

Zastupitelstvo obce Kšely, příslušné podle § 6 odst. 5, písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním úřadu (stavební zákon v platném znění), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. v platném znění, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění.

vydává

tuto Změnu č. 1 Územního plánu sídelního útvaru Kšely, schváleného usnesením Zastupitelstva obce Kšely dne 11.10.2002 vyhláškou číslo 1/2002.

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se mění a doplňuje o nově navržené lokality takto:

<i>označení lokality</i>	<i>rozloha lokality (ha)</i>	<i>využití dle platného územního plánu</i>	<i>navrhované využití</i>
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

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

Grafická část

Součástí Změny č. 1 Územního plánu sídelního útvaru Kšely jsou tyto výkresy:

- | | |
|--|----------|
| • Základní členění území | 1: 5 000 |
| • Změna č. 1 – využití území | 1: 2 880 |
| • Změna č. 1 – využití území – lokalita Z1-8 | 1: 2 880 |
| • Technická infrastruktura | 1: 2 880 |
| • Zábory půdního fondu | 1: 5 000 |

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

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

O pořízení Změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Kšely rozhodlo Zastupitelstvo obce na svém zasedání v 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.

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.

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

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.

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 mimo jiné bylo projektově připraveno 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)

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 od sídla se mění funkční využití z ostatní zeleně na vodní plochy a zalesnění.

Mění se 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 p. č. 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.

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 zemědělského půdního fondu, 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

označení rozvojové lokality	BPEJ	třída ochr.	plocha v ha	zábor celkem (v ha)	funkční využití lokality
Z1-2				0	bydlení (rozsah lokality zredukován)
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	lokality zcela vypuštěna
celkem zábory				0,7171	

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

ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Námítky nebyly uplatněny.

VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Připomínky nebyly uplatněny.


Změna č. 1 ÚPSÚ opatřená záznamem o účinnosti bude uložena u Obce Kšely, na Stavebním odboru MěÚ Český Brod a na Odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Středočeského kraje.

Poučení:

Proti změně č. 1 ÚPSÚ vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).


Josef Bouma

místostarosta obce



Ing. Zdeněk Špitálský

starosta obce



Vyvěšeno dne: 31.5.2013

Sejmuto dne: 16.6.2013

Záznam o účinnosti opatření obecné povahy podle § 168, odst. 1 stavebního zákona v platném znění.

Datum nabytí účinnosti: 16.6.2013

Pořizovatel: Obecní úřad Kšely