

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VELKÉ PŘÍTOČNO



**Schválená zastupitelstvem obce dne 25.9.2024**

**POŘIZOVATEL:**  
**OBECNÍ ÚŘAD VELKÉ PŘÍTOČNO**  
VÍTEZNÁ 16, 273 51 UNHOŠŤ

## Obsah

1	ÚVOD .....	4
1.1	Důvody pro pořízení Zprávy o uplatňování územního plánu .....	4
1.2	Obsah Zprávy .....	4
2	VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	4
2.1	Základní koncepce rozvoje území obce, předpokládaný nárůst počtu obyvatel .....	4
2.2	Podmínky pro výstavbu v zastavitelných plochách bydlení .....	7
2.2.1	Regulativy pro využití ploch v lokalitách nové bytové výstavby .....	7
2.2.2	Podmínky využití lokalit - zpracování územní studie .....	8
2.3	Záměry na výstavbu v zastavitelných plochách bydlení .....	10
2.4	Koncepce veřejné infrastruktury .....	10
3	ZÁVĚR POSOUZENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚP .....	10
4	PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ .	11
5	VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ A POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	12
5.1	Vyhodnocení souladu územního plánu se ZÚR SK .....	12
5.2	Vyhodnocení souladu územního plánu s PÚR .....	13
6	VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA .....	14
7	VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍCH Z UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI .....	14
8	VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	14
8.1	Změna právních předpisů .....	14
8.2	Problémy zjištěné v území vyžadující řešení .....	15
9	POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	17
9.1	Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce .....	17
9.1.1	Požadavky na urbanistickou koncepci .....	17
9.1.2	Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury .....	17
9.1.3	Požadavky na koncepci uspořádání krajiny .....	18
9.2	Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv .....	19
9.3	Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo .....	19
9.4	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 .....	19
9.5	Případný požadavek na zpracování variant řešení .....	19
9.6	Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje .....	19
9.7	Další požadavky vyplývající ze Zprávy o uplatňování územního plánu .....	19

9.8	Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu s prvky regulačního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení .....	20
9.9	Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území.....	20
9.10	Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje SK.....	20
9.11	Zkratky a pojmy .....	20
10	PŘÍLOHA Č.1 - PŘEHLED PODKLADŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZPRÁVY .....	21
10.1	ZÁVAZNÉ DOKUMENTACE.....	21
10.2	OSTATNÍ PODKLADY .....	21
10.2.1	Pomůcka k uplatňování republikových priorit politiky územního rozvoje české republiky	21
10.2.2	Územní opatření o stavební uzávěře.....	21
10.2.3	ÚAP ORP KL 11/2020 .....	21
10.2.4	Územní studie vložené do evidence územně plánovací činnosti : .....	21
10.2.5	Územní rozhodnutí, stavební povolení .....	21
10.2.6	Další dostupné zdroje informací.....	22
10.2.7	Zastavitelná plocha Z28 .....	22
10.2.8	Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí .....	22
11	PŘÍLOHA Č.2 - PŘEHLED POČTU OBYVATEL V ZP, LOKALITÁCH Z03 - Z06, Z12, Z28 .....	22
11.1.1	Tabelární přehled počtu obyvatel v lokalitách zastavitelných ploch ÚP určených pro bydlení	23
11.1.2	Výklad pojmů ÚP a ÚP po ZM2 pro výpočet přehledu:.....	24
11.1.3	Závěr .....	24
12	PŘÍLOHA Č. 3 - VYJÁDŘENÍ OBCE K OZNÁMENÍ ZÁMĚRU V PLOŠE Z28 „VELKÉ PŘÍTOČNO – RODINNÉ DOMY“ V RÁMCI POSUZOVÁNÍ VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....	26

## 1 ÚVOD

### 1.1 Důvody pro pořízení Zprávy o uplatňování územního plánu

Územní plán Velké Přítočno (dále též „ÚP“, „územní plán“):

- byl vydán usnesením zastupitelstva obce (dále též „ZO“) č. 266/2018/26, účinnosti nabyl 28. 6. 2018 (dále ÚP);
- změna č. 1 ÚP (dále Z1) byla vydána usnesením zastupitelstva obce č. 63/2019/4, účinnosti nabyla 22. 5. 2019,
- změna č. 2 (dále Z2) byla vydána usnesením zastupitelstva obce č. 176/2020/11, účinnosti nabyla 19. 9. 2020,
- úplné znění ÚP po změnách č. 1-2 (dále také ÚZ ÚP1, ÚZ ÚP2) bylo doručeno veřejnou vyhláškou, vyvěšenou 3. 9. 2020, nabytí účinnosti 19. 9. 2020.

Stavební zákon<sup>1</sup> v ust. § 55 odst. 1 ukládá pořizovateli předložit zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté pravidelně nejméně jednou za 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období (dále též „Zpráva“, „ZoÚÚP“).

Pro obec Velké Přítočno je dle stavebního zákona pořizovatelem úřad územního plánování Kladno (dále též „ÚÚP“). Vzhledem k tomu, že ÚÚP zastupitelstvu obce do 4 let po vydání územního plánu Zprávu nepředložil, zastupitelstvo obce Usnesením č. 4/2023/12 ze zasedání č. 3, konaného dne 13. 12. 2023 schválilo v bodě 7. I. 3. zpracování zprávy o uplatňování územního plánu Velké Přítočno v uplynulém období a její projednání dle ustanovení § 55 zákona č. 183/2006 Sb. - Stavební zákon s tím, že pořizovatelem<sup>2</sup> bude Obecní úřad Velké Přítočno na základě splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti<sup>3</sup>, a že územně plánovací činnost při pořízení Zprávy a při pořízení územního plánu Velké Přítočno bude zajištěna na základě smlouvy s ing. Petrem Topinkou.

### 1.2 Obsah Zprávy

Obsah Zprávy stanovuje § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb.,<sup>4</sup> a proto odpovídá členění Zprávy bodům dle uvedené vyhlášky.

V příloze č. 1 Zprávy (kpt. 10) je uveden Přehled podkladů pro zpracování návrhu Zprávy.

## 2 VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

### 2.1 Základní koncepce rozvoje území obce, předpokládaný nárůst počtu obyvatel

Účinný územní plán stanovil koncepci rozvoje území obce (dále též „koncepce rozvoje“), která zůstala zachována i po jeho pozdějších změnách. K rozvoji bydlení je ve výroku ÚP uvedeno na str. 7 a 8, že v územním plánu „... *dále byly definovány nové zastavitelné plochy a to tak, aby v obci byl zachován její rozvolněný venkovský charakter. Rozvoj přírůstku bytů se navrhuje převažující formou individuální výstavby rodinných domů*“.

<sup>1</sup> Zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (dále též „SZ“, „stavební zákon“) účinný v době zpracování Zprávy

<sup>2</sup> Viz SZ ust. § 2 odst. 2

<sup>3</sup> Viz SZ ust. § 24

<sup>4</sup> Viz vyhláška č. 500/2006 Sb., *Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti*, ve znění pozdějších předpisů, účinných k datu zpracování Zprávy – dále též „vyhl. ÚAP, ÚPD“

Ve výroku ÚP, v urbanistické koncepci, odst. C.1 Řešení koncepce, je mj. uvedeno (str. 9):

• Rozvoj bydlení v obci se navrhuje jak formou dostavby rodinných domků na volných pozemcích uvnitř území, tak v místech navazujících na stávající zástavbu a dále **se navrhuje rozšíření zastavitelného území na západě území obce.**

• Současné uspořádání dopravy v obci je pro návrh nového územního plánu výchozí. Pro obsluhu navrhovaných zastavitelných ploch se odvozuje nová navazující síť místních obslužných komunikací.

Koncepce současné technické infrastruktury je platná i pro návrh územního plánu, tj. zásobení vodou z veřejného vodovodu i zásobení plynem. V obci je realizována nová oddílná kanalizační síť. Navrhovaná zastavitelná území mimo lokalitu **Z28 budou napojena na současný systém infrastruktury. U plochy Z28 se bude řešit odkanalizování samostatně.**

### **D3. KANALIZACE**

(zdroj PRVKUK Středočeský kraj)

Odvedení splaškových vod z obce Velké Přítočno a Dolany do nově vybudované čistírny odpadních vod v k. ú. Dolany, kapacita 1500 EO s vypouštěním vyčištěné vody do Zákolanského potoka. Celková délka kanalizace 6666,5m, z toho gravitační 5905,5m, kanalizace tlaková 140 m, výtlačky 621 m, 1 čerpací stanice. Realizaci stavby jsou zcela naplněny potřeby obce. Dešťové vody jsou z části obce odváděny dešťovou kanalizací a z části systémem příkopů, struh a propustků do místní vodoteče.

Navrhované zastavitelné lokality jsou napojitelné na tuto infrastrukturu. U rozvojové plochy Z 28 pro cca 190 obyvatel bude odkanalizování řešeno samostatně.

Změnou č. 2 ÚP došlo ke změně označení plochy s rozdílným způsobem využití (RZV) s indexem BV

**BV - BYDLENÍ V RODINNÝCH DOMECH/ VENKOVSKÉ**

V Odůvodnění Z2 ÚP je k této úpravě uvedeno na str. 20:

ad (2) Změna č. 2 ruší část názvu využití BV a uvádí ji tak do souladu s novým metodickým pokynem MMR „Standard vybraných částí územního plánu“ ze dne 24.10.2019, který zavádí jednotný standart výstupů a definuje datový model.

Pozn.: je zřejmé, že účelem této úpravy nebylo vyloučit/omezit umístování RD v této ploše.

Ve výroku ÚP, úplné znění po Z2 ÚP, část C2 Vymezení zastavitelných ploch a koridorů, je na str. 7 uvedeno:

#### **ROZDĚLENÍ PLOCH DLE ÚČELU VYUŽITÍ:**

BV - BYDLENÍ VENKOVSKÉ.....CELKEM 3,04 ha  
SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ.....CELKEM 15,16 ha

Pozn. jedná se o zastavitelné plochy Z01 až Z06, Z12 a Z28.

V Odůvodnění ÚP, v kap H KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ je uvedeno na str. 55:

Stávající využití zastavěného území lze považovat za přiměřené dosavadnímu vývoji obce a lze z něj odvodit potvrzení potřeby nových zastavitelných ploch pro bydlení pro dosažení výhledové velikosti 1 300 trvale bydlících obyvatel.

Navržené zastavitelné plochy pro bydlení o výměře 18,20 ha, umožňující výstavbu rodinných domků pro cca 319 obyvatel, odpovídají výpočtem stanovené potřebě při přírůstku obyvatel celkově na cca 1300 obyvatel. Viz kapitola N

V Odůvodnění ÚP, kap. N je uvedeno (viz str. 61 , 62) uvedeno:

Odborný odhad celkové potřeby zastavitelných ploch pro bydlení v návrhu nového územního plánu:

Demografie obyvatel ve sledovaných letech 2002–2016 (zdroj: webové stránky obce v dohledatelných sledovaných obdobích, ČSÚ, ÚAP Kladno):

31.12. rok: 2005 2006 2007 2008 2009 2011 2013 2015 2016 2017

počet ob. 811 828 818 850 930 911 953 981 1023 1069

Od roku 2006 do konce roku 2017 tj. za období 12 let se zvýšil počet o 258 obyvatel. Pro orientační přepočítání na počet domácností se jedná o 123 rodinných domků, při průměrné statistické obložnosti 2,1 obyvatele na 1 RD. Počet obyvatel se tedy od roku 2006 statisticky významně zvýšil.

Návrh územního plánu zohledňuje to, že se nejedná se o běžnou středočeskou obec ve volném území s přirozeným vývojem obyvatel, ale o obec s výjimečným postavením v kraji. Je jí 20 km vzdálená a dobře dopravně dostupná Praha a dále těsné sousedství a urbánní provázanost se sedmdesátitisícovým městem Kladno. Z tohoto důvodu se obec Velké Přítočno potýká s těmito druhy vlivů na nově zastavitelné plochy rodinného bydlení. Jde o:

- 1) přirozený vývoj obyvatel v území a požadavky zájemců z řad další generace původního obyvatelstva
- 2) požadavky, vyplývající z nechtěného soužití
- 3) větší počet zájemců, vyplývající z výjimečnosti příměstské polohy k městu Kladno, snadné dostupnosti obce vůči Praze a dobrého prostředí území

#### Vymezení zastavitelných ploch pro bydlení podle §55 odst.3 stavebního zákona

Odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro rodinné bydlení, vychází z nárůstu počtu obyvatel za minulé období (roky 2005 – 2016) kdy se za 10 let se zvýšil počet o 212 obyvatel. Tomuto počtu odpovídá potřeba (při obložnosti 2.1 obyvatel na domácnost) 101 nových cenových domácností.

☒☒ Požadavky vyplývající z odhadu z lineárního demografického navýšení počtu domácností na dalších 10 let činí.....	101 b.j.
☒☒ Požadavky z řad zájemců obyvatel obce.....	20 b.j.
☒☒ Požadavky vyplývající z nechtěného soužití.....	20 b.j.
☒☒ Požadavky zájemců, vyplývající z polohy obce, přiléhající k sedmdesátitisícovému městu Kladno a z polohy 20 km vzdálené Prahy.....	10 b.j.
Celkem.....	151 b.j.

pro 317 obyvatel

#### A/ Výpočet ze shora uvedených sociologických údajů:

151 b.j. x cca (1000 m<sup>2</sup> + 200 m<sup>2</sup> na komunikace) / 1 parcelu = 181 200 m<sup>2</sup>

#### B/ Výpočet dle zastavitelných lokalit v návrhu územního plánu:

Zastavitelné lokality, navrhované v územním plánu pro bydlení s využitím BV a SV mají celkovou výměru cca 18,20 ha tj. 182 000 m<sup>2</sup>.

Koordinace využívání území obce Velké Přítočno vyplývá z její geografické polohy. Odhad potřeb ploch pro bydlení byl podložen požadavky zastupitelstva obce, jejich dílčími průzkumy mezi obyvateli a znalostí místních poměrů. Dále velkým zájmem občanů jak ze strany místních obyvatel, tak zájemci obyvatel města Kladna o bydlení v příměstské oblasti. Svou významnou roli hraje také blízkost Prahy a dobré dopravní spojení. V neposlední řadě také přístup k občanské vybavenosti základní i nadřazené a k pracovním příležitostem a jejich snadné dopravní dostupnosti.

Požadavky na rozsah ploch pro rodinné bydlení zastupitelstvo obce vyhodnotilo ve smyslu § 171 stavebního zákona. Obec splňuje všechny předpoklady pro kvalitní bydlení obyvatel v klidném hodnotném a zároveň příměstském území. V koncepci nového územního plánu byla akceptována potřeba přehodnocení a opětovné zařazení zastavitelných ploch z původního územního plánu. Navržení nových potřebných zastavitelných ploch a celkové přehodnocení rozvoje území vychází ze zásad urbanizace venkovského prostředí s rozvolněnou zástavbou i z respektování trendů rozvoje obce, přiléhající k sedmdesátitisícovému městu Kladnu.

<sup>5</sup> Tvrzení je v rozporu s ÚAP ORP

Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení:

- Potřeba ploch pro bydlení v rodinných domech dle výpočtu A/ je.....181 200 m<sup>2</sup>  
tj. plocha pro 151 RD pro 317 obyvatel
- V návrhu ÚP je vymezeno pro bydlení v zastavitelných lokalitách dle B/.....182 000 m<sup>2</sup>  
tj. 152 RD pro cca 319 obyvatel

**ZÁVĚR:**

Dle shora uvedených údajů, demografických a sociologických předpokladů a výpočtů činí celková potřeba ploch pro rodinné bydlení v návrhovém období ve výši 181 200 m<sup>2</sup>. Celkově vymezené zastavitelné plochy v novém územním plánu Velké Přítočno ve výměře 182 000 m<sup>2</sup> odpovídají potřebné ploše pro rozvoj obce dle demografického předpokladu. Navržené zastavitelné plochy činí 40,7 % současné zastavěného území obce, které má rozlohu 44,68 ha.

**SHRNUTÍ:** Územní plán v koncepci rozvoje území předpokládá rozvoj bydlení v zastavitelných plochách Z01, Z02, Z03, Z04, Z05, Z06 (dále též lokalita 1), Z12 (lokalita 2) a Z28 (lokalita 3) o celkové rozloze 18,2 ha s tím, že jsou určeny pro 152 RD s cca 319 obyvateli<sup>6</sup> při předpokládané obložnosti 2,1 ob/domácnost, což je nepravděpodobný předpoklad. Dle údajů ČSÚ pro rok 2001 (SLBD) připadalo v RD 2,69 osob/bj, průměrně v ČR v roce 2021 2,3 osob/1 obydlí<sup>7</sup>.

Dle výroku ÚP byly nové zastavitelné plochy definovány s tím, aby byl v obci zachován její rozvolněný venkovský charakter. Rozvoj přírůstku bytů se navrhuje převažující formou individuální výstavby rodinných domů.

V roce 2018, kdy ÚP nabyl účinnosti, měla obec cca 1026 obyvatel, k 1.1.2023 má obec 1070 obyvatel, dle ÚP by měl po využití zastavitelných ploch být počet obyvatel obce 1026 + 319, tj. cca 1450 obyvatel.

V průběhu čtyř let od nabytí účinnosti ÚP došlo k nárůstu počtu obyvatel o 44 obyvatel.

## 2.2 Podmínky pro výstavbu v zastavitelných plochách bydlení

### 2.2.1 Regulativy pro využití ploch v lokalitách nové bytové výstavby

Územní plán stanovil pro zastavitelné plochy bydlení podmínky pro jejich využití (dále též „regulativy“):

- **SV – SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ<sup>8</sup>** pro zastavitelné plochy lokality 1 a lokality 3. V plochách SV jsou v přípustném využití uvedeny pro bydlení rodinné domy (RD) a bytové domy (BD). Pro RD lze vymezovat stavební pozemky o výměře 450–600 m<sup>2</sup> a o výměře nad 600 m<sup>2</sup>. Pro BD není výměra pozemku stanovena. V podmínkách využití a prostorového uspořádání je mj. uvedeno:

*zástavba pozemními objekty bude plně respektovat urbanistickou strukturu okolní zástavby a výšku sousedních objektů*

- **BV - BYDLENÍ VENKOVSKÉ<sup>9</sup>** pro zastavitelnou plochu Z12 (lokalita 2), pro bydlení jsou přípustné RD<sup>10</sup>, pro které lze vymezovat stavební pozemky o rozloze 450–600 m<sup>2</sup>, 600–900 m<sup>2</sup>, a nad 900 m<sup>2</sup>.

### Shrnutí.

<sup>6</sup> Použita nereálná obložnost dle ČSÚ; uvedená hodnota je dokonce pod republikovým průměrem

<sup>7</sup> <https://scitani.gov.cz/pocet-osob-v-byte#null>

<sup>8</sup> Viz výrok ÚP, úplné znění str. 19, 20

<sup>9</sup> Viz výrok ÚP, úplné znění str. 18, 19

<sup>10</sup> Viz výklad kpt. 2.2.1 c) str. 8

- a) Regulativy ÚP v plochách SV a BV umožňují vymezit pro RD stavební pozemky výrazně menší než 1000 m<sup>2</sup>, než uvádí koncepce rozvoje.
- b) Regulativy ÚP v plochách SV a BV nestanovují počet bj. v RD. Při absenci této úpravy v ÚP se uplatňuje úprava dle vyhl. OPVÚ<sup>11</sup>, dle níž rodinný dům „... může mít nejvýše tři samostatné byty“.. Dle takto nastavených regulativů ÚP může být v zastavitelných plochách umístěno bydlení pro několikanásobně více než 319 obyvatel, které předpokládá koncepce rozvoje ÚP (viz též Příloha č.2 Zprávy kpt. 11).
- c) Regulativy jsou nejednoznačné, umožňují různé výklady textu. Při stávajícím znění je v ploše SV i BV uvedeno obecně hlavní využití „*plochy pro bydlení a zařízení pro obsluhu předmětného území*“<sup>12</sup>. Pro plochu SV je v přípustném využití uvedeno „*rodinné domy, bytové domy*“. Tento text nevylučuje umístit v této ploše výhradně bytové domy, žádný RD. Tento výklad byl využit pro zpracování územní studie pro lokalitu 1 – viz text níže.

## 2.2.2 Podmínky využití lokalit - zpracování územní studie

- **LOKALITA 1 - Z03, Z04, Z05, Z06, Z11**

Ve výkresu základního členění území ÚP jsou uvedené zastavitelné plochy vyznačeny jako součást lokality podmíněně zpracováním územní studie:



V rozporu s tím není zpracování územní studie (ÚS) v textu výroku ÚP uloženo, tento požadavek nebyl doplněn ani žádnou následující změnou ÚP. V textu výroku úplného znění ÚP po změně č. 2 je na str. 23 uvedeno:

*V řešení územního plánu Velké Přítočno jsou definovány tyto lokality, v nichž je podmíněně zpracování územní studie:*  
*US1 - Z 28/SV a US2 - Z 12/BV*

Důvody a cíl ÚS pro lokalitu 1 nejsou v ÚP uvedeny, není zřejmé na základě jakého zadání byla ÚS zpracována. Dle evidence územně plánovací činnosti (EÚPČ)<sup>13</sup> byl pořizovatelem ÚS Magistrát města Kladna.

Dle této ÚS<sup>14</sup> mají být zastavitelné plochy Z03, Z04, Z05, Z06\_ využity pouze pro umístění bytových domů, což neodpovídá tomu, že:

- ✓ zastavitelné plochy jsou v ÚP definovány s požadavkem, aby byl v obci zachován její rozvolněný venkovský charakter;
- ✓ pro plochy s využitím SV je v podmínce využití a prostorového uspořádání uvedeno: „*zástavba pozemními objekty bude plně respektovat urbanistickou strukturu okolní zástavby ...*“

ÚS pro lokalitu 1 navrhuje odlišnou dopravní strukturu, než je stanoveno v ÚP. V něm je vymezena zastavitelná plocha Z11, ve výkresu základního členění označena jako VD10 – Z11, veřejně prospěšná stavba VD dopravní infrastruktura, využití dle ÚP, včetně změny č.1 je stanoveno DS - dopravní infrastruktura, po změně č. 2 je stanoveno jako PP - veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch. V ÚZ ÚP po Z2 ÚP není tato změna využití DS na PP vysvětlena.

Ze záměru investora na výstavbu v lokalitě 1 - NOVÉ PŘÍTOČNO<sup>15</sup> na části plochy Z03, Z05 a na celé ploše Z04 a Z06 lze dovodit výstavbu 289 bj. výhradně v bytových domech. To představuje nárůst

<sup>11</sup> Viz vyhláška č. 501/2006 Sb. *Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území*, ve znění pozdějších předpisů, dále též „vyhl. OPVÚ“

<sup>12</sup> nelze vyloučit umístění bytových domů v ploše BV, protože hlavní využití je pro bydlení – tedy pro bytové domy a rodinné domy

<sup>13</sup> <https://eupc.uur.cz/reglist?id=28179>

<sup>14</sup> Viz též PŘÍLOHA Č.1 - Přehled podkladů pro zpracování návrhu Zprávy, podklad 6.1.



počtu obyvatel Velkého Přítočna o 772 obyvatel (při obloženosti 2,67 ob/bj – údaj ČSÚ). Dle dokumentace DÚR (viz podklad 7.3) se jedná o 813 ekvivalentních obyvatel.

Při využití plochy celé lokality 1 pro výstavbu bytových domů dle ÚS a dle záměru investora se jedná o nárůst 1306 obyvatel (viz též PŘÍLOHA č. 2 Zprávy kpt. 11). ÚP ale předpokládá v koncepci rozvoje při využití všech zastavitelných ploch bydlení celkový nárůst +319 obyvatel.

#### • LOKALITA 2 – Z12/BV – US2

Dle výroku ÚP (viz str. 30) je využití této lokality podmíněno zpracováním územní studie US2 – Z12/BV. V ÚP byla stanovena lhůta pro pořízení územní studie do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu. ÚP nabyl účinnosti dne 28. 6. 2018, tato podmínka pozbyla platnosti dne 28.6.2022.

#### • LOKALITA 3 – Z28/SV – US1

Dle výroku ÚP (viz str. 30) je využití této lokality podmíněno zpracováním územní studie US1 – **Z28/SV**. V ÚP byla stanovena lhůta pro pořízení územní studie do 4 let od nabytí účinnosti územního plánu. ÚP nabyl účinnosti dne 28. 6. 2018, tato podmínka pozbyla platnosti dne 28.6.2022.

V odůvodnění ÚP je na str. 56 uvedeno:

*Dle zákona č.100/2001 Sb. o posuzování vlivů na životní prostředí ...požaduje zpracování vyhodnocení ÚP Velké Přítočno z hlediska vlivů na životní prostředí (SEA)...  
Vyhodnocení: Součástí návrhu územního plánu obce je Dokumentace posouzení vlivů na životní prostředí (SEA).*

Přílohou Odůvodnění ÚP je dokumentace VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, listopad 2011. V kap. 11 ZÁVĚRY A DOPORUČENÍ je na str. 83 uvedeno:

*Vydání souhlasného stanoviska je podmíněno splněním následujících opatření u jednotlivých typů funkčního využití území – jednotlivé podmínky viz str. 76 – 80 Vyhodnocení.*

(Pozn. Problematiku též popisuje vyjádření obce k Oznámení záměru.. - viz příloha č.3 Zprávy kpt.12)

V souvislosti s plochou Z28 je v SEA na str. 76,77 uvedeno:

#### Podmínky využití a prostorového uspořádání

*Srážkové vody z pozemků u rodinných domů budou zasakovány na pozemcích, tj. v místech vzniku. **Srážkové vody z komunikací a zpevněných ploch a z ploch veřejných prostranství a dalších ploch/staveb dle způsobu využití v rámci plochy Z 28 budou přednostně zasakovány.** Přebytečné vody (tj. vody, jež nebude možné zasáknout) budou zadrženy v rámci této plochy a následně řízeně vypouštěny tak, aby nedošlo k nárůstu špičkových (extrémních průtoků) v Zákolanském potoce. Likvidace splaškových vod jímáním v bezodtokých jímkách není přípustná. Na 15% výměry plochy Z 28 bude vymezena zeleň veřejná a krajinná.*

#### Podmínky prověření změn územní studií

**Za účelem prověření změny na ploše Z 28 bude pořízena územní studie. Územní studie prověří:**

- nakládání se srážkovými vodami tak, aby nedošlo k významnému navýšení povrchového odtoku z území, který by se negativně projevil na průtocích v Zákolanském potoce,
- situování zeleně veřejné a krajinné na min. 15% výměry dotčené plochy,
- koncepci nakládání s odpadními vodami, přičemž není přípustné jímání odpadních vod v jímkách,
- prostorové uspořádání s ohledem na ochranu krajinného rázu.

#### Podmínky pořadí změn v území

*Podmínkou pro využití tohoto území je vymezení a založení vodní plochy o min. výměře 5 000 m2 a to v rámci plochy Z 28, popř. bude-li to z technických nebo vodohospodářských nebo hydrogeologických důvodů nemožné její vymezení v blízkosti plochy Z 28.*

<sup>15</sup> <https://www.novepritocno.cz/lokalita>

*Podmínkou pro využití plochy Z 28 pro výstavbu rodinných domů je vybudování splaškové kanalizace pro odvod odpadních vod na čistírnu (umístění ČOV není specifikováno).*

*Podmínkou pro využití plochy Z 28 je vybudování chodníku a cyklostezky, propojující tuto plochu s Velkým Přitočnem (po křižovatku ulic Billundská a Kožovská).*

**SHRNUTÍ - Při pořízení územního plánu je nutné zohlednit požadavky uvedené v SEA, ze kterých vyplývá požadavek na prověření možností využití zastavitelné plochy Z28.**

### **2.3 Záměry na výstavbu v zastavitelných plochách bydlení**

V příloze č. 2 **Přehled počtu obyvatel v lokalitách zastavitelných ploch ÚP určených pro bydlení** jsou uvedeny počty obyvatel při různých možnostech využití podmínek pro plochy BV a SV, při zohlednění známých záměrů investorů v zastavitelných plochách. Z přílohy vyplývá, že regulativy pro zastavitelné plochy bydlení umožňují nárůst obce o dalších

- **minimálně + 1789 obyvatel**, při 1bj./RD<sup>16</sup>
- **maximálně + 2756 obyvatel**, při 3bj./RD

a to v případě, že v celé lokalitě budou bytové domy – v souladu s regulativem a studií Nové Přitočno. Záměr výstavby pouze bytových domů v lokalitě 1 (v celé ZP 04 a Z06, a na 44% ZP 03 a 05), lze označit za rozpor s koncepcí rozvoje ÚP (vč. koncepce veř. infrastruktury), dle které má být zachován rozvolněný venkovský charakter zástavby s tím, že rozvoj přírůstku bytů se navrhuje převažující formou individuální výstavby rodinných domů.

### **2.4 Koncepce veřejné infrastruktury**

Vzhledem k tomu, že koncepce rozvoje ÚP předpokládá nárůst o cca + 319 obyvatel ve 152 RD, je v koncepci veřejné infrastruktury (viz kap. D výroku ÚP) řešena pouze dopravní a technická infrastruktura. Občanské vybavení (dále též „OV“) a rozvoj jednotlivých zařízení OV nejsou v ÚP řešeny, pouze jsou vyznačeny jako plochy zahrnující stávající pozemky ZŠ a MŠ a obecního úřadu.

## **3 ZÁVĚR POSOUZENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚP**

Zásadním problémem uplatňování ÚP je, že s koncepcí rozvoje, která předpokládá nárůst obyvatel o + cca 320 ob, jsou v nesouladu regulativy ploch bydlení, které umožňují výstavbu pro nárůst počtu obyvatel v rozmezí od +1789 ob., max. až + 2756 ob., tj. téměř trojnásobné zvětšení obce. (Nejednoznačnost regulativu může toto zvětšení ještě zvýšit.)

V územním plánu nejsou obsaženy podmínky, které by obci umožňovaly usměrnit výstavbu v plochách bydlení tak, aby bylo možné zajistit nejdříve adaptaci veřejné infrastruktury na situaci vyvolanou záměry bytové výstavby, např. na základě plánovacích smluv obce s investory nebo podmínkou, že bytová výstavba bude možná až po vybudování potřebné veřejné infrastruktury, tj. stanovením etapizace výstavby.

Současná situace uplatňování územního plánu je v rozporu s veřejným zájmem obce, kterým je dle ust. § 2 odst. 1 zákona o obcích<sup>17</sup> péče o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. Současná praxe uplatňování ÚP, zřejmě z dostupných záměrů na výstavbu v zastavitelných plochách určených pro bydlení, svědčí naopak ve prospěch maximálního nárůstu budoucí bytové výstavby.

Znamé záměry na výstavbu kladou zcela nové požadavky na stávající veřejnou infrastrukturu a nejsou proto v souladu s koncepcí veřejné infrastruktury stanovené v ÚP pro nárůst obce o cca 320 obyvatel.

<sup>16</sup> při obloženosti 2,67 ob/bj., což je současná obloženost bytů ve Velkém Přitočně

<sup>17</sup> Viz zákon č. 128/2000 Sb., *Zákon o obcích (obecní zřízení)* ve znění pozdějších předpisů

Zjištěné uplatňování územního plánu vyžaduje zejména následující:

- I. prověřit úpravu regulativů resp. změnu regulativu vymezených zastavitelných ploch určených pro bydlení při zachování jejich rozlohy vymezené v účinném územním plánu. Přitom prověřovaná úprava regulativů vyloučí extrémní nárůst počtu obyvatel, který je v rozporu s veřejným zájmem obce pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů a se zájmem zachovat rozvolněný venkovský charakter obce s tím, že přírůstek bytů bude převažující formou individuální výstavby rodinných domů;
- II. prověřit řešení odkanalizování splaškových i dešťových vod z nové výstavby;
- III. prověřit řešení odtoku dešťových vod z ploch nové výstavby v zastavitelných plochách Z28;
- IV. prověřit řešení odtoku dešťových vod z celé severní oblasti – plochy SV Z01-Z06 a VD<sup>18</sup> o rozloze 11,3 ha. Dle DÚR 10/2020 – „Příprava území pro výstavbu BD na pozemcích p.č. 121/4, 5, 82 v k.ú. Velké Přítočno“ má být svodné potrubí pro likvidaci srážkových vod z budoucích objektů zaústěno do „poldru“ na p. č. 121/7 v k. ú. V. Přítočno – plocha K15. Tento pozemek ale není v ÚP vymezen jako plocha poldru, nýbrž jako plocha ZO - zeleň ochranná a izolační. V ÚP není krom toho vyřešen odtok vod z tohoto pozemku;
- V. prověřit možnosti likvidace splaškových vod (ve stávající ČOV nebo možnosti zvýšení její kapacity, příp. potřebu nové ČOV a vymezení plochy pro její umístění);
- VI. prověřit možnost navýšení stávajících kapacit občanského vybavení, zejména pro vzdělávání a výchovu; prověření potřeb OV v souladu s nárůstem obyvatel (např. sociální služby, sport, atd.);
- VII. prověřit řešení dopravní obsluhy nové výstavby, její napojení na nadřazenou dopravní strukturu způsobem, který nezvýší provoz motorových vozidel na stávajících místních komunikacích ve stávající zástavbě;
- VIII. prověřit řešení koncepce bezpečných tras pro chodce a cyklisty vč. průchodnosti krajinou;
- IX. prověřit navýšení ploch veřejných parků a veřejných prostranství vzhledem k cílovému počtu obyvatel a širším územním vztahům;
- X. stanovit pořadí výstavby (etapizaci) tak, aby nemohlo docházet k bytové výstavbě bez zajištění dostupnosti dostatečných kapacit veřejné infrastruktury;
- XI. prověřit možnost uzavření plánovacích smluv, které zajistí spoluúčast investorů na vybavení obce veřejnou infrastrukturou, vyvolanou novou výstavbu pro bydlení;
- XII. prověřit vliv budoucí nové dopravní struktury (I/61, aglomerační okruh, dráha, rozvoj letiště) a návrh řešení, která budou minimalizovat její negativní vlivy na obyvatele (zejména hluk, emise, průchodnost krajinou).

#### 4 PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Zjištění vyplývající z Územně analytických podkladů území obce s rozšířenou působností Kladno (poslední 5. aktualizace k datu 11/2020 - dále též „ÚAPo“) byla částečně zohledněna při pořízení 2. změny ÚP, která nabyla účinnosti 9.9.2020. Vzhledem k tomu je nezbytné prověřit, zda byla zohledněna zjištění ÚAP zveřejněných po vydání 2. změny ÚP a dále zohlednit zjištění obsažená v další 6. aktualizaci ÚAP ORP Kladno.

Z dostupné 5. aktualizace ÚAP vyplývají následující zjištění, která by měly být v pořizovaném územním plánu zohledněna:

##### I. PROBLÉMY:

<sup>18</sup> Vsakovací poměry jsou v lokalitě nepříznivé z důvodu přítomnosti jílovitých, málo propustných zemin, jejich koeficient vsaku se pohybuje řádově kolem  $10^{-7}$  m/s. (geotechnický hydrogeologický a radonový průzkum spol. GEOTREND s.r.o.) 10/2020, str.3,4,5, kpt. B.1 e), h) a k) odst. 8.

- území obce je součástí krajiny s maximálním narušením přírodních struktur,
  - zjištěné negativní vlivy silniční dopravy na obytnou zástavbu v obcích s procházející silnicí I. a II. třídy a negativním hygienickým vlivem na bydlení (v území zůstává nadřazená silniční síť, zejm. silnice I/61).
- II. VYBRANÉ PŘÍLEŽITOSTI z analýzy ÚAP pro obec Velké Přítočno:
- návrh drobných vodních ploch, mokřadů apod. plnících funkci retence v krajině - návrh regenerace vodních toků způsobem přírodě blízkým, rozlivové loučky
  - podél Dolanského potoka je možnost částečné obnovy údolní nivy (viz ÚSK ORP KL)
  - zachování hodnot pro bydlení, realizace silničního přivaděče z navrhované přeložky silnice I/61 a rozvoj výrobní a komerční sféry na plochách vymezených v územním plánu (pracovní příležitosti nejsou řešeny z důvodu srůstu obce s městem Kladno)
  - občanská vybavenost na odpovídající úrovni obce s 1 tisícem obyvatel; řešení plochy v obci s možností realizace bydlení pro seniory
  - rozvíjení systému cyklostezek, in-line stezek atd., navrhovat prostupnost krajiny; odstraňovat závady v průchodnosti krajiny

## 5 VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ A POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE

### 5.1 Vyhodnocení souladu územního plánu se ZÚR SK

Požadavky účinného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále též „ZÚR SK“) byly zohledněny v ÚP částečně vzhledem k tomu, že poslední aktualizace ZÚR SK nabyla účinnosti 4.1.2024.

Pro zajištění souladu ÚP Velké Přítočno se ZÚR je významné zejména zohlednění následujících požadavků ZÚR (vybrané priority územního plánování kraje), které nejsou v ÚP dostatečně podrobně prověřeny a navrženy:

- I. Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje, zejména zlepšit dopravní vazby:
  - napojení Kladna na D6 a D7;
  - zlepšení železničního spojení v koridorech Praha – Hostivice – Kladno. S tím souvisí potřeba vymezit záchytné parkoviště pro auta a kola u budoucí zastávky dráhy a potřeba bezpečné cesty pro chodce a cyklisty. ZÚR SK stanovují tyto úkoly pro územní plánování: *zajistit v územních plánech obcí plochy pro přestupní terminály na kolejovou hromadnou dopravu, případně autobusovou, vč. záchytných parkovišť P+R a B+R*
- II. ZÚR SK mj. stanovuje zásadu „chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst“. V případě ÚP je třeba konkrétního vymezení cest v krajině prostupující území směrem na Kožovou Horu, do území Bažantnice a podél Zákolanského (Dolanského) potoka podél RBK 1139 ÚSES.
- III. ZÚR v čl. (230) vymezuje řadu veřejně prospěšných staveb (VPS), v ÚP jsou stabilizované následující:
  - VPS D209 koridor železniční tratě č.120: úsek Ruzyně - Kladno (Dubí), přeložky a zdvoukolejnění tratě; koridor je v ÚP zapracované s tím, že byl zúžen dle vydaného ÚR.
  - VPS DO52 - Koridor aglomeračního okruhu: úsek I/61 Unhošť (D6) – Hřebeč, přeložka (+3 x MÚK),
- IV. ZÚR v čl. (237) vymezuje plochy a koridory ÚSES jako veřejně prospěšná opatření (VPO), v ÚP jsou stabilizované následující:

- Zpracovat veřejně prospěšná opatření ze ZÚR SK – upřesněný regionální biokoridor RK 1139 podél Zákolanského (Dolanského) potoka.

Pozn.: při zpracování ÚP je zapotřebí zohlednit metodiku MŽP – např. vymezit hodnotnou zeleň v krajině jako interakční prvek.

V. Zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- Vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu, a to zejména v intenzivně urbanizovaných územích. Podmínky nejsou v ÚP prověřeny a navrženy v potřebném detailu.
- Plochy nových obytných zón nejsou vybaveny dostatečnou veřejnou infrastrukturou, občanskou vybaveností zejména ve školství, sociální oblasti, službách. V územních plánech je potřeba vymezovat plochy pro občanskou vybavenost s možností využití pro seniory, jako penziony pro důchodce, domovy seniorů apod.

## 5.2 Vyhodnocení souladu územního plánu s PÚR

Obec je zařazena do Metropolitní rozvojové oblasti OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha.

Po nabytí účinnosti poslední změny ÚP došlo k aktualizacím PÚR č. 4, 5. a 6. MMR vydalo POMŮCKU K UPLATŇOVÁNÍ REPUBLIKOVÝCH PRIORITY POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY (ve znění závazném od 1. 9. 2023) dále též „Pomůcka“.

Pro zajištění souladu ÚP Velké Přítočné s PÚR je významné zejména zohlednění následujících priorit PÚR:

- I. čl. (24) PÚR, dle kterého „...**Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit.**“ [zvýrazněno].

Ve Vysvětlení pojmů a komentáři je k tomu na str. 36 Pomůcky výslovně uvedeno (citace): „Slova „přímo podmínit“ je třeba chápat tak, že veškeré plochy nové výstavby v územním plánu mohou být vymezeny pouze tehdy, pokud je v odůvodnění prokázáno, že je pro ně zajištěna dostatečná veřejná infrastruktura. Buď je tedy v odůvodnění prokázáno, že veškerá stávající veřejná infrastruktura je dostatečná, nebo pokud se prokáže, že je v určitém rozsahu nedostatečná, musí se zároveň s novou výstavbou vymezit v územním plánu i příslušné plochy pro dobudování této chybějící veřejné infrastruktury. V rozsahu, v jakém by využití zastavitelných ploch pro novou výstavbu v případě chybějící veřejné infrastruktury vedlo ke vzniku situací, kdy by nebyly dodrženy požadavky právních předpisů nebo vznikly závažné urbanistické závady, musí být stavby v těchto plochách vyžadující veřejnou infrastrukturu zařazeny do podmíněně přípustného využití s podmínkou, že potřebná veřejná infrastruktura bude vybudována před povolením těchto staveb nebo alespoň před započítáním jejich užívání. Potřebnou infrastrukturu je třeba současně v územním plánu slovně určit. Uvedená problematika může být v územním plánu řešena také s využitím etapizace nebo s využitím podmínky vydání regulačního plánu [vyhláška č. 500/2006 Sb., příloha č. 7, část I., odst. 2 písm. e); zákon č. 183/2006 Sb., § 19 odst. 1 písm. f), § 43 odst. 2 a § 66 odst. 3 písm. f)].“

V ÚP je třeba na základě potřeb zastavitelných ploch důsledně stanovit zejména dopady na veřejnou infrastrukturu na základě podrobné prognózy bilance demografického růstu. Bilance a dopady nejsou v účinném ÚP zohledněny.

- II. čl. (28) PÚR:

„(28) **Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství.** [zvýrazněno]. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.“

## 6 VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 ODS. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

Dle uvedeného ustanovení lze změnou územního plánu vymezit další zastavitelné plochy „... pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch“. Takováto potřeba nebyla prokázána a nejsou proto důvody vymezovat nové zastavitelné plochy. V územním plánu budou stabilizovány rozlohy zastavitelných ploch vymezených v účinném ÚP ve znění jeho pozdějších změn.

Obec nepožaduje vymezení nových zastavitelných ploch, a chce tempo růstu minimalizovat z důvodu ochrany veřejného zájmu obce pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů. Další nárůst počtu obyvatel bude podmíněn odpovídajícím nárůstem veřejné infrastruktury, včetně občanského vybavení a veřejných prostranství zřizovaných ve veřejném zájmu.

## 7 VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ VYPLÝVAJÍCÍCH Z UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

- I. Platný ÚP byl v procesu pořizování vyhodnocován z hlediska jeho vlivů na udržitelný rozvoj v r. 2011. Nebyl vyhodnocen vliv plánovaného koridoru CNU a CNZ (ozn. ve výkrese hlavním ÚZ ÚP) na životní prostředí zastavitelných ploch pro bydlení, zejména zatížení okolí hlukem a emisemi z dopravy (automobilová, železniční a letecká). Koridory silnic se umísťují mezi zástavbu V. Přítočna, Dolan a Peklova s předpokládanou intenzitou dopravy 21,5 tisíc vozidel/den<sup>19</sup>. Není zohledněn vliv dopravních koridorů na krajinný ráz v této dosud relativně tiché krajině charakteristické dominantní zemědělskou funkcí, kvalitním ZPF a dalekými výhledy s velmi malým množstvím drobné doprovodné zeleně.
- II. Registrovaná Územní studie Sídlení zeleně katastru Velké Přítočno vymezuje na území obce 3 nové plochy zeleně (parky a krajinná zeleň), jejichž účel a zohlednění je zapotřebí prověřit:
  - a) park u lokality 3 - Z28 je v sousedství lesa - viz též Příloha č.3 Zprávy - Vyjádření obce k oznámení záměru v ploše Z28 „Velké Přítočno – rodinné domy“ dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí;
  - b) park u lokality 2 - Nové Přítočno, jeho využití nezohledňuje záměr na umístění poldru a odtoku z něj. Lokalita bude zasažena hlukem z dopravních koridorů a sousedstvím parku bude výrobně obslužná zóna; chybí návaznost a řešení bezpečné a bezbariérové prostupnosti pro chodce a cyklisty do Bažantnice;
  - c) krajinná zeleň u Dolanského potoka u školy - část je potenciální potoční niva. Nutno posoudit zda by se mělo jednat částečně o přírodní zeleň u RBK nebo o plochu pro sportovní aktivity u školy.

## 8 VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU

Ve výše uvedeném textu Zprávy je uvedena řada důvodů pro pořízení nového územního plánu. Kromě výsledků posouzení uplatňování ÚP je nutno zohlednit dále uvedené skutečnosti:

### 8.1 Změna právních předpisů

Po vydání ÚP a jeho následujících změn (změna č. 2 byla vydána 19.9.2020) došlo ke změně právních předpisů:

<sup>19</sup> Údaj z analýzy ÚS PMR - nárůst kapacit na silnicích po zkapacitnění dálnic

- I. K 1. 1. 2023 nabyly účinnosti prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu, které zavádějí požadavky na standardizaci územně plánovacích dokumentací, zejména územních plánů, tzv. jednotný standard územně plánovací dokumentace. Povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace, její aktualizace nebo změny a úplné znění v jednotném standardu je dána v § 20a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. (stávající stavební zákon).
- II. Od 1.7.2024 je na úseku územního plánování účinný z.č.283/2021 Sb., - stavební zákon (dále též „nSZ“) a prováděcí předpisy k němu.
  - Významnou změnou je nová úprava plánovací smlouvy (nSZ §§ 130 – 132). Je možná účast stavebníka na veřejné infrastruktuře, včetně občanského vybavení. Doposud byla možná stavebníková účast pouze na veřejné dopravní nebo technické infrastruktuře nebo na veřejných prostranstvích. Dle nSZ ust. § 81 odst. 3 „**V územním plánu lze vymezit plochu nebo koridor, v němž je rozhodováno v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy.** V takovém případě územní plán stanoví základní obsah plánovací smlouvy, podmínky a lhůtu pro její uzavření, která nesmí být delší než 6 let od nabytí účinnosti územního plánu. Marným uplynutím stanovené lhůty pozbývá uvedená podmínka platnosti.“
  - Dle nSZ ust. § 82 odst. 3 „Územní plán může pro celé území obce nebo pro jeho část obsahovat prvky regulačního plánu, stanoví-li tak zastupitelstvo obce v zadání územního plánu nebo v zadání změny územního plánu.“

## 8.2 Problémy zjištěné v území vyžadující řešení

- I. Problémy jsou konkrétně popsány v kpt. 3 a 4 Zprávy;
- II. Vzhledem k možným nejasnostem nebo pochybnostem, zda mohou být součástí územního plánu podrobnější podmínky pro využití ploch a pozemků a podrobnější podmínky prostorového uspořádání, které náležejí regulačnímu plánu, je vhodné, aby zadání stanovilo, že nový ÚP bude pořízen tak, aby obsahoval pro obec důležité podrobnosti nad rámec územního plánu, tj. aby obsahoval prvky regulačního plánu s ohledem na specifické podmínky, požadavky a nároky na uspořádání a využití území obce. Jedná se zejména o následující:
  - a) potřeba vymezení ploch o menší rozloze než 2000 m<sup>2</sup>, což je minimální rozloha požadovaná pro vymezení ploch v územním plánu<sup>20</sup>. Tento důvod je dán s ohledem na specifické podmínky, požadavky a nároky na uspořádání a využití území obce;
  - b) potřeba podrobněji vymezit plochy a pozemky vybrané veřejné infrastruktury (zejména dopravní infrastruktury), veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Jedná se zejména o záchytné parkoviště u plánované zastávky dráhy, cyklostezky a další komunikace v krajině - a s tím související vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření;
  - c) potřeba stanovit podrobné podmínky pro vymezení a využití vybraných pozemků, např. uliční a stavební čáry, vzdálenost stavby od hranic pozemků a sousedních staveb, půdorysnou velikost stavby, nejsou-li vyjádřeny kótami v grafické části, podlažnost, výšku, objem a tvar stavby, základní údaje o kapacitě stavby, určení částí pozemku, které mohou být zastavěny, zastavitelnost pozemku dalšími stavbami; tato větší podrobnost územního plánu ovlivní koncepci a nárůst počtu obyvatel účinného územního plánu a je proto důvodem pro pořízení nového územního plánu s prvky regulačního plánu.
- III. V ÚP je potřeba podrobněji členit využití plochy, než je uvedeno ve vyhl. č. 501/2006 Sb., ust. § 4 až § 19, a stanovit podmínky prostorového uspořádání vč. stanovení základních podmínek ochrany krajinného rázu a stanovení etapizace s ohledem na ochranu veřejného zájmu obce - zejména kapacit veřejné infrastruktury, ochranu venkovského charakteru současné zástavby obce a s ohledem na dopad nové zástavby na stávající dopravní strukturu.

<sup>20</sup> Viz ust. § 3 odst. 1 vyhl. ÚAP, ÚPD

- IV. V ÚP je potřeba reagovat na připomínky obce k oznámení záměru Velké Přítočno - rodinné domy (f. ATEM 10/2023), které shrnují problémy samosprávy s uplatňováním veřejného zájmu v lokalitě Z28. Hodnoceným záměrem je výstavba areálu rodinných domů Z28, komunikací a inženýrských sítí v západní části obce Velké Přítočno bez širších souvislostí. Připomínky viz příloha č.3 Zprávy kpt. 12.
- V. V ÚP je potřeba reagovat na podmínky územního opatření o stavební uzávěře. Územní opatření o stavební uzávěře zastupitelstvo obce vydalo opatřením obecné povahy č.1/2024, Usnesením č.3/2024/7 ze zasedání č.7, konaného dne 10.7.2024 v bodě 5.III, které nabylo účinnosti dne 22.8.2024.
- VI. Provéřit hranici ZÚ na jihu hranice obce u M. Přítočna, zda je v souladu s platnými předpisy, zejména § 58 SZ a zastavitelnosti z důvodu vedení hlavního vodovodního řádu a nedostatečné dopravní obslužnosti.
- VII. Ze Studie sídelní zeleně katastru Velké Přítočno vyplývají aktuální problémy k řešení v ÚP:
- navrhnout koncepci řešení prostupnosti přes trasu rychlodráhy pro pěší
  - navrhnout koncepci řešení propojení do Dolan při realizaci koridoru I/61
  - navrhnout koncepci řešení pěšího bezbariérového propojení směrem do Bažantnice bez kolize s plánovaným silničním koridorem
  - navrhnout koncepci řešení zelených klínů dle studie
- VIII. Z územní studie krajiny ÚP prověřit a upřesnit obnovu rybníka a nezastavitelnost území krajinného okrsku KO P11.
- IX. S ohledem na DUR umístění stavby v části lokality Z3, Z4, Z5, Z6, prověřit a upřesnit územní plán umístění poldru v SV části zástavby vč. odtoku dešťových vod.
- X. Pokud nejsou aktuální limity Ministerstva obrany v aktuálních ÚAP ORP Kladna, ÚPRP zapracuje limity a zájmy MO ČR do odůvodnění, kapitoly Zvláštní zájmy Ministerstva obrany a do grafické části - koordinačního výkresu:
- a) OP RLP - Ochranné pásmo radiolokačního zařízení, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví
- b) Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb. (dle ÚAP jev 119). Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
  - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
  - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
  - výstavba vedení VN a VVN
  - výstavba větrných elektráren
  - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice...)
  - výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
  - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
  - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)



## 9 POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Následující pokyny pro zpracování návrhu ÚP s prvky regulačního plánu (dále ÚPRP) jsou zpracovány v rozsahu požadavků na zadání ÚP, RP, stanovených ve vyhl. o ÚAP, ÚPD, příloze č. 6, v členění shodném s touto přílohou.

### 9.1 Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

Cílem základní koncepce rozvoje území obce je veřejný zájem obce pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů<sup>21</sup>. Základní koncepcí rozvoje území obce, shodně s účinným územním plánem, je zachovat rozvolněný venkovský charakter obce a její zástavby. Z důvodu ochrany těchto hodnot budou v zastavitelných plochách, vymezených pro bydlení účinným územním plánem, stanoveny podmínky pro rozvoj bydlení převažující formu výstavby rodinných domů.

S ohledem na uvedené cíle:

- budou navrženy regulativy využití ploch pro bydlení, popř. pro další plochy návrhu
- bude zpracována bilance předpokládaného nárůstu počtu obyvatel obce v zastavitelných plochách pro bydlení
- bude zpracována bilance nároků na rozvoj veřejné infrastruktury, včetně občanského vybavení a veřejných prostranství, vyvolaných nárůstem počtu obyvatel obce v nové výstavbě pro bydlení
- budou vymezeny plochy pro takto vyvolaný rozvoj veřejné infrastruktury.

#### 9.1.1 Požadavky na urbanistickou koncepci

Základní koncepce rozvoje území obce, zaměřená na prostorové uspořádání zastavitelných ploch, vymezených v platném ÚP, bude prověřena tak, aby:

- I. omezila počet možných obyvatel v ZP na minimum, odpovídající charakteru současné obce – tj. na využívání RD na 1 bj.
- II. omezila na nejmenší možnou míru stavby pro bytové domy
- III. prověřila a navrhla konkrétní velikost stavebních pozemků pro RD v souladu s charakterem venkovského sídla v rozvojové oblasti

#### 9.1.2 Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

- **Požadavky na dopravu**

ÚPRP prověří kapacity a uspořádání dopravy, zejména:

- I. koncepci pěší a cyklistické dopravy cílenou na smysluplné a bezpečné spojnice občanského vybavení s budoucí zástavbou ZP a zastávkou rychlodráhy. ÚP prověří reálnost varianty v k. ú. Kročehlavy nebo bude navrhovat jinou stezku v dostatečné velikosti s ohledem na budoucí provoz a návaznost na centrální část zástavby Velkého Přítočna
- II. návrh obslužných komunikací v ZP (uspořádání a parametry v potřebné kapacitě) – zejména trasy ve veřejném zájmu
- III. záchytné parkoviště pro automobily a cyklisty u zastávky budoucí rychlodráhy
- IV. vymezení ploch pro bezpečné místní pěší cesty (zejména pro handicapované obyvatele a školní mládež) a cyklisty a pro bezpečnou průchodnost krajiny mimo silnice pro chodce a cyklisty
- V. umístění nových komunikací včetně úprav komunikací stávajících musí odpovídat požadavkům na zajištění příjezdu a přístupu techniky složek integrovaného záchranného systému včetně

<sup>21</sup> Viz ust. § 2 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., *Zákon o obcích (obecní zřízení)* ve znění pozdějších předpisů

těžké techniky jednotek požární ochrany, a to i v návaznosti na nástupní plochy u objektů, kde jsou technickými a právními předpisy požadovány

- VI. řešení dopravní infrastruktury bude zároveň navrženo jako podmínka pořadí změn v území (tzv. etapizace)

#### • Požadavky na technickou infrastrukturu

- I. ÚPRP prověří potřebné výhledové kapacity na likvidaci splašků a hospodaření s dešťovými vodami
- II. vymezí potřebné plochy pro veřejně prospěšné stavby (např. poldr, účelové cesty)
- III. návrh bude v rámci širších územních vztahů pracovat se skutečností jak řešit likvidaci splašků (pravděpodobně na území jiné obce) navíc v souladu s rozvojem obcí Dolany a Malé Přítočno.
- IV. ÚPRP prověří zásobování vodou k hasebním účelům
- V. řešení technické infrastruktury bude zároveň navrženo jako podmínka pořadí změn v území (tzv. etapizace)

#### • Požadavky na občanské vybavení

- I. ÚPRP prověří potřebné výhledové kapacity a umístění ploch pro MŠ a ZŠ, která musí zohlednit dojížděku z Dolan a M. Přítočno. V současné době má ZŠ kapacitu 80 žáků.
- II. řešení občanského vybavení (dále OV) a jeho případná navýšená kapacita bude zároveň podmínka pořadí změn v území (tzv. etapizace).
- III. ÚP prověří kapacity pro zabezpečení obyvatelstva objekty požární ochrany a popř. vymezí plochu pro zabezpečení těchto potřeb
- IV. v souvislosti s bilancí kapacit bude prověřena potřeba vymezení ZP pro OV.

#### • Požadavky na veřejná prostranství

ÚPRP prověří potřebu vymezení ploch pro veřejná prostranství, zejména v souvislosti s výstavbou v zastavitelných plochách určených pro bydlení a s ohledem na jejich návaznost na stávající zástavbu a na řešení pro bezpečný pohyb chodců a cyklistů.

#### • Požadavky na hygienu prostředí při změně charakteru území

Realizace záměru silničních koridorů změní charakter zemědělské krajiny a zatíží ji hlukem a emisemi z dopravy. ÚPRP bude proto prověřovat územní a regulační dopady na ZP s ohledem na aktuální prognózu intenzity dopravy na obou koridorech.

#### • Požadavky na požární ochranu

ÚP prověří podmínky pro zajištění civilní ochrany, zejména plochy (i víceúčelové) odpovídající potřebám obce.

### 9.1.3 Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

- I. Dle studie ÚSK budou uplatňovány zpřesněné požadavky na zapracování podmínek pro přísl. krajinné okrsky. Zároveň bude uplatněna metodika MŽP 3/2017 a vymezeny interakční prvky jako součást ÚSES.
- II. ÚPRP prověří koncepci prostupnosti krajiny pro chodce a cyklisty mimo silnice a stezky budou vymezeny i v grafické části a zařazeny dle prověření do VPS.

- III. Dle ÚS Sídlní zeleně katastru Velké Přítočno budou upřesněny návrhy zeleně ve vymezení, využití a zařazení do veřejné prospěšnosti.
- IV. Dle ÚSK bude prověřena obnova rybníka v jihovýchodní části obce

## 9.2 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv

V územním plánu bude prověřena účelnost ploch a koridorů územních rezerv vymezených v účinném ÚP. Na základě tohoto prověření bude navrženo jejich nové vymezení příp. jejich zrušení nebo vymezení dalších územních rezerv.

## 9.3 Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

- I. ÚPRP prověří dopravní plochy (cyklistické stezky, pěší cesty a záchytné parkoviště) z pohledu veřejné prospěšnosti.
- II. ÚPRP prověří a upřesní plochy zeleně navržené v ÚS Sídlní zeleně katastru Velké Přítočno z pohledu veřejné prospěšnosti, zejména navržené plochy krajinné zeleně a sídlní zeleně v hlavní funkci.
- III. ÚPRP po prověření zachová plochy pro VPS z platné ÚPD.

## 9.4 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

ÚPRP posoudí obnovení podmínky zhotovení ÚS v ZP a popř. dalších podmínek stanovených v RZV, které vyžadují podrobnější řešení nad možný rámec ÚPRP.

## 9.5 Případný požadavek na zpracování variant řešení

Není požadováno zpracování variant řešení návrhu územního plánu.

## 9.6 Upřesnění požadavků vyplývajících z Politiky územního rozvoje

V územním plánu bude zohledněn požadavek PÚR, uvedený v čl. 24, dle kterého „...**Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit.**“. Bude přitom zohledněn výklad uvedený v textu POMŮCKA K UPLATŇOVÁNÍ REPUBLIKOVÝCH PRIORITY POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE ČESKÉ REPUBLIKY, který vydalo MMR. Podrobněji viz výše uvedená část Zprávy 5.2. Vyhodnocení souladu územního plánu s PÚR.

## 9.7 Další požadavky vyplývající ze Zprávy o uplatňování územního plánu

- I. V územním plánu budou zohledněny požadavky uvedené ve výše uvedeném textu Zprávy, zejména
  - v části 3. Závěr posouzení uplatňování ÚP, ve které jsou uvedeny problémy, jejichž řešení je třeba prověřit.
  - V části 8 Vyhodnocení potřeby pořízení nového územního plánu
- II. V územním plánu bude prověřena účelnost vymezení ploch, v nichž bude rozhodování v území podmíněno uzavřením plánovací smlouvy. Tento požadavek vyplývá z ust. § 81 odst. 3 nSZ, který je na úseku územního plánování účinný od 1.7.2024.

III. Územní plán nebo v případě potřeby jeho vymezená část bude pořízen s prvky regulačního plánu.

## 9.8 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu s prvky regulačního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

- I. Dle příslušných ustanovení SZ a vyhl. ÚAP, ÚPD je pro zpracování návrhu ÚPRP nutné splnit požadavky jednotného standardu ÚPD.
- II. Grafická část bude obsahovat samostatný výkres koncepce uspořádání krajiny vč. ploch změn v krajině a ÚSES vč. interakčních prvků.
- III. Grafická část bude obsahovat koncepci veřejné infrastruktury.
- IV. Dle potřeby bude ÚPRP obsahovat výkres pořadí změn v území (etapizace), který bude zobrazovat v textu výroku navržené podmínky.
- V. Počet vyhotovení tištěné a elektronické podobě:
  - návrh pro společné jednání – 3x
  - návrh pro veřejné projednání - 2x
  - upravený návrh pro vydání - 4x

## 9.9 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů ÚP na udržitelný rozvoj území

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon), na základě ust. § 10i odst. 2 zákona a kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona k předložené zprávě o uplatňování územního plánu, svým stanoviskem ze dne 28.5.2024, pod č.j.: 059025/2024/KUSK a sp.zn.: SZ\_059025/2024/KUSK, **nepožaduje zpracovat vyhodnocení územního plánu Velké Přítočno na životní prostředí (tzv. SEA).**

Platný ÚP byl posuzován na vlivy žp - viz podklad 10.2.8. v příloze č.1 Zprávy.

## 9.10 Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje SK

Ze Zprávy nevyplývaly žádné požadavky nebo podněty na aktualizaci ZUR SK.

## 9.11 Zkratky a pojmy

bj.	bytová jednotka, byt
BD	bytový dům
DÚR	dokumentace k územnímu rozhodnutí
EO	ekvivalentní obyvatelé (trvale bydlící a v místě pracující)
OA	osobní automobily
OB1	rozvojová oblast Prahy (vymezena v ZÚR SK a PÚR)
obložnost	počet obyvatel na 1 bj. (též „zalidněnost“)
ORP	obec s rozšířenou působností, územní obvod této obce
OV	občanské vybavení
PÚR	Politika územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací
RBK	regionální biokoridor
RD	rodinný dům
regulativ	podmínky využití stanovené pro RZV
RZV	Rozdílný způsob využití
SEA	Příloha odůvodnění účinného územního plánu - VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, listopad 2011

SK	Středočeský kraj
SZ	zákon č. 183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, účinný v době zpracování Zprávy
nSZ	zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, účinný na úseku územního plánování od 1.7.2024, v době pořizování nového územního plánu
ÚAP	územně analytické podklady ORP
ÚPD	Územně plánovací dokumentace
ÚPRP	územní plán s prvky regulačního plánu
ÚR	územní rozhodnutí
ÚŘ	územní řízení
ÚS	územní studie
ÚSK	Územní studie krajiny pro správní obvod ORP Kladno
VKP	významný krajinný prvek
VPS	veřejně prospěšná stavba
vyhl. ÚAP, ÚPD	vyhláška č. 500/2006 Sb., <i>Vyhláška o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a o způsobu evidence územně plánovací činnosti</i> , ve znění pozdějších předpisů, účinných k datu zpracování Zprávy
vyhl. OPVÚ	vyhláška č. 501/2006 Sb. <i>Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území</i> , ve znění pozdějších předpisů, účinných k datu zpracování Zprávy
ZP	zastavitelná plocha, používán je i termín rozvojová plocha nebo rozvojové území
ZÚ	Zastavěné území – SZ § 58
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací

## 10 PŘÍLOHA Č.1 - PŘEHLED PODKLADŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZPRÁVY

### 10.1 ZÁVAZNÉ DOKUMENTACE

- I. Politika územního rozvoje ve znění pozdějších aktualizací (dále též „PÚR č.7, účinné znění)
- II. Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění pozdějších aktualizací. 11. aktualizace a úplné znění ZÚR SK nabyly účinnosti dne 4. 1. 2024
- III. Účinný Územní plán obce Velké Přítočno ve znění jeho pozdějších změn č.1 a 2

### 10.2 OSTATNÍ PODKLADY

#### 10.2.1 Pomůcka k uplatňování republikových priorit politiky územního rozvoje české republiky

(ve znění závazném od 1. 9. 2023)

#### 10.2.2 Územní opatření o stavební uzávěře

Územní opatření o stavební uzávěře, které zastupitelstvo obce vydalo opatřením obecné povahy č.1/2024, Usnesením č.3/2024/7 ze zasedání č.7, konaného dne 10.7.2024 v bodě 5.III, které nabylo účinnosti dne 22.8.2024.

#### 10.2.3 ÚAP ORP KL 11/2020

#### 10.2.4 Územní studie vložené do evidence územně plánovací činnosti :

- a) Územní studie Velké Přítočno plochy Z3, Z4, Z5, Z6 zapsaná do evidence 07.12.2020, pořizovatel Magistrát Města Kladna. Důvody pořízení ÚS a její cíle nejsou uvedeny v územním plánu. ÚS byla podkladem pro zpracování DUR 10/2020, na základě které bylo vydáno ÚR – viz podklad 10.2.5 d)
- b) Územní studie Sídelní zeleně katastru Velké Přítočno schváleno 14.08.2020
- c) Územní studie krajiny ORP KL 2021.

#### 10.2.5 Územní rozhodnutí, stavební povolení

- a) Územní rozhodnutí na Modernizaci trati Praha Ruzyně – Kladno je pravomocné; dokumentace změny 8/2023, stavební úřad Kladno.

- b) Územní rozhodnutí - 12/2022 o umístění stavby, lokalita Ve Stráni – příprava pro RD, pravomocné.
- c) Zastavitelná plocha Z03 - 06  
ÚR příprava území pro výstavbu BD na pozemcích parc. č. 121/4, 121/5 a 121/82 v k. ú. Velké Přítočno; rozhodnutí o umístění stavby – dopravní a technické infrastruktury V/86/21-5/Hoř. Prodloužení č. j. OV/573/21-2/Hoř ze dne 14. 3. 2022. Probíhá
- d) Zastavitelná plocha Z03 (část), Z04 (část), Z05, Z06, Z11 (část)  
Pravomocné územní rozhodnutí o umístění stavby Velké Přítočno, příprava území pro výstavbu BD na pozemcích parc. č. 121/4, 121/5 a 121/82 v k. ú. Velké Přítočno z 12-5-2021, č. j.: OV/86/21-5 /Hoř. ÚR

#### 10.2.6 Další dostupné zdroje informací

Závazné kladné stanovisko orgánu územního plánování k záměru „Dělení pozemků parc. č. 86/1 a 86/16 v k. ú. Velké Přítočno za účelem vymezení 40 pozemků pro budoucí umístění RD a pozemků veřejných prostranství“. Stanovisko je v souladu s úplným zněním ÚP po změně č.2.

#### 10.2.7 Zastavitelná plocha Z28

- a) Územní studie plocha Z28 Velké Přítočno byla dodatečně schválena pořizovatelem 29.2.2024 a zapsána do evidence územně plánovací činnosti 13.3.2024.
- b) Stanovisko obecního úřadu Velké Přítočno k návrhu územní studie – lokalita Z28, 6/2023 ke studii zástavby; stanovisko je kladné s podmínkami. Podpis starosty není opatřen úředním razítkem.
- c) Oznámení záměru Velké Přítočno rodinné domy<sup>22</sup> 10/2023, zpracovatel ATEM s.r.o.
- d) Vyjádření obce k oznámení záměru v ploše Z28 „Velké Přítočno – rodinné domy“ v rámci posuzování vlivu na životní prostředí, k oznámení o záměru 12/2023, č.j. 138035/2023/KUSK-viz Příloha č.3 Zpráva

#### 10.2.8 Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí

listopad 2011, zpracovatel Mgr. Jiří Bělohávek - TISEA. Příloha odůvodnění územního plánu ÚP 2018.

## 11 PŘÍLOHA Č.2 - PŘEHLED POČTU OBYVATEL V ZP, LOKALITÁCH Z03 - Z06, Z12, Z28

Výpočet tohoto přehledu závisí na předpokládaném počtu trvale bydlících obyvatel v bytech na 1 trvale obydlený byt (tzv. průměrná zalidněnost bytů, v územně plánovací praxi se používá i pojem obložnost). Pro výpočet počtu obyvatel v zastavitelných plochách se využívají údaje ČSÚ vzhledem k jeho aktuálnosti, srovnávací hodnotě a vazbě na další demografické údaje.

Počet bydlících osob na 1 byt je v ČR 2,3 v r. 2021 (průměr ČR – údaj ČSÚ), **ve Velkém Přítočně je 2,67 osob**, tedy nad průměrem ČR. Vysoká obsazenost bytů ovlivňuje poměrně mladý bytový fond s malým množstvím původních venkovských usedlostí a hlavně poloha obce v bezprostředním zázemí Kladna s velkými zaměstnavateli a dále silnou dojížděnkou do Prahy se snadnou dostupností. Jedná se o umístění v klasickém rezidenčním suburbánním území Středočeského kraje s omezenou veřejnou infrastrukturou.

<sup>22</sup> Oznámení dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

## Schéma posuzovaných lokalit



### 11.1.1 Tabelární přehled počtu obyvatel v lokalitách zastavitelných ploch ÚP určených pro bydlení

při zohlednění různých možností uplatnění regulace v RZV BV a SV (které variantně umožňují platný ÚP):

*Schéma umístění 3 posuzovaných zastavitelných ploch*

č. ř.	Lokalita / plocha s rozdílným způsobem využití (RZV)	Plocha ha	Deklarovaný počet obyvatel v úplném znění ÚP	Počet RD	Počet bj./RD <sup>23</sup> 1bj/RD 2bj/RD 3bj/RD	Počet obyvatel dle obloženosti (obsazenosti) obyvatel na 1 bytovou jednotku - ob/bj	
						2,67 <sup>24</sup>	4 <sup>25</sup>
1	část Z03, 04, 05, 06/SV „Nové Přitočno“	4,25	-	0	289	772 (813 EO) <sup>26</sup>	-
2	Z01, 02, část Z03, 05/SV „Nové Přitočno“ bez studie		-	0 <sup>27</sup>	200 <sup>28</sup>	534	-

<sup>23</sup> RD může mít až 3 bj. (viz vyhl. OPVÚ ust. § 2 písm. a) bod 2) uvedeny jsou proto variantně počty pro 1-3 bj

<sup>24</sup> Obloženost ve V. Přitočně dle ČSÚ 2021:

Obydlené byty podle počtu osob v bytě, druhu domu a podle obcí vybraného okresu									
podle obvyklého pobytu rodinné domy									
Území	Obydlené byty celkem	v tom podle počtu osob v bytě						Počet bydlících osob	
		1	2	3	4	5	6 a více	celkem	průměr na 1 byt
Okres Kladno	35 095	8 533	10 537	6 749	6 480	1 958	838	90 995	2,59
Velké Přitočno	342	70	102	75	68	21	6	913	2,67

<sup>25</sup> obloženost a počet obyvatel za předpokladu 1 bj. na 1 RD, uváděné v oznámení záměru dle z. č. 100/2001 Sb. 12/2023. taková obloženost je ale nepodložená a téměř dvojnásobná než je průměr ČR.

<sup>26</sup> Viz DUR 10/2020 k vydání ÚR (podklad 7.3), souhrnná technická zpráva str. 18, údaj o počtu ekvivalentních obyvatel (EO) pro výpočet potřeby pitné vody

<sup>27</sup> Předpoklad výstavby bytových domů jako v lokalitách Z03, Z04, Z05, Z06

<sup>28</sup> Odborný odhad kapacity dle sousedních zastavitelných ploch, pro které je zhotovena studie zástavby

<b>3</b>	<b>bytové domy</b> součet ř. 1+2				489	1306	
<b>4</b>	Z 12/BV	2,88	-	40	40 - 1/1 80 - 2/1 120 - 3/1	107 214 320	- - -
<b>5</b>	Z 28/SV	10,91	190 <sup>29</sup>	141	141 - 1/1 282 - 2/1 423 - 3/1	376 753 1129	obyv. 632 <sup>30</sup>
<b>6</b>	<b>RD</b> součet ř. 4+5			181	181 - 1/1 362 - 2/1 543 - 3/1	483 967 1450	
<b>7</b>	celkem lokality řádek 3+6	18,04 <sup>31</sup>			670 851 1032	1789 2273 2756	

### 11.1.2 Výklad pojmů ÚP a ÚP po ZM2 pro výpočet přehledu:

- ÚP 2018 str. 62:** *...“celková potřeba ploch pro rodinné bydlení v návrhovém období ve výši 181 200 m<sup>2</sup>. Celkově vymezené zastavitelné plochy v novém územním plánu Velké Přítočno ve výměře 182 000 m<sup>2</sup> odpovídají potřebné ploše pro rozvoj obce dle demografického předpokladu. Potřeba ploch pro bydlení v rodinných domech dle výpočtu 182 000 m<sup>2</sup> tj. plocha pro 152 RD pro 319 obyvatel<sup>32</sup>.”*
- ÚP 2020, ÚP PO ZM2:** *...“návrh ÚP respektuje rozvoj obce , schv. v r. 2005“.* Tím, že ÚP má rozdílný regulativ (RZV) umožňující výstavbu bytových domů a zmenšuje parcely RD až na polovinu, nebyla dodržena koncepce ani rozvoj schv. ÚP v r. 2005.
- Rozpor v regulativu (RZV) BV – název regulativu (uvedeno „bydlení v RD“) je v rozporu s hlavním využitím, kde je uvedeno využití „bydlení“, tedy bytové domy a RD. Výklad je tedy nejednoznačný.
- Rozpor kpt. D.3, kde se uvádí, že jsou zcela naplněny potřeby obce; nové zastavitelné plochy (dále ZP) „*jsou napojitelné*“ na strukturu obce.  
Nejsou prověřeny a doloženy kapacity ZP a potřeba EO
  - na stávající velikost ČOV, která má (dle vyjádření vedení obce) kapacitu pro navýšení 300 EO
  - na stávající školu
  - na stávající mateřskou školu
  - další OV potřebné pro nárůst obyvatel o 270 %

### 11.1.3 Závěr

Pro závěr a výslednou bilanci zastavitelných ploch byla použita obložnost 2.67 – údaj ČSÚ z r. 2021, který nejvíce reprezentuje skutečnou skladbu obyvatel obce. Údaj o obložnosti podporuje i výpočet potřeby pitné vody v souhrnné zprávě DUR pro část zastavitelné plochy lokality Z03, 04, 06, který použil stejný koeficient obložnosti navýšený o v místě pracujících. Naopak koeficient 4 pro obložnost použitý ve studii Z28 je nereálný.

<sup>29</sup> Kpt. D.3

<sup>30</sup> údaj o počtu obyvatel v ploše Z28 dle podkladu 7.8. - Oznámení záměru Velké Přítočno rodinné domy, tab. 3  
Bilance potřeby vody, str. 18

<sup>31</sup> ÚP uvádí s drobnými prolukami 18,20 ha

<sup>32</sup> Poznámka - plochy pro výpočet byly spočítány na parcely 1000 m<sup>2</sup> dle původního ÚP z r. 2005.



Pro výpočet je základní údaj počtu bj. v zastavitelných plochách (dále ZP) platného ÚP, který ale není k dispozici vzhledem k tomu, že bilance v ÚP byla provedena pouze pro výměry ploch a výpočet počtu obyvatel pro 1 desetiletí z vývoje obyvatel, který činí 152 bj.- 319 obyvatel. Pro bilanci je k dispozici pouze údaj z nezávazných studií lokalit Z28 a Z12.

Klíčový je regulativ ÚP pro plochy BV bydlení venkovské a SV smíšené obytné venkovské. Regulativ umožňuje různý flexibilní výklad a umožňuje vydávat v souladu s ÚP stavební povolení pro 1-3bytový rodinný dům nebo pro bytový dům do max. 3 pater. To znamená konečné povolování staveb a řešení zástavby v rozpětí kapacity ZP od 1800 obyvatel (za předpokladu 1 bj. v 1 RD<sup>33</sup>) až po maximální využití 2800 obyvatel (při využití lokalit Z28 a Z12 pro RD se 3 bj.) nebo dokonce až 5 000 tisíc (při výstavbě bytových domů v lokalitách Z12 a Z28, které regulativ umožňuje)!

Zastavitelné plochy v ÚP představují celkem navýšení obyvatelstva Velkého Přítočna o reálných 2756 obyvatel, tj. o 258 %; možné je ale i větší navýšení při realizaci bytových domů.

---

<sup>33</sup> Uplatnění 1 bj. v RD není při nové výstavbě v tomto regionu rozvojové oblasti Prahy reálné.

## 12 PŘÍLOHA Č. 3 - VYJÁDŘENÍ OBCE K OZNÁMENÍ ZÁMĚRU V PLOŠE Z28 „VELKÉ PŘÍTOČNO – RODINNÉ DOMY“ V RÁMCI POSUZOVÁNÍ VLIVU NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ



**Obec Velké Přítočno**  
Vítězná 16, Velké Přítočno, PSČ 273 51

Krajský úřad Středočeského kraje  
Odbor životního prostředí a zemědělství  
Zborovská 11  
150 21 Praha 5

Ve Velkém Přítočně dne 4.12.2023

Vaše číslo jednací: 138035/2023/KUSK  
Naše číslo jednací: OUV-307/2023

**Věc: Vyjádření k oznámení záměru „Velké Přítočno – rodinné domy“ v k.ú. Velké Přítočno v rámci posouzení vlivů na životní prostředí**

Vážení,

Obec Velké Přítočno obdržela dne 3.11.2023 od vašeho úřadu informaci o oznámení záměru „Velké Přítočno – rodinné domy“ v k.ú. Velké Přítočno dle ustanovení §6 odst. 5 zákona č. 100/2001 Sb., Zákon o posuzování vlivů na životní prostředí. Tímto obec Velké Přítočno zasílá své vyjádření k oznámení záměru a žádá Krajský úřad Středočeského kraje, jako příslušný úřad, aby níže uvedené připomínky k záměru považoval za doporučení, na které oblasti vlivů záměru na životní prostředí a veřejné zdraví má být v dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí kladen zvýšený důraz v souladu s §7 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb.

Oznamovatel záměru v části B.I.2. Kapacita záměru uvádí rozsah záměru 141 parcel pro RD a 632 obyvatel. K tomu poznamenáváme, že rodinný dům může obsahovat až 3 bytové jednotky a pak by kapacita záměru se 141 RD byla až 423 bytových jednotek a 846 (při 2 obyvatelích na b.j.) až 1.692 (při 4 obyvatelích na b.j.) obyvatel.

Oznamovatel záměru v části B.I.4. Charakter záměru a možnost kumulace s jinými záměry uvádí m.j. Modernizaci trati Praha – Kladno, přičemž upozorňuje, že zastávka rychlodráhy bude v docházkové vzdálenosti od lokality Z28. K tomu podotýkáme, že v záměru není řešena bezpečná cesta k zastávce budoucí rychlodráhy pro chodce a cyklisty.

Oznamovatel v téže části záměru uvádí: Podlimitní záměry je možné považovat za záměry bez významných vlivů na životní prostředí a tedy záměry, které nemohou mít významné kumulativní vlivy s oznamovaným záměrem. S tím zásadně nesouhlasíme, protože srážkové i splaškové vody ze záměru mají být likvidovány v Lidickém (Dolanském) potoce, splaškové prostřednictvím ČOV v Dolanech. Do Lidického potoka směřují srážkové vody z dalších lokalit a stejně tak splaškové vody prostřednictvím ČOV Dolany. Jako příklad uvádíme lokalitu mezi severním okrajem obce Velké Přítočno a areálem společnosti DEK, kde má stavět investor personálně propojený s oznamovatelem 6 souborů bytových domů pro cca 1.000 obyvatel.

K téže části záměru ještě poznamenáváme, že z pohledu veřejného zdraví je nezbytné sledovat umístění staveb pro bydlení v blízkosti průmyslového areálu. Záměr by neměl opomíjet svůj dopad na veřejné zdraví obyvatel, kteří budou v záměru bydlet. Z oznámení však není patrné, jak tuto otázku řeší.

Oznamovatel záměru v části B.I.5. Zdůvodnění umístění záměru uvádí, že záměr je umístěn v souladu s ÚP a dále, že záměr je umísťován v koordinaci s obcí. K tomu poznamenáváme, že regulativ plochy v ÚP je význačný a umožňuje jiné uspořádání zástavby. Uspořádání zástavby se souhlasem obce vyřeší až územní

Telefon: 312 688 816

Web: [www.velkepritocno.cz](http://www.velkepritocno.cz)  
E-mail: [info@velkepritocno.cz](mailto:info@velkepritocno.cz)

Bankovní spojení:  
Česká spořitelna, a.s.

Účet:  
388119349/0800

IČO:  
00235091

řízení. Podotýkáme, že obec nemá vybudovanou infrastrukturu pro takovou kapacitu výstavby a proto v dané lokalitě zvažuje vyhlášení stavební uzávěry a úpravu územně plánovací dokumentace.

Oznamovatel záměru v části B.I.6. Stručný popis technického a technologického řešení záměru v odstavci Vymezení ucelených ploch, etapizace uvádí: „Návrh předpokládá napojení lokality na ulici Kožovská ve dvou bodech. Dvě napojení rozmělní dopravní kapacity, celé území tak bude průjezdnější a doprava přehlednější.“ K tomu podotýkáme, že ulice Kožovská je v kategorii silnic s šířkou vozovky 5 m bez krajnic. V záměru je nutno upravit komunikaci včetně odbočovacího pásu, samostatného pásu pro cyklisty a chodníku. Oznamovatel záměru v téže části v odstavci Veřejné vybavení uvádí: „Nová část obce bude vybavena univerzálním prostorem pro vzdělávání. Typologie budovy umožní její flexibilitu, umožní reagovat na potřeby rezidentů, může zahrnovat mateřskou školu, školu, vzdělávací centrum nebo zájmové kroužky.“ Takové řešení je pro obec nevhodné. Pro obec je nevhodné provozovat objekt pro vzdělání v takto odloučené lokalitě. Jeho obsah nelze přizpůsobovat v čase. Řešení kapacity MŠ a ZŠ bude řešeno v souladu s plánovací smlouvou rozšířením stávajících objektů MŠ a ZŠ v obci. Proto je také nezbytné vybudovat v rámci záměru bezbariérovou pěší a cyklistickou cestu ke stávající MŠ.

Oznamovatel záměru v téže části v odstavci Profil komunikace uvádí: „Vedle průjezdného profilu šířky 3,5 m je navržen zasakovací průleh, chodník a distanční pás zeleně podél parcel.“ K tomu podotýkáme, že vzhledem k velikosti lokality průjezdný úsporný profil 3,5 m nestačí i s ohledem na parkování služeb, krátkodobých návštěv, řemeslníků, apod. a byl by v budoucnu rozšiřován na úkor zasakovacího průlehu či distančního pásu zeleně. Komunikace v záměru nejsou kótované.

Oznamovatel záměru v téže části v odstavci Inženýrské sítě uvádí: „Splašková kanalizace bude svedena do nejnižšího bodu, odkud bude po dohodě se správcí sítě čerpána do nevhodnější existující kanalizační stoky.“ K tomu podotýkáme, že stávající kanalizační stoky nejsou dimenzovány pro dalších cca 1.000 až 1.500 obyvatel. Stávající ČOV Dolany má kapacitu 1.500 EO, která je v současné době naplněna. Nyní probíhá intenzifikace o dalších 300 EO s tím, že tato kapacita pokrývá jiné aktuálně řešené stavební projekty v obcích Velké Přítočno a Dolany. Další rozšíření ČOV Dolany se zatím nepřipravuje. Nutno tedy konstatovat, že projednávaný záměr nemá vyřešenou likvidaci splaškových vod.

Oznamovatel záměru v témže odstavci uvádí: „Vsakování dešťových vod z veřejných komunikací bude zabezpečeno ozeleněnými vsakovacími průlehy, které budou součástí každé komunikace. Tyto průlehy budou lokálně doplněny o stromy, které svým odparem dále zlepšují hospodaření s dešťovými vodami. Retenování dešťových vod ze Z28 je dále umožněno ve vodních plochách mimo Z28 (plocha ZO izolační zeleň a plocha ÚSES).“ K tomu namítáme, že vsakovací průlehy nejsou průběžné, pravděpodobně se střídají se zatrubněním pod parkovacími a vyhýbacími místy. Není jasné kam a kudy bude směřovat dešťová voda mimo Z28 (ÚSES nenavazuje gravitačně na nejnižší místo uvažované zástavby). Dešťová voda není sváděna do vodoteče Dolanský potok mimo řešené území nebo do krajinného okrsku ochrany přírodních hodnot.

Oznamovatel záměru téže části v odstavci Doprava uvádí: „Území je napojeno na místní síť veřejných cyklostezek.“ K tomu poznamenáváme, že v záměru chybí projekt cestní sítě. Záměr se nezmiňuje o navazující bezpečné a smysluplné cestní síti do krajiny k zajištění přístupu do údolí Dolanského potoka a zlepšení průchodnosti krajiny, která je v současnosti nulová.

Oznamovatel záměru v téže části v odstavci Diverzita uvádí: „Zlepší se tak možnost migrace územím, která bude možná zahradami, podél cest mezi ploty, zelenými pásy v ulicích i přes jednotlivé zelené střechy.“ Toto je nepravdivé tvrzení – možnost migrace pro zvířata bude možná jen po cestách mezi ploty.

Oznamovatel záměru v části B.I.7. Předpokládaný termín zahájení realizace záměru a jeho dokončení uvádí jako termín zahájení realizace rok 2024. To není reálné, protože dosud nezačalo územní řízení, tedy není ÚR, investor ani nezačal jednat s obcí o plánovací smlouvě a obec připravuje záměr vyhlášení stavební uzávěry v této lokalitě.

Oznamovatel záměru v části B.I.8. Výčet dotčených územních samosprávných celků opomíjí obec Dolany, ve které se nachází ČOV, kam by se měly odvádět splaškové vody, a která kapacitu ČOV rovněž využívá. Dále oznamovatel opomíjí obec Malé Přítočno, které stejně jako Dolany sdílí MŠ a ZŠ ve Velkém Přítočnu.

Oznamovatel záměru v části B.II.1. Zábor půdy uvádí, že nezastavěné části pozemků u RD budou převedeny na kulturu – druh pozemku zahrada. K tomu poznamenáváme, že do vydání ÚR není zřejmé, zda budou na parcelách RD, případně s kolika bytovými jednotkami (regulativ ÚP umožňuje stavbu bytových domů a RD až se třemi b.j.).

Oznamovatel záměru v části B.II.2. Voda počítá v bilanci potřeby vody celkem 632 osob. Objemy spotřeby vody dle regulativu ÚP mohou být závislé na počtu b.j. v RD případně v bytovém domě, který je v lokalitě přípustný. Počet osob tedy reálně může být cca 1.000 až 1.500.

Oznamovatel záměru v části B.III.2. Odpadní vody v odstavci Splaškové odpadní vody uvádí, že splaškové odpadní vody budou likvidovány na ČOV Dolany. K tomu připomínáme, že Stávající ČOV Dolany má kapacitu 1.500 EO, která je v současné době naplněna. Nyní probíhá intenzifikace o dalších 300 EO s tím, že tato kapacita pokrývá jiné aktuálně řešené projekty v obcích Velké Přítočno a Dolany. Pro pokrytí množství splaškových vod z lokality Z28 dle předloženého záměru spolu s ostatními záměry Dolan a Velkého Přítočna bude nutné minimálně (záměr předpokládá v závěru citovaného odstavce navýšení kapacity ČOV na trojnásobek) zdvojnásobení kapacity ČOV Dolany v těsné blízkosti regionálního biocentra 1473 Dolanský háj. Oznamovatel záměru v téže části v odstavci Dešťové odpadní vody popisuje řešení bez grafické části. Popis je vzhledem k terénu neprověřený a gravitačně neprůkazný (severní strana). Zároveň nemá vazbu na širší územní vztahy ani na Dolanský potok.

Oznamovatel záměru v části C.II.3. Akustická situace vyhodnocuje zdroje hluku v okolí. Při hodnocení hluku z železnice však neuvažuje s nově budovanou rychlodráhou. Vůbec pak nezohledňuje hluk z letecké dopravy z letiště Ruzyně a Velká Dobrá.

Oznamovatel záměru v části C.II.9. Chráněná území, ÚSES v odstavci Významný krajinný prvek (VKP) uvádí: „Dalším VKP ze zákona v blízkosti záměru je Zákolanský (Dolanský) potok, od pozemků záměru z východu oddělen železniční tratí č. 120.“ K tomu poznamenáváme, že cca 210 m jižně od hodnoceného záměru je vymezen krajinný okrsek přírodní, který je navržen v registrované Územní studii krajiny ORP Kladno 2019 k ochraně a obnově údolní nivy. Okolí Dolanského potoka je vhodné k obnově údolní nivy. Zástavba záměru ovlivní obnovu hospodářství dešťových vod, které bude pravděpodobně ústít podél dráhy příkopem do potoka.

Oznamovatel záměru v části C.II.13. Kulturní památky a archeologické nálezy uvádí dvě nejbližší stavby – kulturní památky. Mapování hodnot v území však nelze omezit jen na kulturní památky, které se vztahují k současné zástavbě. V krajině záměru stojí za obnovu cesta, která lemovala řešené území z jihu a vedla na Formanskou cestu k současné škole ve Velkém Přítočném.

Oznamovatel záměru v části D.I.1. Vlivy na obyvatelstvo zcela opomíjí vliv záměru na socioekonomické prostředí nárůstem potřeb veřejných služeb, zejména vzdělávacích, jejichž provoz zajišťuje obec. Realizací záměru naroste počet jejích obyvatel o 150 – 200%, což je na malou obec naprosto neúměrná zátěž.

Oznamovatel záměru v části D.I.7. Vliv na povrchové a podzemní vody v odstavci Vliv na povrchové vody uvádí: „Významný vliv na kvalitu povrchových vod se nepředpokládá.“ K tomu podotýkáme, že povrchové vody v bezprostředním sousedství zástavby v krajině budou ovlivněny, v projektu toto ale není řešeno. Odtok vody ovlivní ÚSES – RBK, odtok do Dolanského potoka a soustředěný východní odtok z lokality k dráze.

Oznamovatel záměru v části D.I.8. Vliv na ekosystémy a chráněná území přírody v odstavci Vliv na významné krajinné prvky uvádí: „V širším území se vyskytují VKP ze zákona – les a vodní tok (Zákolanský potok).“ Zcela však opomíjí údolní nivu potoka a území pro obnovu nivy.

Oznamovatel záměru v části D.I.11. Vliv na krajinu a krajinný ráz uvádí: „Celkově lze vliv na kulturní a historickou charakteristiku území klasifikovat jako nevýznamný.“ K tomu podotýkáme, že nová rozsáhlá zástavba vytvoří nové sídlo, které bude třeba doplnit o prostupnost do krajiny po ní cestou a bezpečnou cestou pro chodce a cyklisty k uvažované zastávce dráhy, do centra obcí Velké Přítočno, Pletený Újezd a Kročehlavy.

Oznamovatel záměru v téže části pozitivně hodnotí umístění nového parku. To je však dosti sporné tvrzení vzhledem k umístění parku v sousedství lesního komplexu.

Oznamovatel záměru v téže části uvádí: „Jako pozitivní vliv je možné hodnotit snahu o koncepční řešení rozvoje obce, při němž bude postupně vznikat urbanisticky jednotné a ucelené sídlo, nikoliv konglomerát živelně vznikajících různorodých částí sídla s pochybnou architekturou a navzájem nesouladících objektů. Architektura nového sídla by měla odpovídat tradiční architektuře místa a měla by se vyvarovat nešvarům novodobé výstavby.“ K tomu poznamenáváme, že vznik uceleného sídla je záměr, který není potvrzený územním rozhodnutím. Navíc architektura nového sídla neodpovídá tradiční architektuře místa (ploché střechy) a to, co oznamovatel vyzdvihuje jako architekturu jednotného a uceleného sídla, může stejně tak působit jako architektura uniformní až sterilní.

Telefon: 312 688 816

Web: [www.velkepritocno.cz](http://www.velkepritocno.cz)  
E-mail: [info@velkepritocno.cz](mailto:info@velkepritocno.cz)

Bankovní spojení:  
Česká spořitelna, a.s.

Účet:  
388119349/0800


IČO:  
00235091

V závěru téže části oznamovatel záměru hodnotí v souladu s §12 odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb. vliv záměru na předměty ochrany krajinného rázu. Toto hodnocení je však velmi subjektivní a rozhodně s ním lze polemizovat.

Vzhledem k výše uvedenému požadujeme posouzení záměru dle zákona. Výše uvedené připomínky k záměru předkládáme jako doporučení, na které oblasti vlivů záměru na životní prostředí a veřejné zdraví má být v dokumentaci vlivů záměru na životní prostředí kladen zvýšený důraz v souladu s §7 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb.

Za obec Velké Přítočno

Ing. Jaroslav  
Hráský



Digitálně podepsal  
Ing. Jaroslav Hráský  
Datum: 2023.12.04  
20:13:22 +01'00'

Ing. Jaroslav Hráský  
starosta