové části návrhu územního plánu. Jako bod 10 je přidán přehled limitů vyskytujících se v řešeném území.

1. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území se vymezuje tímto územním plánem jako jeho povinná součást, a to k datu 1. 11. 2021. Při vymezení se vychází z § 58 stavebního zákona, který definuje způsob vymezení zastavěného území a typy pozemků, které se do něho zahrnují. Takto je vymezeno i zastavěné území Kšela.

2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Základní koncepce rozvoje území obce

Základní koncepce rozvoje obce je založena na péči o všechny tři pilíře udržitelného rozvoje, třebaže ne všechny mají na území obce rovnoměrnou váhu. V rozboru udržitelného rozvoje jsou všechny tři pilíře hodnoceny jako vyvážené, nicméně nemají nevyšší bodové hodnocení – rozbor nachází vedle pozitivních rysů i četná negativa (viz RURÚ 2020). Všechny pilíře jsou územním plánem pozitivně směřovány.

Pilíř sociální je naplňován především návrhem zastavitelných ploch pro bydlení a stabilizací rozsáhlých ploch veřejných prostranství. Potřeba nových ploch pro bydlení je formulována i v rozboru udržitelného rozvoje.

Pilíř hospodářský je naplněn stabilizací a dalším rozvojem stávajících ploch určených pro ekonomické aktivity. Určitý podíl takových aktivit mohou nést i další plochy, zejména plochy smíšené obytné.

Pilíř životního prostředí je založen na ochraně stávajících prvků zeleně v krajině (plochy lesa a další plochy mimolesní zeleně, zejm. kolem vodotečí) a ploch vodních a dále na návrhu prvků ekologické stability.

Dále rozvoj území obce reflektuje požadavky obce a předchozí územně plánovací dokumentaci. Dosavadní rozvojové trendy jsou příznivé a zajišťují pozitivní změny v parametrech demografické skladby obyvatel.

Stanovená koncepce rozvoje je promítnuta do území prostřednictvím koncepce urbanistické – viz dále.

Ochrana a rozvoj hodnot

Hodnoty kulturní, přírodní a civilizační jsou specifikovány v územně analytických podkladech, viz např. výkres hodnot, a slouží jako podklad pro zpracování rozboru udržitelného rozvoje území, ale jsou podkladem i pro územní plán. Ochrana hodnot je pak vyjádřena v podmínkách využití ploch a v umístění a vymezení ploch s rozdílným způsobem využití (včetně zpracování prvků ÚSES do územního plánu), jiné nástroje územní plán ani nemá. Všechny specifikované hodnoty jsou umísťovány v takových plochách, které mohou zajistit ochranu, případně další rozvoj těchto hodnot.

Zdrojem požadavků na ochranu a rozvoj hodnot jsou také zásady územního rozvoje, jejichž splnění je komentováno na jiném místě odůvodnění (kapitola B1.a).

Hodnoty jsou uvedeny v koordinačním výkresu (někdy i jako limity), textem pak v závěrečné subkapitole komplexního zdůvodnění přijatého řešení, kde je podán souhrn limitů v území, z nichž mnohé jsou současně hodnotami území.

3. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice

Urbanistická koncepce rozvíjí základní koncepci rozvoje území obce do podoby průmětu do území, formou vyjádřitelnou graficky, ve výkresové části územního plánu, z níž je urbanistická koncepce také dostatečně čitelná a rozeznatelná. Vyjádřena je prostřednictvím jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Je projekcí základní koncepce rozvoje (jež je formulována zejména verbálně) do mapy, terénu, do souvislostí stávajících ploch a jejich funkcí, je limitována limity ve využití území atd.

Kromě vymezení a zařazení do ploch s rozdílným způsobem využití územní plán také rozlišuje plochy stabilizované, tedy stavové, s neměnným současným stavem, a plochy rozvojové, zastavitelné. Ty zásadně navazují na zastavěné území tak, aby sídla byla udržována kompaktní, aby nevznikaly místně odloučené lokality.

Urbanistická koncepce je zřetelná zejména ve výkresové dokumentaci územního plánu. Je z toho zřejmé zejména, že další rozvoj respektuje stávající urbanistickou strukturu, že na niž navazuje, že se soustřeďuje na rozvoj v severních partiích sídla, na území mezi stávajícím sídlem a mezi plochou výroby. Tím je sídlo arondováno, celý rozvoj se odehrává v partiích zahrad a navazujícího území, v jakémisi druhém plánu současného sídla soustředěného kolem návsi. Tuto rozvojovou koncepci už založila předchozí územně plánovací dokumentace.

Jednotlivé zastavitelné plochy (a další vymezené plochy) jsou odůvodněny a komentovány v následujícím textu.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán využívá plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou definovány ve vyhlášce č. 501/2006 Sb., resp. jejich podrobnější členění (v tzv. druhé úrovni), jak požaduje metodický pokyn Standard vybraných částí územního plánu (MMR, 2019). Podrobně je o jednotlivých plochách pojednáno dále v subkapitole 6. Plochy s rozdílným způsobem využití byly dále v průběhu prací upraveny na základě novel vyhlášek č. 500 a 501/2006 Sb.

Vymezení zastavitelných ploch

Lokalita Z.1 (BU –bydlení všeobecné)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena jednak na základě původní ÚPD, kde byla vymezena ve změně ÚP SÚ ve změně č. 1, jednak na základě zadání tohoto územního plánu. Plocha je největší rozvojovou plochou, plní požadavky na rozvoj sociálního pilíře udržitelného rozvoje, je určena pro bydlení v rodinných domech a má rozpracovány i další dokumentaci.
- *Komentář:* Plocha ve změně územního plánu (označená jako Z1-5) navázala na územním plánem navržené zastavitelné plochy bydlení a rozšířila je směrem k severu k trase účelové komunikace. Plocha má vazbu jednak na zahradní partie stávající zástavby kolem severní části návsi, jednak navazuje na plochy bydlení hromadného. Plocha je rozpracována už projekčně, existuje geometrický plán pro oddělení jednotlivých parcel a taky je v něm vymezen pozemek pro obslužnou komunikaci (zde vymezena jako zastavitelná plocha Z.3 – viz dále), která lokalitu obklopuje ze severu (spojuje veřejný prostor u bytovek, tvoří prostor mezi plochami bydlení a výrobním areálem a míří směrem k západu ke hřbitovu – tato část komunikace je v územní plánu vymezena jako koridor CNU.KD3. V geometrickém plánu, který ovšem ještě není promítnut do katastru nemovitostí, pozemky ještě nejsou odděleny, je také navržena vnitřní komunikace s obratištěm. Tu územní plán nepřijímá, je prostě součástí plochy Z.1 (už několikrát jsme byli svědky zbytečných změn územního plánu, které vyplývaly z jeho „přeurčitosti“). Geometrický plán předpokládá vymezení cca 15 stavebních pozemků.

Lokalita Z.2 (BU –bydlení všeobecné)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu územního plánu zařazena na základě zadání a v návaznosti na předchozí ÚPD, kde byla v ÚP SÚ vymezena plocha pro bydlení (na severu lemovaná místní/účelovou komunikací) a ve změně ÚP pak byla ještě doplněna směrem na jih plochou Z1-4.
- *Komentář:* Plocha zahrnuje obě výše zmíněné návrhové plochy z předchozí ÚPD a zároveň jsou do ní začleněny i zahrady náležející ke stávajícím nemovitostem. Mohou zůstat zahradami, mohou být přičleněny k novým stavebním parcelám – to určí až následná projektová dokumentace. Není účelné udržovat v územním plánu nějaké podrobné členění (když navíc nejde o zahrady při okrajích zástavby, kde by to mohlo být odůvodněné). Celá lokalita Z.2 je dopravně přístupná ze stávající místní, resp. účelové komunikace, která bude ovšem vyžadovat úpravu (rozšíření, povrch), a další přístup zajistí nová komunikace ve směru od hřbitova (koridor CNU.KD3).

Lokalita Z.3 (PU –veřejná prostranství všeobecná)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu územního plánu zařazena v návaznosti na lokalitu Z.1.
- *Komentář:* Plocha je určena pro umístění místní obslužné komunikace, sloužící primárně lokalitě Z.1. Komunikace je vymezena geometrickým plánem, který má obec pro lokalitu zpracován. Komunikace bude na západ pokračovat směrem ke hřbitovu, kde se napojí na silnici III. třídy. Tento úsek je vymezen jako koridor CNU.KD3.

Lokalita Z.4 (VL –výroba lehká)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu územního plánu zařazena na základě zadání územního plánu.
- *Komentář:* Majitelé výrobně-opravárenského areálu firmy Fatos, s. r. o., podali v zadání výčet pozemků, které mají mít i nadále komerční využití. Vesměs šlo o pozemky začleněné už do stávajícího areálu firmy, s výjimkou jednoho pozemku. Ten je v tomto územním plánu vymezen jako zastavitelná plocha Z.4, určená k rozvoji firmy.

Lokality Z.5 a Z.6 (VL- výroba lehká)

- *Důvod vymezení:* Plochy jsou do návrhu územního plánu zařazeny na základě zadání územního plánu.
- *Komentář:* Zadání požaduje na části dvou jmenovaných pozemků vymezit plochy, které rozšíří stávající komunikaci, rozšíří manipulační plochy a zajistí také krátkodobé stání vozidel. Plochy jsou jednoznačně součástí areálu, kterému slouží, proto také mají funkci VL, nikoli využití související s dopravou (např. DS). Po společném jednání byla plocha Z.6 zmenšena – neumožňuje tak žádnou zástavbu a je určena, jako plocha Z.5, jen jako prostor manipulační. Důvod upřesňují žadatelé o tuto změnu takto: „Důvodem pro změnu využití u pozemků p. č. 393/34 a části pozemku p. č. 393/31 je rozšíření stávající příjezdové komunikace na pozemku p. č. 393/8 do areálu společnosti FATOS spol. s r.o. (jednatelé Jiří Turek a Hana Turková), a rozšíření manipulační plochy pro zemědělské, stavební a nákladní vozidla určená k opravám u společnosti FATOS spol. s r.o., využití krátkodobého skladování a manipulace se zemědělskými komoditami. Zemědělské, stavební i nákladní vozidla a stroje určené k opravě vyžadují dostatečnou plochu pro manipulaci, jelikož délka těchto

vozidel dosahuje až 20 metrů a příjezdová komunikace do areálu společnosti FATOS, spol. s r. o., je nedostatečná vzhledem ke stávající šíři komunikace.”

Lokalita Z.7 (BU –bydlení všeobecné)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu územního plánu zařazena v návaznosti na předchozí ÚPD.
- *Komentář:* Plocha byla v předchozím územním plánu vymezena jeho změnou č. 1 jako zastavitelná plocha Z1-3. Plocha se nachází na mírném „ostrohu“, po jehož hraně vede komunikace, z níž by mohla být plocha přístupná.

Lokalita Z.8 (TW –vodní hospodářství)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu územního plánu zařazena na základě konzultace s obcí.
- *Komentář:* Na předmětné ploše bude zřízena vodní nádrž – zárodek už existuje – pro protipožární účely. Současně je v ploše situováno zařízení stávající – vrt, tedy zdroj pitné vody a její úprava. Tato zařízení si nárokují další plochy pro svůj rozvoj, což je naplněno tímto návrhem zastavitelné plochy Z.8.

Vymezení ploch přestavby

Podle § 2 odst. 1 písm. l) stavebního zákona jsou plochami přestavby plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území.

Mnohdy se na základě této definice všechny zastavitelné plochy v zastavěném území vymezují jako plochy přestavby, tím ale poněkud dochází ke zkreslení jejich skutečného účelu. Proto zde je velmi umírněně vymezena jako plocha přestavby jen plocha P1, která byla zahradou, je ale využívána jako komunikace k přílehlé nemovitosti, proto je začleněna do ploch veřejných prostranství.

Lokalita P.1 (PU –veřejná prostranství všeobecná)

- *Důvod vymezení:* Plocha je do návrhu zařazena na základě požadavku zadání.
- *Komentář:* V zadání se požaduje pozemek zahrady (součást ploch bydlení v předchozím ÚP) převést do ploch obslužné komunikace. Ty jsou v územním plánu vymezeny jako plochy PP. Proto je takto vymezena i plocha tato.
- *Limity:* Nezištěny.

Vymezení systému sídelní zeleně

Územní plán stabilizuje systém sídelní zeleně, který je dosti čitelný, neboť je silně vázán na veřejná prostranství (tedy jde o stabilizaci veřejných prostranství, zejm. těch, v nichž převažuje zezeň). To se týká především historického centra sídla, některých prostorů kolem potoka a okrajových partií, které přecházejí do krajiny.

Dále do systému zeleně uvnitř sídel pochopitelně přispívají soukromé zahrady jako součásti ploch bydlení nebo ploch smíšených obytných. Přínos dalších ploch s rozdílným způsobem využití už je mnohem menší. Také tyto plochy územní plán stabilizuje tak, aby zezeň mohla nadále být funkční součástí sídla.

Sídelní zezeň by měla být plochou poměrně flexibilní: bližší využití a například způsob výsadby té které plochy se musí přizpůsobit urbanistickému kontextu, hlavní funkci plochy atd. Jde o detail, který nemůže určovat územní plán, ale je v rukách zahradního architekta, nebo alespoň zkušeného zahradníka.

4. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

Dopravní infrastruktura

ÚP definuje koncepci dopravní infrastruktury v členění na jednotlivé druhy doprav, přičemž se zde uplatňují jen pozemní komunikace.

Silniční doprava | Silniční síť tvoří tyto silnice I. a III. třídy:

- Silnice I. třídy č. 12 Praha – Běchovice – Újezd nad Lesy – Úvaly – Kolín. Silnice zajišťuje radiální spojení do Prahy. Na této silnici vymezuje územní plán koridor CNU.KD1 v šířce 40 m (20 m na každou stranu od osy stávající silnice I/12). Jde o požadavek ministerstva dopravy a Ředitelství silnic a dálnic ČR k zadání územního plánu: „Z výhledových záměrů sledujeme na silnici I/12 záměr rozšíření stávající komunikace na uspořádání 2+1. Předmětem technické ověřovací studie I/12 Úvaly – Kolín, 2+1 (Pragoprojekt, a. s., 7/2017) je řešení možnosti zlepšení plynulosti dopravy a zlepšení bezpečnosti provozu.“ Je proto požadováno vymezením koridoru minimálně v šíři 20 m od osy stávající komunikace na každou stranu a ten zařadit i mezi VPS.
- Silnice III. třídy č. 10813 přichází od severu, z východu Českého Brodu, ale zejména jde o příjezd od silnice č. I/12.
- Silnice č. III/10812 navazuje na silnici č. III/10814 z Přistoupimi (své označení nabírá od křižovatky s trasou II/108 (na severu silnice I/12, na jihu pak Kostelec nad Černými lesy a dále k jihu). Silnice prochází zastavěným územím obce.
- Silnice č. III/10811 se územím Kšely týká jen marginálně (při východní hranici), jde o trasu od silnice I. třídy č. 12 do východně položených Vitic.

Zatíženost silnic odpovídá jejich významu a zařazení. Nejsilnější provoz je pochopitelně na I/12 (přes 11 tisíc vozidel za den v úseku do Českého Brodu, dále na Kolín je to kolem 8,5 tisíc vozidel). Silnice III. třídy nebyly do sčítání zařazeny.

Územní plán se nezabývá závadami a různými druhy úprav na komunikacích – ty jsou vždy řešitelné v souladu s územním plánem, v souladu s regulativy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití.

Na nadřazené silniční síti se vymezuje v souladu s výše zmíněnými požadavky:

- koridor CNU.KD1 určený pro veřejně prospěšnou stavbu rozšíření silnice I/12;

- koridor CNU.KD2 určený pro výstavbu mimoúrovňové křižovatky silnice I/12 a II/108 se související změnou části trasy silnice II/108.

Koridor CNU.KD1 vychází z požadavků dotčených orgánů dopravy, které byly uplatněny při projednání zadání. Koridor CNU.KD2 je založen na požadavku vyplývajícím z územního plánu Českého Brodu – jde o východní obchvat měste a jeho napojení na silnici I. třídy a pokračování na trase II. třídy směrem do Kostelce nad Černými lesy.

Místní komunikace | Navazují na základní silniční síť a zajišťují obsluhu jednotlivých nemovitostí. Některé místní komunikace, zvláště ve vesnických místních částech, vyúsťují do účelových komunikací, zemědělských cest.

Územní plán dále konstatuje, že je zajištěna dopravní obsluha všech zastavitelných ploch a dokládá tak, že vymezení těchto ploch je z hlediska dopravního možné.

Dále se v územním plánu navrhuje plocha Z.3 určená pro vymezení místní komunikace sloužící především ploše Z.1. Tato plocha vychází z geometrického plánu, který si obec nechala zpracovat pro vymezení nových zastavitelných ploch bydlení (v ÚP plocha Z.1). Dále se územním plánem vymezuje:

- koridor CNU.KD3 určený pro místní komunikaci

Koridor je vymezen pro pokračování komunikace Z.3. Komunikace se v místě u hřbitova napojuje na silnici III. třídy. V kontaktu se hřbitovem je koridor širší, tak aby bylo možné vytvořit řešení, které bude co nejvíce ohleduplné ke hřbitovu, které zajistí možnost parkování u hřbitova a také by mohlo obsahovat oddělující zeleň.

Úpravy všech místních komunikací jsou územním plánem umožněny, jednu z komunikací ale územní plán navrhuje k úpravě (profil, povrch). Jde o komunikaci lemující plochu Z.2. V další projektové dokumentaci je třeba zvážit její zatřídění a další parametry.

Účelové komunikace | Síť účelových komunikací (zejm. polních cest) je součástí příslušných ploch s rozdílným způsobem využití. Některé z nich jsou vyjádřeny vymezením jako plochy veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch (ty, které v katastru nemovitostí figurují jako komunikace). Dalšími účelovými komunikacemi (v souladu se zákonem o pozemních komunikacích) jsou pozemní komunikace v uzavřeném prostoru nebo objektu (tedy vnitroareálové komunikace) – ty nejsou vymezeny vlastní plochou, ale jsou součástí příslušné plochy s rozdílným způsobem využití, v níž se nacházejí (tedy např. plochy výroby a skladování). Nové účelové komunikace se nenavrhují, ale jako nezbytná dopravní infrastruktura v plochách umožňují.

Doprava v klidu | Parkování a odstavení vozidel je řešeno na příslušných pozemcích obytné zástavby, případně zástavby ostatní. To je základní princip – každý si řeší parkování a odstavení vozidel na svém pozemku. Krátkodobé odstavení vozidel je pak možné při okrajích průtahů silnic a na veřejných prostranstvích (centrum obce). Deficit parkovacích míst zde není – plochy určené pro parkoviště se nenavrhují.

Hromadná doprava | Hromadnou dopravu obyvatel obce do škol, za prací, za nezbytnými službami apod. zajišťuje autobusová doprava. Jde o linky č. 422 (Kolín, Nádraží – Český Brod, žel. st., jezdí zejm. v době špiček v hodinových intervalech, celkem 10 spojů, o víkendu jen třikrát denně) a č. 662 (Čelákovice – Český Brod – Kouřim, jezdí v pracovních dnech 11 spojů denně, o víkendu 5 spojů denně) Jde o pražskou integrovanou dopravu (PID). Autobusová zastávka v Kšelicích je situována v těžišti sídla na návsi, s dobrou dostupností ze všech částí sídla. Územní plán tuto koncepci zachovává.

Pěší a cyklistická doprava | Pohyb pěších se odehrává po místních komunikacích a průtazích silnic a dalších veřejných prostranstvích. Některé z těchto prostorů jsou vybaveny chodníky, ale i části průtahů chodníky vybavené nejsou. Žádná značená turistická trasa obcí neprochází. Pro pěší se navrhuje „naučná stezka“ v jihovýchodních partiích od sídla. Tento okruh má umožnit obyvatelům vycházkovou trasu krajinnou, a to v poměrně atraktivních partiích, kupříkladu kolem, resp. po hrázi, aktuálně zřizované vodní nádrže na Chotýšském potoce.

Obcí prochází jedna značená cykloturistická trasa uváděná pod názvem SOS či Ovocná. Vede z Českého Brodu k západu, pak se stáčí na jih a na východ a přes Tuchoraz, Přistoupim a Kšely míří dále směrem na Kolín. Využívá silnice III. třídy.

Technická infrastruktura

Vodovod | V současné době je zásobování vodou prostřednictvím obecního vodovodu. Obec disponuje 25 m hlubokým vrtem a dále úpravnou vody – pro rozšíření územních podmínek pro tyto funkce se navrhuje plocha Z.8 (a to i jako veřejně prospěšná stavba). Voda je rozvedena po celé vsi. Kapacita vody je aktuálně dostatečná.

Základním dokumentem v oboru vodního hospodářství je „Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje“, kde se potvrzuje tato koncepce:

VODOVODY – zásobování pitnou vodou

V obci Kšely je cca 20 % obyvatel zásobeno pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu, ostatní obyvatelé využívá ke svému zásobování pitnou vodou veřejné studny a soukromé zdroje, jejichž kvalita je na hranici normy (dusičnany, železo). Zdrojem pitné vody je artézácká studna. Do sítě je voda dodávána přes AT stanici s dopravní výškou 50 m a kapacitou 2,3 l/s.

x x x x x

Doporučujeme vybudovat vodovod pro celou obec. Zdrojem zůstane artézácká studna, zde doporučujeme vybudovat akumulaci 2×15 m³, ze které bude voda dodávána do sítě přes AT stanici.

Nouzové zásobování pitnou vodou bude zajišťováno dopravou pitné vody v množství maximálně 15 l/den×obyvatele cisternami ze zdroje Telecom. Zásobení pitnou vodou bude doplňováno balenou vodou.

Nouzové zásobování užitkovou vodou bude zajišťováno z vodovodu pro veřejnou potřebu, z obecních studní, z domovních studní. Při využívání zdrojů pro zásobení užitkovou vodou se bude postupovat podle pokynů územně příslušného hygienika.

Kanalizace | Koncepce odkanalizování obce se vyvíjela, jak dokládá i citace z Plánu vodovodů a kanalizací Středočeského kraje. Původně se uvažovalo o zbudování samostatné čistírny odpadních vod v obci, poté o napojení na kanalizační soustavu Přistoupimi s odvodem splaškových vod na ČOV Český Brod. Finálně pak je využito napojení do Přistoupimi a na její nově zbudovanou čistírnu (ČOV mechanicko-biologická s jemnobublinovou aerací s D-N systémem), která má kapacitu 1000 EO, z čehož 300 je vyhrazeno pro Kšely. Citace z Plánu vodovodů a kanalizací:

Odvedení a čištění odpadních vod

Obec Kšely nemá v současné době vybudovaný systém kanalizace pro veřejnou potřebu. Splaškové vody jsou zachycovány v bezodtokých jímkách a následně vyváženy k likvidaci na ČOV Český Brod.

Mimo odpadních vod běžného komunálního charakteru se vyskytuje v obci ještě firma na skladování a rozvoz mraženého zboží.

Dešťové vody jsou odváděny ze třetiny obce dešťovou kanalizací, která je ve správě obce a ze dvou třetin systémem příkopů, struh a proustků do místní vodoteče. Část dešťové kanalizace o délce 650 m byla vybudována z betonových trub DN 300 – DN 400 a část o délce 200 m z betonových žlabovek.

x x x x x

V obci je uvažováno s výstavbou nové kanalizační sítě a čistírny odpadních vod. S ohledem na členitost území, na kterém se obec rozprostírá, bude odkanalizovaná kombinovaným systémem gravitační a tlakové kanalizace.

Gravitační část oddílné kanalizace v celkové délce 2,18 km bude vybudována z kameninových nebo plastových kanalizačních trub profilů DN 250 a DN 300. Součástí gravitační kanalizační sítě je i čerpací stanice (Q = 2,28 l/s, H = 4,68 m) a výtlačný řad z plastových trub DN 80 délky 100 m. Tlaková část kanalizační sítě v celkové délce 0,29 km bude provedena z PE potrubí DN 50.

Odpadní vody z odloučené části zástavby (4 objekty) a závodu budou akumulované v bezodtokých jímkách a následně vyváženy k likvidaci na místní čistírnu odpadních vod.

Stávající kanalizace bude nadále sloužit k odvádění jen dešťových vod.

Pro čištění splaškových vod je uvažováno s výstavbou nové čistírny odpadních vod. Navrhujeme mechanicko-biologickou čistírnu odpadních vod s nitrifikací. Na čistírnu budou přiváděny oddílnou kanalizací pouze splaškové vody. Mechanický stupeň čistírny je tvořen jemnými, strojně stíranými česlemi doplněnými jímkou na zachycování písku. V případě, že na čistírnu budou odpadní vody přečerpány, bude čerpací stanice vybavena mělnicím čerpadlem a uzpůsobena i jako objekt pro zachycení písku. Toto řešení zcela nahradí mechanickou část čistírny, je provozně osvědčeno na mnoha čistírnách a provozovatele zbavuje problémů s hygienickým ukládáním shrabků na čistírně a s jejich následnou likvidací. Biologická část bude rozdělena do několika samostatných technologických linek. Aktivační systém řešen jako klasický systém s nitrifikací a se separací kalu ve vertikálních dosazovacích nádržích. Aktivace bude provzdušňována jemnobublinnými elementy. Jako zdroj vzduchu budou použita dmychadla s režimem automatického střídání strojů. Přebytečný kal bude uskladňován v zásobnících kalu, kde bude za mírného provzdušňování udržován v aerobním stavu. Takto navrženým režimem provozu tohoto zásobníku bude kal současně průběžně zahušťován a stabilizován. Stabilizovaný kal bude odvážen k odvodnění na některou z ČOV vybavených tímto technologickým zařízením. Kalová voda bude průběžně odtahována zpět do čistícího procesu.

Vyčištěné odpadní vody budou vypouštěny do Chotýšského potoka.

Změnou je změna technického řešení systému kanalizace a místa čištění odpadních vod. Navrhuje se splašková gravitační kanalizace v kombinaci s přečerpáním. Odpadní vody budou přečerpávány do kanalizačního systému obce Přistoupim a odsud odváděny na ČOV Český Brod. Orientační technické parametry:

Kanalizace:

Gravitační kanalizace DN 250 – cca 1,8 km, 2 x čerpací stanice odpadních vod, výtlač V1 DN 100 – cca 1,6 km, V2 DN 90 – cca 0,2 km, přípojky nn k čerpacím stanicím.

Upřesnění technické řešení systému kanalizace a místa čištění odpadních vod. Odpadní vody budou přečerpávány do kanalizačního systému obce Přistoupim a odsud odváděny na ČOV Přistoupim.

Upřesnění technických parametrů kanalizace 3204.2106.0285 .01 Kšely

Gravitační kanalizace DN 250 – cca 2,1 km, 3 x čerpací stanice odpadních vod, výtlač V1 DN 100 – cca 1,8 km, V2 DN 80 – cca 0,24 km, přípojky nn k čerpacím stanicím.

Elektrická energie | Dodávky elektřiny jsou v území ORP zajišťovány rozvodnou soustavou VVN 110 kV, která je dále transformována na 22 kV v rozvodně Český Brod. Přes území obce procházejí od rozvodny na severu dvě vedení 22 kV. Z nich se odpojuje větev zásobující obec. Na území Kšely jsou osazeny dvě distribuční trafostanice:

- trafostanice v centru obce KO 0037 (v ÚAP označená DTR-OK-3Q12);
- trafostanice ve výrobním areálu (v ÚAP označena DTR-OK-1Q12).

Pokrytí nárůstu zatížení se předpokládá ze stávajících trafostanic při současném postupném zvyšování jejich výkonu (rekonstrukce, posílení). V případě potřeby je ovšem možné vybudovat novou trafostanici v závislosti na technických podmínkách prakticky ve všech plochách. Týká se to samozřejmě nejvíce největších rozvojových lokalit Z.1 a Z.2. Přesné umístění trafostanic ale může určit až projektová dokumentace. V území jsou možné i různé zásahy do tras elektrického vedení – někde budou kabelizovány, někde vrchní vedení bude přeloženo apod., ale i to jsou detaily, které bude řešit příslušná projektová dokumentace a které nelze vždy předjímat v územním plánu.

Územní plán preferuje obecně kabelizaci všech nadzemních částí vedení v zastavěném území a zastavitelných plochách.

Plynovod | V širším okolí není moc obcí, které jsou plynofikovány, třebaže přes území přecházejí i trasy VTL plynovodů.

Územní plán, tak jak požadují ZÚR Středočeského kraje, vymezuje koridor P03 pro umístění veřejně prospěšné stavby VTL plynovodu Štolmíř-Svatbín (v územním plánu je v souladu s požadavky standardu vybraných částí územního plánu pojmenován CNZ.P03). Šířka koridoru je 600 m. Společnost GasNet poskytla (dne 3. 9. 2019) toto sdělení (poskytnuto pro ÚP Přistoupim): Před lety byl záměr plynofikovat Kostelec nad Černými lesy a měla to být investice GasNet, s. r. o. Projekt byl dokončen, ale stavba se nerealizovala. Záměr je zakreslen v ZÚR. Momentálně není tato investice v investičním plánu společnosti GasNet, s. r. o. – koridor může teoreticky využít pro plynofikaci samo město Kostelec nad Černými lesy, ale to je asi nepravděpodobné. Záměr bude konzultován s městem Kostelec nad Černými lesy, jaká je jejich pozice k tomuto

záměru. Pokud by došlo k oboustranné shodě nad opuštěním záměru stavby, tak požádá společnost GasNet, s. r. o., o výmaz tohoto koridoru. Více dostupných informací momentálně nemáme. (Kontaktní osoba je pan Zdeněk Nitka, GasNet, s. r. o., odbor strategie DS, specialista strategie DS, Klíšská 940, 401 17 Ústí nad Labem, T +420 475 325 168, M +420 724 263 435, E zdenek.nitka@innogy.com.)

Do územního plánu je také ze zásad územního rozvoje převzat a zapracován koridor R01 pro umístění stavby ropovodu (zkapacitnění ropovodu Družba), a to v šíři 300 m. V územním plánu je označen CNZ.R01.

Současně jsou v územním plánu stabilizovány – jako limity uvedeny – stávající produktovody (produktovod ČEPRO a ropovod Družba).

Pro oba koridory územní plán stanovuje podmínky využití. V principu jde o to, že stavba využije jen malou část území a zbytek koridoru bude nadále sloužit funkcím vázaným na všechny plochy s rozdílným způsobem využití, které se v koridoru nacházejí. K omezení některých funkcí (vysoká zeleň, biokoridor apod.) dojde jen v nejnútnejší míře v místě křížení s budoucí stavbou, pro niž je koridor navržen.

Veřejné osvětlení | Jde o typ technické infrastruktury, kterou je možné rozšířit dle potřeby, je lineární, nemá územní požadavky (nevymezuje se pro ně plocha).

Spoje | Telefonizace obce je zajištěna kabelovými rozvody. Nové potřeby umístění spojových kabelů a zařízení, je možné ve všech plochách v zastavěném i nezastavěném území. Správním územím obce prochází několik tras spojových kabelů a radioreléových tras. V severní části území také do řešeného území zasahuje plocha, na níž stojí vysílač Českých radiokomunikací, a. s. Tyto limity jsou znázorněny v koordinačním výkresu.

V územním plánu se stanovuje, že všechny trasy technické infrastruktury a také lokalizace nezbytných zařízení na těchto trasách má charakter koncepce – jde o princip, ne o detail. Nelze v měřítku a podrobnosti územního plánu tyto trasy projektovat, dokonce ani už vyprojektované korektně zobrazit (překrývání čar, ale i případné chyby v datech atp.).

Nakládání s odpady | Způsob nakládání s odpady je v Kšelicích řešen obecně závaznou vyhláškou a smlouvami s příslušnými firmami nakládajícími s odpady – v tomto případě nově s firmou Nykos, a. s., Ždánice, zajišťující svoz všech druhů odpadů. Ve Ždánicích je také pro obyvatele obce dostupný sběrný dvůr.

Občanské vybavení

Stavby a zařízení občanské vybavenosti mohou být součástí prakticky všech ploch s rozdílným způsobem využití. Přesto v některých případech, aby byly optimalizovány územní podmínky pro některé konkrétní stavby a zařízení, jsou explicitně vymezeny tři druhy občanského vybavení: plochy občanského vybavení veřejného (OV), občanského vybavení pro sport (OS) a plochy hřbitova (OH). Charakter občanského vybavení může mít i plocha oddechová s označením RO, prvky občanského vybavení mohou být i v plochách veřejných prostranství, případně i v krajině (odpočívky pro pěší a cyklisty, altány a přístřešky apod.).

Rozsah občanské vybavenosti je velice limitovaný, resp. odpovídající velikosti obce a také dostupnosti větších měst s bohatou nabídkou občanské vybavenosti.

Veřejná správa je zastoupena obecním úřadem, pro který je vymezena plocha OV.

Kulturní zařízení je zastoupeno sálem v hospodě, sloužícím pro klub TJ (fotbal) a také pro akce pořádané obcí (dětské dny, Mikuláš apod.). Hospoda je začleněna do ploch SV (plochy smíšené obytné venkovské). Stejně tak i hasičárna (kde se současně bydlí) je v plochách SV.

Sportovní zařízení reprezentuje stávající fotbalové hřiště, které je vymezeno jako plocha občanské vybavenosti – sportu (OS).

Církevní stavbou je evangelický kostel, který je v soukromém držení, aktuálně nevyužíván. Související fara je využita jako rezidenční stavba. Proto jsou oba objekty zahrnuty do ploch SV. Funkční hřbitov je v ÚP vymezen samostatnou plochou OH.

Další druhy vybavenosti v obci zastoupeny nejsou. Zdravotní služby, školství, obchodní a stravovací zařízení jsou zajištěny v Českém Brodě či dalších městech (zejm. Kolín).

Zařízení občanské vybavenosti jsou umístitelné i v dalších plochách, zejm. v plochách bydlení a v plochách smíšených obytných, ale i výroby apod. Některé prvky typu sportovní vybavenosti (a např. dětská hřiště) jsou součástí veřejných prostranství.

Veřejná prostranství

Veřejná prostranství jsou pojata v souladu se stavebním zákonem a zákonem o obcích („veřejným prostranstvím jsou všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru“) a vyhláškou č. 501/2006 Sb. Zahrnují tedy různé druhy veřejných prostranství a z pozemních komunikací jen místní obslužné komunikace, případně komunikace účelové. V tomto duchu jsou vymezena prostranství stávající, která jsou zařazena do dvou ploch s rozdílným způsobem využití, v duchu standardu územního plánu, a to do ploch vybraných veřejných prostranství s převahou zpevněných ploch PP (týká se většiny veřejných prostranství) a do ploch vybraných veřejných prostranství s převahou zeleně PZ (týká se ploch v centru obce s dětským hřištěm atd.). Nový standard územního plánu (2023) toto členění opustil, územní plán byl proto upraven (aplikace ploch PU a ploch zeleně). Nové prostranství, vymezené samostatnou plochou, se navrhuje pouze jedno – plocha Z.3 –, které bude určeno pro místní obslužnou komunikaci.

Žádná z rozvojových lokalit, tedy zastavitelných ploch pro bydlení, nemá velikost takovou, aby pro ni bylo nutné podle § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb. vymezovat veřejné prostranství. Ostatně by to bylo poměrně nadbytečné, neboť obec disponuje enormním rozsahem veřejných prostranství v centru obce (plochy veřejných prostranství s převahou zeleně mají rozsah více než 0,5 hektaru) a v další ploše RO (plochy – rekreace – oddechové plochy), která na centrum sídla bezprostředně navazuje (ta má plochu 1,67 hektarů!).

5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně

Koncepce uspořádání krajiny

V rozboru udržitelného rozvoje jsou podmínky pro přírodní prostředí hodnoceny průměrně. Současně se ale vyjmenovávají některé negativní jevy: velice nízká míra zvláštní ochrany přírody a krajiny, nízká kulturně-historická hodnota území, velmi vysoký podíl nestabilních krajinných struktur. Koeficient ekologické stability je podle ÚAP na hodnotě nižší než 0,3 (fakticky cca 0,1). Orná půda totiž představuje 81 % rozlohy území obce. Ostatní, stabilnější plochy jsou zastoupeny velmi mizivě: zahrady a sady jen 1,2 %, trvalé travní porosty 4 % a lesní pozemky jen 3,2 %. Všechny tyto plochy stabilnějších kultur jsou vázány do údolních niv, do blízkosti vodních toků Chotýšského potoka a Bylanky.

Tato situace je zobrazena prostřednictvím ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy zemědělské všeobecné (AU) zaujímají největší podíl a jsou doplněny návrhovými plochami AT pro výsadbu sadů. Plochy lesní všeobecné (LU) jsou vyhrazeny pro pozemky lesů. Plochy přírodní všeobecné (NU) jsou určeny výhradně pro plochy biocenter. Pozemky vodní, tak jak jsou evidovány v KN, jsou začleněny do samostatných ploch vodních a vodohospodářských (WT). Vymezení ploch smíšených nezastavěného území (MU) představuje určitou koncepci směřující ke zvýšení biodiverzity, k prolnutí vícero funkcí na jedné ploše. (Pozn.: Standard vybraných částí územního plánu umožňuje zavést tzv. třetí úroveň u této plochy s rozdílným způsobem využití a pomocí indexů upřesnit možné využití. Územní plán této možnosti nevyužívá a připouští široký mix funkcí.)

Územní plán také navrhuje ÚSES zajišťující ekologickou stabilitu krajiny. Biocentra jsou vymezena jako plochy přírodní a biokoridory jako funkce překryvná. Viz další subkapitola.

Koncepčně se podporuje diverzita krajiny, zvýšení podílu travních porostů, remízů a jiné krajinné zeleně, zakládání stromořadí podél cest, zakládání protierozních opatření. To všechno jsou však příliš detailní zásahy, které nemůže řešit územní plán – nicméně v rámci regulativů příslušných ploch s rozdílným způsobem využití toto vše umožňuje.

Plochami změn v krajině jsou především plochy a koridory prvků ÚSES, kde dochází ke změně ve využití, a dále za ně lze považovat i plochy začleněné v systému sídelní zeleně (vesměs na okraji zastavěného území a v budoucnu do něho patrně nezařaditelné).

Dále se navrhuje tyto tři plochy změn v krajině:

Lokalita K.1 (ZZ – plochy zeleně – zahrady a sady)

- *Důvod vymezení:* Plocha změn v krajině (mimo zastavěné území, změna z orné půdy do zahrad) je vymezena na základě požadavku v zadání. V zadání se požadovala tato změna pro dva pozemky, územní plán přidává další, aby byla plocha arondovaná a navazovala na stávající plochy ZZ (které tak vymezil i předchozí územní plán).

Lokalita K.2 (AT – plochy zemědělské- trvalé kultury)

- *Důvod vymezení:* Plocha změn v krajině je vymezena na základě požadavku formulovaného v zadání územního plánu. Požaduje se pro založení sadů – v zadání se ovšem také požadovala možnost bydlení, to však není přípustné (viz § 18 odst. 5 stavebního zákona).

Lokalita K.3 (WT – plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodních toků)

- *Důvod vymezení:* Plocha byla navržena už v předchozím územním plánu a v současné době je realizován a čeká se na kolaudaci. Není tedy ještě zanesena do katastru nemovitostí, proto i v územním plánu zatím figuruje jako plocha návrhová.

Plochami změn v krajině jsou také tři vodní/suché nádrže na Chotýšském potoce a na Bylance.

V územním plánu jsou pro ně navrženy koridory:

- koridor CNU.K1 určený pro veřejně prospěšné opatření (vodní/suchá nádrž) na Chotýšském potoce

- koridor CNU.K2 určený pro veřejně prospěšné opatření (vodní/suchá nádrž) na Bylance
- koridor CNU.K3 určený pro veřejně prospěšné opatření (vodní/suchá nádrž) na soutoku Chotýšského potoka a Bylanky

Více o nádržích v kapitole Ochrana před povodněmi, protierozní opatření – viz dále.

Soustava NATURA 2000, zvláště chráněná území, památné stromy

V řešeném území není vyhlášena žádná chráněná lokalita, území ani prvek.

Jsou tu ovšem registrovány dva památné stromy: jasan ztepilý v prostoru hřbitova a lípa malolistá při komunikaci do Přistoupimi.

Významné krajinné prvky (VKP)

V rámci správního území se nachází řada neregistrovaných významných krajinných prvků dle § 3 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny. Významnými krajinnými prvky dle tohoto zákona jsou veškeré lesy, vodní toky, rašeliniště, údolní nivy, rybníky. Podle územně analytických podkladů v území nejsou evidovány registrované významné krajinné prvky.

Územní systém ekologické stability

1. Úvodní informace o významu a důvodech vymezení skladebných částí územního systému ekologické stability (ÚSES) ve správním území obce Kšely

Funkční územní systém ekologické stability má pozitivní vliv na ekologickou stabilitu a biodiverzitu okolní krajiny. Územní plán, jako jeden z nástrojů pro vymezení ÚSES, poskytuje skladebným částem ÚSES jejich územní ochranu. Standartní součástí návrhu ÚP jsou proto plochy a koridory potřebné pro vytváření skladebných částí ÚSES. Při vymezení ÚSES v územním plánu se uplatňují informace, které souvisí zejména s „Principem zohlednění jiných limitů zájmů v krajině“ a „Principem zohlednění aktuálního stavu krajiny“, které uvádí aktualizovaný metodický pokyn pro vymezení ÚSES (Metodika vymezení územního systému ekologické stability; Březen 2017). Ve správním území obce Kšely nejsou zastoupeny skladebné části regionální ani nadregionální úrovně.

2. Výchozí podklady pro vymezení ÚSES v územním plánu Kšely

Výchozími vstupy pro vymezení ÚSES byly doplňující průzkumy a rozbor, územně analytické podklady ORP Český Brod, územně plánovací dokumentace sousedících obcí a zejména Generel ÚSES okresu Kolín zpracovaný v devadesátých letech minulého století Ing. Miroslavem Kubovým (dále i Generel ÚSES). Studie protipovodňových opatření na území ORP Český Brod má na území obce výrazný překryv s plochami a koridory pro skladebné části ÚSES.

3. Charakteristika ploch a koridorů v návrhu ÚP Kšely

Lokální biocentrum **LBC.A** „Za panskou zahradou“ (dle Generelu LBC č. 1)

Navazuje a doplňuje LBC vymezené v ÚP Krupá. Dotčena orná půda (1,1 ha). Podstatná část LBC 1 je vymezena v ÚP Krupá (2,5 ha).

Lokální biokoridor **LBK.4**

Ze severního okraje biocentra LBC.A vychází lokální biokoridor LBK.4 a směřuje na sever k LBC.B. Z části je vymezen podél bývalé účelové komunikace. Severní polovinu 1 300 metrů dlouhého koridoru tvoří pozemek evidovaný v KN jako ostatní plocha, neplodná půda s porostem nelesních dřevin.

Lokální biocentrum **LBC.B** „Nad vsí“ (v Generelu ÚSES není uvedeno označení)

Západně od sídla Kšely je vymezena plocha ve tvaru obdélníka s delší stranou ve směru sever – jih. Plocha má výměru 4,1 hektaru a tvoří ji zejména orná půda. Jeho uhlopříčku z jihozápadu na severovýchod o délce 280 metrů a průměrné šířce 35 metrů však tvoří porost převážně lesních dřevin (cca 0,95 hektaru).

Lokální biokoridor **LBK.10**

Vychází z lokálního biocentra LBC.B západním směrem. Na území obce Kšely má délku 320 metrů a dotýká se orné půdy. V sousední obci Přistoupim se napojuje na lokální biocentrum LBC 7.

Lokální biocentrum **LBK.C** „V Kalcích“ (dle Generelu č. 8)

Na severozápadním výběžku správního území obce Kšely lokalizoval Generel ÚSES polohu lokálního biocentra LBC č. 8. V těžišti lokalizace je pozemek evidovaný v KN jako vodní plocha o výměře 0,3 hektaru se způsobem využití zamokřená plocha. Z výřezu historické mapy je patrné, že již v 19. století zde byla plocha s trvalými travnatými porosty. V ÚP Kšely je vymezeno lokální biocentrum přibližně čtvercového tvaru o výměře 3,6 hektaru. Dotčena je převážně orná půda.

Lokální biokoridor **LBK.11**

Ve směru západ – východ je na orné půdě vymezen lokální biokoridor LBK.11 o délce cca 1 100 metrů. Spojuje lokální biocentra LBC.C a LBC.D. Biokoridor LBK.11 a LBC.C člení na dvě velikostně srovnatelné části cca 100 hektarového bloku orné půdy.

Lokální biocentrum **LBC.D** „Pod soutokem Bylanky a Chotýšského potoka“

V prostoru, kde se vlevá Chotýšský potok do Bylanky jako její levostranný přítok, je vymezeno lokální biocentrum. Má tvar podkovy. Zahrnuje údolnice Chotýšského potoka, Bylanky a část pozemku orné půdy, který ohraničují obě údolnice. Severní okraj podkovy teče silnice I/12. V Generelu ÚSES není toto biocentrum lokalizováno. Při zpracování územního plánu Kšely byly uplatněny upřesněné poznatky z vymezování ÚSES promítnuté do aktualizované metodiky. Mezi hlavní důvody pro lokalizaci biocentra v tomto prostoru patří následující skutečnosti:

- Je žádoucí, aby se křížení nebo spojení biokoridorů uskutečnilo v biocentru. V daném případě se spojují LBK.11 a LBK.12.
- Výraznější změny přírodních podmínek na trase biokoridoru mají být eliminovány v biocentru. V daném případě se jedná o rozdílné hydrické řady LBK.11 a LBK.12.
- Vzdálenost LBC.C od lokálního biocentra LBC.12 (vymezeno v ÚP Chrástany jižně od sídla Bylany) je z hlediska prostorových parametrů limitní (cca 1 500 m).

– Pro funkčnost biokoridoru přerušeno bariérou je žádoucí, když na obou stranách bariéry jsou relativně blízko biocentra. V daném případě bariéru představuje komunikace I/12. Vzdálenost LBC.D a LBC.8 je cca 550 metrů.

LBC.D a protipovodňová opatření

Pro ORP Český Brod byla vypracována Studie odtokových poměrů. Na území obce Kšely se navržená opatření týkají zejména lokálního biocentra LBC.D. Jedná se o návrh suché nádrže SO 29 - 02.

Dne 4. listopadu 2021 proběhla telefonická konzultace s Ing. Vladimírem Burianem, zpracovatelem opatření. Z jednání vyplývají následující závěry:

– V současné době není zřejmé, zda a kdy budou navržená opatření realizována. Nelze předpokládat, že by opatření byla realizována v příštích pěti letech. Z toho vyplývá, že v územním plánu je bylo také možné alternativně vyznačit jako územní rezervy. Návrh územního plánu zvolil konkrétnější vymezení jako překryvného koridoru.

– V případě realizace opatření nedojde ke střetu funkce biocentra a protipovodňového opatření. Ve vodoteči bude zajištěn stabilní průtok dvouleté vody. V případě potřeby zadržet vodu v suché nádrži, bude se jednat o zatopení nádrže na 1–2 dny. Jedná se o lhůtu, která neohrozí existenci vegetace v biocentru.

Lokální biocentrum LBC.2

V Generelu ÚSES je vyznačeno lokální biocentrum LBC 2, které je vymezeno na hranici obcí Kšely a Vitice. Z ÚP Vitice je zřejmé, že LBC 2 je celé ve správním území obce Vitice. Není proto nutné na území obce Kšely část LBC 2 vymezovat.

Lokální biokoridor LBK.6

V údolní nivě Bylanky vymezil Generel ÚSES lokální biokoridor. Propojuje LBC D s LBC 2 na správním území obce Vitice. Údolnicí je vedena hranice obcí, takže v územích plánech obou obcí musí být vymezena jeho část. Bohužel není jednoznačné jeho označení. Na mapovém listu 13-13-24 je uveden jako LBK 12 a na mapovém listu 13-31-04 jako LBK 6.

4. Překryv ÚSES s vybranými funkcemi území

Technická infrastruktura (TI)

Významnou vazbu na vymezování skladebných částí ÚSES na území obce Kšely má technická infrastruktura evidovaná v územně analytických podkladech ORP Český Brod, ale i jako záměry plynoucí z nadřazené dokumentace (viz koordinační výkres, viz hlavní výkres).

Protipovodňová opatření

Další významný faktor s vazbou na vymezování ÚSES na správním území obce Kšely představuje Studie protipovodňových opatření na území ORP Český Brod. V současné době není zřejmé, zda a kdy budou navržená opatření realizována. Nelze předpokládat, že by opatření byla realizována v příštích pěti letech. Z toho vyplývá, že by postačovalo, když by územní plán vyznačil pro navržená opatření územní rezervy. Tímto způsobem by se zajistilo, že v území neproběhnou změny, které by znemožnily realizaci navržených opatření. Až bude záměr aktuální, bylo by však nutné změnou územního plánu vymezit plochy změn v krajině, příp. zastavitelné plochy. Vzhledem

k tomu, jak stabilní byl předchozí územní plán a dlouhodobě nevyžadoval zásahy, bylo by neekonomické zpracovávat změnu jen pro tato protipovodňová opatření. Jsou proto do územního plánu zanesena jako překryvné koridory. V případě realizace navržených opatření nedojde ke střetu funkce ÚSES a protipovodňového opatření. Ve vodoteči bude zajištěn stabilní průtok dvouleté vody. V případě potřeby zadržet vodu v suché nádrži, bude se jednat o zatopení nádrže na 1–2 dny. Jedná se o lhůtu, která neohrozí dlouhodobou existenci vegetace ve skladebných částech ÚSES.

5. Označení prvků ÚSES v návrhu územního plánu Kšely

V územním plánu Kšely nebylo možné skladebné části ÚSES označit dle Generelu ÚSES. U některých částí označení v Generelu chybí. Plochy pro biocentra jsou označena v ÚP písmenem, navržen jejich slovní název a v závorce uvedeno označení dle Generelu ÚSES, pokud existuje. Lze předpokládat, že označení prvků ÚSES na území ORP Český Brod následně zkoordinuje oborový podklad „Plán ÚSES ORP Český Brod“, pokud bude pořízen.

6. Přístup k zapracování ÚSES do návrhu ÚP Kšely

Ad) Vymezení ploch a koridorů ÚSES

V územním plánu Kšely byl při vymezení ploch a koridorů pro ÚSES uplatněn obecný princip vymezení ploch v územním plánu. Jde o to, že řešení územního plánu neumísťuje veřejně prospěšné záměry (kterým je i ÚSES) na konkrétní pozemky, ale vymezuje a stabilizuje pro takové záměry plochy a koridory v přiměřených prostorových parametrech.

Teprve navazující, podrobnější dokumentace (tj. zejména regulační plány, dokumentace k územnímu řízení a v nezastavěném území zejména komplexní pozemkové úpravy), umísťuje záměry na konkrétní pozemky a vyřeší přitom vlastnické vazby k potřebným pozemkům. Při zpracování výše uvedených dokumentací se záměry umísťují na konkrétní parcely či na jejich části ze spektra pozemků zahrnutých do příslušného koridoru či plochy vymezené v územním plánu.

Z této zásady vychází i vymezení ploch ÚSES v územním plánu Kšely. Jejich cílem je územně stabilizovat a ochránit prostory potřebné pro vytváření jednotlivých prvků ÚSES a následně pro jejich udržitelný vývoj. Plochy a koridory ÚSES vymezené v návrhu ÚP Kšely mají plošný rozsah přiměřený potřebám procesu umísťovat vytvářené prvky ÚSES na konkrétní pozemky.

Poznámka:

Pro objasnění souvislostí je potřeba uvést, co se míní pojmem vytváření prvku ÚSES (viz § 4 vyhlášky 395/1992 Sb.). Jedná se o tyto záležitosti:

- vyřešení vlastnických záležitostí k pozemkům, na kterých má být prvek ÚSES vytvářen
- založení dosud neexistujícího prvku ÚSES
 - nebo doplnění existujících vhodných ekosystémů tak, aby byl dosažen potřebný prostorový parametr daného prvku ÚSES
 - nebo úprava druhové skladby porostu stávajících dřevin tak, aby odpovídala daným přírodním podmínkám a principům vymezení ÚSES v daných přírodních podmínkách
- zajištění odpovídajícího managementu pro jednotlivé prvky ÚSES, jenž je nezbytným předpokladem pro dlouhodobou existenci potřebného spektra ekologických funkcí očekávaných od daného prvku ÚSES

- prvky ÚSES se převážně vytváří na podkladě „prováděcí projektové dokumentace“, kterou územní plán nesmí suplovat.

Ad) Stanovení podmínek pro plochy ÚSES

Územní plán zajišťuje dílčí fázi procesu vytváření funkčního ÚSES. Cílem vymezení ploch ÚSES v územním plánu je ochránit ve vymezeném území jak jeho přírodní potenciál, tak zajistit dostatečně plošně rozsáhlé prostory pro následné vytváření prvků územního systému ekologické stability v prostorových parametrech dle metodického pokynu (minimální rozměry biocentra, minimální šířky biokoridorů, maximální délka biokoridorů). Vymezení ÚSES v územně plánovacích dokumentacích má také ochránit systémový charakter ÚSES.

V územním plánu Kšely jsou pro biocentra prezentovány jako přírodní plochy a koridory pro biokoridory jako plocha překryvná nad plochami s rozdílným způsobem využití. V daném případě zejména nad plochami smíšenými nezastavěného území. Pro plochy a koridory ÚSES stanovuje územní plán následující podmínky (regulativy):

Územní plán pro plochy a koridory ÚSES stanovuje následující podmínky:

- zakázány jsou změny v území [Stavení zákon § 2 odst. 1 písm. a)], které by mohly cílové využití ploch a koridorů ÚSES podstatně ztížit nebo znemožnit.
- je zakázáno umísťování staveb a zařízení na plochy a koridory pro ÚSES s dále uvedenou výjimkou
 - výjimka se týká výstavby či zkapacitnění technické infrastruktury a staveb či opatření souvisejících s ochranou před povodněmi. Přitom je nezbytné racionálně eliminovat či omezovat negativní dopady realizace a následného využití stavby či opatření na funkce skladebné části ÚSES. Výjimka je dále podmíněna zajištěním nezbytných kompenzačních opatření.
- zákaz umísťovat na plochy a koridory ÚSES stavby, zařízení a opatření, která budou vycházet ze stavebního zákona SZ § 18 odstavec (5). Zákaz se opírá o skutečnost, že vytváření a funkce ÚSES představují veřejný zájem, jenž vyplývá ze zákona č.114/1992 Sb., § 4 (1).

V územním průmětu koridorů ÚSES na plochy s rozdílným způsobem využití neplatí ty podmínky dotčených ploch s rozdílným způsobem využití, které by byly v rozporu s podmínkami stanovenými územním plánem pro koridory ÚSES.

Komentář: Na plochách a koridorech ÚSES není žádoucí měnit stávající přírodní podmínky, které by omezily možnost vytvořit skladebnou část ÚSES. Týká se zejména vodního režimu území, půdních poměrů, oslunění, provětrání, světelných a hlukových poměrů apod.).

Ad) Zásady uplatněné při vymezování ploch ÚSES v návrhu ÚP Kšely

Při zapracování ploch a koridorů ÚSES do návrhu ÚP Kšely byly zohledněny následující zásady:

- do ploch ÚSES nezahrnovat stávající zastavěné území,
- systémový charakter byl ověřen (návaznost koridorů ÚSES na správních hranicích obce Kšely je zkontrolována).

- rozsah ploch a koridorů ÚSES vymezovat v ÚP tak, aby na jedné straně umožnil ve fázi vytváření prvků ÚSES jejich další upřesňování (například s ohledem na vlastnické vazby apod.). Na straně druhé plochy ÚSES nesmí nadbytečně limitovat jiné využití území.

Ad) ÚSES a veřejně prospěšné opatření

Stavební zákon v § 170 specifikuje účely vyvlastnění. V odstavci (1) písmeno b) se uvádí:

(1) Práva k pozemkům a stavbám, potřebná pro uskutečnění staveb nebo jiných veřejně prospěšných opatření podle tohoto zákona, lze odejmout nebo omezit, jsou-li vymezeny ve vydané územně plánovací dokumentaci a jde-li o:

b) veřejně prospěšné opatření, a to pro snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví,

Z uvedeného paragrafu vyplývá, že prvek ÚSES může být označen jako veřejně prospěšné opatření, pokud splňuje dvě kritéria:

- Je vymezen ve vydané územně plánovací dokumentaci
- Jedná se o prvek ÚSES k založení

Využití institutu vyvlastnění tedy není povinné a mělo by být uplatňováno jen v odůvodněných případech. Tyto odůvodněné případy musí být v souladu s obsahem a účelem územního plánu.

Ad) ÚSES v grafice

V grafice jsou plochy a koridory orientačně rozlišeny do dvou skupin. Jako kritérium byly použity ekosystémy vhodné pro vytváření prvků ÚSES. V první skupině existují na ploše či koridoru ekosystémy vhodné pro vytváření prvků ÚSES. Ve druhé skupině vhodné ekosystémy chybí (obvykle se jedná o prvky ÚSES vymezené na orné půdě, tedy k založení).

Prostupnost krajiny

Pokud na prostupnost krajiny pohlížíme očima člověka, pak je vstup možný po komunikacích (silnicích a účelových cestách v krajině), a to jak pro obyvatele obce, tak pro její návštěvníky (například cykloturisty). Územní plán nenavrhuje žádnou plochu ani liniový prvek, který by zhoršoval prostupnost krajinou, naopak prostupnost vylepšuje návrhem „naučné stezky“.

Jinou kapitolou je prostupnost pro zvěř. Ani tady nedochází ke zhoršení poměrů, resp. se vylepšují návrhem systému ekologické stability, který zajišťuje nové plochy a koridory zeleně v krajině.

Ochrana před povodněmi, protierozní opatření

Ochranou před povodněmi a obecněji odtokovými poměry povrchových vod se zabývala „Studie odtokových poměrů včetně návrhů možných protipovodňových opatření na území ORP Český Brod“ (zhotovitel: Společnosti VRV a SHDP, 2020). Na každém vodním toku navrhla i příslušná opatření. Územím Kšely protékají dva vodní toky – Chotýšský potok a Bylanka. Nemají vyhlášeno záplavové území. Přesto se čas od času

vyskytují velké vody, které vedly k zaplavení celé centrální části obce Kšely. Proto se zdají být návrhy studie oprávněné.

Opatření na Chotýšském potoce jsou dvojího druhu – retenční (plošná) a liniová a bodová zajišťující neškodný odtok vody. V horní části povodí je navržena vodní/suchá nádrž a blíže sídlu, či úplně v zástavbě jsou navrženy úpravy vodního toku s efektem revitalizačním, protipovodňovým, zkapacitnění koryta a objektů (např. mostků) na vodním toku.

Suchá nádrž je navržena jako průtočná, se zemní sypanou hrází. Jde o nádrž bez objemu stálého nadržení. Velikost nádrže je ve studii navržena jako maximální na základě místních podmínek.

Obdobné dvě nádrže jsou navrženy na Bylance (jedna výše na toku, druhá v místě soutoku s Chotýšským potokem).

Územní plán všechny tři tyto nádrže zapracovává formou překryvných koridorů (označení CNU.K1 až K3).

Zásadním opatřením před povodněmi (resp. přívalovými dešti spojenými se splachy ornice s polí) a také jako protierozní opatření je změna hospodaření v krajině, zvýšení podílu travních porostů, extenzivní hospodaření, vybavení krajiny remízky, alejemi apod. Toto vše realizovat je nad rámec územního plánu, který jen vytváří územní podmínky prostřednictvím regulativů příslušných ploch s rozdílným způsobem využití. Koncepčním příspěvkem územního plánu je vymezení ploch smíšených nezastavěného území, které plní několiké funkce současně – více o jejich funkci v kapitole pojednávající o plochách s rozdílným způsobem využití.

Rekreace

Kšely jako sídlo ani jejich okolní krajina nemají znaky rekreačního území. V sídle je několik budov užíváno k rekreačním účelům (viz data KN, kde je uvedeno 11 budov pro rekreaci) a také v krajině se nenacházejí rekreační atraktivita, frekventované cesty, turistické trasy apod. Cyklotrasa využívá stávající silnice III. třídy. Sama obec cítí deficit v možnosti pohybu krajinou, a tak navrhla převážně na svých pozemcích „naučnou stezku“. Její budoucí podoba a to, jestli a na jakých místech bude vybavena odpočívkami, lavičkami, informačními tabulemi, se bude teprve tříbit, ale záměr je umožnit obyvatelům vycházku v okolí sídla, a to těmi z hlediska přírodního nejatraktivnějšími partiemi (včetně lokality nové vodní nádrže).

Dobývání nerostů

Dobývání nerostů na území obce neprobíhá ani se neplánuje

6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití)

Územní plán využívá plochy s rozdílným způsobem využití podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. a dále podle Standardu vybraných částí územního plánu (metodický pokyn MMR z 10/2019), který plochy podle vyhlášky (tzv. první úrovně) dále člení do úrovně druhé, případně třetí, přičemž minimálně druhou úroveň je

třeba v územním plánu aplikovat. Po vydání novely příslušných vyhlášek, je dokumentace územního plánu upravena do souladu s „novým“ jednotným standardem.

V nezastavěném území dále platí § 18 odst. 5 stavebního zákona: „V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra.“ To vše, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu nevylučuje.

ÚP přistupuje ke stavbám pro zemědělství následovně. Ty jsou definovány v § 3 vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby. Generálně umožnit kdekoli v krajině výstavbu staveb pro hospodářská zvířata, staveb pro skladování produktů, hnojiv atd. je velmi smělé. V plochách zemědělských a smíšených nezastavěného území se prostřednictvím podmínek prostorového uspořádání proto vylučují některé stavby pro zemědělství.

Plochy bydlení – bydlení všeobecné (BU)

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. se plochy vymezují za účelem „zajištění podmínek pro bydlení v kvalitním prostředí, umožňující nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení“.

Do ploch bydlení jsou zahrnuty stabilizované plochy, kde má stávající zástavba charakter „čistého“ bydlení, kde většinou ostatní aktivity a provozovny slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše atd. Ze standardu územního plánu jde asi o kategorii, která nejlépe vystihuje plochy bydlení v obci. Do této kategorie jsou zahrnuty i plochy bytových domů (jeden je ovšem v KN veden jako rodinný dům). Dále jsou do této kategorie zahrnuty všechny plochy zastavitelné určené pro bydlení.

Pro zastavitelné plochy jsou pak určeny podmínky prostorového uspořádání jen v minimální míře, tak aby nebyl územní plán „přeuročivý“, aby neprojektoval, nepředjímal detaily zastavění a jejího architektonického řešení (což jsou ostatně v mnohém detaily, které územnímu plánu ani určovat nepřísluší).

V zastavěném území je nutno tím spíše postupovat individuálně – každý potenciální pozemek má jiné podmínky – umístění, svažítost, pohledovou exponovanost, souvislost se vzrostlou zelení, charakter okolních staveb apod. Odvolat se lze na „stávající charakter a hodnoty území“ (SZ § 19 odst. e) a také na ochranu historických, urbanistických a architektonických hodnot a architektonické jednoty celku (viz vyhláška č. 501/2006 Sb., § 23 odst. 3 a 4).

Plochy rekreace – rekreace – oddechové plochy (RO)

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. se obvykle vymezují „za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v kvalitním prostředí“.

Tato plocha je vymezena jižně od centra sídla a je tak vymezena už v předchozí územně plánovací dokumentaci. Předpokládá se spíše extenzivní využití pro hasiče, pro obecní slavnosti apod.

Plochy smíšené obytné – smíšené obytné venkovské (SV)

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. se vymezují „v případech, kdy s ohledem na charakter zástavby, její urbanistickou strukturu a způsob jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení a občanského vybavení a je nezbytné vyloučit umístování staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše...“.

Tyto plochy jsou vymezeny jen na několika místech, do ploch jsou zahrnuty především rozsáhlé nemovitosti, bývalé statky s množstvím hospodářských budov, které mají potenciál na bohatší využití, na mix funkcí hospodářských a rezidenčních.

Pro prostorové regulativy platí totéž, co je uvedeno u ploch bydlení.

Plochy občanského vybavení – občanské vybavené veřejné (OV)

V souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. se plochy vymezují „za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem“.

V územním plánu je vymezena jen jedna taková plocha – pozemek obecního úřadu. Prvky občanského vybavení lze umísťovat i v jiných plochách (zejm. SV).

Plochy občanského vybavení – občanské vybavení – sport (OS)

Plocha je odvozena od ploch občanského vybavení, tak jak jsou uvedeny ve vyhlášce, a určena pro jeden specifický druh této vybavenosti. Toto nosné využití je možné případně doplnit i dalšími stavbami a zařízeními spadajícími do oblasti občanského vybavení, pokud navazují a rozvíjejí hlavní využití plochy, anebo krátkodobě mohou plnit i odlišné úkoly se sportem nesouvisející, pokud to podmínky údržby sportovních ploch umožní (např. pořádání koncertů, divadelních představení, dětských dnů, poutí, výstav apod.).

Plochy občanského vybavení –občanské vybavení – hřbitovy (OH)

Plocha je odvozena od ploch občanského vybavení, tak jak jsou uvedeny ve vyhlášce, a určena pro jeden specifický druh této vybavenosti. Samotné občanské vybavení by připustilo příliš širokou škálu využití.

Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná (PU)

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. „za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem“.

V územním plánu jsou do této kategorie ploch zahrnuty zejména plochy, v nichž jsou umístěny místní obslužné komunikace, plochy ulic a navesí.

Plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční (DS)

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. v případě, že z důvodů svého vlivu nejsou začlenitelné do ploch jiného způsobu využití. Zde jsou určeny jen pro jeden z druhů dopravy – pro dopravu silniční. Toto členění je v souladu s vyhláškou.

Plochy technické infrastruktury – vodní hospodářství (TW)

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., kdy „využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití“.

V dikci standardu jsou plochy podle účelu určeny pro vodní hospodářství.

Plochy výroby a skladování – výroba lehká (VL)

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. pro ty případy, kdy „s ohledem na charakter území není účelné jeho členění například na plochy výroby a skladování, plochy dopravní a technické infrastruktury, plochy těžby nerostů a plochy specifické“.

V obci se klasifikace týká jen jedné plochy a na ni navazujících zastavitelných ploch, kde sídlí především společnost zabývající se servisem nákladních vozidel a zemědělské techniky.

V ploše se vylučuje průmysl těžký, tj. hutnictví, těžké strojírenství, chemický průmysl apod., tedy typicky provozy, jejichž negativní vliv přesahuje hranice jejich areálů a které obvykle mají vymezeno hygienické ochranné pásmo.

Plochy zeleně

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., kdy „se plochy zeleně samostatně vymezují za účelem zajištění územních podmínek pro existenci či vývoj vegetace v území“.

Vymezení ploch zeleně má tedy jakýsi „signální“ význam, upozorňuje se na potřebu ochrany zeleně stávající a vymezení nových ploch zeleně tam, kde by tato potřeba nebyla jasně čitelná, kde by se zezeň v rámci jiných ploch jaksi „ztrácela“, případně by byla ohrožena zástavbou (v případě zahrady).

V tomto územním plánu se uplatňují čtyři druhy zeleně:

Zeleň – parky a parkově upravené plochy (ZP). Tyto plochy byly do územního plánu implantovány dodatečně, byly do nich začleněny plochy veřejných prostranství s převahou zeleně (zejména jde o centrum obce) poté, kdy byla tato kategorie ploch zrušena v aktualizovaném jednotném standardu.

Zeleň krajinná (ZK) nahradila původní *plochy zeleně přírodního charakteru*. Ty se v tomto územním plánu vymezují na základě údajů z katastru nemovitostí, jde o plochy ostatní, různé meze, remízky, strážky a jiné „zbytkové“ plochy v plochách zemědělských.

Zeleň sídelní ostatní (ZS) se v tomto územním plánu opět objevila až dodatečně poté, kdy byla zrušena zezeň přírodního charakteru (bez ohledu na lokalizaci), a proto se takto vymezené plochy rozčlenily do zeleně krajinné (v nezastavěném území) a zeleně sídelní (v zastavěném území). Oba typy plochy přitom mají dosti podobný charakter.

Zeleň – zahrady a sady (ZZ) je možno chápat jako zezeň navazující na plochy obytné. Do nich nejsou zařazeny právě proto, aby zde nebyla umožněna výstavba staveb pro bydlení, aby zahrady zůstaly především plochou vegetační, určitým lemem mezi sídlem a okolní krajinou. Proto by měly sloužit jak hospodářským, tak rekreačním účelům, ale v jakési extenzivní podobě.

Plochy vodní a vodohospodářské – vodní a vodních toků (WT)

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. „za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny“.

Plochy zemědělské – zemědělské všeobecné (AU), trvalé kultury (AT)

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. „za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití“. Plochy pro trvalé kultury jsou určeny například pro chmelnice, vinnice, ale také – a to je případ tohoto územního plánu – pro sady.

Jde o plochy převážně v nezastavěném území, proto jsou tu přípustné pozemky, stavby a zařízení podle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

V obci je dostatek zemědělských výrobních areálů, proto se zemědělské stavby – ve smyslu budov – připouštějí jen v těchto areálech, nikoliv ve volné krajině v plochách zemědělských.

Plochy lesní – lesní všeobecné (LU)

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. „za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les“.

Jde o plochy v nezastavěném území, proto jsou tu přípustné pozemky, stavby a zařízení podle § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Plochy přírodní – přírodní všeobecné (NU)

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. „za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny“. Do těchto ploch jsou zahrnuty plochy biocenter.

Plochy smíšené nezastavěného území – smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)

Plochy jsou vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb. „za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití“, a to ovšem v místech, kde plocha má plnit více funkcí.

Ve správním území Kšely jde zejména o plochy podél vodních toků, v údolních nivách potoků.

(Pozn.: Standard vybraných částí územního plánu umožňuje zavést tzv. třetí úroveň u této plochy s rozdílným způsobem využití a pomocí indexů upřesnit možné využití. Územní plán této možnosti nevyužívá a připouští tak uplatnění vícero funkcí v každé ploše.)

7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

V souladu s § 170 stavebního zákona lze odejmout nebo omezit práva k pozemkům a stavbám pro tyto, územním plánem vymezené, veřejně prospěšné stavby.

Veřejně prospěšné stavby

Veřejně prospěšnou stavbou je stavba pro veřejnou infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce (podle § 2 odst. 1 písm. l stavebního zákona). Vyvlastnění se může týkat jen VPS dopravní a technické infrastruktury.

Územní plán vymezuje tyto VPS dopravní a technické infrastruktury, které jsou ve veřejném zájmu:

- **VD.1 | VPS dopravní infrastruktury (rozšíření silnice I/12) umístěná v koridoru CNU.KD1**

Odůvodnění vymezení: Koridor je vymezen na základě požadavku ministerstva dopravy k zadání územního plánu. Koridor má zajistit realizaci stavby „I/12 Úvaly – Kolín, uspořádání 2+1“, jejímž investorem je ŘSD.

- **VD.2** | VPS dopravní infrastruktury (mimoúrovňová křižovatka silnice I/12 a II/108 se související změnou trasy silnice II/108) umístěná v koridoru CNU.KD2

Odůvodnění vymezení: Záměr mimoúrovňové křižovatky vyplývá z ÚP sousedního Českého Brodu, v němž do křižovatky ústí východní obchvat města.

- **VD.3** | VPS dopravní infrastruktury (místní komunikace) umístěná v koridoru CNU.KD3

Odůvodnění vymezení: Záměr návrhu místní komunikace vyplývá ze záměrů obce na zajištění dopravní obsluhy rozvojových lokalit, zastavitelných plocha Z.1 a Z.2 v severní části sídla.

- **VT.1** | VPS ropovodu Družba, pro kterou se vymezuje koridor CNZ.R01

Odůvodnění vymezení: Jde o záměr, který je jako VPS vymezen v nadřazené dokumentaci, a to jak v PÚR ČR, tak v ZÚR Středočeského kraje. ÚP obce jej povinně přebírá. ÚP vymezuje koridor, v němž bude umístěna samotná veřejně prospěšná stavba na základě podrobnější projektové dokumentace.

- **VT.2** | VPS VTL plynovodu Štolmíř – Svatbín, pro kterou se vymezuje koridor CNZ.P03

Odůvodnění vymezení: Jde o záměr, který je jako VPS vymezen v nadřazené dokumentaci, a to v ZÚR Středočeského kraje. ÚP obce jej povinně přebírá. ÚP vymezuje koridor, v němž bude umístěna samotná veřejně prospěšná stavba na základě podrobnější projektové dokumentace.

- **VT.3** | VPS pro umístění staveb technické infrastruktury vodohospodářské (zdroj, jímání, úprava vody), pro což se vymezuje plocha Z8

Odůvodnění vymezení: Obec Kšely je soběstačná z hlediska zásobování pitnou vodou. Má potřebu stávající plochy pro tyto vodohospodářské účely (zdroj vody, jímání, úprava atd.) mírně zvětšit. Tato potřeba je promítnuta do vymezení plochy Z.8. Stejná plocha (tedy toto její zvětšení) je pak navržena na žádost obce i jako plocha pro veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury.

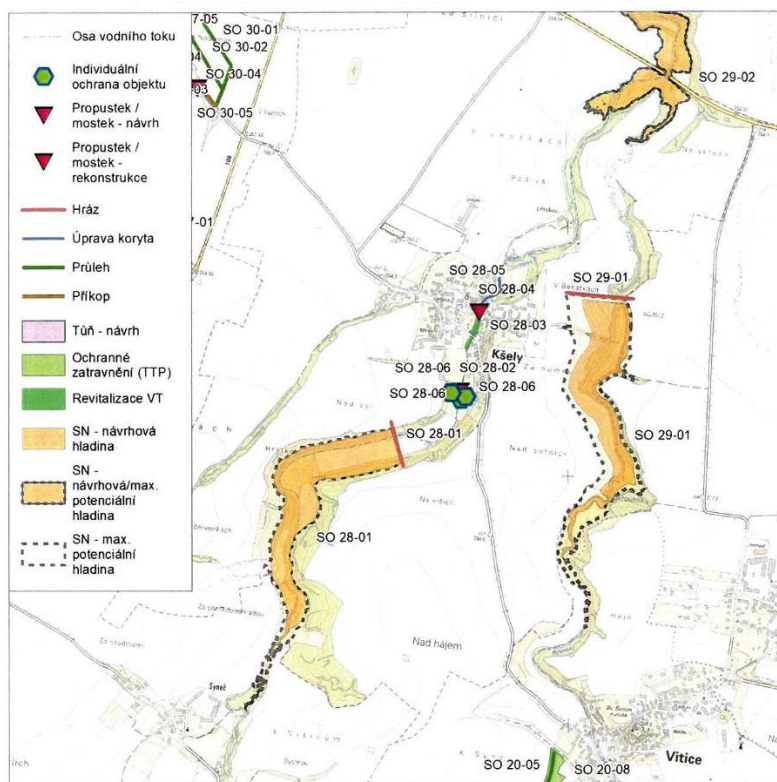
Veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji nebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví (podle § 2 odst. 1 písm. m stavebního zákona). Pro účely vyvlastnění se výčet VPO zužuje na snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví.

Územní plán v tomto duchu vymezuje tři VPO:

- **VK.1 až VK.3** | VPO, pro která se vymezují koridory CNU.K1 až CNU.K3

Odůvodnění vymezení: Jde o opatření na tocích Chotýšského potoka a Bylanky, která mají za cíl snížení ohrožení v území povodněmi a zvyšování retenčních schopností území. Všechna jsou vymezena na základě opatření navržených ve studii odtokových poměrů vypracované pro ORP Český Brod. Prakticky využívají morfologii terénu a nevyžadují velké zásahy. Součástí koridorů pro tato opatření ovšem je také *veřejně prospěšná stavba* zemních hrází.



obr. 3 - Přehledná situace opatření

Veřejně prospěšné stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a plochy pro asanaci

Stavby a opatření tohoto druhu se nevymezují.

8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

V souladu s § 101 stavebního zákona lze v územním plánu vymežit veřejně prospěšné stavby nebo veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Žádné takové územní plán nevymezuje.

9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona

Posouzení vlivu na evropsky významnou lokalitu nebo ptáčí oblast se nezpracovávalo, a tedy nebyla stanovena kompenzační opatření.

10. Limity využití území

Limity využití stanovené právními předpisy a správními rozhodnutími

Jde o limity stanovené právními předpisy a správními rozhodnutími a převzaté z územně analytických podkladů ORP Český Brod. Limity v území omezují, vylučují, případně podmiňují umístování staveb, využití území. Následující limity jsou graficky znázorněny v koordinačním výkresu B1 (pokud je to vzhledem k měřítku výkresu možné).

Ochrana dopravní a technické infrastruktury

Silniční ochranná pásma podle § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění

| | <i>ochranné pásmo</i> |
|--------------------|-----------------------|
| silnice I. třídy | 50 m od osy vozovky |
| silnice III. třídy | 15 m od osy vozovky |

Ochranná a bezpečnostní pásma energetických rozvodů a zařízení a zásobování plynem podle zákona č. 458/2000 Sb. (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů:

| | <i>ochranné pásmo</i> |
|---------------------------------------|------------------------|
| elektrické vedení VN 1–35 kV nadzemní | 7 m od krajního vodiče |
| elektrická stanice | 7 m |
| plynovod VTL s tlakem nad 40 barů | 4 m |
| plynovod VTL | 4 m |
| plynovod STL | 1 m |

Pozn.: Ochranná pásma vznikají dnem nabytí právní územního rozhodnutí. Tzn. že stávající energetické rozvody mají pásmo určeno podle předchozí legislativy (22 kV: 10 m od krajního vodiče). Ochranné pásmo plynovodu STL není ve výkresu B1 vzhledem k čitelnosti v daném měřítku zakresleno.

Ochranná pásma hygienické ochrany (dle ČSN 75 6081 a dle zákona č. 274/2001 Sb., o veřejných vodovodech a kanalizacích)

| | <i>ochranné pásmo</i> |
|--|--------------------------------------|
| vodovodní řady a kanalizační stoky do průměru 500 mm | 1,5 m od vnějšího líce stěny potrubí |
| vodovodní řady a kanalizační stoky do průměru 500 mm | 2,5 m od vnějšího líce stěny potrubí |

Ochranná a bezpečnostní pásma ropovodů a produktovodů:

| | <i>ochranné pásmo</i> |
|-------------|-----------------------|
| ropovod | 300 m |
| produktovod | 300 m |

Pozn.: OP 300 m je podle vládního nařízení ze dne 20. května 1959, o oprávněních k cizím nemovitostem při stavbách a provozu podzemních potrubí pro pohonné látky a ropu. Podle zákona č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, o řešení stavů ropné nouze a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o nouzových zásobách ropy), ve znění pozdějších předpisů, se stanoví v § 3 OP 150 m ve vodorovné vzdálenosti na všechny strany od půdorysu těchto zařízení – týká se ropovodů vybudovaných po 1. 6. 2013 (viz přechodná ustanovení zákona č. 161/2013 Sb.).

Ochranná pásma ropovodu a produktovodu podrobněji:

- do 150 m – souvislé zastavění měst a sídlišť, ostatní důležité objekty a železniční tratě
- do 100 m – souvislé zastavění vesnic
- do 80 m – osaměle stojící obydlené a neobydlené budovy
- do 50 m – stavby menšího významu a kanalizační sítě
- do 30 m – osaměle stojící kolny, chaty, revizní šachty, nebo vpusti kanalizačních stok, popř. jiných podzemních sítí

- do 20 m – potrubí pro jiné látky než hořlavé kapaliny I. a II. třídy
- do 5 m – zabezpečovací pásmo ropovodu – lze provádět jen běžné zemědělské práce
- do 3 m – činnosti, které by mohly ohrozit potrubí a plynulost a bezpečnost jeho provozu, např. výkopy, odklizování zemin, jejich navršování, sondy a vysazování stromů.

Ochranná pásma spojů podle zákona č. 151/2000 Sb., o telekomunikacích

| | <i>ochranné pásmo</i> |
|---------------------------------|-----------------------|
| podzemní telekomunikační vedení | 1,5 m |

Pozn.: Ochranná pásma telekomunikačního vedení nejsou ve výkresu B1 vzhledem k čitelnosti v daném měřítku zakreslena.

Další územní omezení podle zvláštních předpisů

Jiná územní omezení vyplývají jednak ze zvláštních předpisů, podle nichž výslovně postupují orgány státní správy, jednak z pravomocí některých orgánů stanovovat a požadovat některá omezení.

- Vzdálenost 50 m od okraje lesa – souhlas orgánu státní správy lesů při dotčení pozemků stavbou podle § 14, odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).
- Ochranné pásmo hřbitova 100 m podle zákona č. 256/2001 Sb., o pohřbnictví. OP není vyhlášeno územním rozhodnutím.

Ochrana přírody

Na správním území obce Kšely nejsou registrována žádná území soustavy NATURA 2000, žádná zvláště chráněná území.

Památné stromy jsou evidovány dva: Jasan ztepilý (v prostoru hřbitova) a lípa malolistá (blízko centra vsi).

Významné krajinné prvky v obci nejsou rovněž registrovány (alespoň nebyly v územně analytických podkladech ORP Český Brod), nacházejí se zde VKP ze zákona (§ 3 zákona č. 114/1992 Sb.) – lesy, vodní toky a vodní plochy.

Ochrana památek

V ústředním seznamu nemovitých kulturních památek nejsou ve správním území Kšely zapsány žádné nemovité památky.

Na správním území Kšely jsou podle ÚAP Český Brod následující území s archeologickými nálezy:

- 13-13-24/10 V Tkalcích – J od silnice Praha - Č. Brod
- 13-13-24/11 v Cestkách – pole jižně od silnice Kolín - Č. Brod a východně od silnice na Kšely
- 13-13-24/12 u hřbitova – severně od hřbitova v pásu širokém asi 100 m
- 13-31-04/8 historické jádro obce Kšely – v údolí po obou březích Chotýšského potoka
- 13-31-04/4 za panskou zahradou – na výšině nad Chotýšským potokem západně od obce Syneč

Území se zvláštními podmínkami geologické stavby a s nepříznivými inženýrsko-geologickými podmínkami

Podle územně analytických podkladů ORP Český Brod se ve správním území Kšel nenacházejí chráněná ložisková území, ložiska nerostných surovin ani dobývací prostor.

Je zde lokalizováno jedno bodové sesuvné území a dále poddolovaná území (pět bodových a jedno plošné – jde o ložiska černého uhlí, 19. století).

Záplavová území

Na území obce nejsou vyhlášena záplavová území.

Limity a zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- **OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení (SRE), které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz ÚAP - jev 102a.** Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

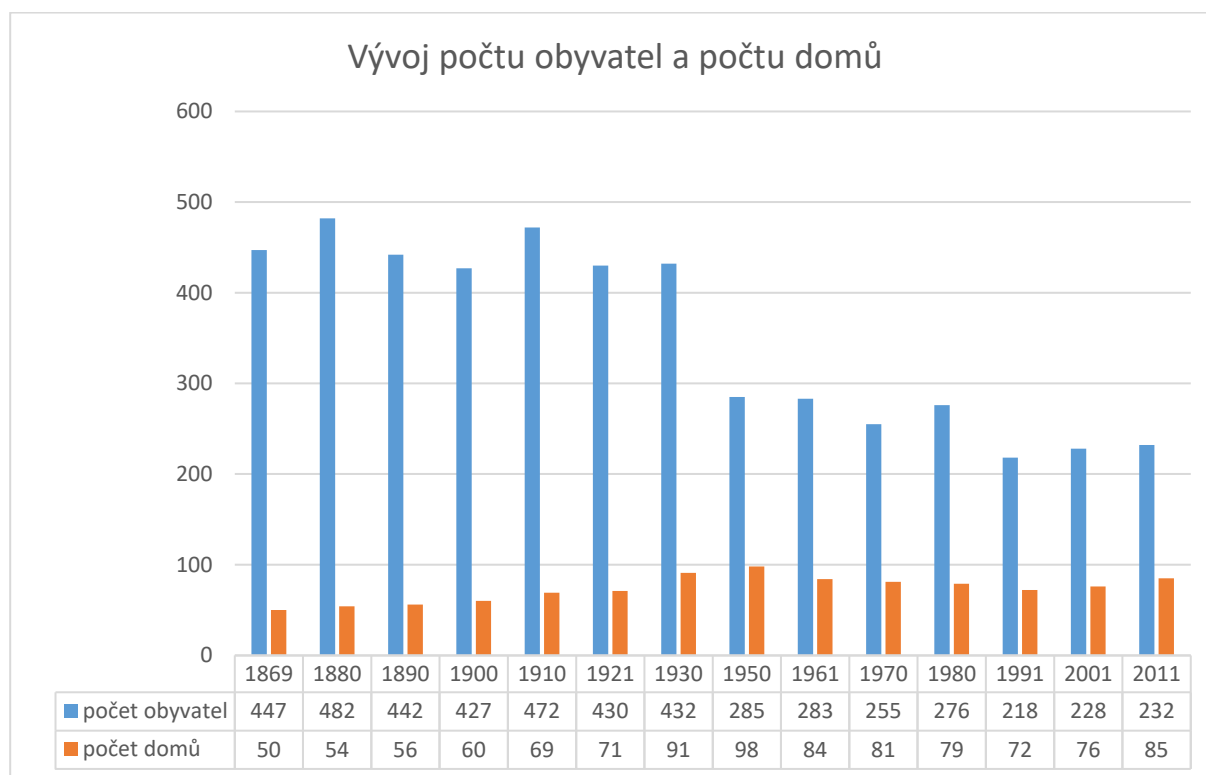
- **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119)**

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- -výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- -výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

f) **Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Nejprve je potřeba zmínit vývoj počtu obyvatel.



Kšely v počtu obyvatel do roku 1930 variovaly od maxima 482 obyvatel (r. 1880) po minimum 427 obyvatel v roce 1900. Přesto šlo o poměrně vyrovnaný počet obyvatel, průměr činil 447 obyvatel. V době po druhé světové válce klesl počet obyvatel na průměrných 254, tedy na 56 % stavu předválečného. K dalšímu, mírnému poklesu došlo po roce 1991, kdy průměr činil 218 obyvatel. K 1. 1. 2021 vykazují statistiky 226 obyvatel. Od roku 1991 je tedy počet obyvatel stabilizován, zaznamenává mírně růstový trend.

Obdobným trendem se zvyšuje i počet domů. Pochopitelně se vyvíjela obložnost domů: v historii byla i 9 obyvatel na jeden dům, zatímco dnešní průměr činí 2,7 osob (a to ještě není průměr špatný, v jiných obcích je nižší). To je ovšem jiná kapitola, z níž nelze odvozovat potřebu domů dnes.

Pojem účelného využití zastavěného území je ovšem mnohovrstevnatý, dá se na něj pohlížet z různých úhlů.

Jednak je možné se odkázat na terénní průzkumy. Při nich bylo zjištěno několik patrně nevyužívaných nemovitostí, dokonce na návsi (a dnes to už nemusí platit, neboť neustále existují domy procházející rekonstrukcí, dědickým řízením, prodejem apod.), nicméně šlo o jednotlivosti, o žádnou soustředěnou lokalitu, která by trpěla nedostatkem péče a která by vyžadovala nějaký asanační nebo přestavbový zásah a která by vypovídala o nějakém trendu v bydlení v obci.

Na druhou stranu byl při terénních průzkumech zjištěn rozvoj bydlení, kvalitní nové rodinné domy, tvorba poměrně kvalitního obytného prostředí.

O využití stávajícího domovního a bytového fondu svědčí také statistická data. Poslední cenzus 2011 udává, že z celkového počtu 85 domů je obydlených jen 70. To znamená poměrně vysoký počet 15 domů neobydlených (téměř pětina z celku). Statistika ovšem udává jen jeden dům užívaný k rekreaci, přičemž v katastru nemovitostí je takových domů 12. U ostatních domů důvod neobydlenosti uveden není. Cenzus tedy nemusel podchytit všechny domy a způsob jejich užívání.

Každopádně závěr je ten, že ve stávajícím domovním fondu nelze čekat velké rezervy pro rozvoj bydlení.

V úvaze o potřebách nových zastavitelných ploch se používá demografických modelů a projekcí počtu obyvatel. Přesnou projekci by pro takto malou obec nebylo ekonomické zpracovávat. Proto se spokojíme s náhledem na tři základní demografické ukazatele: počet obyvatel, průměrný věk a index stáří.

Vývoj počtu obyvatel byl už zmíněn výše. V posledních třech desetiletích počtu obyvatel velmi umírněně přibývá. Pokud bychom hodnotami z minulých tří cenzů proložili křivku trendu, pak by Kšely za dalších deset let mohly dosáhnout hodnoty až 250 obyvatel a to není žádná přemrštěná hodnota.

Poměrně příznivou hodnotou je také průměrný věk. V roce 2011 činil 41,6 let a k 1. 1. 2021 vykázal vylepšenou hodnotu 40,8 let. V okrese Kolín, který má průměr 41,9 let, jsou Kšely na 30. místě z 90 obcí okresu. Pro ilustraci: celorepublikový věkový průměr činí 42,6 let.

Věkový průměr se tedy mírně vylepšil, ale index stáří má spíš tendenci ke zhoršování. Jde o ukazatel, který mnohé vypovídá o demografické kondici populace. Jde o poměr mezi postproduktivní složkou populace (resp. obyvateli nad 65 let věku) a dětskou složkou (0–14 let), který říká, kolik je v populaci starších obyvatel na 100 dětí. Zatímco celorepublikový průměr měl v době cenzu 2011 hodnotu 110,5, pak data Kšely byla tato: 35 osob ve věku 0–14 let a 36 osob starších 65 let. To znamená index stáří 103. I o několik let později (k 1. 1. 2020) zůstává index stáří na prakticky stejné, vyrovnané hodnotě: 39 osob v obou věkových kategoriích.

Je tedy možné shrnout základní předpoklady a potřeby dalšího rozvoje obce Kšely:

- demografické parametry – jsou poměrně dobré, nutná je ovšem podpora bydlení rodin s dětmi;
- parametry domovního fondu – vykazuje poměrně vysoké průměrné stáří (61 let), v posledních desetiletích dochází k zájmu o výstavbu (10 nových nebo rekonstruovaných domů za první desetiletí tohoto století, obdobně tomu bylo v 70. letech století minulého);
- velmi dobrá dostupnost větších měst i metropole;
- vhodné urbanistické poměry pro další rozvoj, včetně vyváženosti všech tří pilířů udržitelného rozvoje;
- technická infrastruktura (dobré zásobování pitnou vodou, nově zbudovaná kanalizace);
- dobrá územně plánovací a projektová příprava – územní plán i jeho změny dlouhodobě fixují koncepci dalšího rozvoje obce, kterou obec rozpracovává i v dalších krocích (geometrický plán na dělení pozemků atp.).

Územní plán vytváří územní podmínky pro rozvoj vymezením zastavitelných ploch. Zastavitelná plocha Z.1 předpokládá umístění cca 15 rodinných domů. Charakter plochy Z.2 bude patrně rozvolněnější. Zbývá pak už jen plocha Z.7 pro jeden rodinný dům. To by pro dostatečně dlouhou dobu mohlo být finálním stavem obce.

Vzhledem ke všem zmíněným parametrům stávajícího stavebního fondu a populace lze tedy konstatovat, že má-li obec mít umožněn nějaký rozvoj, musí to být novou výstavbou, tedy prostřednictvím nových zastavitelných ploch, které budou dále rozvíjet velmi dobrý standard bydlení v obci. Všechny plochy, které územní plán vymezuje však už pocházejí z předchozí územně plánovací dokumentace, a tak se jen potvrzuje dlouhodobý pohled obce na svůj budoucí rozvoj.

B3. NÁLEŽITOSTI PODLE PŘÍLOHY Č. 7 VYHLÁŠKY Č. 500/2006 SB.

a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Širší vztahy v území jsou koordinovány především územnímu plánu nadřazenou dokumentací, jejíž respektování zajistí koordinaci nadmístních záměrů. Obě nadřazené dokumentace jsou podrobněji komentovány v kapitole B1 odst. a.

Koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území je průběžně zajišťována – sousední obce mohou uplatňovat své požadavky v jednotlivých etapách pořizování ÚP.

Z hlediska koordinace návrhu ÚP s vydanou územně plánovací dokumentací sousedních obcí je předmětem sledování několik málo prvků, které přecházejí přes hranice obce a zasahují na sousední území – především jde o skladebné součásti ÚSES, případně trasy dopravní a technické infrastruktury.

Kšely sousdí s těmito obcemi (všechny v ORP Český Brod):

- **Chrástany** | Územní plán sídelního útvaru pochází z roku 2000 (Ing. Karel Fousek) a prošel sedmi změnami (první v roce 2006, poslední z roku 2017). Územní plán v části k. ú. Bylany koresponduje návrhem skladebních částí systému ekologické stability v prostoru toku Chotýšského potoka a Bylanky – konkrétně jde o LBK 6. Požadované prvky dopravní infrastruktury jsou v ÚP Kšel vymezeny, v ÚP Chrástany patrně ještě nikoliv. Na tom koordinace plánu nevázne.
- **Vitice** | Územní plán z roku 2013 (Ing. arch. Dáša Tůmová) reflektuje požadavky generelu ÚSES a skladebné části systému vedoucí podél toku Bylanky jsou v obou územních plánech koordinovány. Na potoce se předpokládá zbudování vodní/suché nádrže (jak vyplynulo ze studie odtokových poměrů na území ORP Český Brod). Jde o nový prvek, který ještě do ÚP Vitic není zpracován.
- **Krupá** | Územní plán pochází z roku 2008 (Aurs, spol. s r. o., Ing. arch. Blanka Almásyová). Na společné hranici obcí se nachází lokální biocentrum LBC A, shodně vymezené v obou územních plánech a větší svou rozlohou ležící na území obce Krupé. Dále územím Krupé prochází lokální biokoridor z Přistoupimi, který je v Kšelech zaústěn do lokálního biocentra LBC B. Je veden na hranicích bloků ZPF a na území Krupé bude patrně vyžadovat mírnou úpravu trasy. Na území Krupé také bude zasahovat vodní/suchá nádrž navržená novou studií odtokových poměrů, kterou ještě v ÚP Krupé nebylo možné zpracovat.
- **Přistoupim** | Územní plán je rozpracován a přichystán k vydání (Mgr. Ing. arch. Zdeněk Černý). Všechny prvky na hranici obou obcí – ať jde o skladebné části ÚSES (LBK 10 a 11), nebo o koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu – jsou plně koordinovány.

Koordinace územně plánovacích dokumentací sousedících obcí je splněna.

b) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

A) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

1. Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Základem plošného uspořádání bude v souladu se stavebním zákonem jeho členění na zastavěné území, zastavitelné plochy a nezastavěné území.

Požadavek je splněn, plochy jsou vymezeny pro celé území obce.

Územní plán prověří a vyhodnotí plochy vymezené v předchozím územním plánu z hlediska jejich aktuálnosti.

Územní plán podstatně vychází z předchozí ÚPD, a to jak územního plánu sídelního útvaru, tak jeho změny. Krajina je ovšem komplexně pojednána až tímto novým územním plánem.

Návrh územního plánu prověří koncepci, která bude respektovat urbanistickou strukturu současného zastavěného území, rozvojové záměry nebudou zásadním způsobem zasahovat do celkového prostorového uspořádání obce. Nové rozvojové lokality budou bezprostředně rozvíjet zastavěné území, nebudou navrhovány osamocené enklávy zastavitelných ploch. Návrh plošného využití a prostorového uspořádání nových rozvojových lokalit musí být v souladu s charakterem současné struktury zástavby a využití ploch. Návrh ÚP prověří funkční a urbanisticko-architektonické podmínky pro vyvážený podíl bydlení, služeb a občanského vybavení a pro rozvoj či konverzi ploch zemědělské a jiné výroby.

Požadavky zadání jsou splněny. Zastavitelné plochy korespondují se stávající zástavbou, navazují na ni, nejsou navrhovány žádné osamocené enklávy.

Zástavba bude svým objemem adekvátní okolní zástavbě, úměrná okolní venkovské zástavbě. Zohlednění kontextu je prvořadým kritériem.

Zástavba je určena jen pro rodinné domy, jejichž maximální objemy (resp. podlažnost) jsou dány legislativou, ale zde jsou určeny v rozvojových lokalitách podlažnosti nižší.

Prověřit, zda se v území nacházejí znehodnocená území, a v případě potřeby navrhnout plochy přestavby včetně zdůvodnění.

Nebyla zjištěna žádná znehodnocená území.

Zastavitelné plochy budou navazovat na zastavěné území obce, jehož hranice byla vymezena územním plánem obce. Územní plán prověří hranici zastavitelného území obce. Další požadavky ve smyslu rozvoje sídelní struktury se nestanovují, stejně jako nevyplývají z politiky územního rozvoje.

Zastavěné území vymezil ÚP SÚ, je upraveno a nově vymezeno tímto územním plánem. Zastavitelné plochy se vymezují v návaznosti na zastavěné území.

Obec Kšely (zemědělský charakter okolní krajiny). V dalším svém rozvoji bude obec Kšely akceptovat obytnou funkci s možností kombinace funkcí zemědělskou a podnikatelskými aktivitami, které nebudou narušovat pohodu bydlení a občanskou s občanskou vybaveností.

Regulativy (tedy podmínky využití ploch s rozdílným způsobem využití) umožňují mix různých funkcí – i v plochách BU a tam, kde je předpoklad vyšší míry hospodářských funkcí, je aplikována plocha smíšená obytná venkovská SV. Zemědělské a podnikatelské aktivity je třeba vázat na stávající zástavbu (zejm. plochy SV). Nové zastavitelné plochy spíše cílí na příměstský způsob života, menší parcely, jednoduché rodinné domy.

Prověřit zachování urbanistické struktury stávajících sídelních útvarů a zajistit následný logický a zároveň citlivý rozvoj ve vztahu k památkovým objektům, krajinotvorným prvkům, přírodnímu prostředí. Pro novou zástavbu je pak nutné prověřit takové regulativy, aby její realizací nedošlo k oslabení či dokonce degradaci venkovské zástavby. Pro novou výstavbu se prověří měřítko a charakter okolní zástavby, výškovou hladinu objektů a míru zastavitelnosti daného území.

Všechny tyto aspekty stávající urbanistické struktury a zástavby byly vzaty v úvahu při vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a ploch zastavitelných, včetně jejich regulativů.

Prověřit k převedení

- pozemek p. č. 220/29 a p. č. 220/6 z funkční plochy orná půda zařadit do plochy sady, zahrady (možnost oplocení);

Parcely (včetně dalších navazujících) jsou vymezeny jako plocha změn v krajině s označením K.1 a s využitím ZZ (plochy zeleně – zahrady a sady).

- pozemky p. č. 393/56, 393/6, 393/43 a st. p. 126, 130, 125/11, 125/12 ponechat v komerčním využití;

Většina jmenovaných pozemků je už součástí stavové plochy pro výrobu (výroba a skladování). Tento územní plán tedy jen jednu z parcel (393/43) vymezuje jako plochu zastavitelnou Z.4 pro funkci výroba lehká VL.

- části pozemků p. č. 393/34 a 393/31 využít pro rozšíření stávající komunikace a rozšíření manipulační plochy (manipulace, krátkodobé státní vozidel);

Na základě tohoto požadavku a jeho další konzultace s obcí jsou vymezeny plochy Z.5 a Z.6, které mají v návaznosti na celý areál funkci VL a budou moci mít širší využití, než se předpokládá v tomto požadavku zadání (např. výstavbu i nové výrobně-opravárenské haly). Do zastavitelných ploch je zahrnuta celá parcela č. 393/34 a část 393/31. Po společném jednání a původně negativním stanovisku dotčeného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu byla plocha Z.6 výrazně zmenšena. Obě plochy Z.5 i Z.6 tak budou sloužit jen jako vylepšení parametrů příjezdové komunikace do výrobně-opravárenského areálu, resp. jako manipulační plochy pro opravovanou techniku či jejich náklad (převážně zemědělské komodity).

- pozemek p. č. 104/3 na změnu funkční plochy z bydlení do funkční plochy obslužné komunikace;

Plocha se vymezuje jako plocha přestavby P.1 pro funkci veřejných prostranství všeobecných PU.

- pozemek p. č. 38, 42, 742 změnu ze sady zahrady do plochy bydlení (od st. 24 k st. 26);

Pozemky jsou začleněny do návrhové plochy Z.2.

- pozemek p. č. 109/1 změnu z funkční plochy sady, zahrady do plochy pro bydlení;

Jde od zahradu, která je už zahrnuta do stavové plochy bydlení BU. Pokud by byl zájem na pozemku vystavět nový rodinný dům, tak územní plán to umožňuje, pokud budou splněny další legislativní požadavky.

- pozemky p. č. 118, 119, 121, 220/1, 220/3, 220/8, 220/24, 220/28, 228/1, 235, 236, 240, 805/5 zahrnout do funkční plochy zemědělská a ovocnářská výroba (možnost staveb pro zemědělskou výrobu a doplňkové stavby s bytovou jednotkou);

Jmenované pozemky jsou zahrnuty do plochy změn v krajině s označením K.2. Jejich nové funkční využití je AT, tj. plochy zemědělské – trvalé kultury. To je kategorie, do níž se zařazují plochy pro pěstování chmele či vinné révy, ale také ovocné sady. Plochy ovšem zůstávají součástí nezastavěného území, a tak pro ně platí § 18 odst. 5 stavebního zákona. Lze v nich umísťovat stavby, zařízení a jiná opatření pro zemědělství, ale doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u nich přípustná. Pro bydlení by byla potřeba vymezit zastavitelnou plochu, prověřit její možnost napojení na dopravní a technickou infrastrukturu atd.

- pozemek p. č. 36 celý do funkční plochy bydlení, na p. st. 20 je stávající zemědělská stavba

Plocha už byla zčásti v zastavitelné ploše v předchozím územním plánu sídelního útvaru. Zde je součástí zastavitelné plochy Z.2.

Dále se požaduje:

- dle geometrického plánu zakreslit obslužnou komunikaci s dělením pozemků;

Zastavitelná plocha je v územním plánu vymezena jako Z.1 (pro bydlení) a Z.3 (pro komunikaci). Vnitřní komunikace není zakreslena jako samostatná plocha (aby kvůli odchylce v projektu nebyla třeba změna územního plánu).

- zakreslit naučnou stezku;

naučná stezka je do územního plánu zapracována.

- zohlednit studii odtokových poměrů včetně návrhů možných protipovodňových opatření na území ORP Český Brod.

Ve studii navržené vodní/suché nádrže byly do územního plánu zapracovány. Ostatní opatření liniového či bodového charakteru je možné provést v každé ploše jako nezbytnou infrastrukturu, mimo zastavěné území pak s odkazem na § 18 odst. 5 stavebního zákona.

Požární ochrana: řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především zajištěním přístupu a příjezdu ke všem objektům a dostatku vodních zdrojů vybudováním požární nádrže.

Územní plán vytváří podmínky pro stabilizaci a rozvoj dopravní infrastruktury tak, aby byl zajištěn přístup ke všem objektům. Dostatek vodních zdrojů je zajištěn návrhem plochy pro vybudování požární nádrže.

Obrana státu a civilní ochrana: Z hlediska civilní ochrany nejsou předpokládány pro územní plán Kšely zvláštní požadavky na řešení. Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany ČR.

Požadavky ministerstva obrany jsou v odůvodnění zachyceny a také zvýrazněny na koordinačním výkresu.

Záplavová území: Obec Kšely se nenachází v záplavové oblasti.

A přesto se záplavy vyskytují a řešení je součástí studie odtokových poměrů, která je ve svých hlavních opatřeních přenesena i do územního plánu.

Archeologická ochrana: viz tabulka

| kategorie | název | popis |
|-----------|-----------------------------|--|
| 1 | V Tkalcích | J od silnice Praha - Č. Brod |
| 1 | v Cestkách | pole jižně od silnice Kolín-Č. Brod a východně od silnice na Kšely |
| 1 | u hřbitova | severně od hřbitova v pásu širokém asi 100 m |
| 2 | historické jádro obce Kšely | v údolí po obou březích Chotýšského p. |

Je zakresleno v koordinačním výkresu.

2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Prověřit stávající dopravní a technickou infrastrukturu a občanské vybavení a veřejná prostranství obce a v případě potřeby navrhnout doplnění této veřejné infrastruktury. Ohledně občanské vybavenosti je třeba stanovit takové funkční regulativy, aby byl rozvoj žádoucí vybavenosti pro obyvatele i návštěvníky obce umožněn.

Pro řešení všech funkčních ploch je nezbytné, aby v rámci dané funkce byla prověřena i doprava v klidu.

Povinnost napojení všech nových producentů odpadních vod v obci na veřejnou obecní kanalizace.

Dopravní infrastruktura:

Bude respektovat stávající silniční síť, v nově navržených lokalitách bude silniční síť prověřena v dalším stupni projektové dokumentace jednotlivých lokalit – dokumentaci pro územní řízení, případně již v územním plánu.

Technická infrastruktura:

Kanalizace: Obec má vybudován kanalizační systém s odvodem na ČOV v Přistoupimi. Dešťové vody je třeba pro zachování odtokových poměrů v maximální možné míře zdržovat na pozemku a uvádět do vsaku.

Vodovod: V obci je funkční vodovod.

Elektrina: Bude vyhodnoceno zásobování el. energií s ohledem na návrh zastavitelných ploch v konzultaci s vlastníkem primárního vedení elektrické energie.

Koncepce dopravní a technické infrastruktury je součástí návrhu územního plánu, včetně náležitého odůvodnění. Pokud jde o elektrickou energii, řeší si samostatně správce po předložení žádosti investora při územním (či obdobném) řízení.

3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ

Prověřit a navrhnout celkovou koncepci uspořádání krajiny.

Územní plán prověří ochranu orné půdy před vodní a větrnou erozí, navrhne pozemky k zatravnění či jiná opatření.

Územní plán prověří síť účelových komunikací a navrhne jejich doplnění zejména s ohledem na potřeby cykloturistiky a pěší turistiky.

Celková koncepcí uspořádání krajiny je součástí návrhu územního plánu.

Není úkolem územního plánu vyhodnocovat vodní či větrnou erozi, zatravnění (způsob hospodaření na ZPF), nicméně několikero součástí návrhu k vylepšení stavu v této oblasti přispívá.

Cykloturistika je vázána na stávající síť silnic III. třídy, do krajiny se nerozšiřuje. Pohyb pěších v krajině je navržen i na nové „naučné stezce“, kterou územní plán na základě požadavku obce vymezuje.

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Pro územní plán vyplývající z Politiky územního rozvoje, ve znění Aktualizace č. 2 a 3 (schválené vládou České republiky usnesením č. 629 ze dne 2. 9. 2019 a usnesením č. 630 ze dne 2. 9. 2019) a aktualizace č. 5 (schválené usnesením vlády ze dne 17. 8. 2020 č. 833) republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Tyto republikové priority jsou obsaženy v Politice územního rozvoje v kapitole 2.2: Územní plán prověří koncepci zahuštění sítě tras pro všechny druhy aktivní turistiky.

Priority územního plánování jsou komentovány na jiném místě odůvodnění.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

ZÚR koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby Ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru).

ZÚR koridor pro umístění stavby P03 – VTL plynovod Štolmíř – Svatbín, vč. RS Liblice.

Oba jmenované koridory jsou součástí územního plánu.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Z ÚAP vyplývá následující:

- Respektovat limity využití území
- Vytvořit územní podmínky pro využití silných stránek a příležitostí
- Vytvořit územní podmínky pro řešení slabých stránek
- Řešení střetů a záměrů s hodnotami a limity

Územní podmínky pro udržitelný rozvoj obce jsou zohledněny návrhem územního plánu (viz koncepce urbanistická, koncepce krajiny atd.).

B) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Nepožaduje se vymezení ploch či koridorů územních rezerv v územním plánu. Tyto požadavky nevyplývají ani z PÚR, ze ZÚR a ÚAP.

Územní rezervy nejsou v územním plánu navrženy/vymezeny.

C) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

ÚP prověří vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Konkrétní požadavky na asanace nebyly zjištěny.

Jako veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou zejména vymezeny ty prvky, které vyplývají z nadřazené dokumentace nebo ze zpracovaných studií a jiných podkladových materiálů.

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Tyto stavby a opatření se politikou územního rozvoje nevymezují.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

ZÚR vymezují tyto koridory pro umístění veřejně prospěšných staveb v oblasti plynárenství a staveb dálkovodů, které procházejí přes území Kšely a je třeba je zohlednit v územním plánu:

- koridor P03 pro VTL plynovod Štolmíř – Svatbín, vč. RS Liblice;
- koridor R01 pro ropovod Družba (přípolož/zkapacitnění v koridoru).

Oba jmenované koridory jsou v územním plánu vymezeny, a to pro umístění veřejně prospěšných staveb plynovodů a produktovodů.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

V ÚAP se nestanovují požadavky na vymezení VPS, VPO či asanací.

D) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

V rámci zpracování územního plánu Kšely není vymezení takovýchto ploch či koridorů předpokládáno.

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Z PÚR nevyplývají žádné požadavky.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Ze ZÚR nevyplývají žádné požadavky.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Z ÚAP nevyplývají žádné požadavky.

Žádný z uvedených nástrojů není v územním plánu Kšely aplikován, územním plánem požadován.

E) Případný požadavek na zpracování variant řešení

Problematika rozvojových ploch není v tomto případě složitá a nejsou známy ani jiné skutečnosti, aby bylo účelné zpracovávat varianty.

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Z PÚR nevyplývají žádné požadavky na zpracování variant.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Ze ZÚR nevyplývají žádné požadavky na zpracování variant.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Z ÚAP nevyplývají žádné požadavky na zpracování variant.

Variantní řešení se v územním plánu nepředkládá.

F) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Územní plán bude zpracován v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Územní plán bude zpracován v rozsahu podle přílohy č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a to v tomto rozsahu:

ÚP bude obsahovat:

Textovou část

Rozsah textové části bude zpracován dle přílohy č. 7 k vyhl. č. 500/2006 Sb.

Grafickou část:

Výkres základního členění 1 : 5 000

Hlavní výkres 1 : 5 000

Veřejně prospěšné stavby a opatření a asanačí 1 : 5 000

Odůvodnění ÚP bude obsahovat:

Textovou část

Grafickou část:

| | |
|---|------------|
| Koordinační výkres | 1 : 5 000 |
| Výkres širších vztahů | 1 : 25 000 |
| Výkres předpokládaných záborů půdního fondu | 1 : 5 000 |

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Grafická část může být doplněna schémata. V textové části ÚP, bude uveden údaj o počtu listů textové části ÚP a počtu výkresů ÚP. Odchytky od vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, při vymezení ploch, budou řádně zdůvodněny.

Návrh ÚP bude zpracovatelem předán v tištěné podobě ve 3 paré a dále v digitální podobě na CD ve verzi strojově čitelného formátu (např. *.dgn, *.dwg, *.shp,...) i v rastrovém formátu (např. *.jpg, *.pdf nebo *.png a dále textovou část ÚP ve formátu *.doc nebo *.pdf, a to do velikosti souboru max. 10 Mb.

Požadavky zadání budou plněny průběžně při odevzdávání dokumentace k jednotlivým etapám zpracování.

G) (týká se pouze hl. města Prahy)

H) Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, pokud dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí nebo pokud nevyloučil významný vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast

Vzhledem k tomu že se v řešeném území evropsky významné lokality ani ptačí oblasti nevyskytují a rozvojové záměry nemají velký plošný rozsah, nepředpokládá se, že se bude vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj zpracovávat.

Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje

Z PÚR nevyplývají žádné požadavky.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Ze ZÚR nevyplývají žádné požadavky.

Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problému určených k řešení v územně plánovací dokumentace a případně z doplňujících průzkumů a rozborů

Z ÚAP nevyplývají žádné požadavky.

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí se nezpracovává.

Dotčené orgány a další podaly tyto požadavky na zpracování do ÚPD:

Ministerstvo dopravy a Ředitelství silnic a dálnic ČR

Okrajem správního území obce prochází stávající silnice 1/12, kterou požadujeme včetně silničního ochranného pásma respektovat. Z výhledových záměrů sledujeme na silnici 1/12 záměr rozšíření stávající komunikace na uspořádání 2+1. Předmětem technické ověřovací studie „1112 úvaly- Kolín, 2+1“ (Pragoprojekt, a. s., 07/2017) je řešení možnosti zlepšení plynulosti dopravy a zlepšení bezpečnosti provozu.

K návrhu zadání územního plánu zasíláme následující připomínky:

- V grafických přílohách ÚP požadujeme silnici I. třídy vymežit jako plochu dopravní infrastruktury v rozsahu celého silničního tělesa. Násypy i zářezy jsou nedílnou funkční součástí silnice.

- V koordinačním výkrese požadujeme u silnice I/12 vymežit silniční ochranné pásmo v souladu s § 30 zákona č. 13/1997 SB., o pozemních komunikacích.
- Pro záměr rozšíření silnice I/12 požadujeme v ÚP vymežit koridor minimálně v šíři 20 m od osy stávající komunikace na každou stranu.
- Rozšíření silnice I/12 požadujeme zařadit mezi VPS, pro která lze práva ke stavbám a pozemkům vyvlastnit.

V ověřovací studii je v řešeném území navrženo stavební rozšíření stávající silnice vlevo (severně), ale vzhledem ke stupni prověření požadujeme vymežit koridor po obou stranách komunikace.

Požadavek je v plné šíři do ÚP zapracován.

Sekce nakládání s majetkem Ministerstva obrany

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

- **OP RLP - Ochranném pásmu radiolokačního zařízení (SRE), které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu) - viz ÚAP - jev 102a.** Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod legendu koordinačního výkresu zapracujte následující textovou poznámku: „správní území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany“.

- **Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev I 19)**

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Ministerstvo obrany požaduje respektovat výše uvedené vymezené území a zapracovat je do textové části návrhu územního plánu do Odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany. Do grafické části pod

legendu koordinačního výkresu zpracujte následující textovou poznámkou: „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“.

Požadavek je v plné šíři do ÚP zpracován.

Mero ČR, a. s. (oprávněný investor)

Společnost upozorňuje na ropovod DN 500 (+ dálkový optický kabel a el. přípojka NN) procházející územím. Požaduje zákres jeho ochranného pásma 300 m na každou stranu. Požaduje respektovat VPS R01 (ze ZÚR) pro ropovod Družba (přípož/zkapacitnění).

Požadavek je v plné šíři do ÚP zpracován.

Net4Gas, s. r. o.

Společnost upozorňuje na trasy svých inženýrských sítí a na jejich ochranná a bezpečnostní pásma a požaduje jejich zákres do koordinačního výkresu.

Požadavek je do ÚP zpracován.

Územní plán je zpracován v souladu s platným zadáním.

c) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

Na území obce se vymezuje na základě požadavků uplatněných k zadání ministerstvem dopravy Ředitelstvím silnic a dálnic koridor pro záměr rozšíření silnice I/12 (koridor CNU.KD1). Ten je vymezen současně jako veřejně prospěšná stavba.

Obdobně i koridor CNU.K3, přecházející na území Chráštan, je vymezen jako VPO/VPS a jeho vymezení vychází ze Studie odtokových poměrů, zpracované pro území ORP Český Brod.

d) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

Územní plán neobsahuje prvky plánu regulačního.

e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení záborů zemědělského půdního fondu je provedeno dle vyhlášky č. 271/2019 Sb., o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu.

§ 3 vyhlášky odst. 2 body a) až g)

Údaje se předkládají formou tabulky podle přílohy vyhlášky – viz dále.

§ 3 vyhlášky odst. 2 bod h) – údaje o dotčení sítě účelových komunikací sloužících k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků a sítě polních cest navrhovaným řešením

Návrhem územního plánu Kšely nejsou účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských a lesních pozemků dotčeny.

§ 3 vyhlášky odst. 2 bod i) – zdůvodnění řešení, které je z hlediska zemědělského půdního fondu a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů nejvýhodnější podle § 5 odst. 1 zákona

Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se požaduje v územně plánovací činnosti řídit se zásadami dle § 4. K odnětí ZPF může dojít jen v *nezbytném případě*. | Touto změnou územního plánu se nové zastavitelné plochy vymezují proto, že byla vyhodnocena jejich nezbytnost, nemožnost uspokojit potřebu na jiných plochách (viz také kapitolu č. 9 výše). Jde tedy o nezbytný případ podle § 4 odst. 2 zákona.

Zdůvodnění navrhovaného řešení

Z urbanistického hlediska je vymezení nových zastavitelných ploch vhodné a logické, mají vazbu na zastavěné území, sleduje se účelné využití veřejné infrastruktury (zejména dopravní a technické) a respektuje vhodná míra zónování, tedy vztah mezi sousedními plochami s rozdílným způsobem využití. Navíc v podstatě veškeré (větší a pro bydlení určené) zastavitelné plochy jsou *převzaty z předchozí ÚPD*, případně jen modifikovány.

Podle § 5 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, se požaduje v územně plánovací činnosti řídit se zásadami dle § 4. K odnětí ZPF může dojít jen v *nezbytném případě*. | Tímto územním plánem se nové zastavitelné plochy vymezují proto, že další rozvoj obce v dlouhodobějším horizontu už stávající zastavěné území neumožňuje (jak je odůvodněno v samostatné kapitole č. 10, viz výše). Některé nové lokality využívají i pozemky nezemědělské, ale takových je nedostatek a nastává tedy nezbytnost vymezení i některých ploch na půdě zemědělské. Jde tedy o nezbytný případ podle § 4 odst. 2 zákona.

§ 4 odst. 1 a): Je nutno především odnímat zemědělskou půdu přednostně na zastavitelných plochách. | Zastavitelné plochy vymezuje právě ÚP tak, aby další zábory nemohly probíhat mimo ně. A v některých případech jde o plochy zastavitelné (zejm. lokality Z.1 a Z.2), které vymezil předchozí územní plán, a zde jsou jen modifikovány. Jde tedy o kontinuitu v územně plánovací činnosti.

§ 4 odst. 1 b): Je nutno především odnímat přednostně zemědělskou půdu méně kvalitní. | Je specifikem obce, která byla historicky založena v údolní poloze při potoce, že se nachází na kvalitnějších půdách v nivní poloze. A tak je nevyhnutelné, aby v podstatě veškeré zastavitelné plochy byly vymezeny na půdách kvalitních. Největší dvě lokality pro bydlení jsou navrženy na půdách II. třídy ochrany. Převažuje zde zájem na arondaci zastavěného území, na zachování návaznosti s ohledem na potřebnou veřejnou infrastrukturu, na zachování obrazu vsi. Žádné jiné disponibilní plochy pro rozvoj obce nejsou k dispozici. Komentář k některým předmětným plochám je uveden dále.

§ 4 odst. 1 c): Je nutno především co nejméně narušovat organizaci zemědělského půdního fondu, hydrologické a odtokové poměry v území a síť zemědělských účelových komunikací. | Organizace ZPF není narušena, nikde nevznikají neobhospodařovatelné enklávy. Nenarušují se ani hydrologické a odtokové poměry – ty jsou samostatně řešeny studií odtokových poměrů pro celé území ORP Český Brod a z této studie jsou do územního plánu převzaty plochy/koridory pro vodní/suché nádrže. Síť účelových komunikací také není návrhem dotčena.

§ 4 odst. 1 d): Je nutno především odnímat jen nejnútnejší plochu zemědělského půdního fondu a po skončení nezemědělské činnosti upřednostňovat zemědělské využití pozemků. | Je odnímáno jen potřebné minimum ZPF, podstatná část těchto ploch pro bydlení zůstane jako zahrady v ZPF.

§ 4 odst. 1 e): Je nutno především při umísťování směrových a liniových staveb co nejméně zatěžovat obhospodařování zemědělského půdního fondu. | Návrh změny územního plánu obsahuje vymezení koridorů pro dopravní i technickou infrastrukturu. Koridor pro dopravní infrastrukturu jen umožňuje rozšíření stávající silnice I. třídy a nezmění se obhospodařování zemědělského půdního fondu v okolí stavby. Koridory technické infrastruktury mají umožnit uložení podzemních produktovodů. Obhospodaření ZPF bude narušena jen během stavby, po jejím ukončení se navrátí do běžných způsobů.

§ 4 odst. 1 f): Je nutno především po ukončení povolení nezemědělské činnosti neprodleně provést takovou terénní úpravu, aby dotčená půda mohla být rekultivována. | Rekultivace nejsou předmětem ÚP. Aktuálně se o návratu dotčené půdy do ZPF neuvažuje.

Podle § 4 odst. 3 lze zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu. | Týká se to většiny rozvojových lokalit, z nichž dvě z hlediska rozvoje rezidenční funkce obce nejvýznamnější leží celé na půdách s II. třídou ochrany. Na půdách s I. třídou ochrany leží pak zejména rozvojové plochy stávajícího výrobního areálu. Jde v podstatě o jediný výrobní areál, a tedy jeho rozvoj je významným příspěvkem k rozvoji hospodářského pilíře (se všemi pozitivními důsledky na zaměstnanost, vyjíždku za prací atd.).

Důvody, proč zde převažuje veřejný zájem na rozvoji obce, byl už částečně uveden výše u odstavce § 4 odst. 1 b). V kapitole B2.f) je pak zdůvodněna potřeba vymezení nových zastavitelných ploch v obci, která má růstový potenciál, poměrně dobrou demografickou skladbu populace, výborný dosah do větších měst i metropole atd. Vymezování nových zastavitelných ploch, potřebných pro vytvoření předpokladů pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území obce (§ 18 stavebního zákona, cíle územního plánování), je ve veřejném zájmu obce (která všechny návrhy zastavitelných ploch zvážila a zastupitelstvo je k zapracování do změny doporučilo) převažujícím nad zemědělským využíváním.

Dále jsou uvedeny navržené plochy vymezené územním plánem, jichž se zábor týká, a u nich komentář, příp. další souvislosti jejich vymezení.

- *Plocha Z.1:* Plocha bydlení, zčásti vymezená platným územním plánem sídelního útvaru (ÚP SÚ) a zčásti změnou č. 1 ÚP SÚ. Zábory ZPF pro ni jsou na II. třídě ochrany. Navazuje na zastavěné území.
- *Plocha Z.2:* Plocha bydlení, zčásti vymezená platným ÚP SÚ a zčásti změnou č. 1 ÚP SÚ. Zábory ZPF pro ni jsou na II. třídě ochrany, malou částí i na I. třídě ochrany ZPF. Plocha je v zastavěném území.
- *Plocha Z.3:* Plocha veřejného prostranství pro umístění přístupové komunikace k navržené lokalitě Z.1. Zábory ZPF pro ni jsou na II. třídě ochrany. Je ve veřejném zájmu dopravně zpřístupnit rozvojové lokality v severní části sídla tak, aby nebyly výhradně závislé na průjezdu zastavěným územím a centrální částí obce.
- *Plochy Z.4–Z.6:* Plochy lehké výroby a skladování, rozšiřující stávající funkční areál. Zábory ZPF pro ně jsou na půdách v I. třídě ochrany. Je ve veřejném zájmu obce, aby stávající areál dále fungoval a mohl se i rozrůstat, aby byly zachovány pracovní příležitosti v místě a další benefity, které pro obec mohou z lokalizace potřebného provozu plynout (v areálu se především servisuje zemědělská a stavební technika).
- *Plocha Z.7:* Plocha bydlení, zčásti vymezená platným ÚP SÚ a zčásti změnou č. 1 ÚP SÚ. Zábory ZPF pro ni jsou na II. třídě ochrany. Navazuje na zastavěné území.
- *Plocha Z.8:* Plocha technické infrastruktury – vodního hospodářství, navazuje na zastavěné území. Zábory ZPF pro ni jsou na I. a II. třídě ochrany. Jde o prioritní veřejný zájem, neboť v ploše už dnes je umístěna úpravna pitné vody pro obec. Tento provoz bude případně rozšiřován a také zde má být zbudována vodní nádrž s hlavním využitím jako požární rezervoár.
- *Plocha K.3:* Plocha vodních ploch a toků, určená pro zřízení rybníku. Plocha byla vymezena již v ÚP SÚ. Zábory ZPF pro ni jsou na I. třídě ochrany. Vodní nádrž už je de facto realizována, nebyla ještě kolaudována, proto se stále ještě v územním plánu uvádí jako plocha zastavitelná, i když ve finálním znění územního plánu už možná bude zakreslena jako plocha stavová.
- *Koridor CNU.KD1:* Zábor se nevyhodnocuje, dle rámcových údajů ŘSD zřejmě nebude rozšíření tohoto úseku komunikace I/12 probíhat na území obce Kšely. Bližší projektová dokumentace zatím není k dispozici.
- *Koridor CNU.KD2:* Zábor se nevyhodnocuje, celá stavba východního obchvatu Českého Brodu s křižovatkou se silnicí I/12 a s vazbou na silnici II/108 do Kostelce nad Černými lesy bude realizována na území sousedních obcí a na území Kšely zasahuje koridor jen zcela marginálně.
- *Koridor CNU.KD3:* Koridor pro rozšíření místní komunikace, zábory ZPF jsou na I. třídě ochrany. Je ve veřejném zájmu obce, jak už bylo zmíněno výše, aby zastavitelné plochy v severní části sídla nebyly zcela závislé na dopravním napojení přes centrum a přes koncové a klidové partie sídla (u bytovek a v zadních partiích stávajících rozlehlých nemovitostí kolem návsi). Zastavitelné plochy byly už vymezeny předchozí územně plánovací dokumentací, ale bez potřebných dopravních vazeb.
- *Koridor CNU.K1:* Koridor pro umístění vodní/suché nádrže, do záboru se započítává hráz nádrže. Zábory ZPF jsou na I. a II. třídě ochrany. Záměr vychází ze studie odtokových poměrů zpracované pro celé území ORP Český Brod. Ačkoli na vodních tocích vedoucích územím Kšely není vymezeno záplavové území, ze zkušenosti obyvatel v poměrně nedávné historii docházelo k zaplavení i centrálních partií sídla. Proto studie navrhuje nádrže, které po většinu času budou suché, jen v době největších srážek zapůsobí jako retenční (předpokládá se využití na 1–2 dny). Jinak půjde o přírodě blízká společenstva, která snesou krátkodobé zaplavení. Z celého veřejně prospěšného opatření je jen malá část stavbou,

a to hráz této nádrže. Je schematicky vyčíslena v tabulce záborů, podklady poskytla zmíněná studie, ale projektová dokumentace může lokalizaci hráze a její parametry upřesnit.

- *Koridor CNU.K2: Koridor pro umístění vodní/suché nádrže, do záboru se započítává hráz nádrže. Záborů ZPF jsou na I. třídě ochrany. Viz komentář u koridoru CNU-K1.*
- *Koridor CNU.K3: Zábor se nevyhodnocuje, hráz nádrže je předpokládána mimo území Kšely, na území obce Chrástany.*

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Lesního půdního fondu se návrh územního plánu Kšely nedotkne, nedochází k záboru lesních pozemků.

| Označení plochy / koridoru | Navržené využití | Souhrn výměry záboru (ha) | Výměra záboru podle tříd ochrany (ha) | | | | | Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu | Informace o existenci závlah | Informace o existenci odvodnění | Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody | Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g) |
|----------------------------|---|---------------------------|---------------------------------------|------|-----|----|------|--|------------------------------|---------------------------------|--|---|
| | | | I | II | III | IV | V | | | | | |
| CNU.K1 | Koridor pro umístění vodních/suchých nádrží – délka hráze cca 120 m | 0,36 | 0,27 | 0,09 | | | | | | ano | | |
| CNU.K2 | Koridor pro umístění vodních/suchých nádrží – délka hráze cca 140 m | 0,44 | | 0,44 | | | | | | | | |
| Plochy koridorů celkem | | 1,02 | 0,49 | 0,53 | | | | | | | | |
| ZÁBOR ZPF CELKEM | | 6,47 | 3,37 | 2,68 | 0 | 0 | 0,02 | | | | | |

B4. NÁLEŽITOSTI PODLE SPRÁVNÍHO ŘÁDU – ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE

a) Postup pořízení územního plánu

Bude doplněno v dalších etapách dokumentace.

b) Vyhodnocení souladu s uplatněnými stanovisky

Bude doplněno v dalších etapách dokumentace.

c) Vyhodnocení připomínek, rozhodnutí o námitkách, vč. odůvodnění

Bude doplněno v dalších etapách dokumentace.