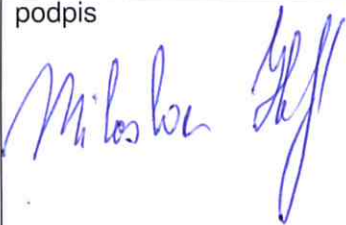





# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KYTÍN za období 11/2010 – 7/2014

dle § 55 zákona č. 183/2006 Sb.



schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Kytín
datum schválení	18.9.2014
číslo usnesení	6/28/2014
jméno oprávněné osoby	starosta Miloslav Holý
podpis 	otisk úředního razítka: 
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. Helena Ušiaková
podpis 	otisk úředního razítka: 

## **OBSAH:**

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
B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚAP .....	3
C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S PUR A ÚPD VYDANOU KRAJEM 4	
D) PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH DLE § 55 ODST.4 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....	4
E) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY .....	4
F) 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 .....	6
G) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO .....	6
H) NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH POD BODY A) – D) VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	6
I) POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY .....	6
J) NÁVRH NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	7

Územní plán Kytín byl zpracován dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "SZ"). Územní plán Kytín vydalo zastupitelstvo obce Kytín dne 12.10.2010, územní plán Kytín nabyl účinnosti dne 11.11.2010. Zpracovatelem územního plánu Kytín (dále jen "ÚP") byl Ing.arch. Michal Schwarz, pořizovatelem MěÚ Černošice, úřad územního plánování.

Zpráva o uplatňování Územního plánu Kytín vychází z § 55 odst. 1 SZ a § 15 vyhlášky 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. V § 55 odst. 1 SZ 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 nových skutečností přistoupil Odbor územního plánování MěÚ Černošice, jako pořizovatel územního plánu, ke zpracování zprávy o uplatňování Územního plánu Kytín.

## **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**

Stávající platný ÚP vymezil zastavitelné plochy zejména pro bydlení a pro sport, v menším rozsahu pak pro občanskou vybavenost, zemědělskou výrobu, rekreaci, dopravní a technickou infrastrukturu. K naplňování těchto ploch dochází velmi pozvolna a to především v oblasti bydlení (podrobněji viz dále kapitola D)). Z tohoto důvodu není potřeba vymezovat plochy nové. V uplynulém období nebyly realizovány navržené plochy změn v krajině, tyto budou i nadále součástí ÚP.

Jedním ze záměrů, který měl ÚP řešit (záměr byl součástí zadání ÚP) byl požadavek obce na umístění rozhledny. Vzhledem k tomu, že v době pořízení ÚP nebylo jasné konkrétní místo, kam by měla být rozhledna umístěna, nebyla vymezena plocha pro tento záměr. V současné době je již jasná představa o možnostech umístění tohoto záměru, proto bude pořízena změna ÚP, která prověří vymezení plochy pro umístění rozhledny.

Stávající platný ÚP vylučuje v některých plochách vybudování technické infrastruktury zejména v rámci všech ploch NL (plochy lesní), vzhledem k rozsahu zalesněných území na území obce se tento požadavek jeví jako problematický a to zejména z důvodu nemožnosti vybudování případných nových zdrojů pitné vody (vodovodní vrty, vodojem apod.).

ÚP vymezil zastavitelnou plochu technické infrastruktury TI (Z21) v návaznosti na stávající ČOV, při územním řízení na změnu využití pozemků parc.č.460/33, 460/34 a 460/35 k.ú. Kytín na ostatní plochu – manipulační plochu a umístění stavby oplocení a montovaného skladu na pozemku parc.č.460/35 v k.ú.Kytín nebylo toto povoleno a to z důvodu nesouhlasného závazného stanoviska MěÚ Černošice orgánu ochrany přírody s odůvodněním, že na dotčených pozemcích se nachází významný krajinný prvek ze zákona – údolní niva. Při vymezení této zastavitelné plochy v rámci pořizování ÚP výše uvedený orgán ochrany přírody neměl k této ploše žádné připomínky (viz č.j. ŽP/S MEUC-018276/2010/Sob ze dne 21.5.2010). V rámci pořízení změny ÚP bude jednoznačně stanoveno možné využití tohoto území.

V uplynulém období nebyly realizovány navržené veřejně prospěšné stavby vymezené územním plánem, předpokládá se jejich drobná korekce a to zejména v části navržené dopravní infrastruktury (WD 05).

V souladu s účinností novely SZ (od 1.1.2013) nelze dle § 101 SZ uplatnit předkupní právo na veřejně prospěšná opatření, v rámci pořízení změny ÚP bude pro navržená veřejně prospěšná opatření vypuštěna možnost předkupního práva a ponechána pouze možnost vyvlastnění.

Od doby vydání ÚP nebyly zaznamenány při realizaci jednotlivých záměrů v souladu s ÚP žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Vydaný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj území při zachování stávajícího charakteru obce jako venkovského sídla v hodnotné krajině.

## **B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚAP**

Obec Kytín má dle vyhodnocení vyváženosti územních podmínek (vyhodnocení URÚ) slabý hospodářský pilíř. Jedná se o obec s mírným nárůstem počtu obyvatel mimo hlavní suburbanizační zónu hl.m. Prahy v kvalitním přírodním prostředí. Obec se nachází mimo hlavní silniční tahy i mimo kolejovou dopravu. Z výše uvedených důvodů není vhodné vymezení dalších rozsáhlejších

zastavitelných ploch. Území má potenciál zejména v oblasti kvalitního bydlení a rekreace, která by mohla být i zdrojem pracovních příležitostí v obci.

ÚAP vymezují následující problémy k řešení v ÚP:

- *urbanistické závady*
  - izolovaná zástavba (ZU 245)
- *dopravní závady*
  - nedostatek parkovacích a odstavných stání
- *slabé stránky*
  - území se zvýšenou intenzitou chatové zástavby
- *ohrožení území například povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy*
  - při přívalových deštích dochází k zaplavení okolí vodotečí, zejména na návsi kolem Bojovského potoka a kolem jeho levostranného přítoku – řešit retenční opatření

Výše uvedené problémy stávající ÚP řeší a to zejména doplněním ploch pro parkování, rekreační lokality jsou stabilizovány bez dalšího extenzivního rozvoje, v nezastavěném území se vymezují plochy změn v krajině pro ochranu před povodněmi a zvýšení retenční schopnosti.

Z územně analytických podkladů nevyplývají problémy, které by vyvolaly potřebu změny ÚP.

### **C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S PUR A ÚPD VYDANOU KRAJEM**

ÚP je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008, která byla schválena usnesením vlády ČR dne 20.7.2009. Z PUR nevyplývá žádný požadavek, který by významně ovlivnil stanovenou koncepci rozvoje obce. Platný ÚP respektuje republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou v PUR stanoveny.

ÚP je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje<sup>1</sup>, které vydalo zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011. ZUR SK upřesňují rozvojovou oblast OB1 tak, že obec Kytín se nachází mimo tuto rozvojovou oblast. Na území obce nevymezují ZUR SK žádnou veřejně prospěšnou stavbu ani veřejně prospěšné opatření, z hlediska krajinného typu je obec zařazena do krajiny H - zvýšených hodnot (nutnost zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot, změny v území nesmí ohrozit důvody ochrany přírodních a krajinnářských hodnot). Stávající platný územní plán respektuje přírodní i kulturní hodnoty území spočívající zejména v zachované historické osnově osídlení a cestní síti, cenných architektonických stavbách (kostel Nanebevzetí P.Marie, typické stavby lidové architektury), přírodních hodnotách území – významné krajinné prvky, hodnotné krajinné celky, pramenné lokality a nivní půdy.

### **D) PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH DLE § 55 ODS.4 STAVEBNÍHO ZÁKONA**

Pro rozvoj obce Kytín vymezuje ÚP dostatek zastavitelných ploch, k jejich naplňování dochází velmi pozvolna. Zastavitelné plochy jsou navrženy zejména pro bydlení (z předpokládaných cca 50 nových rodinných domů byly v uplynulém období postaveny pouze 3 rodinné domy, další 3 domy jsou rozestavěné), vymezené zastavitelné plochy určené pro další funkce (sport, občanskou vybavenost, dopravní a technickou infrastrukturu) jsou zatím nevyužité. Důvodem pomalého naplňování vymezených ploch je zejména poloha obce v sídelní struktuře (malé venkovské sídlo mimo hlavní suburbanizační zónu Prahy s minimální občanskou vybaveností a bez zdrojů pracovních příležitostí, obcí neprochází žádné hlavní dopravní tahy).

Po zohlednění vývoje výstavby lze závěrem říci, že zastavitelné plochy vymezené ve stávajícím ÚP jsou vyhovující a dostačující pro potřebný rozvoj obce.

### **E) POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY Č.1 ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY**

Požadavky na urbanistickou koncepci obce:

- Provéřit vymezení plochy pro umístění rozhledny, zejména prověřit pozemky parc.č. 661 (okrajová část podél stávající obecní cesty tak, aby nebyla narušena celistvost tohoto lesního pozemku) a parc.č.372/1 v k.ú. Kytín.

---

<sup>1</sup> dosud nebyl Středočeským krajem vydán žádný regulační plán

- Provéřit možné stanovení minimální požadované výměry pozemku pro stavbu rodinného domu.
- Provéřit možné doplnění regulace oplocení s ohledem na zachování venkovského charakteru obce (např. stanovením max. výšky).
- Provéřit možnost umístování staveb pro technickou infrastrukturu v odůvodněných případech na celém území obce (jedná se zejména o možnost povolování nových vodovodních vrtů, vodojemů v plochách lesa), na lesních pozemcích se prověří zařazení technické infrastruktury do přípustného využití pouze pro stavby a zařízení sloužící lesnímu hospodářství a stavby veřejné technické infrastruktury.
- Jasně definovat možnosti využití zastavitelné plochy technické infrastruktury Z21 dle platného ÚP s ohledem na nepovolení záměru výstavby oplocení a montovaného skladu ze strany orgánu ochrany přírody v rámci územního řízení.
- Provéřit doplnění možného funkčního využití v plochách bydlení, smíšených obytných a občanského vybavení o veřejnou občanskou vybavenost - zejména školství - MŠ.
- V textové části ÚP prověřit upřesnění formulace pro plochy BV – bydlení v rodinných domech – venkovské a SV – plochy smíšené obytné – venkovské tak, aby bylo umožněno chovatelství a pěstitelství nejen pro vlastní potřebu (vyloučena bude zemědělská velkovýroba).
- Bude provedena aktualizace zastavěného území obce.
- Provéřit zařazení celého pozemku parc.č. 651/1 k.ú. Kytín do plochy RI – plochy staveb pro rodinnou rekreaci nebo do plochy ZS – zeleň soukromá a vyhrazená s ohledem na umožnění oplocení tohoto pozemku (dle platné ÚPD je část pozemku zařazena do plochy NSpr – plocha smíšená nezastavěného území). Zohlednit skutečnost, že pozemek se nachází v těsné blízkosti lesa (ve vzdálenosti 50m od lesa).

#### Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury:

- Provéřit pozemek parc.č. 15/14 k.ú. Kytín, který v současné době neslouží jako komunikace - vyjmout v textové části ze seznamu obslužných komunikací, ve skutečnosti se jedná o zahradu u stávajícího rodinného domu.

#### Požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

Nejsou žádné požadavky na změnu koncepce uspořádání krajiny, vyjma několika menších zásahů uvedených výše v odstavci týkajícím se urbanistické koncepce obce.

#### Požadavky na vymezení ploch a koridorů územní rezerv:

Není požadováno vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

#### Požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací:

- Provéřit úpravu vymezené veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury WD 05 dle stávajícího platného ÚP, předpokládá se zrušení části této VPS pro vyvlastnění zejména pro pozemky parc.č.702, 15/12 a část parc.č.718 k.ú. Kytín.
- V souladu s účinností novely SZ (od 1.1.2013) nelze dle § 101 SZ uplatnit předkupní právo na veřejně prospěšná opatření, v rámci pořízení změny ÚP bude pro navržená veřejně prospěšná opatření vypuštěna možnost předkupního práva a ponechána pouze možnost vyvlastnění, zároveň bude prověřeno přeřazení navržených suchých poldrů (WK01 a WK02) z veřejně prospěšných opatření do veřejně prospěšných staveb.
- Provéřit u všech navržených veřejně prospěšných staveb požadavek na předkupní právo – pokud bude předkupní právo ponecháno, bude v souladu s §101 SZ doplněno v čí prospěch je předkupní právo vymezeno (stanovení oprávněné osoby).

#### 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:

Nejsou známy žádné požadavky na podmíněnost ploch vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

#### Požadavky na zpracování variant řešení:

Nepožaduje se zpracování variantního řešení.

#### Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny ÚP a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění:

Návrh změny č.1 ÚP Kytín bude zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) v platném znění a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s

vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh změny č.1 ÚP Kytín bude zpracován pro vybrané lokality řešené touto změnou, bude zahrnovat výkresy, kterých se změna č. 1 ÚP Kytín týká a lze ji graficky vyjádřit.

Změna č.1 ÚP Kytín bude obsahovat:

Návrh:

Textová část v rozsahu části I. přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Výkres základního členění..... 1 : 5 000

Hlavní výkres..... 1 : 5 000

Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací..... 1 : 5 000

Odůvodnění:

Textová část v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Grafická část:

Koordinační výkres.....1 : 5 000

Výkres předpokládaných záborů půdního fondu .....1 : 5 000

Podkladem výkresů grafické části bude státní mapové dílo – katastrální mapa, aktuální stav. Geodetickým referenčním systémem bude souřadnicový systém Jednotné trigonometrické sítě katastrální (S-JTSK).

Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku jednotlivých výkresů.

Počet tištěných vyhotovení územního plánu bude 4 paré. Součástí každého tištěného vyhotovení územního plánu bude datový nosič obsahující textovou část a grafickou část, která bude v rastrové i vektorové podobě včetně metadat.

Požadavky na vyhodnocení vlivů změny ÚP na URÚ:

Viz níže kapitola F).

#### **F) 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**

Dotčený orgán ve svém stanovisku č.j. 111017/2014/KUSK z 1.8.2014 vyloučil vliv předložené koncepce na evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Dotčený orgán ve svém stanovisku č.j. 111015/2014/KUSK z 7.8.2014 posoudil případný požadavek na posouzení vlivů na životní prostředí podle § 47 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb. Z jeho stanoviska vyplývá, že nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Návrh změny č. 1 územního plánu Kytín **nebude obsahovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.**

#### **G) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO**

Vzhledem k rozsahu řešené problematiky není zpracování variant požadováno.

#### **H) NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH POD BODY A) – D) VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Návrh na pořízení nového územního plánu se nepodává, neboť ze skutečností uvedených pod písmeny A) až D) nevyplývá potřeba takové změny, která by podstatně ovlivnila koncepci územního plánu.

#### **I) POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY**

Požadavky nejsou uváděny, v rámci vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly negativní dopady na udržitelný rozvoj zjištěny.

## **J) NÁVRH NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Zastupitelstvo obce Kytín nemá požadavek na aktualizaci ZUR SK - návrh se nepodává.

### **Seznam použitých zkratk:**

ČOV – čistírna odpadních vod

PUR - Politika územního rozvoje České republiky 2008 schválená usnesením vlády ČR dne 20.7.2009

SZ – zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu v platném znění

ÚAP – územně analytické podklady ORP Černošice (aktualizováno k 31.12.2012)

ÚP – územní plán Kytín

ÚPD - územně plánovací dokumentace

URU – udržitelný rozvoj území

ZUR SK – Zásady územního rozvoje Středočeského kraje vydané zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19.12.2011