

NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KLÍČANY

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. akad. arch. Sylva Matějková

spolupráce:

Ing. Jan Drahotka

datum:

20. 3. 2017



OBEC

schvalující orgán:

zastupitelstvo obce Klíčany

určený zastupitel:

jméno a příjmení

datum:

dd. mm. rrrr

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	5
2.1.	Změny podmínek, na základě kterých byl Územní plán vydán	5
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.....	8
4.	Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	10
4.1.	Politika územního rozvoje	10
4.2.	Územně plánovací dokumentace vydaná krajem.....	17
5.	Prokázání nemožnosti využití vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona	19
6.	Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny	19
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	20
8.	Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno	20
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	20
10.	Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny	20
11.	Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje	21
12.	Závěrečné doporučení	21

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

aPÚR	Politika územního rozvoje ČR ve znění její aktualizace č. 1
aZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1
k.ú.	katastrální území
stavební zákon	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů
Vyhláška	vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti
oÚAP	Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
kÚAP	Územně analytické podklady Středočeského kraje
ÚPD	územně plánovací dokumentace obce Klíčany
Územní plán	Územní plán obce Klíčany (1998, Ing. arch. Milan Černík)
ÚSES	územní systém ekologické stability
Změna č. 1	Změna č. 1 Územního plánu obce Klíčany
Změna č. 2	Změna č. 2 Územního plánu obce Klíčany
Změna č. 3	Změna č. 3 Územního plánu obce Klíčany
Změna č. 4	Změna č. 4 Územního plánu obce Klíčany
Zpráva o uplatňování	Zpráva o uplatňování Územního plánu obce Klíčany

1. ÚVOD

Zpráva o uplatňování Územního plánu obce Klíčany ve znění jeho změn č. 1, 2, (3), 4 (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 (dále jen „Vyhláška“).

Územní plán obce Klíčany (dále jen „Územní plán“) byl schválen obecně závaznou vyhláškou pod č. j. 2411 ze dne 24. 11. 1998, účinnosti nabyl dne 10. 12. 1998.

Změna č. 1 Územního plánu obce Klíčany (dále jen „Změna č. 1“), zpracovaná na základě zadání schváleného dne 1. 12. 2006, byla vydána opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 24. 7. 2008.

Změna č. 2 Územního plánu obce Klíčany (dále jen „Změna č. 2“), zpracovaná na základě zadání schváleného dne 1. 8. 2004, byla schválena obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti 3. 2. 2005.

Změna č. 3 Územního plánu obce Klíčany (dále jen „Změna č. 3“) byla zpracovaná na základě zadání schváleného dne 4. 12. 2006. Není zaregistrovaná v evidenci územně plánovací činnosti na Ministerstvu pro místní rozvoj. Dle podkladů stavebního úřadu v Odoleně Vodě a úřadu územního plánování Změna č. 3 nabyla účinnosti dne 22. 1. 2008. Na pracovišti úřadu územního plánování je k dispozici textová část změny potvrzená razítky a podpisy obce, pořizovatele a zpracovatele.

Změna č. 4 Územního plánu obce Klíčany (dále jen „Změna č. 4“), zpracovaná na základě zadání schváleného dne 10. 12. 2009, byla vydána opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 4. 1. 2011.

Územní plán a jeho Změny č. 1, 2, (3), 4 společně s vydaným regulačním plánem tvoří platnou územně plánovací dokumentaci obce Klíčany (dále jen „ÚPD“). Tato Zpráva o uplatňování vyhodnocuje uplatňování ÚPD v uplynulém období od doby vydání Územního plánu.

	schválení zadání	nabytí účinnosti	pořizovatel	zpracovatel
Územní plán obce	1. 3. 1995	10. 12. 1998	Obec Klíčany	Ing. arch. Milan Černík
Změna č. 1	1. 12. 2006	1. 5. 2008	Obec Klíčany	Ing. arch. Ladislav Komrška architektonický ateliér
Změna č. 2	1. 8. 2004	3. 2. 2005	Obec Klíčany	Ing. arch. Ladislav Komrška architektonický ateliér
Změna č. 3	není zaregistrováno			Ing. arch. Ladislav Komrška architektonický ateliér
Změna č. 4	10. 12. 2009	4. 1. 2011	Obec Klíčany	Ing. arch. Ladislav Komrška architektonický ateliér
Regulační plán	30. 7. 2015	31. 1. 2016	Obec Klíčany	Ing. arch. Karel Manda

tab. 1 ÚPD obce Klíčany; 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

Fyzické podmínky v území, na základě kterých byl vydán Územní plán, se významným způsobem nezměnily. Došlo k realizaci některých navržených změn v území.

V době od nabytí účinnosti Územního plánu byla dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929 Vlády ČR schválena Politika územního rozvoje České republiky. Následně byla usnesením č. 276 dne 15. 4. 2015 Vládou ČR schválena první aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky. Požadavky plynoucí z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění aktualizace č. 1 musí být zapracovány do ÚPD obce (více v kapitole 4.1 této Zprávy o uplatňování).

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 schválena 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Požadavky plynoucí ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1 musí být zapracovány do ÚPD obce (více v kapitole 4.2 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. Současná ÚPD zakresluje cyklostezky neobsahuje.

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.

Na základě § 188 odst. 1 stavebního zákona územně plánovací dokumentace vydaná před 1. lednem roku 2007 pozbývá platnosti po 31. prosinci 2020. Je třeba počítat s tím, že se toto usnesení týká i Územního plánu obce Klíčany včetně všech změn.

Dle přechodného ustanovení Čl. II odst. 5 stavebního zákona pořízení a vydání regulačního plánu jako podmínka pro rozhodování v ploše nebo koridoru vymezených v zásadách územního rozvoje nebo v územním plánu pozbývá platnosti uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona, pokud v zásadách územního rozvoje nebo v územním plánu není uvedena lhůta pro pořízení a vydání regulačního plánu. Toto ustanovení se týká i podmínek v Územním plánu včetně všech změn.

2.2. VYHODNOCENÍ NEPŘEDPOKLÁDATELNÝCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Nekvalitní realizací rozsáhlých zastavitelných ploch a následným vznikem tzv. sídelní kaše by mohlo dojít k velkému zhoršení životních podmínek původních i potencionálně nových obyvatel. Doporučujeme prověřit celkovou urbanistickou koncepci obce.

2.3. UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

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

Původní stále platný Územní plán předpokládal aktualizací cyklus po pěti letech, což se nepodařilo dodržet.

Územní plán v roce 1998 navrhoval rozšíření tehdejšího zastavěného území především formou arondace okrajů zástavby. Obec měla být rozvíjena s ohledem na prioritní funkci obytnou, tj. dosáhnout stabilizace počtu obyvatel s vytvářením podmínek pro postupné zvyšování počtu obyvatel až k horní hranici 1500 obyvatel. V extravilánu obce byla navržena stabilizace ploch zeleně. Navrženy byly i skladebné prvky ÚSES, u kterých by se nemělo dopustit jejich degradace neodbornými změnami či zásahy.

Použité členění urbanizovaného území z hlediska funkčního využití se zdá být až příliš podrobné, což ve výsledku omezuje flexibilitu rozhodování v území. Použité pojmy jsou často matoucí a nejasně definované. Doporučujeme přepracovat druhy ploch s rozdílným způsobem využití podle prováděcí vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Označení jednotlivých ploch písmeny v Článku 3 vyhlášky se liší od označení stejných ploch v Článku 6 téže dokumentu. Je potřeba sjednotit názvosloví celé textové, ale i grafické části ÚPD.

Územní plán stanovuje pro novostavby na území obce regulativy, které jsou v textové části Územního plánu označeny jako limity. Novostavby jsou rozděleny na nízkopodlažní a středně podlažní zástavbu. Přesněji už ovšem není specifikováno, kde je jaký druh zástavby povolen. Celkově doporučujeme nastavit regulativy nově vzhledem k platnému stavebnímu zákonu a novým prováděcím vyhláškám.

Územní plán v obci navrhl celkem 5 veřejně prospěšných staveb. Konkrétně se jednalo o novou silniční spojku, bezbariérovou lávku přes dálnici D8, rozšíření ČOV na pozemku parc. č. 195/1, výstavbu traťového rozvaděče Telecomu a realizaci nové trafostanice. Dle dostupných podkladů se zdá, že zatím neproběhla ani jedna realizace. Je nutné prověřit možnosti realizace a potřebu těchto řešení, případně hledat účinnější či realizovatelnější řešení každodenní rekreace obyvatel a prostupnosti území.

Změny č. 1, 2, (3), 4 doplňují původní Územní plán a nemění jeho základní principy členění území na funkční plochy, plochy územního systému ekologické stability ani zásady technického, dopravního a energetického vybavení.

Změnou č. 1 se vymezila nová zastavitelná území podél dálnice D8. Jedná se především o plochy pro komerční výrobu a s tím související dvě okružní křižovatky. Zároveň se posunul lokální biokoridor LBK 20 jižním směrem. Tyto plochy zatím nebyly zastavěny/realizovány. Takto vymezené plochy budou mít velký vliv na už tak kriticky přetíženou silnici II/608. Doporučení, jak řešit dopravní problémy od zpracovatele Změny č. 1 považujeme za nepoužitelné, protože neumožňuje příjezd k dotčeným plochám jinak než skrz obci. Dopravní situace v centru obce je neúnosná, řešení pomocí dopravních opatření např. ve formě křižovatek a přechodů jsou pouze nouzová řešení. Část centrálního prostoru obce je znehodnocena a není připravena na funkci silně zatíženého dopravního koridoru. Vzhledem k velikosti zastavitelných ploch a především nedořešené dopravní koncepci v oblasti doporučujeme plochy vymezené Změnou č. 1 přehodnotit. Nový stavební zákon umožňuje podmínit zastavitelnost ploch územní studií nebo regulačním plánem, velice doporučujeme tuto podmínku uplatnit u ploch vymezených Změnou č. 1.

Územní plán původně soustředil rozvoj obce především do oblastí okolo dálnice D8 se zaměřením na výrobní, skladové a dopravní plochy. **Změnou č. 2** bylo navrženo rozsáhlé zastavitelné území navazující na zastavěné území na jihu obce, čímž byl porušen princip postupné arondace, který byl stanoven v koncepci původního Územního plánu. Změna č. 2 tuto koncepci nerespektuje, ale zásadně mění – je tedy třeba základní urbanistickou koncepci přehodnotit. Navržené plochy pro bydlení byly doplněny o návrh dopravní a technické infrastruktury, jejichž trasy byly pevně zaneseny do samotného Územního plánu. Od schválení Změny č. 2 až do současnosti nebyly vymezené plochy využity. S ohledem na rychlost přírůstku bytů v Klíčanech dle Českého statistického úřadu doporučujeme zvážit potřebu takto rozsáhlých zastavitelných ploch a případně je vyjmout (§ 102 odst. 3 stavebního zákona).

	byty celkem	v rodinných domech	v bytových domech
2011	2	2	-
2012	2	-	-
2013	-	-	-
2014	1	1	-
2015	1	1	-

tab. 2 Dokončené byty v Klíčanech; zdroj: Český statistický úřad

Změnou č. 3 byla řešena lokalita navazující na sousední obec Vodochody podél silnice III/2427. Lokalita se nachází na západě katastrálního území Klíčany. Bylo rozšířeno zastavitelné území na úkor nízké zeleně o pozemky parc. č. 250/3, 259/1, 259/4 a 259/6 v k.ú. Klíčany. Doporučujeme zvážit, s ohledem na základní urbanistickou koncepci, vypuštění těchto ploch z ploch zastavitelných nebo výměnu pozemků s obcí Hoštice.

Lokalita řešená **Změnou č. 4** se nachází uvnitř urbanizovaného území. Smyslem této změny bylo doplnit Změnou č. 2 vymezené zastavitelné území o další plochy pro bydlení a vytvořit tak celistvý obytný urbánní prostor. Bylo změněno funkční využití dotčených pozemků z ploch občanské vybavenosti pro školy a předškolní zařízení na plochy pro bydlení (BM). Plochy občanského vybavení budou pro přilehlé rozsáhlé plochy bydlení jistě potřeba, a proto opět doporučujeme prověřit základní koncepci rozvoje obce a rozhodnout se, zda plochy občanského vybavení vymezovat samostatně nebo v plochách smíšených. Ve druhém případě doporučujeme podmínit výstavbu v plochách smíšených územní studií či regulačním plánem (v obou případech doplněné o plánovací smlouvu), kde by bylo možné vyřešit umístění občanského vybavení i veřejných prostranství a dopravní a technické infrastruktury. To by vedlo k snazšímu získávání případných dotací. Podobně jako u zastavitelných ploch vymezených Změnou č. 2 nebylo stále území zastavěno. Hodnotné prostory a jejich návaznost jsou respektovány, přirozené těžiště obce – veřejný prostor při silnici II/608 a náves nejsou Změnou č. 4 dotčeny.

Původní Územní plán požadoval pro některé rozvojové lokality (4, 11, 14, 18, 19, 22, 24, 25, 27, 29) vyhotovení regulačních plánů, na základě kterých by se měla řídit stavební činnost v daných oblastech. V textové části Územního plánu ovšem chybí jednoznačná definice rozvojových území a jejich jasné vyznačení v grafické části, pouhé indexy ve výkresu jsou zavádějící.

Dne 31. 1. 2016 nabyl opatřením obecné povahy účinnosti **regulační plán pro lokalitu 18**. Ten pro oblast určil funkční využití ploch – území pro výrobu a sklady. Tento platný regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí, a tak jednotlivé stavby budou podléhat podmínkám stanoveným v územních řízeních.

Úřad územního plánování považuje za nešťastné, že vyhotovením regulačních plánů je podmiňované využití jednotlivých malých rozvojových lokalit namísto větších územních celků. Kdyby regulační plány pracovaly s většími celky, celkově by to vedlo ke koncepčnějšímu rozvoji obce z hlediska např. dopravy, soustavy veřejných prostranství, sídelné zeleně, prostupnosti území apod. Doporučujeme zvážit podmínku regulačního plánu pro větší lokality, aby bylo možné lépe koordinovat technickou i dopravní infrastrukturu (např. vjezdy do území, křižovatky, napojení pozemků), ale i navrhnout přiměřená a účelná veřejná prostranství s ohledem na koncepci uspořádání území. Dle přechodného ustanovení Čl. II odst. 5 stavebního zákona se podmínka o regulačních plánech v ÚPD Klíčan ruší.

Zásadní nedostatky vykazuje grafická část ÚPD. Při vyhotovování výkresů pro jednotlivé změny došlo při překreslování starých výkresů k velmi podstatným chybám. Ve výkresech je často změněno funkční využití některých ploch, které vůbec nebyly předmětem změny. Považujeme za velmi důležité udělat v jednotlivých výkresech pořádek. Tyto výkresy s chybně zakreslenými plochami znemožňují používání výkresů pro rozhodování v území. Chybí právní stav po změnách, zejména právní stav textové části (regulativů).

Za nejvíce matoucí považujeme výkres včetně Změny č. 4, který se na první pohled tváří jako právní stav po všech změnách, ale není tomu tak. V tomto výkresu kompletně chybí plochy řešené Změnou č. 1, lokální biokoridor LBK 20 je ovšem zakreslen správně, tedy je o něco posunutý jižně od původní trasy. Dále plochy 33, 34, 35 byly Změnou č. 2 určeny pro komerční výrobu a zde mají chybně funkci pro bydlení. Lokalita 14, která nebyla součástí žádné změny, má mít dle platného Územního plánu funkci rekreační a nikoliv pro bydlení, jak se zdá z tohoto výkresu označeného jako právní stav. Nejasné je také využití plochy 16. Lokalita 29 je původním Územním plánem určena pro

bydlení, zde je k ní chybně přiřazena funkce bydlení živnostenského. Pro rozhodování v území a pro správnou orientaci vlastníků pozemků a občanů obce je tento výkres zcela nepoužitelný.

Za právní stav se také považuje *výkres po změnách č. 1, 2, 3 – stav k 1. 7. 2008*. Zde ovšem chybí všechny indexy/čísla rozvojových lokalit, neodůvodněně (tedy zcela bez projednání) byly plochy původním Územním plánem vymezené jako plochy nové pískovny překresleny do ploch nízké rozptýlené zeleně. V severním cípu katastrálního území napravo od silnice II/608 byly plochy nespécifikované územní rezervy překresleny na plochy komerční výroby – zcela bez zadání, projednání, možnosti námitek.

Výsledkem tedy je, že žádný výkres nelze pro zásadní chyby používat jako právní stav celého území. Při používání současné ÚPD je potřeba velmi podrobně zkoumat všechny dostupné podklady. Jasná a srozumitelná textová část po změnách chybí úplně.

Současná ÚPD byla také konzultována se stavebním úřadem v Odoleně Vodě. Výsledkem schůzky bylo několik závěrů, konkrétně, ÚPD je obtížně čitelná a tedy skoro nepoužitelná pro rozhodování v území; umožňuje různé názory na zastavitelnost a způsob zastavění pozemků v Klíčanech; regulativy neumožňují jednoznačný výklad; používání regulativů může vést k právní nejednoznačnosti případného rozhodnutí stavebního úřadu a právní nejistotě investorů v území.

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

Tato kapitola se zabývá poznatky z územně analytických podkladů. Podtrženy jsou teze týkající se Klíčan 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 4. úplné aktualizaci územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (dále jen „oÚAP“) došlo v prosinci 2016.

oÚAP definují na území obce Klíčany dva dopravní problémy. Problém s označením pr-dop-25 spočívá v příliš vysoké intenzitě dopravy na silnici II/608, která prochází přímo obytnou zástavbou. Na této silnici je také velmi vysoký podíl těžké nákladní dopravy, což společně s vysokou intenzitou vede k přetížení silnice. Druhý dopravní problém má označení pr-dop-65. Ten poukazuje na fakt, že kvůli nedořešenému nájezdu na dálnici D8 obcí Klíčany projíždí doprava mj. z nedalekého letiště Vodochody. Oba tyto problémy by ještě zhoršila realizace schválených změn v území. Dopravní problémy z oÚAP nejsou v ÚPD řešeny.

Hluk z nedalekého letiště Vodochody je hygienickým problémem i pro obec Klíčany (pr-hyg-04). Problém se může ještě prohlubovat, dojde-li k rozšíření provozu letiště. Dne 3. 11. 2016 Úřad pro civilní letectví zřídil opatřením obecné povahy pod č. j. 10197-16-701 ochranné hlukové pásmo letiště Praha/Vodochody, které je potřeba respektovat v ÚPD.

V území jsou vymezeny ještě další dva přírodní problémy. Tím prvním je absence izolační zeleně mezi dálnicí D8 a zástavbou (pr-pri-16). Dále oÚAP stanovují problém pr-pri-17, který poukazuje na nedostatek rekreační zeleně přímo v sídle. Zmíněné přírodní problémy nejsou řešeny v ÚPD.

Katastrálním územím Klíčany dále vede nadmístní záměr technické infrastruktury R01 – ropovod družba (přípolož / zkapacitnění v koridoru). Ten je v ÚPD řádně vyznačen.

oÚAP dále v obci vymezují několik střetů. Konkrétně se jedná o střet L2 (zastavitelná plocha x půda 1. třídy ochrany), L3 (zastavitelná plocha x OP dálnice nebo rychlostní silnice), L6 (zastavitelná plocha x BP produktovodu) a Z3 (zastavitelná plocha x návrh produktovodu ze aZÚR – koridor).

Pro obec Klíčany byla vyhotovena SWOT analýza, jejíž výsledky je potřeba zohlednit při plánování území.

SILNÉ STRÁNKY:	SLABÉ STRÁNKY:
1) Výhodné dopravní napojení.	1) Nízká ekologická hodnota okolní krajiny (KES), vysoký stupeň zornění.
2) Výskyt ložisek štěrkopísků.	2) Průtah intenzivní silniční dopravy sídlem.
	3) Vyšší podíl nezaměstnaných osob (3,3 %).
PŘÍLEŽITOSTI:	HROZBY:
1) Realizací MÚK u Odolena Vody dojde ke snížení dopravních intenzit na průtahu silnice II/608.	1) Negativní vlivy hluku z letecké dopravy.
2) Řešením systému veřejných prostranství dojde ke zlepšení obytného prostředí.	2) Zvýšení tranzitní dopravy při expanzi sousedních obcí, při absenci nové MÚK Odolena Voda na D8.
3) Vytvořením koncepce uspořádání krajiny s řešením cestní sítě (vč. návaznosti na přechod sídlo-krajina) dojde ke zlepšení možností každodenní rekreace.	

tab. 3 SWOT analýza obce Klíčany; zdroj: oÚAP

Územně analytické podklady vydává i Středočeský kraj (dále jen „kÚAP“), který obec Klíčany 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. Klíčany.

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

- a) posílení odpovídajících nižších center osídlení v příměstském území Prahy schopných saturovat potřeby vlastních obyvatel i spádového území;
- b) rozvoj technologických parků, využívajících vysokou kvalifikaci obyvatel zejména v příměstském území hlavního města Prahy;
- c) řešení problematiky každodenní a krátkodobé rekreace v příměstském pražském prostoru;

- d) 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;
- e) 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);
- f) doplnit chybějící či nevyhovující součásti ÚSES na základě Studie ÚSES Středočeského kraje a Aktualizace nadregionálního ÚSES (AOPK);
- g) zapracovat 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);
- h) vymezovat plochy pro kompostování a ČOV.

HODNOCENÍ VYVÁŽENOSTI PILÍŘŮ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE:	
pilíř Z (životní prostředí):	-
Hodnocení je dostatečně průkazné s využitím indikátorů.	
pilíř H (hospodářský rozvoj):	+
Hodnocení podle indikátorů v hraniční poloze bylo korigováno ze záporného do kladného znaménka, vzhledem k dobré dopravní poloze (napojení na dálnici D8 a silnici II/608), blízkosti Aera Vodochody a letiště Vodochody.	
pilíř S (sociální soudržnost):	-
Hodnocení podle indikátorů v hraniční poloze odpovídá skutečnosti. Problémem je zejména relativně vysoká míra nezaměstnanosti.	

tab. 4 Hodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje; zdroj: oÚAP

ÚPD by poznatky z oÚAP a kÚAP měla v co největší míře respektovat. 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. V Klíčanech vykazuje pozitivní hodnoty pouze hospodářský pilíř, a proto je v ÚPD potřeba navrhnout taková řešení, která povedou k celkové vyváženosti všech tří pilířů udržitelného rozvoje.

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

4.1. 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 Klíčany spadá dle aPÚR do rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Toto území je ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center. 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.

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 nekoncepční rozvoj.

Území obce Klíčany není dle aPÚR zařazeno v žádné specifické oblasti s problémy z hlediska udržitelného rozvoje území. Zároveň je součástí jednoho nadřazeného multimodálního koridoru, konkrétně ropovodu Družba. Územím prochází dálnice D8.

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.

Platná ÚPD obce Klíčany zachovává a dále rozvíjí historické jádro obce vesnického charakteru. Kulturní hodnoty v území jsou chráněny dostatečně. Rozsáhlé zastavitelné plochy mohou snižovat užitnou hodnotu krajiny. Vyváženost tří pilířů udržitelného rozvoje území vykazuje nedostatky (viz kapitola 3 této Zprávy o uplatňování), ÚPD by měla navrhnout kroky za účelem vylepšení tohoto stavu. Je potřeba koncepčně řešit dopravní problémy v obci.

(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.

Tato priorita je v ÚPD ošetřena způsobem vymezení ploch s rozdílným způsobem využití ve volné krajině. Původní ryze hospodářský charakter území byl částečně upozaděn vymezením rozsáhlých zastavitelných ploch do volné krajiny. Na druhou stranu si je potřeba uvědomit, že Klíčany se nacházejí v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha, pro kterou je postupně 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. Při péči o udržení rozsahu zastavitelných ploch, a případném zahušťování zastavitelných ploch již vymezených, bychom doporučovali lépe zohlednit ochranu kvalitní zemědělské půdy.

(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 navrhopvat při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Problémy sociální segregace zatím nebyly zaznamenány, je třeba dbát na propojení starých a nově zastavěných lokalit vhodnými veřejnými prostranstvími, takovými, aby přispívaly ke zlepšování sociální soudržnosti. Problém by mohl nastat při rychlé realizaci čistě obytné zástavby na plochách rozsáhlého zastavitelného území na jihu obce, zde by mohla vzniknout uzavřená společnost novousedlíků. Tomuto potencionálnímu problému by se dalo předejít citlivějším rozvržením navrhovaných rozvojových ploch a dobrou péčí o např. dostatečné veřejné vybavení sloužící starousedlíkům i budoucím obyvatelům. Rozsáhlé skladovací plochy podél dálnice D8 jsou sice často segregované, ale bez negativního vlivu na sociální soudržnost obyvatel. Doporučujeme propojování existujících a nových veřejných prostranství korigovat podrobnějším územně plánovacím nástrojem (např. územní studii), participace obyvatel na plánování obce by mohla vést ke zlepšování sociální soudržnosti obyvatel obce.

(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.

Vymezení rozvojových ploch bylo zkonultováno nebo iniciováno obyvateli obce a řádně veřejně projednáno. Přesto se domníváme, že ve svých důsledcích mohou tyto plochy zhoršit stav i hodnoty v území. Na základě potencionálních hrozeb ve formě nekontrolovatelné výstavby, nedostatku veřejných prostranství, přetížení infrastruktury apod. doporučujeme zvážít redukcii současných zastavitelných ploch pro bydlení a komerční výrobu. S rušením zastavitelných ploch souvisí i možnosti obce na náhrady za změny v území dle § 102 stavebního zákona. Na základě § 55 odst. 4 téhož zákona v současné době nedoporučujeme vymezovat další zastavitelná území.

(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.

Vzhledem k vymezování zastavitelných ploch blízko hranic se sousedními obcemi a vlivům na veřejnou infrastrukturu je nutně třeba koordinace s okolními obcemi. Doporučujeme zohlednit v případných průzkumech a rozborech k novému územnímu plánu. Za potencionálně problematické považujeme zastavitelné území vymezené Změnou č. 3, které těsně sousedí s Hořticemi. Vymezením tohoto zastavitelného území je iniciováno srůstání zastavitelných území sousedních obcí – vzhledem k možnosti vzniku sídelní kaše doporučujeme opětovně zvážít.

(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 Klíčany se nachází v zázemí hospodářsky velmi silného regionu okolí Prahy. V obci je vymezeno dostatečné množství ploch pro výrobu a skladování. 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 Klíčan za práci dojíždí.

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

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 současného centra obce s ohledem na plánovaný nárůst obyvatel v jižní části Klíčan. Doporučujeme zvážit vymezení nového centra občanské vybavenosti.

(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.

Realizací zastavitelných ploch by mohlo dojít k negativním vlivům suburbanizace. Navrhovaný rozvoj Klíčan nezajišťuje dostatečnou ochranu stávající zemědělské půdy a zároveň nedbá na zachování současné veřejné zeleně na území obce. Výhrady máme především ke Změnám č. 2 a 4. Je potřeba tyto nedostatky zohlednit v ÚPD.

(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 rozsáhlých skladových ploch okolo dálnice D8, které by mohly potencionálně ovlivnit charakter krajiny, jsou umísťovány tak, aby co nejméně narušovaly kvalitu života v sídle a celkově krajiny okolo. Pro zástavbu obce by dokonce mohly mít efekt zvukové bariéry. Velmi problematické je dopravní napojení těchto areálů na silnici II/608. Veřejné zájmy jsou v území chráněny formou vymezení územního systému ekologické stability (ÚSES) a další obecnou ochrannou. Je potřeba prověřit, jestli současné řešení územního rozvoje (zejména Změny č. 1 a 2) nemá významný negativní dopad na hodnotné segmenty krajiny, jako jsou lokality NATURA 2000 nebo zvláště chráněná území, a půdy vysoké bonity. Plochy pro bydlení vymezené Změnou č. 2 mají velký dopad na charakter zemědělské krajiny, mění ji na krajinu suburbánní. Dále považujeme za důležité lépe ochraňovat přírodní prvky v obci ve formě veřejné zeleně. V původním Územním plánu měly zelené plochy souvislost, charakter a jasnou koncepci. Poté se z nich náhodně ukrajovalo spíše s ohledem na konkrétní zájmy jednotlivých vlastníků než s cílem vytvořit smysluplný celek.

(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.

Tato priorita je naplněna vymezením ploch ÚSES se stanovenými podmínkami využití a ploch s rozdílným způsobem využití v platné ÚPD. Je potřeba prověřit zda funkčnost ÚSES po všech změnách Územního plánu není omezena a zajistit zlepšení podmínek prostupnosti. Nedostatky dále vykazuje dopravní infrastruktura v zastavěném území na jihu obce i prostupnost krajiny a sídla pro člověka. Vzhledem k případnému skokovému nárůstu obyvatel na vymezených zastavitelných plochách lze očekávat větší nároky na každodenní rekreaci, propojenost obce a krajiny pro pěší a pracovní

příležitosti. Srůstání sídel bylo bohužel změnami Územního plánu podporováno. Je třeba zajistit lepší prostupnost a větší kvalitu prostor 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.

Původní Územní plán navrhoval v obci systém zeleně na principu zelených pásů. Je třeba prověřit jeho současnou funkčnost a návaznost a případně ho přepracovat s ohledem na platné Změny č. 1, 2, (3) a 4. Doporučujeme zajistit obnovu a přeměnu zanedbaných míst tohoto systému. Dále je nutné koordinovat zelené plochy s územní studií Zelené pásy Středočeského kraje.

(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 není v platné ÚPD řešena. Je třeba zohlednit a hledat vhodná řešení v oblasti cestovního ruchu a turistiky v návaznosti na okolní obce. Narůstající potřebu propojování míst a vytváření pěší a cyklistické infrastruktury lze očekávat se zastavěním vymezených zastavitelných ploch. Proto je potřeba vyhledat a chránit vhodné trasy a vhodná veřejná prostranství již v územním plánu. Minimálně by v rámci řešení měly být vymezeny stávající a navrhované cyklostezky a cyklotrasy v souladu s generelem cyklistických stezek a cyklotras Středočeského kraje. Skutečný potenciál obce je v tomto směru zcela nevyužitý.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístění 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 je velmi dobrá díky poloze sídla nedaleko dálnice D8. Toto je mimo jiné jediná část z rozboru udržitelného rozvoje území, kterou má obec velmi dobrou a vylepšuje tím hospodářský pilíř do plusových hodnot. Obec Klíčany totiž na svém území do jisté míry zajišťuje dopravní dostupnost Severočeského kraje do Prahy. Je potřeba prověřit, jsou-li oblasti pro bydlení od nechtěných hluků dálnice a dopravy obecně dostatečně odstíněny. Zmírňování vystavení obytných oblastí nepříznivým účinkům tranzitní silniční dopravy a zajištění ochrany vhodnými opatřeními v území je jedním z klíčových úkolů, pokud jde o vytvoření příznivého obytného prostředí v Klíčanech. Působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel je obcí vnímáno jako silně nežádoucí a vyžadující řešení.

(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 nadstandardní. Je třeba sledovat, prověřovat, vyhodnocovat a řešit ochranu veřejného zdraví a dostupnost ploch komerční výroby tak, aby doprava neměla negativní vliv na obytné části obce a zvážit koordinaci tohoto vývoje regulačními plány větších územních celků. Environmentálně šetrné druhy dopravy jsou zanedbány. Cyklistická dostupnost do Prahy je i přes malou vzdálenost omezená. Doporučujeme prověřit možnost využití cyklotrasy podél Vltavy a dostupnost železniční dopravy např. přes lávku v nedaleké Řeži. Cyklotrasy směrem na Prahu by se měly koordinovat s okolními obcemi dle vydaného generelu od Středočeského kraje.

(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.

Priorita (24a) se netýká území obce, neboť zde podle dostupných podkladů nedochází dlouhodobě k překračování limitů.

(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 zmírňování účinků povodní.

Vymezené plochy dopravní infrastruktury jsou navrženy v rozsahu, který významným způsobem nezhorší podmínky pro vsakování dešťových vod. Potencionálním rizikům a přírodním katastrofám je v ÚPD zabraňováno vymezením ploch ÚSES, které mají i ochrannou funkci. Proti povodním obec chrání retenční prostor Hoštického potoka. Navrhované rozsáhlé zastavitelné plochy jsou proti vodní erozi z okolních zemědělských ploch chráněny vymezenými plochami pro nízkou rozptýlenou zeleň. Přesto doporučujeme vzhledem ke stáří Územního plánu celkové podmínky vsakování dešťových vod a retence vody v krajině na území obce prověřit.

(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.

ÚPD ani oÚAP či kÚAP v obci nevynezuji záplavová území. Veškeré zastavitelné plochy tedy nejsou ohroženy záplavami. Za účelem bezpečného odvodu dešťové vody ze zastavitelné plochy č. 29 byla vybudována sypaná zemní hráz na konci údolí Hoštického potoka.

(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 sítí 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.

Dopravní dostupnost obce je díky dálnici D8 výborná a není potřeba ji dále vylepšovat. Sítě technické infrastruktury jsou využívány efektivně. Dopravní síť je potřeba koordinovat s ohledem na vymezené rozsáhlé plochy pro skladování a nedaleké letiště Vodochody, které produkuje velké množství motorové dopravy. Je třeba využívat regionálních seskupení (např. svazků obcí) ke koordinaci vymezení zastavitelných ploch skladových areálů v okolních obcích (společné investice, podmíněnost využití ploch), dopravní zatížení vyvolané budoucím provozem těchto ploch se přenáší neúměrně na obec Klíčany. Před případným využitím zastavitelných ploch pro bydlení venkovského charakteru na jihu obce je potřeba prověřit potřebu nové ČOV a další veřejné infrastruktury.

(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.

Veřejnou infrastrukturu považujeme pro zajištění kvality života budoucích obyvatel za nedostatečnou zejména v plochách vymezených Změnou č. 2. Je třeba prověřit potřeby veřejné infrastruktury s ohledem na vymezené rozsáhlé zastavitelné plochy, případně zvážit pořízení územních studií a regulačních plánů (právě s ohledem na veřejnou infrastrukturu). Dále doporučujeme zvážit etapizaci nebo zmenšení vymezených zastavitelných ploch s ohledem na možnosti obce týkající se případných náhrad za změny v území. Doporučujeme řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru a veřejnosti.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymežovat 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 potřeba prověřit možnosti veřejné infrastruktury s ohledem na návaznosti Pražské integrované dopravy, železnice, busu, cyklistické dopravy a také s ohledem na vymezené a dosud nezastavěné zastavitelné plochy.

(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 byla v původním Územním plánu řešena dostatečně v kapitole Uspořádání a limity technického vybavení. Od té doby ovšem nedošlo k aktualizaci této koncepce, a proto doporučujeme její podobu ověřit s ohledem na navržené změny v území.

(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.

S ohledem na charakter obce a její rozsah se nepředpokládá plošně výrazné uplatňování obnovitelných zdrojů energie. Lokální využití není omezováno. Vzhledem k dlouhé době, která uplynula od vytvoření koncepce Územního plánu, je vhodné tuto prioritu prověřit.

(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.

V Klíčanech se nenacházejí v tomto smyslu znevýhodněné lokality. Je důležité prověřit potřebu vymezení ploch přestavby.

4.2. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÁ KRAJEM

Na území obce Klíčany jsou jedinou územně plánovací dokumentací vydanou krajem Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizací č. 1 (dále jen „aZÚR“), momentálně se projednává jejich 2. aktualizace.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011. Dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvo Středočeského kraje vydalo usnesením č. 007-18/2015/ZK jejich 1. aktualizaci.

Oblast obce Klíčany patří dle aZÚR do krajiny sídelní (S12). ZÚR 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 zpřesňuje trasování ropovodu Družba (R01), který prochází územím obce Klíčany. Trasa i ochranné pásmo jsou do současně platné ÚPD zahrnuty.

Na úrovni Středočeského kraje aZÚR vymezuje 9 priorit pro územní plánování (priorita 01 až 09). Priority jsou vypsané kurzívou se šedým zvýrazněním a poté je popsáno, jakým způsobem jsou zohledněny v platném Územním plánu po změnách. Podtrženy jsou doporučení k zapracování do ÚPD.

(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském 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 Klíčany jsou vypsané v kapitole 3 této Zprávy o uplatňování. ÚPD tuto problematiku řeší především v kapitole Základní zásady uspořádání území, koncepce rozvoje. Vzhledem ke stáří Územního plánu je potřeba tuto kapitolu aktualizovat podle nejnovějších nadřazených územně plánovacích nástrojů.

(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (pozn. autora: ve znění pozdějších aktualizací) 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 4.1 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. Současná ÚPD zakres cyklostezek neobsahuje a je potřeba ji v tomto směru aktualizovat.

(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 Klíčany.

(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.

V případě potřeby možno posilovat za pomoci nástrojů územního plánování vazby na okolní sídla (např. Odolena Voda).

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

Je třeba prověřit, zohlednit a případně aktualizovat ÚPD na základě této priority.

(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 ÚPD řeší pomocí vymezení ploch ÚSES. Urbanistická struktura venkovského sídla je zachovávána ve formě historické návsi. Cílové charakteristiky krajiny nejsou v ÚPD stanoveny, původní Územní plán je zpracován dle starého zákona. Body a), b) a c) této priority nebyly při navrhování změn příliš respektovány. Vzhledem ke staří koncepci Územního plánu a rozsáhlým schváleným změnám v území je potřeba koncepci celkově přepracovat a aktualizovat. Nová koncepcí zvažuje důsledky změn na území obce a navrhne budoucí vývoj směřování.

(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.

Pozemkové úpravy pro katastrální území Klíčany nebyly k datu 14. 3. 2017 zahájeny. Urbanistická struktura obce potřebuje nutně novou aktualizovanou koncepci. Doporučujeme prověřit potřebu rozsáhlých zastavitelných ploch na jihu území, turistický potenciál obce, možnosti každodenní rekreace obyvatel, kvalitu veřejných prostranství, návaznosti na okolní krajinu apod.

(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 Klíčany se nenachází na území specifické oblasti ani na hranici kraje.

(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.

Obec Klíčany se přímo nenachází na hranici krajů. Dostupnost obce motorovými vozidly je především z Prahy na velmi vysoké úrovni. Je potřeba podporovat cyklistickou dopravu, vytvářet podmínky pro Pražskou integrovanou dopravu (PID) a cesty pro pěší v návaznosti na Prahu.

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

Platná ÚPD vymezuje rozsáhlá a v současné době nevyužívaná zastavitelná území. V novém územním plánu bude třeba vyhodnotit potřeby vymezení takto rozsáhlých ploch a zvážit jejich případné zmenšení s ohledem na § 102 stavebního zákona.

6. 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 době, která uplynula od navržení koncepce Územního plánu a velkým změnám v území, revidovat celou koncepci územního rozvoje obce pořízením nového územního plánu.

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

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 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.

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

Součástí této Zprávy o uplatňování není zadání změny Územního plánu.

9. NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH V KAPITOLÁCH 1 AŽ 4 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 Klíčany. Dle § 188 odst. 1 stavebního zákona současná ÚPD obce Klíčany pozbývá platnosti po 31. prosinci 2020.

V území byly vymezeny změnami č. 1 až 4 rozsáhlé zastavitelné plochy bydlení i komerční výroby. U ploch pro bydlení doporučujeme prověřit jejich potřebu obecně, protože dosud nebyly prakticky v celé své ploše využity. Ve všech rozvojových lokalitách je nutné přezkoumat a případně vymezit dostatečnou veřejnou infrastrukturu, zejména přiměřená veřejná prostranství vhodně navazující na centrum obce. U ploch komerční výroby je třeba zvážit podmínění využití těchto ploch např. vyhotovením územních studií. Ty by koordinovaly veřejná prostranství v lokalitách, dopravní návaznosti včetně možnosti cyklistické a pěší dopravy v území (zejména spojení obytných oblastí s lesy, okolními obcemi či napojení na vlakovou dopravu), technickou infrastrukturu a případně i občanské vybavení.

Dále bychom zvážili podmiňování využití území regulačními plány pro větší územní celky, než je tomu doposud. Podmiňovat využití rozvojových ploch v obci regulačními plány či územními studii jednoznačně doporučujeme, ale zároveň si myslíme, že kdyby byly pořizovány pro větší územní celky, došlo by se k daleko koncepčnějšímu výslednému řešení.

Vzhledem k tomu, že je kvůli rozsáhlým změnám v území a staří původního Územního plánu potřeba prověřit celkovou koncepci územního rozvoje obce Klíčany a s ohledem na § 188 stavebního zákona, doporučujeme pořídit nový územní plán. Změna nebo pouhá úprava současného Územního plánu by byla nedostatečná.

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

Je třeba prověřit v rámci průzkumů a rozborů k případnému novému územnímu plánu.

11. NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Ze Zprávy o uplatňování nevyplývá potřeba aktualizace aZÚR.

12. ZÁVĚREČNÉ DOPORUČENÍ

Územní plán obce Klíčany ve znění jeho Změn č. 1, 2, (3) a 4 pozbyde platnosti k 31. 12. 2020. Bylo by možné jej do tohoto data upravit dle § 188 odst. 1 stavebního zákona, ale s ohledem na rozsáhlé změny v území i změny v územním plánu v uplynulém období je nutně potřeba vytvořit novou koncepci udržitelného rozvoje území obce. Úřad územního plánování proto doporučuje zastupitelstvu obce Klíčany pořídit nový územní plán.