

NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PTICE za období 2017 – 2025

dle § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

návrh určený k projednání dle § 88 až § 90
zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Ptice
datum schválení	
číslo usnesení	
určený zastupitel	Pavel Havránek
oprávněná osoba	Ing. Miloš Dvorský, starosta
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Karlštejská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. arch. Klára Zvěřevová
podpis	otisk úředního razítka:

OBSAH:

- A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
- B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ
- C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ
- 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
- E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
- F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
- G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán Ptice byl zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "předchozí stavební zákon"). Územní plán Ptice vydalo zastupitelstvo obce Ptice dne 27. 12. 2017, územní plán nabyl účinnosti dne 18. 1. 2018. Zpracovatelem územního plánu Ptice byl Ing. arch. Milič Maryška, pořizovatelem Městský úřad Černošice, odbor územního plánování. Změna č. 1 ÚP Ptice byla vydána dne 24. 8. 2022, s nabytím účinnosti dne 21. 9. 2022, Změna č. 2 ÚP Ptice byla vydána dne 4. 12. 2023 a nabyla účinnosti 29. 12. 2023. Územní plán Ptice ve znění jeho Změn č. 1 a 2 (dále také jen "územní plán") není zpracován dle požadavků na jednotný standard územně plánovací dokumentace dle požadavku aktuálních právních předpisů.

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), kde je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté každé následující 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Ve smyslu tohoto ustanovení přistoupil Městský úřad Černošice, odbor územního plánování jako pořizovatel územního plánu ve spolupráci s určeným zastupitelem ke zpracování zprávy o uplatňování Územního plánu Ptice v uplynulém období (dále také jen „Zpráva“).

Zpráva neobsahuje zadání změny územního plánu.

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obec Ptice je sídlo v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní oblast Praha. Počet obyvatel se od doby vydání územního plánu v roce 2017 zvýšil cca o 25 % (počet obyvatel k 1. 1. 2025 je 1 014, ke dni 1. 1. 2017 byl počet obyvatel 793). Správní území obce zahrnuje katastrální území Ptice, rozloha území je 7,81 km².

Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je v územním plánu vymezeno ke dni 31. 12. 2022. Zastavěné území bude aktualizováno při další změně.

Základní koncepce rozvoje území obce a urbanistická koncepce

Základní koncepce rozvoje vychází z poměrně dobré dostupnosti sídla, kdy při současné odlehlejší a klidné poloze mimo nejfrekventovanější dopravní tahy se nepředpokládá spádová funkce obce v regionu. Předností obce je zejména charakter rezidenční a rekreační. Základní koncepcí rozvoje území obce je zachování kvalitního obytného standardu, vylepšení již dobrých podmínek pro rekreaci a sportovního vyžití a zlepšení obytného standardu prostřednictvím návrhu rozvoje obslužné sféry (občanské vybavení, veřejná prostranství), dostatečně kapacitní veřejné infrastruktury a vytvoření podmínek pro přístup obyvatel obce do okolní krajiny při zachování všech přírodních a krajinářských hodnot v území. V území jsou vytvářeny předpoklady pro ochranu přírodních a krajinářských hodnot, které jsou situovány ve zvýšené míře zejména v západní části území obce, které je součástí přírodního parku Povodí Kačáku. Předpokladem je také ochrana kulturního dědictví, které představují registrované kulturní památky, památky místního významu, dochovaná urbanistická struktura sídla Ptice a archeologické nálezy.

Stávající platný územní plán obsahuje zastavitelné plochy zejména pro bydlení (11 ploch), plochy smíšené obytné (7 ploch), plochy občanského vybavení (2 plochy), plochy pro rekreaci (4 plochy) a jednu plochu výroby a skladování.

Plošně rozsáhlejší je pouze zastavitelná plocha Z01 určená pro obytnou zástavbu. Ostatní plochy pro bydlení nebo pro smíšenou zástavbu jsou situovány obvykle v prolukách ve stávajícím sídle, rozloha jednotlivých ploch většinou odpovídá pro zástavbu v počtu jednotek rodinných domů.

K naplňování zastavitelných ploch dochází pozvolna. Pro největší zastavitelnou plochu Z01 byla společně s plochou Z11 zpracována a zaevidována územní studie (2021). Lokalita byla rozparcelována, byla vybudována technická a dopravní infrastruktura a postupně jsou prováděny stavby (na cca 30 % plochy). Součástí stavby vznikající v ploše Z 11 se předpokládá i částečné využití pro občanské vybavení – ordinace lékařů. Plocha Z01 bude využita pro rodinné domy a veřejná prostranství.

Z menších zastavitelných ploch je z části využita plocha Z04 (je vybudována dopravní a technické infrastruktura a z části jsou realizovány stavby RD), v plochách Z 14 a Z19 probíhá projektová příprava. V ploše Z 18 je realizováno hřiště a probíhá příprava stavby zázemí. Ostatní plochy jsou zatím nevyužity, případně probíhají přípravy konceptu využití.

Plochy přestavby byly vymezeny na místě bývalých zemědělských a provozních areálů a v místě bývalých rybářských sádek, tyto plochy jsou postupně využívány a přeměněny (P02 – započata výstavba RD, v ploše P03 - pokračování využití pro komerční areály, P04 a P05 provedeny změny na rekreaci a zeleň).

Zastavitelné plochy pro bydlení a smíšené využití jsou navrženy v celkovém rozsahu cca 10,09 ha, z toho využito 1,8 ha (tj. cca 17,8 %), plochy pro občanské vybavení v rozsahu 0,32 ha, z toho využito 0,1 ha (tj. cca 31 %), plochy pro občanské vybavení sport v rozsahu 0,33 ha, zatím nevyužity, plochy výroby a skladování v rozsahu 0,28, zatím nevyužity a plochy pro rekreaci – sportovně relaxační zařízení v rozsahu 1,76 ha, z toho využity v rozsahu 0,35 ha (tj. 19,8 %).

Další rozvoj částečně probíhá i v rámci zastavěného území.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v dostatečném rozsahu pro rozvoj obce v následujícím období, potřeba vymezování nových zastavitelných ploch v sídle ani z následujícího hodnocení nevyplyvá.

Systém sídelní zeleně

Koncepce sídelní zeleně je založena na stabilizaci stávajících prvků sídelní zeleně na atraktivních místech v centrálních částech sídla, s doplněním vysokého podílu zeleně soukromých sadů a zahrad. Zastavěné území obce se navrhuje propojit se stávajícími ekosystémy krajiny formou zelených pásů.

Koncepce sídelní zeleně v současnosti vyhovuje.

Koncepce veřejné infrastruktury

Koncepce technické infrastruktury předpokládá likvidaci odpadních vod stávajícím způsobem ve veřejné ČOV, stávající kapacita ČOV je 1 800 EO, plocha TI vymezená v územním plánu je dostatečná i pro případné zkapacitnění ČOV. Podle podmínek územního plánu všechny nové stavby (zejména stavby bydlení a občanského vybavení) v zastavitelných plochách, plochách přestaveb a také změny dokončených staveb v zastavěném území v sídle, pokud je to možné s ohledem na vzdálenost systému a morfologii terénu, musí být napojeny na systém veřejné kanalizace zakončené ČOV.

Územní plán obsahuje požadavky na zajištění bezeškodné likvidace srážkových vod v místě, s upřednostněním akumulace a retence srážkových vod před jejich odvedením do recipientu.

Území obce Ptice bylo v roce 2023 – 2024 zahrnuto do řešení Územní studie povodí Radotínského potoka. Z výsledků územní studie pro území obce Ptice vyplývají pro nakládání s odpadními vodami následující doporučení:

„Postupovat dle platného územního plánu. Do doby intenzifikace povolit výstavbu pouze pro volnou kapacitu. Ostatní výstavbu podmínit zkapacitněním ČOV. V odůvodněných případech je přípustný individuální způsob likvidace splaškových vod (např. pomocí bezodtokové jímky s vývozem na kapacitní ČOV). Technické řešení pomocí domovních ČOV, mikročistíren či kořenových ČOV není doporučováno z důvodu problematické účinnosti.“

Územní plán Ptice uvedená opatření obsahuje, v příští změně územního plánu je vhodné prověřit případné další úpravy nebo upřesnění podmínek využití ploch v bezprostřední blízkosti toku Radotínského potoka a jeho prameniště s ohledem na zjištění a doporučení územní studie.

Zásobení vodou je zajištěno z veřejného vodovodu, který je napojen na skupinový vodovod. Kapacita soustavy je dostatečná i pro návrhové plochy.

Stávající koncepce zásobení pitnou vodou i likvidace odpadních vod v současnosti vyhovuje.

Koncepce dopravní infrastruktury potvrzuje stávající silniční síť doplněnou o místní komunikace. Územní plán vymezuje veřejná prostranství se silnicemi jako plochy DS – dopravní infrastruktura silniční, plochy místních komunikací a dalších prostranství jsou vymezeny v kategorii PV veřejná prostranství. Pro celkovou koncepci sídla je významná navrhovaná přeložka silnice II/101, obsažená v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, která je v platném Územním plánu Ptice vymezena jako územní rezerva, ve dvou variantních trasách. Realizace této přeložky představuje příležitost ke snížení dopravní zátěže centra obce. Přeložku silnice II/101 je třeba při následující změně do územního plánu zapracovat a současně prověřit vhodné napojení navrhované silnice na systém komunikací v sídle. Jako příznivé řešení napojení sídla na obchvatovou silnici se oproti ZÚR SK předpokládá řešení sjezdu v blízkosti výrobně komerčního areálu v místě severně od obce.

Pro pěší a cyklodopravu v krajině územní plán navrhuje využití původních polních cest.

Stávající koncepce dopravy v současnosti vyhovuje, v příští změně územního plánu je třeba zapracovat a upřesnit koridor přeložky silnice II/101 dle ZÚR SK.

Koncepce občanského vybavení je současné době dostatečná, celkově odpovídá velikosti a významu obce Ptice v širším okolí. V obci byla v posledních letech otevřena mateřská škola a vybudováno hřiště, další rozvoj vybavení se předpokládá v rámci nově vznikající zástavby. Potřeby základního a středního školství jsou zajišťovány v několika sousedních a blízkých obcích a v Praze.

Stávající koncepce občanského vybavení v současnosti vyhovuje.

Podmíněnost využití ploch

Územní plán původně vymezil jednu plochu s podmínkou zpracování územní studie, územní studie pro plochy Z01 a Z10 již byla zpracována.

V územním plánu nejsou vymezeny plochy, ve kterých by rozhodování o změnách bylo podmíněno vydáním regulačního plánu.

V období od vydání územního plánu nevznikla potřeba na doplnění podmínky zpracování územní studie nebo regulačního plánu.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití, s určením hlavního využití, přípustného využití, podmíněně přípustného využití s uvedením podmínek a nepřípustného využití. V plochách s možností umístování staveb jsou stanoveny

podmínky prostorového uspořádání. Rozsah stanovených podmínek je postačující pro rozhodování v území.

Veřejně prospěšné stavby a opatření

V územním plánu byly vymezeny plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnění. Pozemek pro rozšíření ČOV již byl převeden do vlastnictví obce, plochu WT1 lze proto při příští změně územního plánu z výkresu veřejně prospěšných staveb a opatření vypustit. Ostatní plochy pro veřejně prospěšná opatření územního systému ekologické stability budou ve výkrese zachovány. Jako veřejně prospěšná stavba bude v příští změně územního plánu vymezen koridor pro přeložku silnice II/101 včetně navrhovaného dopravního napojení. Ve sledovaném období nevyplývala potřeba na vymezení jiné veřejně prospěšné stavby nebo opatření.

Koncepce uspořádání krajiny

Koncepce krajiny obsažená v územním plánu předpokládá vytvářet předpoklady pro obnovu přírodních zdrojů a založit v území strategii tzv. trvale udržitelného rozvoje, tedy takového rozvoje, který zajišťuje dostatečnou prosperitu ekonomickým aktivitám v území, ale současně s tím zabezpečuje trvalé obnovování těch zdrojů, které jsou pro vývoj využívány.

Ve volné krajině se předpokládá rozšíření účelové cestní sítě, cyklostezek, případně hipostezek, navrhuje se výsadba doprovodné zeleně. Územní plán obsahuje zásady přístupu k ochraně a tvorbě krajiny a společné zásady v nezastavěném území (kapitola E části 2 a 3 územního plánu).

Koncepce krajiny je vyjádřena vymezením ploch s rozdílným způsobem využití v krajině včetně vymezení ploch změn v krajině K01 – K16 a stanovením podmínek využití těchto ploch. Tyto plochy jsou navrženy zejména za účelem založení prvků územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) a zvýšení podílu zeleně v krajině (založení pásů zeleně podél cest a vodotečí). Navrhované změny v krajině v uplynulém období převážně nebyly realizovány, tyto budou i nadále součástí územního plánu.

Plán místního ÚSES ORP Černošice na území obce Ptice navrhuje doplnění nadregionálního biokoridoru NK 54 Pochvalovská stráž – Karlštejn-Koda o vložená lokální biocentra: LBC Dolní Podkozský Mlýn, LC Trněná stráž, LC Pod Litovským vrchem. Mimo prostor údolí Kačáku je navrženo doplnění lokálního biocentra LC - Na obci při severní společné hranici s obcí Svárov. Všechny úpravy ÚSES jsou navrženy z důvodu zajištění požadovaných parametrů prvků ÚSES dle aktuální metodiky. Doplnění systému ÚSES o prvky dle Plánu ÚSES je třeba při následující změně ÚP prověřit a zohlednit.

Současně plán ÚSES doplňuje interakční prvky jako podpůrné prvky pro zajištění funkcí ÚSES, tyto prvky je vhodné v územně plánovací dokumentaci zohlednit při stanovení podmínek využití ploch.

B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Z úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Černošice 2024 nevyplývaly žádné nové problémy k řešení v Územním plánu Ptice.

Obec Ptice má dle vyhodnocení podmínek udržitelného rozvoje území silný přírodní a sociální pilíř a mírně slabší hospodářský pilíř. Jedná se o obec s narůstajícím počtem obyvatel v suburbanizační zóně hlavního města Prahy. Obcí prochází silnice II. třídy, obec je tak dobře dopravně dostupná, na kolejovou dopravu napojena není. Vzhledem k závislosti na automobilové dopravě je další rozvoj nad rámec stávajícího územního plánu případně vhodný až ve vazbě na realizaci přeložky silnice II/101. Územní plán obsahuje dostatečné

množství zastavitelných ploch pro následující období. Území má potenciál zejména v oblasti kvalitního bydlení a rozvoje drobného podnikání, které by mohlo být i zdrojem pracovních příležitostí v obci.

ÚAP obsahují následující problémy k řešení v územním plánu:

- urbanistické závady
 - o srůstání zástavby s obcí Úhonice a Svárov
- dopravní závady
 - o vysoká intenzita dopravy v centrech obcí - navrhnout objízdné trasy mimo centra obcí
- problémy
 - o poddolované území
 - o nízká průměrná potenciální retence
- stránky, hrozby a rizika související s nevyvážeností územních podmínek udržitelného rozvoje území pro hospodářský rozvoj
 - o zábor kvalitní orné půdy - omezit trvalý zábor ZPF 1. a 2. třídy ochrany pro novou zástavbu
- pro soudržnost společenství obyvatel území
 - o udržovat podmínky pro zajištění dostatečného vybavení pro volnočasové aktivity a dostatečný počet sportovních zařízení
 - o nevybudování přeložky silnice II/101

Uvedené problémy jsou v územním plánu řešeny, v následující změně územního plánu je třeba vymezit koridor dopravní infrastruktury pro přeložku silnice II/101 dle ZÚR SK, který je v současnosti v územním plánu obsažen jako územní rezerva.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

Politika územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje České republiky (dále také „PÚR“) byla schválena vládou České republiky, usnesením ze dne 20. 7. 2009, v současné době je PÚR ve znění platných aktualizací (č. 1 až 7) a Změn č. 8 a 9 Politiky územního rozvoje České republiky. Změna č. 9 PÚR České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 29. 1. 2025 a Změna č. 8 byla schválena usnesením vlády ze dne 27. 8. 2025, ve znění závazném od 1. 10. 2025 (dále jen „Politika územního rozvoje České republiky“ nebo „PÚR ČR“).

Podle Politiky územního rozvoje České republiky je území obce Ptice součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní oblast Praha a součástí specifických oblastí SOB9, SO10 a SO 11. Specifická oblast SOB9 je vymezena jako oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Pro specifickou oblast SOB9 byla v PÚR ČR stanovena kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly územního plánování, z nich mj. vyplývá úkol pro řešení problematiky sucha využívat zejména územní studie krajiny.

Specifická oblast SOB10 je určena jako oblast, která se zabývá příspěvkem ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie z energie slunečního záření. V rámci oblasti je třeba vymezit plochy s lokálním významem pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, prověřit možnosti umístění fotovoltaik v zastavěném území a v plochách dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či v plochách výroby a skladování.

Specifická oblast SOB11 je vymezena jako oblast, která se zabývá příspěvkem ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie z větrné energie. V rámci oblasti

je třeba vymezit plochy s lokálním významem pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.

V následující změně územně plánovací dokumentace je třeba prověřit a doplnit požadavky vyplývající z polohy ve Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem SOB9 a ve vazbě na podklady Ministerstva průmyslu a obchodu a Ministerstva životního prostředí případně prověřit vymezení ploch s lokálním významem pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie v rámci požadavků ze specifických oblastí SOB10 a SOB11.

Územní studie krajiny ORP Černošice

Územní studie krajiny ORP Černošice (2019) (dále také jen „ÚSK“) mezi hlavními znaky krajiny ORP Černošice řadí vliv hlavního města Prahy a s tím spojenou probíhající suburbanizaci, druhým znakem je srážkový deficit, území s problémem přehřívání a vysušení.

Navrhované cílové kvality krajiny, koncepce i návrh uspořádání krajiny a výsledná doporučení a opatření územní studie vycházejí z těchto dvou hlavních znaků.

Území obce Ptice je dle ÚSK zařazeno do krajiny s cílovým typem „krajina venkovská s městskou strukturou“. Územní studie navrhuje jako hlavní opatření k dosažení cílové kvality krajiny obnovu historických cest v krajině, doplnění doprovodné zeleně, ochranu půdy před erozí, revitalizaci a obnovu vodních ploch (zvýšení retenční schopnosti krajiny) a dokončení registrace významných krajinných prvků.

Podle územní studie je území obce zahrnuto do dvou krajinných okrsků – z části do okrsku 09 Kačák a z části do okrsku 10 Plošina. Okrsky vymezené v ÚSK se vyznačují jednotnou charakteristikou a zasahují vždy na území vícero sousedních obcí.

- Krajinný okrsek 09 Kačák – zalesněné části podél říčky Loděnice

- vyznačuje se vysokou ekologickou stabilitou. Jako problémy a ohrožení v okrsku jsou uvedeny Rozvoj zástavby Ptice a Úhonic směrem na západ k lesům povodí Kačáku, nevhodná transformace rekreačních chat v údolí Loděnice/Kačáku na bydlení a obtížná prostupnost území, zejména v návaznosti na privatizaci (oplocování) lesů.

- Krajinný okrsek 10 Plošina

- jako problémy a ohrožení v okrsku je uvedena suburbanizace všech typů (rezidenční, skladovací) zejména ve vazbě na dálnici D5 a sjezd u Rudné, ale také na plánovanou přeložku silnice II/101, a dále hrozba srůstu zástavby Svárova a Ptice.

Z výsledků prioritních opatření pro rozvoj území obce Ptice z ÚSK vyplývají doporučení:

- nerozvíjet zástavbu západním směrem, omezovat transformaci rekreačních chat v údolí Loděnice/Kačáku na bydlení,
- revitalizovat prameniště a nivy Radotínského potoka,
- prověřit realizaci zelené rekreační osy z Prahy do údolí Kačáku severně od Ptice.
- zajisti bezpečné spojení mimo silniční síť pro pěší a cyklisty do Červeného újezdu, na Hájek a do Chýně.

V následující změně územního plánu je vhodné prověřit doplnění podmínek směřující k podpoře cílových kvalit krajiny Ptice navržených v ÚSK.

Územní rozvojový plán

První Územní rozvojový plán (ÚRP) vydala vláda České republiky usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 formou opatření obecné povahy. V souladu s ustanovením § 319 odst. 5 stavebního zákona není první Územní rozvojový plán závazný pro rozhodování v území a další změny v území. První územní rozvojový plán vymezuje na území obce Ptice nadregionální biokoridor s označením NRBK21-22 - Pochvalovská stráž (21) – Karlštejn – Koda (22) jako veřejně prospěšné opatření. Tento prvek je v Územním plánu Ptice obsažen v souladu s jeho vymezením v ÚRP.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

V současné době pro území Středočeského kraje platí Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění po aktualizaci č. 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9. 12., 14., 15 a 16 (dále jen "ZÚR SK").

ZÚR SK upřesňují rozvojovou oblast OB1 Metropolitní oblast Praha, obec Ptice potvrzují jako součást této rozvojové oblasti. Jedná se o území ovlivněné dynamikou hlavního města Prahy, kdy v těchto oblastech z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Územní plán respektuje, že území obce Ptice je z části součástí „krajiny výrazně polyfunkční, N05“ a z části součástí „krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot, H08“, kdy pro tyto typy krajiny ZÚR stanovují následující zásady pro usměrňování územního rozvoje:

N – krajiny výrazně polyfunkční;

- Zvýšení podílu ploch s vyšším stupněm ekologické stability
- plošně rozsáhlé změny ve využití území podmiňovat realizací kompenzačních opatření k posílení ekologických funkcí krajiny (retence, prostupnost, nelesní zeleň);
- vytvářet podmínky pro specifické zemědělské funkce.

H – krajiny zvýšených přírodních a kulturních hodnot

- preferovat zachování stávající urbanistické struktury sídel;
- chránit liniové, solitérní a skupinové vegetační prvky nelesní zeleně;
- minimalizovat zásahy vedoucí k narušení a fragmentaci krajiny a zejména souvislých lesních komplexů dopravní a technickou infrastrukturou a zástavbou;
- chránit pohledový obraz místních kulturně historických dominant ve struktuře zástavby a ve vizuální scéně

Územní plán obsahuje podmínky, které odpovídají výše uvedeným cílovým charakteristikám a hodnotám vymezeným typů krajiny. Ve změně územního plánu je vhodné doplnit vymezení a ochranu liniových, solitérních a skupinových vegetačních prvků nelesní zeleně v souladu s Plánem ÚSES.

Dle ZÚR zasahují na území obce Ptice následující plochy a koridory pro umístění staveb republikového a nadmístního významu, vymezené jako koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, pro koridor dopravní infrastruktury zároveň ZÚR ukládá úkol pro územní plánování:

- D312 - silnice II/101 Rudná – Unhošť, přeložka
 - minimalizovat vlivy na kulturně historické hodnoty dotčeného území a respektovat ochranné pásmo KP Klášter v Hájků; úsek dotýkající se ochranného pásma této kulturní památky řešit s důrazem na potlačení pohledové expozice silničního tělesa, v případě potřeby s využitím kompenzačních opatření
- NK 54 Pochvalovská stráň – Karlštejn-Koda
- RC 1474 Dolní Podkozí

Územní plán Ptice obsahuje regionální a nadregionální prvky ÚSES NK 54 a RC 1474, územní plán je v této části se ZÚR SK v souladu. V budoucí změně ÚP je vhodné prověřit doplnění těchto koridorů o vložená lokální biocentra.

Územní plán obsahuje koridor R02 pro přeložku silnice II/101 jako územní rezervu, územní rezerva pro přeložku silnice je v územním plánu obsažena ve dvou variantách. Vzhledem k zezávaznění dopravního koridoru v ZÚR SK je třeba v příští změně koridor přeložky silnice II/101 v územním plánu vymežit, včetně napojovacích větví na stávající silnice, případně prověřit a upřesnit vedení trasy včetně sjezdů s ohledem na místní podmínky.

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

Ve sledovaném období nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území, které by měly vliv na řešení Územního plánu Ptice.

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

Ze zjištění uvedených v kapitolách pod písmeny A) až D) vyplývá, že v následující změně územního plánu je třeba prověřit a zpracovat požadavky vyplývající z Politiky územního rozvoje ČR, z aktualizované nadřazené územně plánovací dokumentace a z územně plánovacích podkladů, současně bude třeba zohlednit požadavky nového stavebního zákona a prováděcích předpisů. Rozsah zjištěných potřebných úprav nemá zásadní vliv na použitelnost platného Územního plánu Ptice, územní plán není s nadřazenou dokumentací nebo PÚR ČR v rozporu, realizace nadmístních záměrů a opatření není znemožněna. Případné části územního plánu, které nemohou být podle nového stavebního zákona jeho součástí, se dle ustanovení § 324 zákona nepoužijí a při nejbližší změně budou z této dokumentace vypuštěny.

Zjištění vyplývající z kapitol A až D budou zohledněna v následující změně Územního plánu Ptice.

F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obec Ptice obdržela v uplynulém období jeden podnět na změnu územního plánu spočívající v požadavku na individuální změnu využití pozemku, případné zařazení podnětu bude řešeno při následující změně územního plánu.

G) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, Územního rozvojového plánu nebo Politiky územního rozvoje ČR se neuplatňují.