

Zpráva o uplatňování Územního plánu Husinec

Návrh k projednání. Zpracováno pořizovatelem dle §55 stavebního zákona. Zasílá se obci Husinec, dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu. Doručuje se veřejnou vyhláškou. Do 15 dnů ode dne doručení může každý uplatnit u pořizovatele písemné připomínky. Do 30 dnů od obdržení návrhu mohou dotčené orgány a krajský úřad uplatnit uplatnit u pořizovatele vyjádření, ve kterém uvedou požadavky vyplývající z právních předpisů a územně plánovacích podkladů, krajský úřad uplatní stanovisko a sousední obce mohou uplatnit podněty. Nejpozději 7 dní před uplynutím této lhůty doručí příslušný orgán ochrany přírody pořizovateli a příslušnému úřadu stanovisko dle §45i zákona o ochraně přírody a krajiny. K připomínkám, vyjádřením a podnětům uplatněným po uvedených lhůtách se nepřihlíží.

základní údaje:

Územní plán Husinec katastrální území Husinec

Nabytí účinnosti územního plánu: 1.7.2010

Zhotovitel ÚPD: Kadlec K.K. Nusle spol. s r.o., Ing. arch. Daniela Binderová

Pořizovatel: obecní úřad Husinec

Právní předpisy platné pro pořízení ÚP:

Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, prováděcí vyhlášky:

500/2006 Sb., vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů

501/2006 Sb., vyhláška o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů

Obsah:

- a) vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území
 - a.1. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán
 - a.2. Vyhodnocení uplatňování územního plánu
 - a.3. Vyhodnocení případných nepředpokládaných dopadů na udržitelný rozvoj území
- b) problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů
- c) vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- d) prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona
- e) pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny
- f) požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
- g) požadavky na zpracování variant řešení
- h) návrh na pořízení nového územního plánu
- i) není navrhována aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.
- j) závěr - doporučení

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

a.1. vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán:

- ÚP Husinec nabyl účinnosti dne 1.7.2010 a byl vydán podle platného stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.
- Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 23. 9. 2013 projednalo 2. úplnou aktualizaci ÚAP (usnesením č. 79-8/2013/ZK).
- Stavební uzávěry vyhlášené radou Středočeského kraje se netýkají katastrálního území Husinec.
- V roce 2014 došlo k aktualizaci Územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, týká se také katastrálního území Husinec.
- Dne 22.2.2012 nabyly účinnosti ZUR Středočeského kraje, které jsou závazným dokumentem pro pořizování územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území. Týká se také katastrálního území Husinec.

Uvedené dokumenty je třeba v územním plánu zohlednit.

a.2. vyhodnocení uplatňování územního plánu:

Zhodnocení základních koncepcí rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot:

Základní koncepce rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot, která je dále v územním plánu podrobněji specifikována v jednotlivých dílčích koncepcích, byla vytvořena se záměrem vyhovět žadatelům (především vlastníkům pozemků) o změnu pozemků na pozemky zastavitelné.

Územní plán se naplnil pouze částečně, přesto je již zřetelné, že obec není připravena na příliv značného počtu nových obyvatel, na zvýšené nároky dopravy, není dostatečná kapacita technické vybavenosti, ani občanské vybavenosti, zejména předškolních a školních zařízení. Lze tedy konstatovat, že rozsah zastavitelných ploch vymezených územním plánem značně převyšuje současnou kapacitu obce a její možnosti takto masivní výstavbu absorbovat a zajistit přitom vyvážený a udržitelný rozvoj.

Urbanistická koncepce vymezuje zastavitelné plochy v rozsahu, který přesahuje současně možnosti obce zajistit občanskou a technickou vybavenost. Je tedy třeba zvážit zmenšení ploch vymezených jako zastavitelné, s ohledem na koncepci krajiny, na urbanistickou koncepci, na koncepci dopravní a technické vybavenosti, na možnosti vzniku veřejných prostranství, na nutnost náhrad za změny v území. Je vhodné zvážit zastavitelnost zejména ploch BC₂, 14SOZ₅ (zvážit a podpořit případnou změnu na občanskou vybavenost nebo změnu intenzity zastavění), 15OS₄, 13SOZ₄, 8SOZ₂, 7SOPS, BC₄, 16SOP₇.

Je třeba zvážit vymezení zastavitelných ploch v záplavovém území vzhledem k opakovaným škodám na majetku. Je třeba zohlednit aktualizované záplavové území.

Je třeba prověřit koncepci komunikací v zastavěném území vzhledem k tomu, že tyto plochy byly v některých případech zastavěny. U klíčových ploch stanovit nutnost veřejných prostranství nebo zvážit stanovení veřejné prospěšnosti. U ostatních ploch umožnit pružné

změny, tak, aby mohl stavební úřad bez problémů rozhodovat o změnách. Celkově je třeba prověřit trasy komunikací, doplnit podle skutečného stavu nebo skutečné potřeby (případně i VPS).

Zvážit návrh koncepce klíčových komunikací v nově zastavitelných lokalitách.

Zvážit vymezení cyklotrasy do Drážan v části Husinec, prověřit možnost posunutí k vodě, vzhledem k provozu v obytné části i vzhledem k záplavovému území.

Zvážit žádosti vlastníků o využití pozemků v záplavovém území (bývalé zahrádky, žádosti o lagunu, návrh obce na rozlivnou louku) – je třeba vytvořit koncepci krajiny a rozhraní urbanizovaného území podél řeky.

Je třeba vytvořit koncepci veřejných prostranství, obec vnímá jako zásadní nedostatek chybějící náměstí. Je třeba zvážit vhodné prostory pro shromažďování, navrhnout.

Úřad územního plánování doporučuje, aby změnou územního plánu došlo k přehodnocení vymezeného zastavěného území, včetně stanovené intenzity využití těchto ploch v zastavěném území. Vzhledem k tomu, že se jedná o zásadní změnu koncepce, doporučujeme nikoli změnu územního plánu, ale územní plán nový.

Koncepce uspořádání krajiny

Vzhledem ke značnému zájmu vlastníků pozemků o zastavitelné plochy je koncepce uspořádání krajiny, včetně koncepce zeleně v sídle v současném územním plánu vzhledem k zástavbě ve funkci „doprovodné“. Již dnes je však patrné, že zájem stálých i nově přichozích obyvatel na kvalitním přírodním zázemí obce se zvyšuje. Sílí zájem obyvatel o kvalitní koncepci rekreačních ploch, ale i o kvalitní koncepci přírodních a přírodě blízkých ploch. **Je tedy třeba změnit koncepci zeleně, spíše vlastně teprve kvalitní koncepci krajiny vytvořit**, aby mohla být samostatnou hodnotnou složkou prostředí. **V obci Husinec je ohromný přírodní a krajinný potenciál, který by měl být kvalitní koncepcí krajiny potvrzen, zohledněn, chráněn a rozvinut.**

Je vhodné zvážit podmínky vytvoření kvalitního krajinného pásu podél řeky, s ohledem na záplavové území, s ohledem na nadregionální biokoridor a funkci přírodní, ale i rekreační funkci (zejména cyklistika, procházkové trasy, rekreační rybaření? vodní sporty?..)

Je vhodné zvážit propojení ploch zeleně v severní části území (mezi zástavbou a ústavem) s plochami v jižní části území (mezi Husincem a zástavbou v Řeži), zvážit zde vytvoření stezek a ploch pro rekreaci (běh, „kočárkové“ trasy, dětské hry, sportoviště...) nebo zachovat přírodní „divoký“ stav krajiny.

Je třeba vytvořit koncepci krajiny ve východní části území.

Do průzkumů a rozborů týkajících se ploch zeleně je vhodné zapojit místní spolky a sdružení, které již iniciativně začaly, tato spolupráce by mohla přispět ke zlepšení sociální soudržnosti obyvatel, ve které již tak obec Husinec vyniká!

Je třeba prověřit trasy biokoridorů, navrhnout vhodná propojení v krajině tak, aby „divoká příroda“ byla zohledněna a měla svůj prostor.

Krajina a zeleň v zastavěném území

Je třeba vytvořit koncepci zeleně na veřejných prostranstvích, navrhnout koncepci alejí v zastavěném území.

Stanovené **podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití** – viz. kap. 6. platného ÚP (textová část) jsou vcelku nastaveny použitelně, přesto stavební úřad doporučuje zvážit možnost zmenšení počtu různých ploch tak, aby bylo možno pružněji rozhodovat v území bez nutnosti často měnit územní plán. K tomu se připojuje úřad územního plánování. Také nastavení regulativů, zejména ve stabilizovaných plochách by

mělo pružněji umožňovat změny v území (např. velikost pozemku ve stabilizované zástavbě) Současně obec chce věnovat více pozornosti vyváženému prostředí jednotlivých zastavitelných lokalit. Je třeba zvážit vhodný nástroj, například regulační plán, případně kombinaci územní studie, dohody o parcelaci a plánovací smlouvy pro nově zastavované lokality. Je vhodné nahradit používání formy zastavovací studie vhodnějšími nástroji a odstranit tak procesní podmínky rozhodování.

Vzhledem k žádostem vlastníků o změny ploch rekreace a jejich využívání pro trvalé bydlení je třeba prověřit jednotlivé lokality a zvážit možnosti změn, případně sloučení ploch bydlení s plochami rekreace, nebo naopak omezení staveb pro trvalé bydlení.

a.3. **vyhodnocení případných nepředpokládaných dopadů na udržitelný rozvoj území:**

V průběhu užívání územního plánu se ukázaly požadavky související s nárůstem obyvatel – dopravní, technická vybavenost, kapacita občanské vybavenosti, nedostatek veřejných prostranství. Tyto problémy by mohly mít negativní dopad na udržitelný rozvoj území. **Je proto třeba nově vytvořit koncepci udržitelného rozvoje obce, přiměřené množství ploch zastavitelných, ploch nezastavitelných.** Zvolit vhodné nástroje k podpoře vzniku dostatku občanské vybavenosti. Navrhnout koncepci veřejných prostranství v souvislosti s plochami zeleně v sídle.

b) **problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů** (poslední aktualizovaný stav leden 2015):

V roce 2014 došlo k aktualizaci Územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, pro katastrální území Husinec byla zpracována SWOT analýza, výsledky rozboru je třeba zohlednit, aktualizovat data.

Husinec

SWOT analýza:

| SILNÉ STRÁNKY: | SLABÉ STRÁNKY: |
|---|--|
| 1) Spojení s Prahou příměstskou železnici. | 1) Špatný stav hlavní příjezdové komunikace do sídla (nedostatečná šířka). |
| 2) Existence výzkumných ústavů (významný regionální zaměstnavatel). | 2) Záplavové území zasahuje do zastavěného území. |
| 3) Přírodní a rekreační zázemí. | 3) Přítomnost ÚJV Řež – areál s provozem jaderného zařízení a nakládání s radioaktivním materiálem – negativní vlivy na obyvatele. |
| 4) Vysoký podíl vysokoškolsky vzdělaných obyvatel. | 4) Problémy se vsakováním dešťových vod. |
| 5) Chráněné ložiskové území Husinec (stavební kámen), dobývací prostory (70075, 70991). | 5) Nedostatečná kapacita občanského vybavení (ZŠ, |
| 6) Převážná část území obce Husinec je součástí | |

| | |
|---|---|
| NRBC Údolí Vltavy. | MS). 6) Negativní vlivy z těžby kamene (lom Klecany) - hluk, otřesy, prašnost a dále omezení rozvoje obce stanoveným chráněným ložiskovým územím. |
| PRÍLEŽITOSTI: | HROZBY: |
| 1) Zrealizování průchodnosti pobřeží Vltavy pro pěší a cyklisty. 2) Řešením systému veřejných prostranství dojde ke zlepšení obytného prostředí. | 1) Při vymezování zastavitelných ploch v záplavovém území dojde k ohrožení majetku či zdraví osob. 2) Ohrožení obyvatel a prostředí případnou havárií v ÚJV Řež. 3) Případnou realizací severní varianty Pražského okruhu by došlo k narušení přírodně hodnotného území Větrušická rokle (vymezená mj. jako oblast Natura 2000) a údolí Vltavy. |

Hodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje:

- pilíř Z: +

Hodnocení je dostatečně průkazné s využitím indikátorů.

- pilíř H: +

Hodnocení je dostatečně průkazné s využitím indikátorů.

- pilíř S: +

Hodnocení je dostatečně průkazné s využitím indikátorů.

výsledná kategorie: 1

Úkoly do příští aktualizace ÚAP

- prověřit, zda pro ÚJV existují zóny havarijního plánování či zda se nachází objekty nebo zařízení s umístěnými nebezpečnými látkami kategorie A nebo B.

Identifikované problémy:

| OBEC | Husinec | konkrétní nebo místní specifikace | katastrální území |
|-----------|---|---------------------------------------|-------------------|
| pr-hyg-16 | hluk z železniční dopravy | ochrana stávajících obytných zástavby | Husinec u Řeže |
| pr-dop-64 | nedostatečná kapacita (šárka) a špatný stav příjezd. komunikace | | Husinec |
| pr-vod-02 | problém s vsakem dešťových vod | | Husinec |
| pr-vod-03 | problém s vsakem dešťových vod | | Husinec |
| pr-vod-04 | problém s vsakem dešťových vod | | Husinec |
| pr-vod-05 | problém s vsakem dešťových vod | | Husinec |

Nadmístní záměry dle ZÚR:

| druh záměru | označení | specifikace |
|-------------|----------|--|
| ÚSES | NC 2001 | Údolí Vltavy (Šárka, Rostoky, Větrušice) |

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

Dne 22.2.2012 nabyly účinnosti ZUR Středočeského kraje, které jsou závazným dokumentem pro pořizování územních plánů, regulačních plánů a pro rozhodování v území. Týká se také katastrálního území Husinec. Je třeba zohlednit následující:

- Na katastrálním území Husinec není vymezena žádná veřejně prospěšná stavba, území je i nadále zahrnuto v rozvojové oblasti Praha - OB1. Ve veřejně prospěšných opatřeních je uvedeno NC 2001. V plochách a koridorech nadmístního významu je uvedena plocha nadregionálních biokoridorů a biocenter 2001 Údolí Vltavy.
- ZÚR stanovují zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území, zde se týká území Husinec:
 - m) chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).
- ZÚR stanovují pro úkol pro územní plánování: a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území
- ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:
 - a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;
 - b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;
 - c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;
 - d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině

ZUR nestanovují žádné požadavky na koordinaci ploch a koridorů VPS A VPO územně plánovací činnosti obce Husinec

ZUR nestanovují na území obce Husinec žádné plochy a koridory, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu orgány kraje podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití ani plochy a koridory, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování o změnách využití území

d) prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona:

Od účinnosti územního plánu byly zastavitelné plochy částečně využity. Ploch, které jsou územním plánem vymezeny a nejsou využity, je však většina. Prokazování nemožnosti využití vymezených zastavitelných ploch a potřeba vymezení nových zastavitelných ploch je tedy bezpředmětné, zastavitelných ploch je vymezen nadbytek. (viz výše)

- e) **pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny:**
změna není doporučena

Důvodem pro pořízení změny územního plánu by bylo uvedení do souladu s dokumentací kraje, a dále s odkazem na předcházející kapitoly této zprávy, je důvodem aktualizace zastavěného území, přehodnocení nastavené urbanistické koncepce (včetně vymezování zastavitelných ploch a ploch územních rezerv), koncepce uspořádání krajiny a podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. **Vzhledem k nutnosti přehodnocení koncepce úřad územního plánování doporučuje územní plán nový.**

Zpráva o uplatňování Územního plánu Husinec neobsahuje pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu.

- f) **požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území**(§19 odst.2 stavebního zákona)

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj není požadováno, v rozboru udržitelného rozvoje územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav je katastrální území Husinec hodnoceno jako vyvážené z hlediska všech tří pilířů.

- g) **požadavky na zpracování variant řešení**

Varianty nejsou požadovány

- h) **návrh na pořízení nového územního plánu**

Úřad územního plánování doporučuje, aby změnou územního plánu došlo k přehodnocení vymezeného zastavitelného území, včetně stanovení intenzity využití těchto ploch v zastavěném území. Vzhledem k tomu, že se jedná o zásadní změnu koncepce, doporučujeme nikoli změnu územního plánu, ale územní plán nový.

- i) **není navrhována aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.**

- j) **závěr - doporučení:**

Na základě výsledků této Zprávy o uplatňování Územního plánu Husinec Úřad územního plánování doporučuje, aby v souladu s ustanovením § 6 odstavce 5 zastupitelstvo obce rozhodlo o pořízení nového územního plánu.



Ing.ak.arch. Sylva Matějková

Odbor územního rozvoje a památkové péče

Městského úřadu Brandýs nad Labem – Stará Boleslav

Městský úřad Brandýs nad Labem
- Stará Boleslav
Odbor územ. rozvoje a památk. péče
detašované pracoviště Praha 1

-1-

dne 18.5.2015