

NÁVRH

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ
ÚZEMNÍHO PLÁNU
VELKÁ LEČICE

v období 2019 - 2025

POŘIZOVATEL: MĚSTSKÝ ÚŘAD DOBŘÍŠ
ODBOR VÝSTAVBY A ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ
ÚŘAD ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Zpracoval: Ing. Radim Weber
Tel.: 318 533 337; e-mail: weber@mestodobris.cz

Úvod	3
A. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán, a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území	3
A.1 Vyhodnocení uplatňování územního plánu.....	3
A.2 Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán.....	4
A.3 Vliv na udržitelný rozvoj území.....	5
B. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů.....	5
C. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	5
D. vyhodnocení vlivů uplatňování územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území z hlediska jejich možných nepředvídaných dopadů, včetně potřeby opatření na jejich odvrácení, zmírnění nebo kompenzaci	6
E. vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace	6
F. návrh zadání územně plánovací dokumentace nebo jeho změny, pokud z kapitoly E. vyplýne potřeba jejího pořízení	6
F.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.....	7
F.2 POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	7
F.3 POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE.....	7
F.4 požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	7
G. vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace	8
H. podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje..	8
I. Závěr	8

ÚVOD

O vydání Územního plánu Velká Lečice rozhodlo zastupitelstvo obce na svém zasedání 12.03.2019. Opatření obecné povahy, kterým byl vydán Územní plán Velká Lečice, nabylo účinnost 30.03.2019.

Pořizování územního plánu bylo zahájeno v roce 2016. Zpracovatelkou Územního plánu Velká Lečice byla Ing. Jana Kalertová (ČKA – 04310).

Ustanovení § 106 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) ukládá pořizovateli do 4 let a následně v pravidelných čtyřletých intervalech vyhodnotit uplatňování územního plánu v minulém období. Na projednání zprávy o uplatňování a její schválení se použijí § 89 - § 90 stavebního zákona. Obsahové náležitosti zprávy o uplatňování stanovuje § 107 stavebního zákona.

A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN, A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

A.1 VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Stávající územní plán vymezuje zastavitelné plochy v celkové rozloze **5,14 ha** a nejsou vymezeny žádné plochy přestavby a územní rezervy.

V současné době je ze zastavitelných ploch využita rozloha **1,94 ha** (cca. 37,74 %). Za rok od účinnosti územního plánu (2019) bylo zastavěno průměrně 0,32 ha. Pokud bychom počítali pouze rozvoj bydlení, tak se jedná o nárůst 0,27 ha za rok účinnosti územního plánu (cca. 2 RD). Pokud by nárůst zástavby pokračoval tímto tempem je předpoklad využití alespoň 50 % zastavitelných ploch pro bydlení cca. za **3 roky (2028)** a úplné naplnění ploch by nastalo cca. za **11 let (2036)**. Vzhledem k průměrné době pořizování změny územního plánu (do 2 let) je zde zatím dostatek volných zastavitelných ploch pro potenciální nárůst obytné funkce. Během dalšího hodnotícího období se však předpokládá naplnění zastavitelných ploch tak, že bude potřeba prověřit nové zastavitelné plochy.

Výpočty pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití je uveden v následujících tabulkách:

SV – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - VENKOVSKÉ

Rozvojová plocha	Rozloha	Využitá plocha	Využito (%)	Poznámka
Z01	0,96 ha	0,59 ha	61,46 %	
Z02	0,66 ha	0,50 ha	75,76 %	
Z03	0,11 ha	0,11 ha	100 %	1 RD
Z04	0,23 ha	0 ha	0%	
Z07	1,89 ha	0,27 ha	14,29 %	
Z08	0,72 ha	0 ha	0 %	
Z10	0,13 ha	0,13 ha	100 %	1 RD

Celkem:	4,7 ha	1,60 ha	34,04 %
----------------	--------	---------	---------

OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

Rozvojová plocha	Rozloha	Využitá plocha	Využito (%)	Poznámka
Z05	0,34 ha	0,34 ha	100 %	
Celkem:	0,34 ha	0,34 ha	100 %	

TI – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA – INŽENÝRSKÉ SÍTĚ

Rozvojová plocha	Rozloha	Využitá plocha	Využito (%)	Poznámka
Z09	0,10 ha	0 ha	0 %	
Celkem:	0,10 ha	0 ha	0 %	

Územní plán dále vymezuje koridor dopravní infrastruktury – KD1, který je určený pro realizace, úpravu, zkvalitnění stávající cyklotrasy podél řeky Kocáby. Pro účelné využití tohoto koridoru je vhodné její napojení na navazující obce (Nový Knín, Malá Lečice).

Realizace tohoto záměru nebyla dosud zahájena, Územní plán Velká Lečice nestanovuje konkrétní plochu koridoru, je stanovena pouze maximální šířka s omezením dle aktuální situace.

A.2 VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN

Územní plán Velká Lečice byl pořizován v letech 2016 – 2019.

Závacnými podklady pro pořízení územního plánu byla Politika územního rozvoje ČR schválená 2009 (dále jen „PÚR“) a Zásady územního rozvoje Středočeského kraje účinné od 2012 (dále jen „ZÚR“). Oba tyto dokumenty byly po dobu platnosti územního plánu několikrát aktualizovány. Aktuálně platná znění jsou ze dne 01.03.2025

(PÚR) a 26.04.2024 (ZÚR).

Aktuální znění Územního plánu Velká Lečice bylo zpracováno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění zákonů (novel) č. 68/2007 Sb., č. 191/2008 Sb., č. 223/2009 Sb., č. 227/2009 Sb., č. 281/2009 Sb., č. 345/2009 Sb., č. 379/2009 Sb., č. 424/2010 Sb., č. 420/2011 Sb., č. 142/2012 Sb., č. 167/2012 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 257/2013 Sb., č. 39/2015 Sb., č. 91/2016 Sb., č. 264/2016 Sb., č. 298/2016 Sb., č. 183/2017 Sb., č. 193/2017 Sb., č. 194/2017 Sb., č. 205/2017 Sb., č. 225/2017 Sb., č. 169/2018 Sb., účinném od 01.09.2018.

Po vydání změny č. 1 byl vydán zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, jehož účinnost nabíhá postupně. V současné době ve znění novel č. 195/2022 Sb., 152/2023 Sb. a 465/2023 Sb. s nabytím účinnosti 01.01.2024, který je plně aplikovatelný do 01.07.2024.

Od 01.01.2023 je povinností obce při nejbližší změně Územního plánu zpracovat dokumentaci v jednotném standardu územního plánu a vyjmout (upravit) části územně plánovací dokumentace zpracované dle zákona 183/2006 Sb., které nemohou být její součástí dle zákona 283/2021 Sb. Zákon však nestanovuje konkrétní lhůtu pro pořízení změny ÚP, která upravuje formální podobu územního plánu.

Platný územní plán obsahuje podmínky, které podle aktuální legislativní úpravy nemohou být její součástí (veřejně prospěšné stavby s možností uplatnění předkupního právo).

Od vydání Územního plánu Velká Lečice nevzešly od obce žádné požadavky na změnu koncepce, nebo na změnu dílčích částí územního plánu.

A.3 VLIV NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

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

Poslední úplná aktualizace územně analytických podkladů ORP Dobříš (dále jen „ÚAP“) byla zpracována v prosinci 2024. ÚAP jsou průběžně aktualizovány údaji o území, které pořizovatel od poskytovatelů obdrží.

Problémy k řešení, které byly formulovány úplnou aktualizací ÚAP jsou dostatečně zohledněny a zapracovány ve stávající dokumentaci. Vzhledem k tomu, že realizace řešení problémů stanovených v územním plánu ještě není naplněna, není potřeba měnit stávající koncepci rozvoje území.

Úplná aktualizace ÚAP identifikovala následující problémy k řešení (k prověření)

- Prověření stávajících zastavitelných ploch s ohledem na demografický vývoj území a jeho potenciál v souvislosti s rozvojem občanské vybavenosti
- Prověření trasování lokálního systému ekologické stability (ÚSES) s ohledem na jeho funkčnost a návaznost na sousední obce
- Prověření koncepce odvádění a likvidace odpadních vod
- Prověření na možnost rozšíření občanské vybavenosti – **(řešeno v rámci úprav využití stávající OV pro aktuální potřeby – knihovna vs. dětská skupina)**
- Prověření možností realizace protipovodňových opatření v záplavovém území, prověření možnosti umístění plošných opatření.
- Prověření stávajících zastavitelných ploch s ohledem na poddolovaná území a návrh přiměřených opatření na ochranu života, zdraví a majetku.

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

Dle Politiky územního rozvoje ČR v aktuálním znění platné od 01.03.2025 (dále jen „PÚR“) neleží řešené území v rozvojové oblasti, rozvojové ose.

Obec Velká Lečice se nachází ve specifické oblasti **SOB9 - ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem** a ve specifických oblastech **SOB10 a SOB11** – které vymezují oblasti nezbytné pro obnovitelné zdroje energie (sluneční a větrná energie) – *jejich implementace do územních plánů je podmíněna platností projednávané legislativy (Zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů).*

Dále pro Velkou Lečici vyplývají pouze obecné republikové priority na základě § 38 a § 39 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a ty, které jsou uvedené v kapitole 2.2 PÚR.

Úkoly pro územní plánování v oblasti SOB9 jsou zohledněny v platné územně plánovací dokumentaci, která umožňuje realizaci podmínek pro zvyšování retenční schopnosti území.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění poslední aktualizace jsou účinné od 26.04.2024 (dále jen „ZÚR“) podle stavebního zákona. Z tohoto dokumentu vyplývají obecné požadavky na využívání území uvedené v kapitole 1 ZÚR.

Dokument vymezuje Velkou Lečici (katastrální území) jako krajinu „výrazně polyfunkční“. V těchto krajinách jsou stanoveny zásady pro usměrňování rozvoje

- Zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability
- Plošně rozsáhlé změny podmiňovat kompenzačními opatřeními k posílení ekologických funkcí krajiny
- Vytvářet podmínky pro specifické zemědělské funkce

Na území Velké Lečice zasahuje regionální biokoridor RK1212 vymezený v nadřazené dokumentaci. Tento koridor je již vymezený v platném územním plánu a **není potřeba v této části** nově uvádět do souladu s nadřazenou dokumentací, nejedná se o ÚSES, který by byl vymezován v následně vydané nadřazené dokumentaci.

D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Od doby účinnosti územního plánu nebyly při realizaci záměrů v území v souladu s územním plánem zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj. Územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj území. Zachovává její hlavní obytnou funkci při respektování kvalit životního prostředí. Nevytváří oddělené lokality nové výstavby a navazuje svým návrhem rozvoje na stávající urbanistickou strukturu.

Naopak uceluje strukturu stávajícího sídla do přibližně pravidelného tvaru, bez výraznějších zásahů do kompaktní podoby sídla. Zastavitelné plochy Z01 a Z02 sice částečně kopírují silnice a rozšiřují sídlo mírně mimo souvislou zástavbu, ale jejich rozvoj je postupný a z větší části již dokončený.

Rozvoj sídel ve stávajícím územním plánu zohledňuje demografický vývoj obce, postupnou výstavbu a respektuje okolní krajinu. Lehce problematický je pilíř životního prostředí – velmi nízký KES (koeficient ekologické stability), žádné chráněné plochy, nízký podíl lesů. Částečně lze řešit mimo podrobnost územního plánování (zatravňování, vznik vodních ploch a pastvin na úkor orné půdy).

E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Od vydání Územního plánu Velká Lečice (2019) je v území stále dostatek volných zastavitelných ploch a není potřeba měnit žádnou z navržených koncepcí územního plánu, **není potřeba pořídit nový územní plán.**

S ohledem na aktualizaci legislativy po vydání platného územního plánu **je potřeba** pořídit změnu Územního plánu Velká Lečice a to minimálně v rozsahu uvedení územního plánu do souladu s aktuální legislativou a zpracování územního plánu v Jednotném standardu (vyplývající z účinného znění stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek).

F. NÁVRH ZADÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO JEHO ZMĚNY, POKUD Z KAPITOLY E. VYPLYNE POTŘEBA JEJÍHO POŘÍZENÍ

Na základě zprávy o uplatňování **bude pořizována změna č. 1 Územního plánu Velká Lečice.**

F.1 VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Změna č. 1 Územního plánu bude řešit celé správní území obce Velká Lečice.

F.2 POPIS OBSAHU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Hlavním obsahem změny bude úprava dokumentace a digitální podoby územního plánu do jednotného standardu územního plánu, tedy uvedení do souladu s platnou legislativou.

Dalšími požadavky na změnu územního plánu jsou

- Prověření souladu s nadřazenou dokumentací a její zpřesnění v podrobnosti územního plánu
 - Prověření trasování regionálního ÚSES
- Prověření a stanovení základních požadavků na ochranu/zachování cílových charakteristik krajiny z nadřazené dokumentace – **polyfunkční krajina**
- Prověření možnosti stanovení podrobnějších regulací v území
 - Prvky regulačního plánu
 - Zpracování podrobnějších dokumentů – regulační plán, územní studie
- Prověření podmínky zpracování územní studie v ploše Z08, stanovené platným územním plánem
- Prověření nevyužitých zastavitelných ploch a jejich potenciálu na využití

F.3 POPIS ÚČELU NAVRHOVANÉ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Účelem navrhované změny je zejména uvedení dokumentace do souladu s následně vydanými změnami legislativy. Z vyhodnocení nevyplývá akutní potřeba vymezovat nové zastavitelné plochy, ale je možné s ohledem na již využitá zastavitelná plocha prověřit potenciál dalšího rozvoje území.

Stávající územní plán byl vydán v roce 2019 a následně proběhlo několik novelizací stavebního zákona a vydání a účinnost zákona nového (283/2021 Sb.). Nadřazené dokumentace byly také několikrát aktualizovány, ale z nich nevyplývá nutnost změny stávající koncepce územního plánu (je však vhodné prověřit jejich soulad a případné upřesnění).

Prověření stávajících zastavitelných ploch (které ještě nejsou využité) je vhodné z hlediska aktuálního demografického vývoje v obci i s ohledem na plánování případné občanské vybavenosti a kapacit technické infrastruktury.

Prověření podrobnějších podmínek využití území je vhodné zejména s ohledem na jejich plnění, pozbytí platnosti a jejich potenciálnímu prodloužení, nebo obnovení.

F.4 POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Vzhledem k výše uvedenému návrhu zadání změny č. 1 Územního plánu Velká Lečice se **nepředpokládá** potřeba vyhodnocení vlivů této změny na udržitelný rozvoj území.

Změnou nejsou řešeny zcela nové zastavitelné plochy, ani změna využití území s potenciální možností realizace záměrů, které by podléhaly posouzení z hlediska vlivů na životní prostředí. Zároveň navrhovaná změna nebude mít výrazný vliv na lokality soustavy Evropsky významných lokalit. Nad to

je potřeba konstatovat, že nejbližší taková lokalita je vzdálena cca. 7 km vzdušnou čarou (EVL – Hrdlička – Ždánská hora).

G. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obec neeviduje podněty na změnu územního plánu podanou dle § 109 odst. 2 stavebního zákona. Tyto podněty bylo možné podat v souladu se stavebním zákonem od 01.07.2024. Předchozí žádosti o změnu územního plánu byly vyhodnoceny a posouzeny v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů.

H. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Nepředpokládá se podnět na změnu nadřazené dokumentace.

Je možné prověřit koncepčního řešení nadmístní cyklotrasy (v ÚP Velká Lečice jako KD1) společně s okolními obcemi, případně jako nadmístní záměr v ZÚR Středočeského kraje.

I. ZÁVĚR

Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Velká Lečice bude před předložením zastupitelstvu obce projednán s dotčenými orgány obdobně podle § 89 - 90 stavebního zákona.

Ze zprávy o uplatňování územního plánu Velká Lečice **vyplývá**, že je potřeba pořizovat změnu územního plánu.

Nejedná se o změnu z hlediska potřeby vymezení nových zastavitelných (rozvojových) ploch, ale zejména o uvedení do souladu s nadřazenou dokumentací (následně vydanou) a s požadavky stavebního zákona, které vzešly novelizacemi po vydání územního plánu.

Je vhodné prověřit vymezení a využití stávajících zastavitelných ploch s ohledem na demografický a ekonomický vývoj obce a s ohledem na kapacity technické infrastruktury při zachování udržitelného rozvoje území.