



Obec Zdiby

Zdiby – Veltěž, Průběžná 11, PSČ 250 66

e-mail: podatelna@obeczdiby.cz, identifikátor datové schránky: vt2b6m8

ZASTUPITELSTVO OBCE ZDIBY

U S N E S E N Í

Zastupitelstva obce Zdiby

číslo 15/2/2019
ze dne 27. 6. 2019

k pořízení nového územního plánu obce Zdiby

Zastupitelstvo obce Zdiby

I. Bere na vědomí

návrh pracovní verze Zprávy o uplatňování Územního plánu Zdib, zpracovaného Městským úřadem Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odborem stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, z června 2019;

II. Rozhoduje

o pořízení Územního plánu obce Zdiby dle § 44 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (stavební zákon).

III. Schvaluje

starostku, paní JUDr. Evu Slavíkovou, určenou zastupitelkou, ve smyslu ustanovení § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (stavební zákon).

JUDr. Eva Slavíková v. r.

starostka obce Zdiby

Mgr. Beata Sabolová v. r.

1. místostarostka obce Zdiby

Předkladatel: starostka

Provede: starostka

Projednáno s:

Na vědomí: -

Přílohy: důvodová zpráva

Návrh pracovní verze Zprávy o uplatňování Územního plánu obce Zdiby, zpracovaného Městským úřadem Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odborem stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče z června 2019

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

k návrhu usnesení Zastupitelstva Obce Zdiby č. 15/2/2019

Území obce Zdiby je v současné době regulováno Územním plánem Zdib vydaným jako opatření obecné povahy č. 1/2010 dne 12.10.2010, které nabylo účinnosti dne 28.10.2010, ve znění Změny č. 1, která byla vydána jako opatření obecné povahy č. 1/2018/OOP usnesením zastupitelstva obce č. 2/10/18 ze dne 4.10.2018, která nabyla účinnosti dne 24.10.2018 (Územní plán Zdib v úplném znění po Změně č. 1 dále „ÚP“)

Změna č. 1 byla vydána těsně s koncem mandátu předchozího vedení obce, den před volbami do zastupitelstva. Nové vedení obce zvolené v komunálních volbách na podzim roku 2018 shledává koncepci rozvoje území obce stanovenou v ÚP Zdiby ve znění Změny č. 1 jako nevyhovující.

Mezi zásadní problémy stávajícího ÚP patří nekoncepční řešení rozvoje území v části Brnky, Změnou č. 1 narušená koncepce etapizace výstavby navázaná na ulici Novou Průběžnou, vymezení rozsáhlých zastavitelných ploch pro komerční objekty či technickou infrastrukturu v severní části území obce, nedostatečné řešení dostupnosti veřejné infrastruktury z navržených zastavitelných ploch pro bydlení apod.

ÚP neřeší dostatečně plochy pro občanskou vybavenost (*problémy s umístěním školských zařízení*) a opomíjí tvorbu center jednotlivých částí obce (*důležité pro setkávání občanů, společenský život obce a identitu jednotlivých částí obce*).

Při tvorbě ÚP nedošlo k celospolečenské dohodě a tudíž nelze naplnit podstatné cíle ÚP (*Nová Průběžná, revitalizace Přemyšlenského potoka*). Je nutno řešit dopravní obslužnost nejen obce, ale celého regionu (*výrazný nárůst dopravy*). Výstavba skladových areálů zvyšující zátěž v daném území již není žádoucí (*akce Stop halám, výsledky místního referenda*). Změna č. 1 ÚP nepřinesla nápravu stavu, nýbrž nevyhovující stav v určitých ohledech ještě zhoršuje (*nakládání s odpady na horizontu obce v rozsahu více než 16 tis. m²*). Cílem by mělo být území bezpečně přístupné pro pěší a cyklisty s posílením krajinné zeleně.

Z § 15 písm. h) vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti, vyplývá, že nový územní plán je třeba pořídit v situaci, kdy se vyžaduje taková úprava režimu území, která podstatně ovlivňuje koncepci platného ÚP. O tento případ v dané situaci jde, z toho důvodu je nutné pořídit nový ÚP Zdiby.

Nové vedení obce je přesvědčeno o tom, že občané obce mají právo se vyjádřit k tomu jaký rozvoj obce si přejí a že má být věnována náležitá pozornost jejich námítkám a připomínkám v procesu pořizování ÚP. Současně stěžejní musí být i spolupráce s urbanisty a odborně způsobilými osobami, které v návaznosti na šetření učiněná v území, jakož i v návaznosti na veřejnou diskuzi v obci, nastaví kvalitní udržitelný rozvoj s pozitivní perspektivou rozvoje obce do budoucích let, příznivou k životnímu prostředí a kvalitnímu životu místních obyvatel.

Snahou nového územního plánu bude, pokud možno, uvést do souladu všechny pilíře udržitelného rozvoje, a to ekonomický, environmentální a sociální.

Při zvažování, zda pořídit další změnu ÚP nebo pořídit ÚP nový, se vedení obce přiklonilo k variantě nového územního plánu. Kromě naplnění potřeby veřejné diskuze o územním plánu, jejíž výsledky nelze předvídat, je potřeba vzít v úvahu, že od r. 2010, kdy byl pořízen původní územní plán nastaly významné změny v dotčeném území. Změnily se

nejen podmínky rozvoje ale také nadřazená územně plánovací dokumentace, kterou je potřeba implementovat do územního plánu. Výčet všech nutných, požadovaných či doporučených změn či úprav stávajícího ÚP, výčet nejednoznačných či protichůdných regulativ ÚP, jakož i dalších nedostatků stávajícího ÚP je uveden v návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu obce Zdiby, zpracovaného Městským úřadem Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, odborem stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče z června 2019. Jelikož lze předpokládat, že požadované změny ÚP budou rozsáhlé, je pořízení nového, koncepčně kompaktního územního plánu, potřebné.



NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZDIB

Dle § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.

POŘIZOVATEL

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče
úsek územního plánování

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Renata Perglerová

vypracoval:

Ing. Petra Drábková, Bc. Monika Perglerová

datum:

červen 2019

OBEC

schvalující orgán:

zastupitelstvo obce Zdiby

určený zastupitel:

JUDr. Eva Slavíková – starostka obce

OBSAH

1.	Úvod	4
2.	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.....	4
2.1.	Změny podmínek, na základě kterých byl Územní plán vydán.....	4
2.2.	Vyhodnocení nepředpokládatelných dopadů na udržitelný rozvoj území	5
2.3.	Uplatňování územního plánu	5
3.	Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů	5
4.	Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	8
4.1.	Politika územního rozvoje.....	9
4.2.	Územně plánovací dokumentace vydaná krajem	14
5.	Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona	17
6.	Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny	17
7.	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	17
8.	Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno	18
9.	Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených v kapitolách 1. až 4. vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu	18
10.	Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny	19
11.	Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje	19
12.	Závěrečné doporučení	19

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

aPÚR	Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1
aZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1 a 2
k.ú.	katastrální území
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
vyhláška č. 500/2006 Sb.	vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů
vyhláška č. 501/2006 Sb.	vyhláška č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
oÚAP	Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav ve znění jejich 4. úplné aktualizace
kÚAP	Územně analytické podklady Středočeského kraje ve znění jejich 4. úplné aktualizace
Územní plán	Územní plán Zdib
ÚPD	územně plánovací dokumentace obce Zdiby
ÚSES	územní systém ekologické stability
Změna č. 1	Změna č. 1 Územního plánu Zdib
SWOT analýza	analýza silných stránek, slabých stránek, příležitostí a hrozeb obce Veliká Ves (součást rozboru udržitelného rozvoje území oÚAP)
Zpráva o uplatňování	Zpráva o uplatňování Územního plánu Zdib
ÚSK	Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

1. ÚVOD

Zpráva o uplatňování Územního plánu Zdib ve znění jeho změny č. 1 (dále jen „Zpráva o uplatňování“) se zpracovává na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“).

Územní plán Zdib (dále jen „Územní plán“) byl vydán opatřením obecné povahy pod č. 1/2010 ze dne 12. 10. 2010, účinnosti nabyl dne 28. 10. 2010.

Změna č. 1 Územního plánu Zdib (dále jen „Změna č. 1“), zpracovaná na základě zadání schváleného dne 21. 12. 2016, byla vydána opatřením obecné povahy č. 1/2018/OOP, které nabylo účinnosti dne 24. 10. 2018.

Územní plán a Změna č. 1 tvoří platnou územně plánovací dokumentaci obce Zdiby (dále jen „ÚPD“). Tato Zpráva o uplatňování vyhodnocuje uplatňování ÚPD v minulém období od doby vydání Územního plánu.

	schválení zadání	nabytí účinnosti	pořizovatel	zpracovatel
Územní plán	12. 10. 2010	28. 10. 2010	OÚ Zdiby	Ing. arch. Körner Milan
Změna č. 1	21. 12. 2016	24. 10. 2018	OÚ Zdiby	Ing. arch. Plašil Jiří

tab. 1 ÚPD obce Zdiby; zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

2. 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

2.1. ZMĚNY PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN

Za dobu platnosti územního plánu byly změněny podmínky, na základě kterých byl územní plán vydán. Jedná se o změnu právních předpisů, tj. stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“) a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“).

V době od nabytí účinnosti Územního plánu dne 19. 12. 2011 vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Následně byla usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvem Středočeského kraje vydána 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, a dále usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. 4. 2018 Zastupitelstvem Středočeského kraje byla vydána 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Požadavky plynoucí ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1 a 2 musí být zapracovány do ÚPD obce (více v kapitole 5.2 této Zprávy o uplatňování).

Usnesením č. 110-14/2014/ZK schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje dne 8. 12. 2014 Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje.

Zpracovány a aktualizovány byly Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. V prosinci roku 2016 proběhla zatím poslední 4. úplná aktualizace. Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 22. 9. 2015 projednalo 3. úplnou aktualizaci územně analytických podkladů na úrovni kraje.

2.2. VYHODNOCENÍ NEPŘEDPOKLÁDATELNÝCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Díky rychlému a rozsáhlému rozvoji sídla dochází k roztříštěnosti a sociální nesoudržnosti obyvatel. Dochází tak ke zhoršení kvality životních podmínek původních i nových obyvatel. Existuje reálná hrozba tlaku na přeměnu z rekreace na trvalé bydlení. Na tento problém upozorňují i oÚAP. V případě dalšího nekoordinovaného rozvoje a většího nárůstu obyvatel se tento dopad může dále prohlubovat.

2.3. UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

V této kapitole je popsáno, jak se s Územním plánem v uplynulém období pracovalo. Podtrženy jsou doporučení k zapracování do ÚPD.

Územní plán byl zpracován ve smyslu platné legislativy od 1. 1. 2007, tj. stavebního zákona a vyhlášky č. 500/2006 Sb. platných v době zpracování.

O pořízení Změny č. 1 rozhodlo zastupitelstvo obce Zdiby dne 9. 11. 2015 usnesením č. 3/11/15. Změna č. 1 byla vydána včetně úplného znění po vydání Změny č. 1 formou opatření obecné povahy a nabyla účinnosti dne 24. 10. 2018.

ÚPD ukládá pro vybrané lokality podmínku vyhotovení regulačního plánu, které nejsou v ÚPD zpracovány dle platné legislativy a nelze podle nich rozhodovat v území. Tato skutečnost může umožnit nekoordinovaný rozvoj těchto lokalit, která je dočasně pozastavena pouze stanovením pořadí změn v území (etapizace) ve Změně č. 1. Navržené vymezené plochy B a C regulačním plánem nejsou zaneseny ve výkresu. Úřad územního plánování doporučuje regulaci území jednoznačně stanovit v ÚPD. Dále doporučuje prověřit etapizaci rozvojových lokalit.

Změna č. 1 řeší zpřesnění koridoru silničního okruhu kolem Prahy, koridoru silnice I/9 a navržení cyklistické dopravy v souladu s koncepcí zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje, dále úpravy etapizace s ohledem na dopravní obslužnost tak, aby nedocházelo k nárůstu výstavby bez patřičného navýšení kapacity dopravní sítě, řeší i koncepci technické infrastruktury. Navrhuje rozsáhlou plochu Z67 s funkčním využitím technická infrastruktura – sběrný dvůr (TI1) bez stanovení výškových a prostorových regulativ, jedná se o pozemek v soukromém vlastnictví. Doporučujeme nastavit prostorové regulativy a úpravu velikosti rozlohy plochy odpovídající skutečným potřebám obce. U ploch občanského vybavení – komerční zařízení plošně rozsáhlá (OK) je minimální % zeleně vzhledem k celkové ploše pouze 20%, která je v rozporu s aZÚR (bod 191 písm. i). Doporučujeme stanovit prostorové regulativy pro jednotlivé funkční plochy tak, aby byly jednoznačně vymezeny (výška, koeficient zastavění, max. výměra objektů apod.).

3. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ OBCE S ROZŠÍŘENOU PŮSOBNOSTÍ

Tato kapitola se zabývá poznatky z územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností (dále jen „ORP“) Brandýs nad Labem-Stará Boleslav a Středočeského kraje. Podtrženy jsou teze týkající se obce Zdiby a doporučení k zapracování do ÚPD.

Územně analytické podklady se zpracovávají podle stavebního zákona a jeho prováděcí Vyhlášky. Úkolem územně analytických podkladů je zjistit a vyhodnotit hodnoty území, limity využití území, záměry na provedení změn v území a problémy, které mají být řešeny v ÚPD a na jejich základě vypracovat rozbor udržitelného rozvoje území.

K poslední úplné 4. aktualizaci územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (dále jen „oÚAP“) došlo v prosinci roku 2016.

Dle § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánování 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. Z následující tabulky je

patrné, že pilíře v obci Zdiby jsou pozitivně hodnoceny. V ÚPD je potřeba navrhovat taková řešení, které přinesou zlepšení a následně povedou k vyváženosti všech tří pilířů udržitelného rozvoje.

Pilíř	Stav 2014	Trend	Výsledné hodnocení 2016	Zdůvodnění
Z životní prostředí	+	trvá	+	Hodnocení je dostatečně průkazné s využitím indikátorů.
H hospodářský rozvoj	+	trvá	+	Hodnocení je dostatečně průkazné s využitím indikátorů.
S sociální soudržnost	+	trvá	+	Hodnocení je dostatečně průkazné s využitím indikátorů.
Výsledné hodnocení			1	

Tabulka 1: Hodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje obce Zdiby; zdroj: ÚAP

Dále byla v rámci ÚAP vyhotovena pro obec SWOT analýza, která je třeba zohlednit při plánování v území.

Silné stránky
<ol style="list-style-type: none"> 1) Výhodné dopravní napojení. 2) Přírodní a rekreační zázemí. 3) Kulturně-historický potenciál. 4) Funkční obecní policie a JSDH.
Slabé stránky
<ol style="list-style-type: none"> 1) Průtah intenzivní silniční dopravy sídlem. 2) Velké množství chat (lokalita Brnky), celkem 214. 3) Špatný stav místních komunikací. 4) Nedostatek parkovacích míst v obci. 5) Chybějící veřejná doprava mimo hlavní sídla obce. 6) Bezpečnost na místních komunikacích (chybějící chodníky, úpravy na komunikacích apod.). 7) Velká rozloha obce. 8) Nedostatečná kapacita školních zařízení. 9) Absence zdravotní ambulantní a sociální péče v obci. 10) Stav Přemyšlenského potoka. 11) Absence kanalizace a vodovodu v Brnkách, Holosmetkách a části Zlatého Kopce. 12) Nedostatečná kapacita ČOV. 13) Absence veřejného osvětlení v částech obce. 14) Nedostatek volnočasových aktivit pro děti a mládež, absence společenských zařízení. 15) Absence funkčního centra obce. Chátrající Zámek Zdiby s areálem.

Příležitosti
1) Řešením systému veřejných prostranství a sídelní zeleně dojde ke zlepšení obytného prostředí. 2) Změnou či novým územním plánem je vhodné prověřit, případně omezit či usměrnit (ÚS, RP) vymezené zastavitelné plochy s cílem zmírnit dopady „sídelní kaše“ a vytvořit logickou koncepci růstu sídla (vč. systému dopravy). 3) Dostavba Pražského okruhu. 4) Výstavba cyklostezek a cyklotras.
Hrozby
1) Hrozba tlaku na přeměnu rekreace na trvalé bydlení. 2) Při dalším neúměrném rozvoji hrozí kolaps veřejné infrastruktury. 3) Fatální narušení sociální soudržnosti v obci. Ztráta zájmu obyvatel o právu věcí veřejných. 4) Realizace záměrů – veřejné letiště Vodochody, kalové hospodářství Drasty.

Tabulka 2: SWOT analýza obce Zdiby; zdroj: ÚAP

3.1. ZÁVADY, PROBLÉMY, RIZIKA, STŘETY

Dále bylo v oÚAP identifikováno několik problémů k řešení v ÚPD.

KÓD PROBLÉMU	POPIS PROBLÉMU	PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ...			
		ZÚR SK	ÚP obce	RP obce	Mimo ÚPD
pr-dop-03	nedostatečná kapacita dálniční křižovatky	●	●		
pr-dop-44	silniční okruh kolem Prahy – důsledek absence	●	●		
pr-dop-87	nedostatečná kapacita silnice	●	●		
pr-pri-05	směr propojení reg. biokoridorů	●	●		
pr-hyg-07	hluk z letecké dopravy na obytnou zástavbu	●	●		●
pr-hyg-17	hygienické závady chatových osad – likvidace odpadů		●		●
pr-hyg-18	hygienické závady chatových osad – likvidace odpadů		●		●
pr-hyg-19	hygienické závady chatových osad – likvidace odpadů		●		●
pr-soc-11	prudký rozvoj sídel		●	●	

Tabulka 3: Problémy řešení v ÚPD; zdroj: ÚAP

3.2. VZÁJEMNÉ STŘETY ZÁMĚRŮ NA PROVEDENÍ ZMĚN.

oÚAP definovaly střet s označením L1, spočívající ve střetu záměru zastavitelné plochy a nadzemního el. vedení na východě katastrálního území Zdiby pod dálniční křižovatkou a středu katastrálního území Brnky.

oÚAP definovaly střet s označením L2, spočívající ve střetu záměru zastavitelné plochy a půdy 1. třídy ochrany dle BPEJ. Tyto plochy lze vyjmout ze zemědělského půdního fondu jen výjimečně, kde musí převládat jiný veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF. Tento střet je vymezen ve východní části pod dálniční křižovatkou, v severozápadní a jihozápadní části katastrálního území Zdiby, dále v severní části katastrálního území Přemyšlení.

oÚAP definovaly střet s označením L3, spočívající ve střetu záměru zastavitelné plochy a ochranného pásma dálnice nebo rychlostní silnice. Tento střet je vymezen ve východní části pod dálniční křižovatkou katastrálního území Zdiby.

oÚAP definovaly střet s označením L4 – střet záměru zastavitelné plochy a ÚSESu dle ÚP – lokální. ÚSES tuto plochu pouze lemuje v její jihozápadní části a nedochází ke střetu.

Dále oÚAP definovaly střet s označením Z1 – střet záměru zastavitelné plochy a návrh vodovodu. Tento střet je vymezen v jižní části katastrálního území Zdiby.

Nová ÚPD prověří tyto skutečnosti a popř. navrhne řešení.

4. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ KRAJE

Územně analytické podklady vydává i Středočeský kraj (dále jen „kÚAP“), který obec Zdiby zařazuje do oblasti s názvem „Suburbánní příměstský prostor okolo Prahy“. Tato oblast těží ze své polohy v návaznosti na hlavní město a poskytuje prostor pro bydlení i ekonomické aktivity zejména ve vazbě na Prahu. Dochází zde k nejdynamičtějším rozvoji bydlení i ekonomiky v rámci kraje. Obyvatelstvo vykazuje příznivé charakteristiky z hlediska přírůstku obyvatel, stáří obyvatel, vzdělanosti. Probíhá zde intenzivní výstavba zejména rodinných domů v návaznosti na stávající sídla, ale i zakládání nových „satelitů“. V prostorech kolem radiál vznikají výrobní, logistická, obchodní i zábavní centra. V tomto území se realizují jak radiální dopravní vazby do hlavního města, tak tangenciální a okružní vazby v prstenci okolo. Tento systém by měl být výkonný a přitom neznehodnocovat navazující obytné a přírodní prostředí. Suburbánní příměstský prostor by měl být současně prostorem pro rekreaci obyvatel celého metropolitního areálu. Měly by se realizovat přírodní a rekreační vazby mezi hlavním městem a jeho krajinným zázemím, tedy např. Zdiby.

kÚAP konstatují, že v příměstském pražském území je nejvíce ohrožen vyvážený rozvoj s ohledem na tři hlavní pilíře udržitelného rozvoje území. Rychlý hospodářský rozvoj není dostatečně koordinován (chybí nástroj). Rozvoj sociálních podmínek za ekonomickým rozvojem z toho důvodu zaostává. Podmínky pro příznivé životní prostředí jsou ohroženy, a to i v lokalitách s nadprůměrným krajinným potenciálem.

Pro území obce Zdiby kÚAP stanovují problémy k řešení pro územní plánování stanovené v rámci rozboru udržitelného rozvoje území Středočeského kraje:

- posílení odpovídajících nižších center osídlení v příměstském území Prahy schopných saturovat potřeby vlastních obyvatel i spádového území;
- rozvoj technologických parků, využívajících vysokou kvalifikaci obyvatel zejména v příměstském území hlavního města Prahy;
- řešení problematiky každodenní a krátkodobé rekreace v příměstském pražském prostoru;
- řešení nevyhovujících úseků silnic podle specifické situace – novými trasami, přeložkami; přitom zohledňovat zejména vedení zatížených tranzitních silničních tras přes centrální či obytná území měst a vesnic;
- vymezovat cyklostezky v souladu s koncepcí, zvážit, zda je třeba vymezovat cyklotrasy vedoucí po silnicích, vytvářet podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy – nejen rekreační, a to výstavbou vhodných cyklostezek a potřebné vybavenosti (např. odstavné plochy pro bicykly u cílových míst, včetně stanic kolejové dopravy);

- zpracovat do ZÚR a ÚP příslušných obcí výsledky studie „Zelené pásy – vytvoření podmínek pro vznik ploch veřejně přístupné zeleně“ (U-24 s.r.o, 2009), koordinovat na hranici kraje řešení s návrhem přírodně rekreačních vazeb na území hlavního města Prahy (vymezený v rámci Krajské koncepce ochrany přírody hl. města Prahy);
- vymezovat plochy pro kompostování a ČOV.

Úkoly k řešení na území obce Zdiby budou prověřeny v nové ÚPD.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

5.1. POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Politika územního rozvoje ČR je celostátní nástroj územního plánování, který slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni a pro koordinaci územně plánovací činnosti krajů a současně jako zdroj důležitých argumentů při prosazování zájmů ČR v rámci územního rozvoje Evropské unie.

Vláda ČR schválila dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929 Politiku územního rozvoje ČR, dne 15. 4. 2015 byla pak tato politika usnesením č. 276 aktualizována. Politika územního rozvoje ve znění aktualizace č. 1 (dále jen „aPÚR“) definuje rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti, koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury a především republikové priority územního plánování. V rámci priorit jsou formulovány požadavky na území krajů a obcí, které jsou rozpracovány v rámci územně plánovací dokumentace. Uplatňováním republikových priorit v oblasti územního plánování se sleduje cíl zajistit udržitelný rozvoj území republiky, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

Území obce Zdiby spadá dle aPÚR do rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Specifické oblasti, koridory ani plochy technické infrastruktury aPÚR nedefinovala.

Rozvojová osa OB1 byla vymezena jako Území ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice, dokončení Silničního okruhu kolem Prahy – SOKP (Pražský okruh), připojení na tranzitní železniční koridory a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je dle aPÚR nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot.

Pro rozvojovou oblast OB1 aPÚR stanovuje následující úkoly územního plánování:

- a) pořídit územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury;
- b) koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje;
- c) pořídit územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména nekonceptní rozvoj.

aPÚR stanovuje celorepublikově celkem 18 rozvojových priorit (priorita 14 – 32, včetně priorit 14a, 16a, 20a a 24a). Priority jsou vypsány *kurzívou se šedým zvýrazněním* a poté je popsáno, jakým způsobem jsou zohledněny v platném Územním plánu po změnách. Podtržena jsou doporučení k zapracování do ÚPD.

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.

Hodnoty celého území jsou platnou ÚPD chráněny pomocí stanovení návrhu funkčního využití ploch a regulačních podmínek. Přírodní hodnoty jsou chráněny vymezením lokálního ÚSES. V oÚAP je klasifikován problém směru propojení reg. biokoridorů. V současné době probíhá projednávání Územní studie krajiny ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (dále jen „ÚSK“), z které lze čerpat podněty pro ochranu území, ať z přírodního nebo historického hlediska a fakta z ÚSK převzít do funkčního využití jednotlivých ploch.

(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.

Priorita (14a) je v ÚPD ošetřena způsobem vymezení ploch s rozdílným způsobem využití v krajině. Zdiby se nacházejí v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha, pro kterou je postupné rozšiřování zastavitelných ploch charakteristické. Z těchto důvodů se domníváme, že ochrana primárního sektoru je v přímém střetu se suburbanizačními procesy v oblasti OB1. Je třeba hledat vyvážený stav s ohledem na potřeby obce a pilíře udržitelného rozvoje.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Priorita (15) je v ÚAP klasifikována jako problém. Vzhledem k prudkému rozvoji obce došlo k narušení sociální soudržnosti a špatnému propojení nově vzniklé zástavby se stávající zástavbou obce a transformovanými zahrádkářskými koloniemi a rekreace. Vzhledem k vymezenému zastavitelnému území v ÚPD lze předpokládat, že se jedná o dále trvající problém, který má tendenci prohlubování. Zároveň je třeba regulovat transformaci ploch RI a RZ na bydlení a stanovit jasné požadavky na tyto plochy aby nedocházelo k nežádoucímu rozvoji. Je důležité koordinovat budoucí rozvoj, případně stávající rozvoj vhodně regulovat pomocí nástrojů územního plánování (územní studie, dbát na vytváření dostateku kvalitních veřejných prostranství, takových, která by přispěla k lepší integraci nových obyvatel do sociálních vztahů obce, případně počtem bytových jednotek, parcelací).

(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. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje 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.

Priorita (16) je řešena ve stávající ÚPD. Je třeba prověřit stávající a budoucí systém veřejných prostranství. Pro rozvojové plochy doporučujeme podmínku dostatečných veřejných prostranství, minimálně dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Dále doporučujeme zvážit podmínku např. územních studií, které by upřesnily veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu, stanovily pozvolný přechod mezi intravilánem, extravilánem a systémem zeleně v obci i okolo obce.

(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 (16a) je uplatnitelná především v rámci zásad územního rozvoje. Stávající ÚPD je řešena ve vazbě na širší územní vztahy a je potřeba koordinovat trasy biokoridorů, návaznosti pěších tras a cyklotras a návaznosti ploch rekreace. Dále je třeba koordinovat dopravní infrastrukturu v návaznosti na rozvoj okolních obcí.

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

Obec Zdiby se nachází v zázemí hospodářsky velmi silného regionu okolí Prahy. Pro posílení hospodářské stability je připuštěna drobná výroba a služby i v některých ostatních plochách s rozdílným způsobem využití. Rozvoj počtu obyvatelstva musí být průběžně doplňován vytvářením podmínek pro vznik nových pracovních příležitostí v obci. V potaz je nutné vzít, že pravděpodobně většina obyvatel Zdiby za práci dojíždí.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

V rámci průzkumů a rozborů bylo prověřeno a dále Změnou č. 1 zlepšeno napojení na okolní obce např. v oblasti cyklistické dopravy. Je potřeba prověřit funkčnost a návaznost současných veřejných prostranství a případně podporovat jejich propojení, např. vymezením ploch veřejně prospěšných staveb. Dále doporučujeme prověřit funkčnost a kapacitu současných center sídel Zdiby, Brnky a Přemýšlení s ohledem na plánovaný nárůst obyvatel. Je zde nedostatečná kapacita školních zařízení, absence zdravotní, ambulantní a sociální péče, absence veřejného osvětlení v částech obce, dále nedostatek volnočasových aktivit pro děti a mládež, absence společenských zařízení apod.

(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.

Priorita (19) byla aplikována různorodým určením využití stávajících výrobních ploch a až příliš širokým vymezením způsobů jejich využití, které by mělo s přihlédnutím k možnostem území a důrazem na zachování kvalitního životního a obytného prostředí v obci omezeno, zejména u ploch Z19 a Z67. Plochy brownfields se v obci nevyskytují. V nezastavěném území jsou plochy vymezovány k potřebám využití okolní krajiny.

(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, pokud je to možné a odůvodněné, 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 charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Rozvojové záměry jsou v oblasti umísťovány s ohledem na charakter krajiny. Veřejné zájmy v oblasti přírody jsou chráněny především vymezením plánu ÚSES a další obecnou ochranou. S ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu nedoporučujeme vymezovat nové zastavitelné

plochy až do doby, než budou plně využity plochy stávající. Považujeme za vhodné zvážit navržení nového systému sídelní zeleně v rozvojových lokalitách.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Je potřeba prověřit zda funkčnost ÚSES po změně Územního plánu není omezena a zajistit zlepšení podmínek prostupnosti v celém území. Je třeba zajistit lepší prostupnost a větší kvalitu prostoru pro pěší a cyklisty a vyřešit současné i budoucí zatížení obytných prostor obce vlivy dopravy.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) 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 pásů 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.

Doporučujeme koordinovat zelené plochy s územní studií Zelené pásy Středočeského kraje a s ÚSK.

(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).

Tato priorita je v platné ÚPD řešena. Je navržena cyklistická doprava v souladu s koncepcí zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje.

(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. 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 nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Dostupnost obce bude velmi dobrá díky poloze sídla nedaleko plánovaného okruhu Prahy. Je třeba zajistit dostatečná protihluková opatření. Stav současné cestní sítě naznačuje nedostatečnou kapacitu silnice a dálniční křižovatky. V rámci lepší dostupnosti hl. m. Prahy je třeba koordinovat v ÚPD navrženou trasu tramvaje spojující sousední obec Sedlec přes Zdiby do Kobylis.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, 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).

Dostupnost území silniční infrastrukturou je standardní. Je třeba sledovat, prověřovat, vyhodnocovat a řešit ochranu veřejného zdraví, dodržovat podmínky vymezení veřejného prostranství na všech komunikacích, a to především v nových lokalitách, ale i ve stabilizovaném území, pokud to stávající prostorové parametry umožní.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. 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.

Prioritu řešit s ohledem na vymezené zastavitelné plochy pro výrobu a skladování, technickou infrastrukturu a další, v kterých by limity ohrožovaly stávající bytovou zástavbu.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze 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 zmírnování účinků povodní.

Doporučujeme revizi v oblasti ochrany před přírodními katastrofami se zaměřením na potencionální vlivy přírodních katastrof a zaměřit se na zadržování dešťových vod v území.

(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.

V řešeném území se nachází jeden vodní tok, podél kterého je vymezená hranice přírodního parku Dolní Povltaví. Nová ÚPD prověří vymezení záplavového území okolo řeky Vltavy a jeho případný vliv na zastavěné a zastavitelné území.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. 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 řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě 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.

Koordinace dopravní infrastruktury je ve Změně č. 1 samostatně řešena v kapitole Doprava (Ad1.). Navrhují se nové komunikace a úpravy křižovatek na základě dopravní studie. Dopravní dostupnost obce je díky dálnici D8 velmi dobrá, ale při dalším neúměrném rozvoji hrozí kolaps veřejné dopravní infrastruktury, což je třeba řešit např. navrhovanou tramvajovou dopravou. Je zde průtah intenzivní silniční dopravy sídlem, špatný stav místních komunikací, chybí veřejná doprava mimo hlavní sídla obce a obec trpí nedostatkem parkovacích míst v obci. Doporučujeme v nových zastavitelných plochách nastavit parkování pro rezidenty pouze na vlastním pozemku.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Je třeba prověřit potřeby veřejné infrastruktury s ohledem na vymezené zastavitelné plochy, případně zvážit pořízení územních studií a regulačních plánů pro tyto lokality. Další územní rozvoj obce doporučujeme podmiňovat zlepšením současného stavu a koordinací nové veřejné infrastruktury v rozvojových lokalitách.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů 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.

Je třeba prověřit možnosti veřejné infrastruktury s ohledem na návaznosti Pražské integrované dopravy, železnice, busu a cyklistické dopravy. Zvláštní pozornost by měla být kladena propojení jednotlivých druhů dopravy a atraktivních míst, zejména s možností rekreace.

(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.

Technická infrastruktura je v rámci platné ÚPD řešena dostatečně, ale v rámci nové ÚPD je třeba avržený stav prověřit a aktualizovat dle případných nových podkladů a požadavků.

(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.

Priorita (31) není v rámci platné ÚPD zohledněna. S ohledem na charakter obce a její rozsah se nepředpokládá plošně výrazné uplatňování obnovitelných zdrojů energie. Lokální využití není omezováno. ÚPD není s ohledem na tuto prioritu třeba měnit.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

Ve Zdibech se nenacházejí v tomto smyslu znevýhodněné lokality.

5.2. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÁ KRAJEM

Dne 19. 12. 2011 vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Následně byla usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvem Středočeského kraje vydána 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, a dále usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. 4. 2018 Zastupitelstvem Středočeského kraje byla vydána 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje Požadavky plynoucí ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1 a 2 musí být zapracovány do ÚPD obce.

Oblast obce Zdiby patří dle aZÚR do krajiny sídelní (S12). aZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny;
- b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.

aZÚR v území vymezuje záměry nadmístního významu, které musí být v ÚPD zohledněny a dále zpřesněny.

DRUH ZÁMĚRU	OZNAČENÍ	SPECIFIKACE
doprava	D001	Koridor Silničního okruhu kolem Prahy: úsek Ruzyně - Březiněves (+2 x MÚK) včetně

DRUH ZÁMĚRU	OZNAČENÍ	SPECIFIKACE
		všech vyvolaných přeložek a souvisejících staveb
	D017	Koridor silnice I/9: úsek Zdiby – Byškovice, vč. úpravy MÚK Zdiby (+4 x MÚK)
ÚSES	NC2001	Údolí Vltavy (Šárka, Roztoky, Větrušicko)

tab. 4 Záměry nadmístního významu; zdroj: aZÚR

Na úrovni Středočeského kraje aZÚR vymezuje 9 priorit pro územní plánování (priorita 01 až 09). Priority jsou vypsané (kurzívou) a poté je popsáno, jakým způsobem jsou zohledněny v platném Územním plánu.

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářským 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.

Vyváženost tří pilířů udržitelného rozvoje sledují oÚAP, poznatky pro obec Zdiby jsou vypsané v kapitole 3 této Zprávy o uplatňování.

(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).

Způsob, jakým ÚPD reflektuje aPÚR, je popsán v samostatné kapitole 5.1 této Zprávy o uplatňování. Usnesením č. 110-14/2014/ZK schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje dne 8. 12. 2014 Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje. V rámci generelu jsou zakresleny stávající cyklostezky. Změna č. 1 generel zohledňuje, cyklistická doprava byla vymezena v souladu s koncepcí zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje.

(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.

Tato priorita se netýká obce Zdiby.

(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.

Tato priorita se netýká obce Zdiby.

(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje (kompletní výčet je vypsan aZÚR).

aZÚR vymezuje na území obce Zdiby nadmístní význam dopravního charakteru zohledněné ve Změně č. 1.

(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;
- 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.

Ekologickou stabilitu Územní plán řeší pomocí vymezení ploch ÚSES. Urbanistická struktura historického jádra obce je zachována. Je třeba vyhodnotit, jak může být tato původní zachovaná struktura základem pro novou strukturu významně proměněného sídla v souvislosti se zastavitelnými plochami. Pro ochranu pozitivních prvků krajinného rázu doporučujeme vycházet z rozpracované ÚSK, která chrání nejen přírodní hodnoty, ale i hodnoty historické z hlediska jejich dominantního postavení z dálkových, ale i z místních pohledů.

(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;
- 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;
- 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.
- d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);
- 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;
- f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;

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.

Rozvojové plochy jsou určeny Změnou č. 1 k zastavení bez podrobnějšího vymezení veřejných prostranství. Tyto plochy jsou podmíněny etapizací. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhláška č. 500/2006 Sb. uvedeném v Změna č. 1 nejsou zpracovány dle platné legislativy a nelze se jimi řídit. Koncepci veřejných prostranství v rozvojových lokalitách doporučujeme koordinovat pomocí územních studií, regulačních plánů a plochy, resp. jejich výměru navrhopat v opodstatněných případech i nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb.

(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.

Obec Zdiby se nenachází ve 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.

Dostupnost obce Zdiby je dostatečná, je vhodné řešit nové napojení hl. m. Prahy tramvajovou dopravou.

6. PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Územní plán vymezuje dostatek zastavitelných ploch a momentálně nedoporučujeme další vymezování. Současné zastavitelné plochy jsou realizovány jen z malé části.

7. POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY

Součástí této Zprávy o uplatňování není zadání změny Územního plánu. Úřad územního plánování doporučuje, vzhledem k chybám a nepřesnostem v platné ÚPD revidovat celou koncepci územního rozvoje obce pořízením nového územního plánu.

8. POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST

Příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k případnému návrhu zadání nového územního plánu posoudí vliv předložené koncepce na udržitelný rozvoj území, životní prostředí a evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Zároveň sdělí případný požadavek dle § 47 odst. 3 stavebního zákona. Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se vyhotovuje podle přílohy č. 5 Vyhlášky.

Ve smyslu doporučení Ministerstva pro místní rozvoj a na základě § 19 odst. 2 stavebního zákona bude uveden i názor pořizovatele na vyhodnocení vlivů sloužící jako podklad pro stanovisko

příslušného orgánu. Tento názor bude reagovat na případné podněty na změny v území a posoudí je podle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

9. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO

Vzhledem k doporučení uvedení ÚP do souladu s platnou legislativou a s tím spojenou opravou chyb a nejasností, kdy nebudou nové zastavitelné plochy navrhovány, se nepředpokládá variantní zpracování. Toto bude upřesněno v zadání nové ÚPD.

10. NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH V KAPITOLÁCH 1. AŽ 5. VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek územního plánování jako příslušný úřad územního plánování doporučuje vyhotovení nového územního plánu pro obec Zdiby. Důvodem je rozsah nedostatků současného Územního plánu vyplývajících z této Zprávy o uplatňování. Pro shrnutí uvádíme jednotlivé chyby a nejasnosti v platné ÚPD:

Vybrané chyby ve stávající ÚPD:

- Jsou předepsány regulační plány – není zde uvedeno, zda z podnětu nebo na žádost, není uveden termín pro jejich vydání, není v ÚPD zpracováno a projednáno jejich zadání: z výše uvedených důvodů je podmínka zpracování regulačních plánů neplatná a území lze rozvíjet bez jejich zpracování.
Doporučení: v novém ÚP předepsat pro vybrané zastavitelné plochy zpracování regulačních plánů na žádost a při projednávání nového ÚP zpracovat a projednat jejich zadání dle platné legislativy.
- Jsou vymezeny plochy RI a RZ, kde je umožněna zástavba v souladu s funkčním využitím a prostorovými podmínkami pro tyto plochy. Současně je ovšem v podmínkách pro celé území obce zakázáno povolování staveb pro individuální rekreaci atd. Tyto dvě podmínky v území si zcela protiřečí a pozemky lze využívat pouze dle současného stavu.
Doporučení: v novém ÚP stanovit podmínky pro tyto plochy jednoznačně – buď plochy RI a RZ jako nové zastavitelné plochy nevymezovat nebo v těchto plochách umožnit zástavbu. Rozhodnutí je vždy na straně zastupitelstva obce.
- Pro stabilizované plochy RI a RZ nejsou jednoznačně stanoveny jejich možné změny využití, stavební úpravy apod.
Doporučení: v novém ÚP jednoznačně stanovit možnosti využití stávajících ploch RI a RZ – možnost/nemožnost stavebních úprav, rekonstrukcí, přístaveb, nástaveb, změny využití apod.
- V platné ÚPD je stanovena etapizace, která je v některých případech navržena nelogicky.
Doporučení: v novém ÚP prověřit podmíněnost jednotlivých etap.
- Plochy jsou různě pojmenovány např.: nová výstavba, rozvojové plochy, zastavitelné plochy atd. a není tak zcela jasné, o jaké plochy v danou chvíli jde.
Doporučení: jasně stanovit plochy zastavěné, zastavitelné a nezastavitelné.

Vybrané nejasnosti ve stávající ÚPD:

- Prostorové uspořádání: V některých částech obce je značné výškové převýšení a pro rozhodování v území je určen pouze výškový limitu nejednoznačné.
Doporučení: u výškového limitu stanovit hladinu původního/upraveného terénu nebo výšku vzhledem k hlavní komunikaci apod.

- Stávající plochy občanské vybavenosti (především OK – komerční zařízení plošně rozsáhlá) – je stanoven koeficient zastavění, ale v případě větších pozemků se může jednat o plošně rozsáhlé stavby.
Doporučení: pro plochy s možností výstavby na větších pozemcích – hlavně občanské vybavení – stanovit max. plochu jednotlivých staveb tak, aby nemohly vzniknout plošně rozsáhlé stavby, ale stavby odpovídající charakteru navazujícího území v obci.
- Pro nové i stávající plochy jsou podmínky prostorového uspořádání vymezeny stejně. Stávající = stabilizovaná historická zástavba však mnohdy požadavky prostorového uspořádání nesplňuje, neboť stavby na pozemcích již byly realizovány v minulosti a nyní nejsou umožněny jejich stavební úpravy apod.
Doporučení: zvážit koeficient zastavění a zeleně u stávajících staveb, popř. vymežit území, kde podmínky prostorového uspořádání budou vymezeny samostatně.
- Veřejná technická infrastruktura – nejsou sjednoceny podmínky pro napojení na veřejnou technickou infrastrukturu v jednotlivých částech dokumentace (kapitola: Koncepce veřejné infrastruktury včetně podmínek pro její umístování; kapitola: Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití).
Doporučení: Vodovod – podmínit výstavbu v nových rozvojových/zastavitelných plochách napojením na veřejný vodovod, zakázat realizaci studen pro napojení objektů na pitnou vodu. Splašková kanalizace – povinnost napojit nové rozvojové/zastavitelné plochy na veřejnou splaškovou kanalizaci.
Dešťové vody – zasakování řešit výhradně na vlastním pozemku u všech ploch.
- V kapitole Koncepce uspořádání krajiny, ... – je uvedeno převážně obecné konstatování.
Doporučení: vycházet ze závěrů rozpracované ÚSK, která bude schválena do konce roku 2019.
- V kapitole Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití je uvedena podmínka podmíněných investic při územním rozhodování o parcelaci a umístění staveb na parcelách. Není zcela jasné, zda se jedná o plochy, které jsou součástí etapizace nebo i o další plochy.
Doporučení: stanovit seznam lokalit, které budou podmíněnými investicemi omezeny a výčet jednotlivých podmíněných investic.

Případné další chyby a nejasnosti mohou vyplynout při procesu projednávání Zprávy o uplatňování, zpracování zadání nového ÚP a i návrhu ÚP a budou v jednotlivých dokumentech prověřeny a popř. navrženo jejich řešení.

11. POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY

Negativní dopady na udržitelný rozvoj je třeba prověřit v rámci průzkumů a rozborů, resp. v rámci zadání nového ÚP řešit vzájemné vztahy mezi navrženými plochami výroby a skladování a stávající historickou zástavbou s dominantní stavbou kostela a na základě toho stanovit pro nové zastavitelné plochy takové prostorové regulativy, aby nebyly v kolizi se stávajícími plochami.

12. NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Ze Zprávy o uplatňování nevyplývá potřeba aktualizace aZÚR.

13. ZÁVĚREČNÉ DOPORUČENÍ

Územní plán je potřeba aktualizovat dle platných zákonů a vyhlášek a souladu s aPÚR a aZÚR. Pro zastavitelné plochy doporučujeme pořízení podrobnější dokumentace, zejména z důvodu řešení koncepce jednotlivých ploch a navazujícího území z hlediska urbanistického a veřejné infrastruktury.

Dále doporučujeme zohlednit výsledky SWOT analýzy oÚAP, která v obci identifikuje řadu problémů (viz kapitola 3 této Zprávy o uplatňování). Další doporučení jsou uvedena v kapitole 10.