

NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU CHLEBY

1. ÚVOD

2. OBSAH

- a) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území
- b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
- c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- d) vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny
- e) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast
- f) požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu
- g) návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyloučí potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu
- h) požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny
- i) návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

1. ÚVOD

Územní plán Chleby byl schválen usnesením zastupitelstva obce Chleby dne 21.11.2013, nabyt účinnosti dne 09.12.2013. Územní plán vypracoval Ing. arch. Břetislav Malinovský.

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Chleby vychází z ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“) v platném znění a § 15 vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění.

2. OBSAH:

- a. vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území**

Změnové plochy a plochy přestavby stanovené ÚP:

lokality	Druh lokality	Výměra v ha	využití
Z 01	TI - plocha ČOV	0,08	využita
Z 02	BV	1,32	Nevyužita – problém dopravního napojení
P 03	VD	0,6	Původně BV – jako VD nevyužito
Z 04	ZS		
P 05	NZ		
Z 06	BV	0,26	využito
Z 07	OS (motokros)		využito
P 08	NZ	2,50	
Z 09	BV	0,19	využito

Plocha Z 02 – plocha zatím je zcela bez využití. Důvodem je problém s vyřešením dopravního napojení. Doporučujeme plochu ponechat jako návrhovou pro obytnou zástavbu, s podmíněním jejího využití zpracováním územní studie.

Plocha P 03 –původně se jedná o pozemek stavby pro bydlení s hospodářskými objekty. V době zpracování současného ÚP bylo záměrem využít plochu a stavby pro drobnou výrobu, záměr ale nebyl realizován a v současné době již o tento způsob využití není zájem. Plocha by měla být převedena zpět do ploch BV.

Závěrem lze konstatovat, že veškeré návrhové plochy pro bydlení stanovené územním plánem již byly využity. S výjimkou plochy Z 02 (výměra 1,32 ha) u které využití brzdí problém dopravního napojení a obslužnosti a také větší počet vlastníků jednotlivých pozemků. Nový územní plán by měl navrhnout nové plochy pro bydlení s ohledem na reálnou potřebu rozvoje obce, možnosti záboru ZPF.

Stabilizované plochy nevyužívané v souladu s ÚP:

Plocha P 08 – na Drahu, hranice zastavěného území v současném ÚP nekoresponduje se zemědělsky využívanou plochou. Vlastník pozemku parc.č. 443/10 (322 m²) požaduje zařadit pozemek do ZS – zeleň soukromá a vyhrazená, aby bylo možné pozemek oplotit a využívat jako zahradu.

Plocha VD (pozemky parc.č. 11/2, 12/1, 151/4, 154/30) se pro výrobu nevyužívá, obec má zájem využít část plochy pro realizaci sběrného dvora a stavbu nového obecního úřadu s garáží a dílnou pro údržbu obecních nemovitostí. Funkční využití této plochy by mělo být upraveno, pro tento záměr. Pozemky st. 102, parc. č. 151/3 a 151/6 jsou současně využívány pro bydlení (RD č. p. 76), měly by proto být zařazeny jako BV.

Objekt č.p. 42 pozemek st. 48/2 a související rodinný dům č. p. 179 na pozemku st. 48/6 je vyznačen jako plocha OV – občanské vybavení. Jedná se o bývalou hospodu, která již mnoho let není v provozu a majitel nemá zájem podnikání obnovit. Je požadováno změnit využití z OV na plochu BV.

b. problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů:

PD. 6 absence parkovacích ploch (v souvislosti se ZOO Chleby)

PD.7 absence cyklotras, cyklostezek

PO.4 nezaměstnanost v obci

PU.11 nedostatečná občanská vybavenost – zdrav. zařízení, pošta, škola

R.3 území starých ekologických zátěží – obalovna

PCHL1 – kolize z hlediska širších vztahů v oblasti ÚSES na hranicích s obcí Bobnice (západní část území)

PCHL 2 – nesoulad se ZÚR ve vymezení RK 1238 (vých. část území)

Koeficient ekologické stability obce Chleby je podle ÚAP roven nule, tzn. že se jedná o území s maximálním narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být intenzivně a trvale nahrazovány technickými zákroky.

c. vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Řešené území se v Politice územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1, č. 2, č.3 a č. 5, účinná 1.9.2020 (dále jen „PÚR“), nenachází v žádné rozvojové ose či oblasti republikového významu a nezasahuje do rozvojové osy, ani koridoru vymezeného v PÚR.

Vyhodnocení souladu se ZÚR Středočeského kraje:

Je třeba vyřešit nesoulad prvků ÚSES na hranicích s obcí Bobnice (západní část území) a vymezení RK 1238 (východní část území).

d. vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona, pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

V současné době má obec pouze jedinou plochu pro zástavbu BV, a to plochu Z 02 o výměře 1,32 ha, u které využití brzdí problém dopravního napojení a obslužnosti a také větší počet vlastníků jednotlivých pozemků. Všechny ostatní plochy již jsou zcela využity. Je třeba navrhnout nové plochy pro bydlení s ohledem na reálnou potřebu rozvoje obce a možnosti záboru ZPF.

Další požadavky na vymezení nových ploch a změn v ÚP:

Provéřit možnost využití části pozemku parc.č. 404/100 s možností dopravního napojení na místní komunikaci pro funkční využití BV. Problémem je nadzemní vedení VN ČEZ a ochranné pásmo areálu zemědělské výroby.

Provéřit možnost využití pozemku parc. č. 395/17 pro obytnou výstavbu. Problémem je existence ochranného pásma zemědělského areálu a vedení VN.

Plocha P03 (současné využití VD) - v době zpracování současného ÚP bylo záměrem využít plochu a stavby pro drobnou výrobu, záměr ale nebyl realizován a v současné době již o tento způsob využití není zájem. Provéřit možnost převedení plochy zpět do ploch BV. Problémem je ochranné pásmo areálu zemědělské výroby, který ovšem v současné době omezuje činnost, uvažuje o přesunutí živočišné výroby do jiné lokality.

Plocha VD (pozemky parc.č. 11/2, 12/1, 151/4, 102, 151/3) se pro výrobu nevyužívá, obec má zájem využít část plochy pro realizaci sběrného dvora a stavbu garáže a dílny pro údržbu obecních nemovitostí. Funkční využití této plochy by mělo být upraveno, pro tento záměr. Pozemky parc. č. 102 a 151/3 jsou současně využívány pro bydlení, měly by proto být zařazeny jako BV.

Pozemek parc.č. 443/10 (322 m²) zařadit do ZS – zeleň soukromá a vyhrazená, aby bylo možné pozemek oplotit a využívat jako zahradu.

Objekt č.p. 42 pozemek st. 48/2 a související rodinný dům č. p. 179 na pozemku st. 48/6 vyznačen jako plocha OV – občanské vybavení. Jedná se o bývalou hospodu, která již mnoho let není v provozu a majitel nemá zájem podnikání obnovit. Je požadováno změnit využití z OV na plochu BV.

V souvislosti s absencí občanského vybavení komerčního typu v obci (hospoda, restaurace, obchod apod.), je třeba umožnit případný takovýto provoz v rámci ploch a objektů BV úpravou regulačních podmínek.

V souvislosti s rozvojem zoologické zahrady vzniká potřeba větší kapacity parkování. Provéřit možnost rozšíření parkovacích ploch.

Návrh územního plánu by měl navrhnout síť cyklostezek, propojující obec Chleby s částí Draho a dále se sousedními obcemi (Bobnice, Oskořínek, Šlotava). V okolí obce by měly být navrženy cesty pro pěší, doplněné výsadbou stromových alejí a propojující zajímavá místa pro procházky a pobyt v přírodě. Pro posílení ekologické stability území je třeba navrhnout lokální prvky ÚSES, případně doplnit také liniovou a krajinnou zeleň, eliminující negativní vliv intenzivní zemědělské činnosti.

Ze stanovených priorit územního plánování, obsažených v PÚR budou v řešeném území uplatněny zejména následující body:

(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. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

(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.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb 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 úsporné 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.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy 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).

(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 minimalizovat rozsah případných škod. 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 s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

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

Ze stanovených priorit obsažených v ZÚR budou v řešeném území uplatněny zejména následující body:

- 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;
 - b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;

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;

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

e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

- 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 neohroží zachování jeho hodnot. Koordinovat řešení této problematiky se sousedními kraji.

- e. požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast**

Ve vyhodnocení územního plánu nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Změnou územního plánu nebudou navrženy provozy, které by mohly ovlivnit životní prostředí. V území se nevyskytuje evropsky významná lokalita nebo ptačí oblast.

- f. požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu**

Není požadováno zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu.

- g. návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu**

Požadované úpravy neovlivňují podstatným způsobem koncepci územního plánu. Budou řešeny formou změny územního plánu podle stavebního zákona § 55, 55a a 55b.

- h. požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny**

Ve vyhodnocení územního plánu nebyly zjištěny negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Změnou územního plánu nebudou navrženy provozy, které by mohly ovlivnit životní prostředí.

- i. návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje**

Nejsou požadovány.