

NÁVRH ZADÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU KEBLOV
k projednání

Pořizovatel: Městský úřad Vlašim, odbor výstavby a ÚP, Jana Masaryka 302,
258 01 Vlašim

Datum: 02/2017

OBSAH:
v rozsahu přílohy č.6 vyhlášky č.500/2006 Sb.

1) Úvod

O pořízení územního plánu Keblov rozhodlo zastupitelstvo obce na zasedání dne 6.1.2017 a následně podalo podnět k jeho pořízení.

Zastupitelstvo obce zároveň rozhodlo, že pořizovatelem územního plánu bude Úřad územního plánování Městského úřadu ve Vlašimi. Určeným zastupitelem obce pro spolupráci s pořizovatelem bude pan Rostislav Baran, starosta obce Keblov.

Hlavním důvodem pro pořízení územního plánu (ÚP) správního území obce Keblov je nahrazení stávajícího dosud platného územního plánu (ÚPO) obce z roku 2004 novým územním plánem, zpracovaným již podle nového stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, (dále jen stavebního zákona) a podle nových prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, v platném znění a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, který bude aktuálním strategickým a rozvojovým územně plánovacím dokumentem pro obec Keblov.

2) Vymezení řešeného území

Řešené území je vymezeno celým administrativním územím obce Keblov, které tvoří jedno katastrální území Keblov. V katastrálním území Keblov jsou dvě samostatná sídla: Keblov a Sedlice. Celková rozloha katastrálního území obce činí 7,11km². V obci a jejich sídlech žije okolo 180 obyvatel.

Území obce se nachází ve Středočeském kraji, v okrese Benešov, vzdálené od obce s rozšířenou působností (ORP) Vlašim 14 km, 22km od Světlé nad Sázavou a 25 km od Humpolce.

Obsluha území je zajišťována silnicí III/11217 vedoucí z Kuňovic do Bernartic a komunikací III/1261 vedoucí z Trhové Štěpánova do Křivsoudova.

Z hlediska ekonomiky se projevují vazby na sídla střediskového významu - spádovost je zaměřena zejména do Vlašimi a do Trhového Štěpánova, obec má dobrou dostupnost na dálnici D1 (3km). Poloha obce dodává možnost rozvoje bydlení v rodinných domech, bez nutnosti na zemědělskou nebo průmyslovou výrobu v místě.

Katastrální území obce sousedí s těmito obcemi: Obec Mnichovice, Město Trhový Štěpánov, Obec Javorník, Obec Hulice, Obec Bernartice, Obec Loket, Obec Strojetic

NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KEBLOV

v rozsahu přílohy č.6 vyhlášky č.500/2006 Sb.

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; tyto požadavky lze dle potřeby dále upřesnit a doplnit v členění na požadavky na:

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

- Územní plán bude zpracován na základě současně platného územního plánu včetně jeho změn.
- V grafické části bude vymezeno zastavěné území obce s určením data, ke kterému bylo vymezení provedeno a v textové části bude uveden rámcový popis vymezeného zastavěného území.
- Zastavitelné území bude omezeno ochranným pásmem vodního zdroje Švihov a záplavového území Keblovského potoku vč. aktivní zóny.
- Vymezit plochy s rozdílným způsobem využití podle § 3 až § 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., obecných požadavcích na využívání území, v platném znění. (Tyto plochy mohou být dále podrobněji členěny).
- Při rozvoji sídla zachovat jeho charakter a převahu obytné funkce, doplněné kapacitně příslušnou veřejnou infrastrukturou s ohledem na postavení obce v sídelní infrastruktuře.
- Prověřit stanovení podmínek v území, které zkvalitní bydlení v sídle a zajistí ochranu před živelným rozšiřováním sídla, které by nekonceptně zasáhlo do možnosti využít v příštím období i plochy, které zatím nenavazují na zastavěné území.
- Zabránit tvorbě nových odtržených enkláv, které by byly v přímém rozporu s požadavky Politiky územního rozvoje ČR a nenaplňovaly by zásadu vyváženosti všech pilířů udržitelného rozvoje území.
- Respektovat stávající urbanistické komunikační uspořádání obce a vycházet z něj. Zvláštní ochranu věnovat zachovalému centru obce, respektovat dominanty obce a výškovou hladinu zástavby. V obci bude prověřena především výstavba individuálních jednopodlažních rodinných domů s obytným podkrovím.
- Pro plochy a proluky v zastavěném území obce prověřit možnost výjimečného umístění staveb pro bydlení i na menších pozemcích, než stanoví navržené podmínky prostorového uspořádání. Rozvojovými plochami pro novou výstavbu nabídnout možnost kvalitního bydlení, což může atraktivitě obec a přispět k nárůstu počtu obyvatel a tím i k jejímu dalšímu příznivému rozvoji.
- Ve všech stabilizovaných a rozvojových plochách stanovit podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, přípustné využití, nepřípustné využití, popř. podmíněně přípustné využití).
- Prověřit a navrhnout podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu pro plochy s rozdílným způsobem využití. (např.: výškovou regulaci, intenzitu využití pozemků v plochách, minimální velikost stavebních parcel,)
- ÚP vyhodnotí stávající rozvojové plochy a v místech, kde je zástavba méně vhodná, případně

technické podmínky určují delší horizont jejího využití, ji převede do dalších návrhových etap.

- Dle Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen „PÚR ČR“), schválené usnesením Vlády ČR č. 276 ze dne 15.4.2015, nevyplývají pro územní plán Radošovice krom obecných žádné specifické požadavky nebo omezení. Řešené území leží na rozvojové ose 5a Rozvojová osa Praha – Jihlava.
- Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vydaných formou opatření obecné povahy dne 7.2.2012, o kterých rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém jednání dne 19.12.2011 usnesením č. 4-20/2011/ZK o vydání Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZUR SK) a v souladu s aktualizací č. 1 vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 007- 18/2015/ZK ze dne 27.7.2015 nevyplývají krom obecných žádná specifická omezení. Obec Keblov leží ve Specifické oblasti SOBk4 Dolní Kralovicko – Zbýšovsko.
- Z hlediska širších vztahů je třeba zajistit koordinaci s územně plánovací dokumentací sousedních obcí, zejména s ohledem na:
 - Územní návaznost při vymezování USES
 - Řešení dopravní a technické infrastruktury
- Z územně analytických podkladů ORP Vlašim - úplná aktualizace 2016 (dále jen „ÚAP“) projednaných v rozsahu určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci s obcemi ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Vlašim pro řešení ÚP vyplývá:

Poddolované území – Za Hůrkou a Keblov Sedlice – obě magnezit
Nemovitě památky – kostel na nebevzetí pany Marie
Letecký koridor TSA – ministerstvo obrany
Půdy 1.a 2. třídy ochrany
Záplavové území Keblovský potok vč. aktivní zony
OPVZ Švihov
OP Vodního zdroje v Keblově vyhlášené v r. 1989
Ochranné pásmo farma Keblov z 9.9.1994
USES – lokál, regionál, nadregionál

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

Dopravní infrastruktura

- Respektovat stabilizované dopravní plochy a u komunikací III. třídy jejich OP.
- Uvádět v grafické části čísla pozemních komunikací, zakreslit ochranná pásma silnic příp. vymezení ploch a koridorů veřejně prospěšných dopravních staveb.
- Zachovat stávající uliční systém. Nové místní komunikace dimenzovat v souladu s platnými právními předpisy a ČSN tak, aby plnily úlohu kvalitních veřejných prostranství.
- Připojení místních komunikací na silnice III. třídy musí být provedeno v souladu s platnými právními předpisy (zákon č.13/1997 Sb., ZPK) a příslušných ČSN.
- Minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jakož i počty křižovatek a místních komunikací se silniční sítí.
- Dbát na rozhledové poměry při připojování křižovatek.
- Minimalizovat negativní účinky dopravy na novou a stávající obytnou zástavbu. Nenavrhovat rozvojové plochy do míst ohrožených těmito negativními účinky.
- Analyzovat nové odstavné a parkovací plochy mimo ty, které budou vymezeny v rámci parcel

- jednotlivých rodinných domů.
- Provéřit možnost doplnění chybějících chodníků v sídle, zvláště kolem silnice II. třídy.
- Řešit obnovu cest a rozvoj cykloturistických tras, případně naučných stezek.
- Zajistit dostatečnou průchodnost krajiny respektováním, případně návrhem polních cest.

Technická infrastruktura

- Respektovat stávající funkční systémy technické infrastruktury a to včetně jejich OP.
- Provéřit a navrhnout koncepci likvidace splaškových odpadních vod - hlavní trasy splaškové kanalizace a umístění ČOV.
- Provéřit a navrhnout v rámci rozvojových ploch koncepci inženýrských sítí a posoudit jejich stávající kapacitu (vodovod, elektrické vedení, trafostanice, telefonní síť a další).
- Provéřit koncepci systému nakládání s odpady a jejich odvoz a likvidaci mimo území obce.
- Provéřit možnost likvidace dešťových vod v řešeném území tak, aby maximální množství srážkových vod bylo řešeno přirozeným vsakem do území. Systém stávající dešťové kanalizace zřejmě zůstane zachován.

3. 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 stavebního zákona,

- Územní plán zajistí účinnou ochranu archeologických, historických, kulturních, estetických, duchovních, přírodních i technických hodnot území v souladu s výše uvedenými požadavky.

Požadavek na regulaci staveb podle §18, odst. (5) bude proveden zejména s ohledem na:

- nivní půdy
- krajinnou zeleň
- lesní plochy
- provázanost zemědělské výroby a ploch pro bydlení, aby funkce zemědělství negativně neovlivňovala plochy bydlení

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

- Bude prověřena potřeba vymezení ploch pro územní rezervy s využitím pro bydlení, zvláště s ohledem na požadavky přiměřeného rozvoje obce a ochranu lokalit vhodných pro výstavbu na bydlení.

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

- V dotčeném území je nutno prověřit veřejně prospěšné stavby - komunikace, které umožní zpřístupnění nových rozvojových ploch, stavby veřejné infrastruktury - čistírna odpadních vod, hlavní kanalizační sběrač v Keblově, vodovodní přívaděč do vodárny, trafostanice u silnice na Mnichovice, hřiště v severní části Keblova a rozšíření občanské vybavenosti.
- Záměry budou v průběhu prací na územním plánu mezi pořizovatelem, obcí Keblov a projektantem územního plánu konzultovány. V návaznosti na ustanovení § 101 a § 170 stavebního zákona v platném znění bude rozhodnuto, zda pro navrhované veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření bude uplatněno předkupní právo, či pro kterou veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

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,

- Nové plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, nebudou stanoveny.
- Plochy a koridory, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci se zatím nestanoví. V případě potřeby je během pořizování územního plánu vymezí projektant územního plánu po dohodě s určeným zástupcem obce a pořizovatelem.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

- Požadavek na vymezení variant řešení není stanoven

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

- Návrh územního plánu Keblov bude zpracován v souladu s projednaným, a schváleným zadáním a požadavkem Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění konkrétně dle přílohy č. 7 této vyhlášky.
- Textová část návrhu územního plánu Keblov bude zpracována podle článku I odst.1 a 2 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky a textová část odůvodnění územního plánu bude zpracována podle článku II, odst. 1 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky.
- Grafická část návrhu územního plánu Keblov bude zpracována podle článku I odst. 3 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky a grafická část odůvodnění územního plánu bude zpracována podle článku II, odst. 2 přílohy č. 7 výše uvedené vyhlášky.
- Požadavek na odevzdání:
 - pro společné jednání 2x v tištěné podobě, 2x v digitální podobě PDF
 - pro veřejné projednání 1x v tištěné podobě, 2x v digitální podobě PDF
 - ÚP po veřejném projednání – 2x v tištěné podobě, 1x v digitální podobě PDF
 - Všechny výkresy budou odevzdány kromě formátů *.pdf a také v jednom z formátů dle způsobu zpracování územního plánu – přednostně *.shp, popřípadě *.dwg, *.dgn.

g) v případě hlavního města Prahy vymezení řešeného území, pokud bude územní plán vydán pro část území města,

- Neřeší se.

h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

- Vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území bude zpracováno pouze v případě, že dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání uplatní tento požadavek.
- Územní plán nebude mít významný vliv na ptačí oblasti soustavy Natura 2000 vzhledem ke skutečnosti, že se na území obce ani v blízkém okolí ptačí oblast nenachází. EVL Želivka prochází severní částí k.ú. Keblov a zahrnuje plochu vodní nádrže Želivka (Švihov).