

územní plán
sídelního útvaru
KŠELY

změna č. 1

v úpravě po společném jednání

únor 2013

Pořizovatel:

Obec Kšely
Kšely čp. 10
282 01 Český Brod

Výkonný pořizovatel:

Ing. Karel Fousek
Ověření zvláštní způsobilosti č. 800034999

Zpracovatel:

AURS, spol. s r. o.
sídlo: Hládkov 920/12
169 00 Praha 6
kancelář, kontaktní adresa: Komornická 559/12
160 00 Praha 6

Ing. arch. Blanka Almásyová
Ing. Lenka Pacalová

Obsah

A. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY	4
Aa. Vymezení zastavěného území	4
Ab. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
Ac. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.....	4
Ad. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.....	5
Ae. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.	5
Af. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.....	5
Ag. 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.....	5
Ah. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	6
Ai. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	6
Aj. Údaje o počtu listů územ. plánu a počtu výkresů k němu připojené graf. části.....	6

B. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY -

Základní členění území – 1 : 5 000 (nově, na podkladu aktuální katastr. mapy)

Využití území (hlavní výkres) - 1 : 2 880 (na podkladu původního ÚPnSÚ)

Vyžití území (hlavní výkres) lokalita Z1-8 - 1 : 2 880 (zvětšeno z podkladu původního ÚPnSÚ)

Technická infrastruktura - 1 : 2880 (v měřítku ÚPnSÚ, na podkladu aktuální katastr. mapy)

C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY	7
Ca. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	7
Cb. Údaje o splnění zadání a vyhodnocení souladu s pokyny pořizovatele	7
Cc. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR	7
Cc. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení.....	8
Ce. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.....	8

D. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

Zábory půdního fondu – 1 : 5 000

A. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY

Aa. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno platným územním plánem sídelního útvaru; bylo aktualizováno k 1. září 2012.

Ab. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změnou č. 1 se nemění původní koncepce rozvoje obce:

- rozšiřují se plochy pro sport a rekreaci (lokalita Z1-1)
- upřesňují se a částečně doplňují plochy pro bydlení (lokality Z1-2 až Z1-5)
- část původní plochy pro komerční využití se mění na zeleň ostatní (Z1-7)
- mění se funkční využití v neurbanizované části území u Chotýšského potoka (lokalita Z1-8)

Změna č. 1 respektuje evidované a definované hodnoty území. V lokalitě č. Z1-2 se nachází chráněný památný strom, jehož ochranou je vázán vlastník pozemku při následném využití území. Realizace vodní plochy a zalesnění v lokalitě Z1-8 přispěje ke zhodnocení krajiny.

Ac. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Urbanistická koncepce není sledovanou změnou dotčena.

Cílem změny č. 1 jsou dle schváleného zadání změny v následujících lokalitách:

označení lokality	rozloha lokality (ha)	využití dle platného územního plánu	navrhované využití
Z1-1	1,6680	výhledová plocha pro bydlení; zeleň ostatní; sady, zahrady (v zastavěném území)	sport a rekreace (SR)
Z1-2	0,3341	sady, zahrady; zeleň ostatní; sady, zahrady; (část v zastavěném území)	zóna venkovského bydlení (BO)
Z1-3	0,0814	orná půda (nová zastavitelná plocha)	zóna venkovského bydlení (BO)
Z1-4	0,2670	sady, zahrady (v zastavitelném území)	zóna venkovského bydlení (BO)
Z1-5	0,6580	výhledová plocha pro komerční využití; zeleň ostatní	zóna venkovského bydlení (BO), vč. plochy pro přečerpávací stanici splaškové kanalizace (poz. 358)
Z1-7	0,0414	výhledová plocha pro komerční využití	zeleň ostatní
Z1-8	1,2754	ostatní zeleň (ve volné krajině, u Chotýšského potoka)	vodní plocha a zalesnění

Pozn.: v úpravě po společném jednání se zcela vypouští lokalita Z1-6 a z lokality Z1-2 se vypouští část, která je mimo vymezené zastavěné území. Pro zachování kontinuity je zachováno původní číslování jednotlivých lokalit.

Plochy přestavby se nevymezují. Systém sídelní zeleně se výrazně nemění.

Ad. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

Změnou č. 1 se mění koncepce zásobování vodou a odkanalizování dle zpracované projektové dokumentace. Ruší se původní návrh ČOV na území Kšely, splašková síť bude napojena na ČOV Přistoupim. Řešení zásobování vodou je doplněno o nové řady; ruší se návrh vodojemu na východním okraji Kšely. Koncepce energetiky a dopravy se nemění. Nové lokality budou napojeny na stávající zpevněné místní komunikace a stávající inženýrské sítě.

Ae. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ APOD.

Změna č. 1 se dotýká uspořádání krajiny pouze v lokalitě Z1-8, kde je uvažováno se zalesněním a vytvořením vodní plochy v návaznosti na Chotýšský potok.

Koncepce územního systému ekologické stability se změnou č. 1 nemění. Prostupnost krajiny není změnou č. 1 dotčena. Protipovodňová ochrana se nenavrhuje, neboť záplavy v území nebyly zaznamenány. Protierozní opatření se změnou nenavrhují.

Na území obce se nevyskytují výhradní ložiska nerostných surovin, dobývací prostory ani se-suvná území.

Af. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změna č. 3 nevymezuje plochy, které by vyžadovaly stanovení odlišných podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, resp. regulaci využití území jinou než je v platném územním plánu sídelního útvaru.

V lokalitě Z1-1 bude respektováno ochranné pásmo vodního toku dle §49, odst. 3 vodního zákona.

Využití lokality pro sport a rekreaci (Z1-1) bude v podrobnější dokumentaci upřesněno tak, aby byly dodrženy hygienické limity hluku u okolní obytné zástavby.

Při využití lokality Z1-2 je nezbytné respektovat a chránit evidovaný památný strom.

Ag. 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

Změnou č. 1 se ruší všechny veřejně prospěšné stavby a opatření, vymezené v platné územně plánovací dokumentaci a nové nenavrhuje.

Na základě požadavku dotčeného orgánu Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, územního odboru Kolín uvádíme následující údaje (dotčený orgán neposkytl žádné podklady):

Civilní ochrana

V souladu s vyhláškou č. 380/2002 Sb. uvádíme:

ad a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní - netýká se řešeného území;

ad b) zóny havarijního plánování – v obci nejsou vymezeny zóny havarijního plánování;

ad c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události – v obci nejsou vhodné objekty; ukrytí bylo řešeno individuálně formou improvizovaného ukrytí;

ad d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování – v obci není vhodný objekt pro ubytování evakuovaného obyvatelstva; je možný případně provizorní stanový tábor;

ad e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci - v obci není sklad CO, budou využity prostory Obecního úřadu příp. improvizované jiné;

ad f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce - na území obce nejsou objekty či areály, ve kterých by byly zpracovávány či skladovány nebezpečné látky;

ad g) záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události - pro vymezení ploch pro dekontaminaci je zapotřebí vyhledávací studie a dohoda s vlastníky dotčených pozemků (vč. sousedních);

ad h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území - v území nejsou skladovány nebezpečné látky, není potřebné navrhovat náhradní plochy pro jejich skladování;

ad i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií - nouzové zásobování obyvatelstva vodou je možné pouze z mobilních cisteren (částečně též ze studní), případně balenou vodou. Nouzové zásobování elektrickou energií z mobilních generátorů (v území není zdroj elektrické energie);

Požární ochrana

Při rozšiřování vodovodu bude nezbytné i zajištění příslušných hydrantů. Zabezpečení ploch komunikací pro možnost umístění nadzemních hydrantů není předmětem řešení územního plánu obce, ale podrobnější dokumentace.

Veškeré navrhované komunikace splňují požadavky příslušné ČSN a tedy umožňují příjezd požárních vozidel ke všem objektům; u slepých komunikací by měla být v podrobnější dokumentaci navržena i příslušná obratiště.

Ah. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změna č. 1 ruší všechny veřejně prospěšné stavby a opatření, vymezené v platné územně plánovací dokumentaci a nové nenavrhuje.

Ai. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Změna č. 1 nevyvolává potřebu kompenzačních opatření.

Aj. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

- textová část (A) změny č. 3 obsahuje 6 stran (formát A4)
- grafická část (B) obsahuje 3 výkresy (celkem ve 3 výřezech formátu A3, 1 výřezu A4) v měřítku 1 : 5 000, resp. 1 : 2880
- odůvodnění změny územního plánu (C) obsahuje 2 strany (formát A4)
- grafická část odůvodnění změny (D) obsahuje 1 výkres ve formátu A4 v měřítku 1 : 2 880

C. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

Obec Kšely má platnou územně plánovací dokumentaci – územní plán sídelního útvaru, zpracovaný v prosinci 1997 a schválený v listopadu 2002.

O pořízení Změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Kšely rozhodlo Zastupitelstvo obce na svém zasedání dubnu 2009 a postupně na dalších zasedáních v květnu 2009, v lednu a v dubnu 2010, v květnu a v září 2011 doplnilo rozsah změny.

Důvodem pořízení Změny č. 1 jsou jednak podněty obce samotné i vlastníků pozemků. Jedná se zejména o plochy pro bydlení a rozšíření ploch pro sport a rekreaci. Součástí návrhu zadání je i požadavek na změnu v neurbanizovaném území obce (pro zalesnění a vodní plochu). Změnou se mění koncepce vodního hospodářství – změna přebírá řešení kanalizace a zásobování vodou dle zpracované podrobnější dokumentace.

Ca. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

Území obce Kšely jsou součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností Český Brod. Změna č. 1 je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 (schválena usnesením vlády ČR z 20. 7. 2009).

Změna č. 1 je v souladu se Zásadami územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje (vydány 19. 12. 2011, nabyly účinnosti 22. 2. 2012).

Změny se netýkají sousedních obcí, s výjimkou Přistoupimi, na jejíž ČOV bude napojena kanalizace z obce Kšely.

Cb. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Zpracovaný návrh změny č. 1 je v souladu se zadáním, které bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 24. 2. 2012.

V koordinovaném stanovisku 201385/2011/KUSK odbor ŽP a zemědělství krajského úřadu Středočeského kraje, orgán posuzování vlivů záměrů na životní prostředí podle § 10i odst. 3 zák. 100/2001 Sb. **nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů** návrhu Zadání změny 1. územního plánu Kšely z hlediska vlivů na životní prostředí.

Na základě pokynů pořizovatele je návrh změny upraven:

- vypuštěna zastavitelná lokalita Z1-6
- omezen rozsah zastavitelné lokality Z1-2
- opraveno zastavěné území – doplněno existující sportovní hřiště na vých. obvodě
- do textové části doplněno vyhodnocení využití zastavitelného území
- textová část upravena v souladu s příslušnými legislativními změnami po 1. 1. 2013

Cc. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÚR

Změna č. 1 na základě zpracované projektové dokumentace přehodnocuje řešení odkanalizování území – splašková síť sídla Kšely bude napojena na ČOV sousední obce Přistoupim.

Cd. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Územní plán sídelního útvaru nebyl měněn od roku 1997, což je relativně dlouhá doba. Během ní se shromáždila řada návrhů na změny a mj. projektově připravilo rozšíření vodovodu a odkanalizování území.

Zastavěné území je vymezeno platným územním plánem sídelního útvaru. (hranicí "intravilánu" – pozn.: výraz je použit záměrně, neboť je součástí grafických příloh platného územního plánu, nad nímž je zpracována tato změna), aktualizováno k 1. 9. 2012.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území

Nárůst počtu obyvatel je ve Středočeském kraji až na výjimky způsoben migrací. Pozitivní migrace většinou souvisí s výstavbou bytů. Územní plán vytváří podmínky (zastavitelné plochy), nemůže však garantovat jejich využití.

K zachování (nikoliv nárůstu) počtu obyvatel by mělo být realizováno více než 2 byty na tisíc obyvatel za rok. Kšely měly **228 obyvatel v r. 2011**; k udržení počtu obyvatel by měl být min. dokončen 1 nový byt tj. za 20 let cca 10 RD, tj. cca 1,3 ha zastavitelných ploch, tzn. lze konstatovat, že **s rezervou 20 % lze mít v územním plánu cca 1,56 ha nových zastavitelných ploch pro bydlení**. Do bilance uvádíme pouze zastavitelná území, která znamenají zábor ZPF a nejsou součástí pozemků, resp. zahrad u stávajících rodinných domů v zastavěném území:

- zastavitelné plochy v platném územním plánu – cca 0,66 ha při severním okraji sídla
- zastavitelné plochy navržené Změnou č. 1. – 0,72 ha (lokalita Z1-3 a Z1-5, viz kap. Ch)
tj. celkem vč. Změny č. 1 – **1,38 ha**

Ve změně č. 1 se upřesňují a doplňují plochy pro bydlení; nové lokality jsou zčásti v zastavěném území, kde byly původně vymezené na plochách sadů a zahrad u rodinných domů (a nelze je využít pro novou výstavbu). Vzhledem k tomu lze považovat lokalitu Z1-5 jako navazující na současně zastavěné území, což nijak nenaruší kompaktnost sídla. Severní výhledová lokalita z platného územního plánu pro komerční využití byla přehodnocena jako návrhová pro bydlení (Z1-5), její malá část jako plocha pro zeleň (Z1-7).

Lokalita pro sport a rekreaci se rozšiřuje, zčásti i na původní výhledovou plochu pro bydlení.

V neurbanizované části území u Chotýšského potoka jižně sídla se mění funkční využití z ostatní zeleně na vodní plochy a zalesnění.

Mění a doplňuje se koncepce zásobování vodou – dle projektu pro stavební povolení "Prodloužení vodovodu Kšely" z prosince 2008; ruší se navrhovaný vodojem na východním okraji sídla.

Mění se koncepce odkanalizování dle "Studie čištění splaškových vod v obci Kšely" – ruší se původní návrh ČOV na území obce, navrhuje se napojení splaškové kanalizace na ČOV Přistoupim, vč. přečerpávací jímky na pozemku 358 (ve vazbě na lokalitu Z1-5).

Změnou č. 1 se ruší všechny veřejně prospěšné stavby v platném územním plánu - byly zejména vodohospodářské; se změnou její koncepce již nejsou potřebné.

Změna č. 1 vzhledem k rozsahu a zaměření nebyla zpracována variantně.

Ch. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Změna č. 1 navrhuje zastavitelná území, která znamenají zábor zemědělský půdní fond, viz tabulka.

Pozemky určené k plnění funkce lesa nejsou změnou dotčeny, naopak jsou změnou navrženy v rámci lokality Z1-8 (rozsah bude upřesněn v rámci následné dokumentace).

Přehled lokalit změny č. 1

<i>označení rozvojové lokality</i>	<i>BPEJ</i>	<i>třída ochr.</i>	<i>plocha v ha</i>	<i>zábor celkem (v ha)</i>	<i>funkční využití lokality</i>
Z1-2				0	bydlení (<i>rozsah lokality zredukován</i>)
Z1-3	2.02.00	I.	0,0814	0,0814	bydlení
Z1-5	2.02.10	II.	0,6357	0,6357	bydlení
Z1-6				0	<i>lokalita zcela vypuštěna</i>
<i>celkem zábor</i>				0,7171	

pozn.: úpravou byla lokalita Z1-2 redukována a lokalita Z1-6 zcela vypuštěna; pro zachování kontinuity číslování ponecháno