

Zpráva o uplatňování Územního plánu Makotřasy

v uplynulém období (2017-2023).

a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu.

Územní plán Makotřasy je pořízen již podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a nabyl účinnosti dne 7/2017.

Požadavek na zpracování návrhu zprávy o uplatňování územního plánu (ÚP) Makotřasy vychází z požadavku § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění (dále jen vyhláška). V § 55 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. V souladu s tímto ustanovením a na základě podnětů na pořízení změn územního plánu pořizovatel zahájil práce na Zprávě o uplatňování Územního plánu Makotřasy.

Vlastní podmínky v území se od vydání územního plánu výrazně nezměnily- viz podmínka §5 odst.6 stavebního zákona.

Komplexní pozemkové úpravy byly pro obec Makotřasy ukončeny v roce 1999, takže je předpoklad, že byly podkladem pro zpracování platného územního plánu a nejsou aktuálním podkladem pro změnu územního plánu.

V průběhu sledovaného období nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj.

Plochy zastavěného území jsou stabilizovány.

V územním plánu nejsou vymezeny rozvojová území u kterých by byla stanovena podmínka zpracování územní studie jako podmínka pro rozhodování v území.

V území je územním plánem navrženy dvě plochy pro územní rezervu.

Byl osloven Magistrát města Kladna, Odbor výstavby jako příslušný stavební úřad, který především pracuje s vydaným územním plánem a tento odbor neměl žádné požadavky na jeho změnu či odstranění nedostatků dokumentace.

Pro území bylo v rámci zpracování územního plánu zpracováno vyhodnocení vlivů koncepce na EVL a ptačí oblasti, vyhodnocení vlivů na ŽP a z toho vyplývající vyhodnocení vlivu koncepce na udržitelný rozvoj.

b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP).

Z aktualizace ÚAP pořízených Magistrátem města Kladna v roce 2020 vyplývají úkoly a problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci obce Makotřasy:

Závady a problémy: řešit napojení výjezdu z obce na I/61 – vysoký stupeň provozu.

Pořizovatel: na úrovni územního plánu je tato problematika v platném územním plánu řešena.

– negativní vliv dopravy D7 na plochy pro bydlení, negativní vliv letiště Václava Havla – Ruzyně. *Pořizovatel: jedná se o trvalé limity v území, bez možného vlivu obce či územního plánu na jejich odstranění.*

Úkoly k řešení v územně plánovací dokumentaci obce.

-zpracovat veřejně prospěšnou stavbu ze ZÚR Středočeského kraje, vymežit VPS D010: Koridor rychlostní silnice D7: rekonstrukce stávajícího úseku Tuchoměřice – Makotřasy.

Pořizovatel: dokumentace územního plánu akceptuje koridor i VPS.

-zpracovat veřejně prospěšná opatření ze ZÚR Středočeského kraje – částečně zasahuje na území obce regionální biocentrum RC 539147 Kalingrův mlýn. *Pořizovatel: uvedené RC podle aktuálních ZÚR nezasahuje do k.ú. Makotřasy.*

-zachovat architektonické hodnoty a další památky: kaple na návsi, kultovní místo – archeologické stopy mezi Dolanským a Lidickým potokem, křížek u kaple, pomník padlým 1.sv. války, objekt býv. hostince č.p.4. *Pořizovatel: Řešení: územní plán nezasahuje svým řešením do těchto navržených hodnot. Projektant změny územního plánu prověří případně možnost či vhodnost, stanovení území jako urbanistické hodnoty uvedené v územním plánu.*

Pořizovatel: výše uvedenou problematiku architektonických hodnot je možné řešit, ale pouze v podrobnosti kterou umožňuje územní plán.

Pořizovatel se domnívá že dokumentace územního plánu požadované splňuje. Projektant prověří v rámci řešení změny územního plánu úkoly a problémy, závady vyspecifikované v těchto územně analytických podkladech.

Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Kladno (ÚSK), 2018.

Účelem ÚSK je napomoci optimálnímu využití zjištěných krajinných potenciálů, řešení střetů, snižování rizika předcházení ohrožení v řešeném území z hlediska vývoje životního prostředí i z hlediska uspokojení potřeb člověka v krajině.

Územní studie vymezuje na území obce krajinné okrsky pro které jsou uvedeny rámcové podmínky využití obsahující požadavky na řešení krajiny v územním plánu. Tyto požadavky a podmínky prezentované v územní studii budou prověřeny projektantem v rámci změn územního plánu.

Konkrétní krajinné okrsky vymezené územní studií pro katastrální území Makotřasy:

- ochrany přírodních hodnot označených v územní studii KO P16, KO P17, KO P30
- zemědělské produkce KO Z10 + KO Z12.
- rozvoje sídel KO R12

V rámci vymezených krajinných okrsků jsou zejména stanoveny:

- charakterizující problémy okrsků,
- cílová kvalita krajinného okrsku,
- rámcová doporučení pro aktualizaci Zásad územního rozvoje
- rámcové podmínky využití,
- požadavky na vymezení ploch a jejich druhů v územních plánech,
- požadavky na stanovení podmínek pro vymezení zastavitelných ploch,
- požadavky na vymezení ploch změn v krajině,
- požadavky na stanovení podmínek využití ploch,
- požadavky na stanovení podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu,
- požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření,
- požadavky na vyloučení určitých staveb, zařízení nebo opatření v nezastavěném území,
- rámcová doporučení pro opatření,
- rámcová doporučení pro podrobnější řešení problémů.

Projektant prověří výše uvedené stanovené požadavky na obsah územního plánu v rámci řešení změny územního plánu a to jednotlivě podle krajinných okrsků a řešení prověří ve změně územního plánu. Návrh patřičně odůvodní.

c) Vyhodnocení souladu územního plánu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a politikou územního rozvoje.

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR (ve znění aktualizace č.4) – (PÚR).

Ve změnách územního plánu budou údaje týkající se nadřazené dokumentace aktualizovány. Bude prověřeno respektování požadavků vyplývajících z dokumentu „Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č.4. Tzn. zejména zařazení ORP Kladno do specifické

oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení suchem, dále změna stanovený republikovými priority pro zajištění udrž. rozvoje v PÚR,...

Obec se součástí rozvojové oblasti republikového významu OB1 Praha vymezenou v PÚR. Podle názoru pořizovatele území obce leží mimo území dotčená rozvojovými osami a mimo koridory a plochy dopravy a technické infrastruktury. Případně je nutné prověřit, zda pro obec nevyplývá možné omezení z koridoru či plochy dopravní infrastruktury- letiště L1, tzn. záměr nové stavby na letišti Praha-Ruzyně.

Vyhodnocení souladu se Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR).

Platný územní plán hodnotí ve svém řešení soulad řešení územního plánu se ZÚR.

Platný územní plán převzal do svého řešení veřejně prospěšnou stavbu D010 – koridor rychlostní komunikace R7: rekonstrukce stávajícího úseku Praha/ Tuchoměřice-Makotřasy . Projektant prověří, zda se na území nachází regionální biocentrum, jak je uvedeno v územním plánu a to vzhledem k tomu, že ZÚR v aktuálním znění neuvádí, že by k.ú. Makotřasy bylo regionálním ÚSES dotčeno.

Ve změnách územního plánu bude kapitola týkající se nadřazené dokumentace aktualizována. Aktualizován a popsán bude i soulad s ostatními obecnějšími částmi ZÚR, např. s republikovými prioritami, aj.

V souladu s požadavky §54 odst.5 stavebního zákona je obec povinna uvést do souladu stávající územní plán s později vydanými aktualizacemi Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.

Pořizovatel ověřil, že obec nemá potřebu na vymezení nových zastavitelných ploch v území. Pořízení platného územního plánu bylo podmíněno zpracováním „Hodnocením vlivů koncepce na evropsky významné lokality a ptací oblasti“ a „Posouzení vlivu koncepce na životní prostředí“ a to z důvodu možného ovlivnění EVL Zákolanský potok. Se závěrem: z důvodu možného vlivu na EVL byl rozvoj zastavitelných ploch v území omezen kapacitou veřejné čistírny odpadních vod. Po vyčerpání těchto kapacit ČOV je realizace staveb možná až po intenzifikaci ČOV...

Z demografického vývoje obce nevyplývá výraznější potřeba vymezení dalších rozvojových ploch.

Pořizovatel upozorňuje, že podle § 55 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Potřebu zastavitelných ploch by musel prověřit projektant změny územního plánu a to formou kvalifikovaného výpočtu. (Ministerstvo pro místní rozvoj zpracovalo metodiku pro zpracování vyhodnocení, 2022)

e) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území vyplývajících z uplatňování územního plánu z hlediska jejich možných nepředvídatelných dopadů, včetně potřeby na jejich odvrácení, zmírnění.

Bez významnějších vlivů na udržitelný rozvoj dotčeného území.

f) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územního plánu nebo územního plánu.

V území není potřeba řešit zpracování nového územního plánu.

Pro území vyplynul požadavek na zpracování změny územního plánu, viz body níže.

V rámci období od vydání územního plánu byl podán požadavky na změnu územního plánu. Ředitelstvím silnic a dálnic ČR, ZO Makotřasy její pořízení neodsouhlasilo.

g) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu

- pokyny jsou v rozsahu zadání změny územního plánu.

- změna územního plánu bude pořizovaná „zkráceným postupem“, viz § 55a, 55b stavebního zákona

1- Dokumentace územního plánu musí být upravena v souladu s 20a stavebního zákona a příslušné prováděcí vyhlášky, tzn. územní plán bude převedena do jednotného standardu, jedná se o úpravu dokumentace podle aktuálních požadavků stavebního zákona.

2-Požadavky pořizovatele na změnu územního plánu dokumentace.

-Projektant provede revizi a úpravu textové i grafické výrokové části úz. plánu i odůvodnění, tzn. aktualizovat podle zák. č.183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a podle aktuálního znění příslušných prováděcích vyhlášek (názvy kapitol, obsah kapitol, obsah výkresů,..),
-Odstranit chybu v grafické části úp na parc. č. 533/9 v k.ú. Makotřasy, podle grafického znázornění se jedná o plochu lesní, to neodpovídá druhu pozemku podle KN, chybí i index plochy. S tím souvisí nutnost revize souvisejících pozemků např. parc. č. 911, č.903, část 745, část 746 ...v k.ú. Makotřasy, které jsou v KN vedeny jako ZPF, ale v úp jsou vedeny jako lesní plochy stabilizované (návrhové plochy?),

- Provést revizi prostorové regulace, tzn. stanovených požadavků na min. rozsah stavebních pozemků např. u ploch SV. U ploch smíšených obytných – venkovských je stanovena minimální plocha pozemku 800 m², např. poz. 823/10, 823/9, aj. této plochy nedosahují.

Pozn.: v rámci vydání závazného stanoviska úřadu územního plánování k záměru umístění stavby nemůžeme zkonstatovat, že záměr je v souladu s platným územním plánem jelikož pozemek nedosahuje výměry stanovené územním plánem. Naše praxe pro rozhodování v území byla ustálena tak, že pokud byl již pozemek oddělen o menší výměře, již jsme toto neposuzovali. Náš postup byl v rámci přezkumu závazného stanoviska Krajským úřadem Středočeského kraje považován za chybný.

-Indexy dopravních ploch jsou ve výkresech nečitelné, např. u zastavitelných ploch Z13,Z16, Z15,...

- Na parc. č. 117/5 v k.ú. Makotřasy se větší množství indexů, není přehledné, nutné upravit.

-Parc.č. 600/2 v k.ú. Makotřasy je chybně označena v grafické části jako návrhová plocha,

- Část parcely č.1816 v k.ú. Makotřasy je částečně navržena jako plocha DSU, ale část jako návrhová plocha pro dopravu (šedé šrafy), index je nečitelný.

-Regulativ jedné funkční plochy „plochy dopravní- silniční, silnice I.a II.třídy“ není dobře vymezen, obsahuje různé 2 indexy pro jednu funkční plochu (DS1,DS3, současně v legendě jeden index chybí oproti textové části – DS1N.

-Ve výrokové části v regulativu ploch zemědělských upravit pojem „provizorní“ hospodářské stavby... , stavební zákon takový pojem nezná, navíc není jasné, jaký je rozdíl ve významu této věty a věty následující v regulaci.

-Projektant prověří možnost či požadavek podle §18 odst.5 stavebního zákona na vyloučení v ustanovení uvedeného z územního plánu.

-Hranice zastavěného území bude stanovena na základě aktuálních údajů z katastru nemovitostí v souladu s § 58 stav. zákona, tzn. bude aktualizována.

- Aktualizovat využití území v územním plánu (prověřit stavové, návrhové plochy).

- Zapracovat aktualizaci důležitých limitů v území podle předaných územně analyt. podkladů,

- Prověřit návaznost územního systému ekologické stability na územní plány okolních obcí,

- budou doplněny vysvětlení použitých pojmů a to do výrokové části (např. zastavěné, zpevněné plochy, podkroví,...)

- vyřešit v textové části dokumentace chybějící regulaci (omezení) v dopravním koridoru v souladu s metodikou MMR ČR

-odstranit nezákonnou podmínku z regulativu ZV, tj. souhlas zastupitelstva obce s parkovací plochou

- zjednodušit výčet nepřípustných využití např. z regulativu ZS

- v grafické části není potřeba, aby legendy výkresu byla rozdělena na zastavitelné plochy vymezené tímto ÚP a převzaté z ÚPNSÚ
-ostatní požadavky na změnu úz. plánu jsou součástí z příslušných bodů této zprávy o uplatňování územního plánu (např. požadavky vyplývající ze ZÚR, z novely stav. zákona,..).

Další požadavky vyplývající např. z projednání s dotčenými orgány a veřejností: projektant zapracuje do návrhu změny úz. plánu požadavky v souladu s dokumentem Vyhodnocení požadavků z projednání Zprávy o uplatňování Územního plánu Makotřasy (2017 - 2023), včetně zadání změny územního plánu, stanovisek krajského úřadu, připomínek (§ 47 odst. 2),3) zákona č.183/2006 Sb.,finální 5/2023, které je nedílnou součástí této zprávy.

Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce.

Urbanistická koncepce, koncepce technické infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny planého územního plánu nebude těmito změnami měněna.

Projektant prověří aktuálnost návrhů řešení koncepce technické infrastruktury.

Zda je podle koncepce odkanalizování splaškových vod možné pouze do veřejné ČOV nebo zda je koncepčně možný i jiný způsob řešení splaškové kanalizace a to tak, aby se na úrovni územního plánu umožnilo řešení možné pro následná řízení §5 odst 3 zák. 254/2001 Sb. vodní zákon a §6 odst.3 vyh. 268/2009 Sb.

Údaje o likvidaci dešťových vod, přednostní zasakování, aj. budou na úrovni koncepce doplněny do územního plánu to tak, aby se na úrovni územního plánu umožnilo řešení možné pro následná řízení §5 odst. 3 zák. 254/2001 Sb. vodní zákon a §6 odst.3 vyh. 268/2009 Sb.

Pro další rozvoj využití území je důležité konstatování provozovatele vodovodu Středočeských vodáren a.s. a vlastníka vodních přírodních řadů Vodárna Kladno Mělník, že kapacita zdrojů a technické možnosti pro zásobení z nadregionální soustavy KSKM pitnou vodou jsou omezeny a nelze v současné době garantovat napojení nebo připojení celé plánované výstavby. Např. zda koncepce řešení zásobování vodou je navržena jako centrální nebo je možné řešit pomocí individuální řešení, nutné doplnit a odůvodnit návrh koncepcí.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.

Projektant prověří aktuálnost vymezení územní rezervy R1 a R2.

Dokumentace musí obsahovat stanovení budoucího využití, včetně podmínek jejího prověření, bude projektantem doplněno.

Do výrokové textové části bude doplněno, že v ploše rezervy se nejedná se o absolutní zákaz stavební činnosti, zakázány by měly být pouze takové změny v území (včetně umístění staveb), které by mohly stanovené využití podstatně ztížit či znemožnit využití funkční plochy.

Územní rezerva je pouze dočasná ochrana území a jedná se o určité omezení pro vlastníky pozemků. Projektant prověří a případně doplní.

Bez požadavků v těchto změnách územního plánu na vymezení dalších ploch územní rezervy.

Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb (VPS), veřejně prospěšných opatření (VPO) a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Projektant prověří aktuálnost vymezených veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření.

Bez nových požadavků na veřejně prospěšné stavby a opatření a asanace.

Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o

změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Bez požadavků na vymezení ploch a koridorů u kterých by bylo uloženo prověření ploch regulačním plánem.

Bez požadavků na vymezení ploch a koridorů v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.

Bez požadavků na vymezení ploch a koridorů v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změn územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Změna územního plánu (rozsah, obsah, počet dokumentací, ...) bude odpovídat požadavkům zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a příslušným prováděcím vyhláškám.

Změna územního plánu bude zpracována k vydání v rozsahu měněných částí- § 55 odst.6 stavebního zákona.

Grafická výroková část bude obsahovat:

- graficky vyznačit na samostatném výkresu jen, to co se mění.
- bude zpracováno v členění na výkresy, které jsou obsaženy ve výrokové části územního plánu
- mapovým podkladem výrokové části změny je čistý mapový list

Grafická část odůvodnění bude obsahovat:

- koordinační výkres- s využitím původního (potlačeného) koordinačního výkresu zakreslit změny zvýrazněným způsobem,
- výkres širších vztahů, pokud je vliv měněných částí na sousední území
- výkres záborů zemědělského půdního fondu v rozsahu měněných ploch

Textová část- pro textovou část bude podkladem poslední právní stav výrokové části

Počty vyhotovení návrhu změny územního plánu bude pro účely veřejného projednání odevzdán ve 2 paré a na datových nosičích v digitálním rastrovém výstupu(pdf). V případě opakovaného projednání návrhu změny bude odevzdáno ve 2 paré a na datových nosičích v digitálním rastrovém výstupu (pdf).

Dokumentace upravená do jednotného standardu bude k dispozici již k veřejnému projednání této změny územního plánu.

Dokumentace změny bude odevzdán obci ve 4 paré a na datovém nosiči v digitálním rastrovém výstupu (pdf).

Současně bude změna územního plánu a úplné znění územního plánu odevzdáno v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, včetně prostorových dat ve vektorové formě.

Součástí obsahu této zakázky je zpracování dokumentace právního stavu po vydání této změny územního plánu § 55 odst. 5 stavebního zákona.

Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.

Bez požadavků na zpracování variant řešení změny územ. plánu.

h) Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Bez požadavků.

Podklady pro zpracování zprávy:

- Územní plán Makotřasy
- Zásady územního rozvoje Stř. kraje po aktualizaci č. 6
- Politika územního rozvoje, po aktualizaci č.4
- Územně analytické podklady 2020
- Doplňující průzkumy- pořizovatel

- Územní studie krajiny (2018).

Pořizovatel a předkladatel zprávy: Magistrát města Kladna, Oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města ve spolupráci s určeným zastupitelem 5/2003

Schváleno ZO Makotřasy dne 12.7.2023.