

Zpráva o uplatňování Územního plánu Zájezd v uplynulém období (2021-2025).

a) Vyhodnocení uplatňování územně plánovací dokumentace.

Územní plán pro obec Zájezd je pořízen podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a příslušných prováděcích předpisů a nabyl účinnosti 9/2021.

Požadavek na zpracování návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Zájezd vychází z požadavku „nového stavebního zákona“ §106 odst.1 zákona č. 283/2021 Sb. stavební zákon a obsahově podle § 107 stavebního zákona. Podle § 106 odst. 1 stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží 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. V souladu s tímto ustanovením a na základě podnětů na pořízení změny územního plánu pořizovatel zahájil práce na Zprávě o uplatňování Územního plánu Zájezd.

Vlastní podmínky v území se od vydání územního plánu výrazně nezměnily, nedošlo k vymezení nových významných limitů území vyplývajících ze správních rozhodnutí či ze zákona, změny realizované od vydání územního plánu v území jsou bez významnějšího vlivu na koncepci stanovenou územním plánem.

V průběhu sledovaného období nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj

Plochy zastavěného území jsou stabilizovány.

Plochy územních rezerv a územních studií nejsou v územním plánu vymezeny, není nutné prověřovat jejich aktuálnost

Byl osloven Magistrát města Kladna, Odbor výstavby jako příslušný stavební úřad, který pracuje s vydaným územním plánem a tento odbor neměl žádné požadavky na jeho změnu či odstranění nedostatků dokumentace.

Komplexní pozemkové úpravy byly pro území zpracovány a ukončeny v roce 2009, tzn. závěry by měly být již součástí řešení platného územního plánu, není tedy předpoklad, že by z nich měl vyplynout požadavek na změnu územního plánu.

b) Problémy k řešení v územně plánovací dokumentaci vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP).

Z aktualizace ÚAP pořízených Magistrátem města Kladna v roce 2020 vyplývá jako hygienický problém k řešení v územním plánu prověřit rozsah skládky stavebního odpadu a vliv příp. negativních jevů na obytnou zástavbu v obci.

Jako střet místního významu je vymezen střet zastavitelných ploch a ochranného pásma venkovního vedení VVN. *Pořizovatel: vzhledem k tomu, že se jedná o lokality stabilizované již územním plánem, pravděpodobně nebude projektant vymezené problémy a střety řešit změnou v území v těchto změnách úz. plánu...*

Úkoly k řešení v územně plánovací dokumentaci obce a to zachovat architektonické hodnoty: kaplička na návsi. *Pořizovatel: výše uvedenou problematiku zachování hodnot je možné, aby projektant řešil, ale pouze v podrobnosti, kterou umožňuje územní plán.*

c) Vyhodnocení souladu územně plánovací dokumentace s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR (PÚR).

Územní plán respektuje požadavky vyplývající z dokumentu Politika územního rozvoje ČR, aktualizace č.4. Tzn. respektuje stanovené republikové priority pro zajištění udrž. rozvoje. Z dalších oblastí Politiky územního rozvoje ČR nevyplývají pro obec Zájezd žádné konkrétní požadavky.

Zájezd leží mimo území dotčená rozvojovými oblastmi, rozvojovými osami, mimo koridory a plochy dopravy a technické infrastruktury vymezené v PUR.

Ve této změně územního plánu budou projektantem údaje týkající se nadřazené dokumentace aktualizovány.

Provéřit, zda z dalších oblastí PUR nevyplývají pro územní plán Zájezd konkrétní požadavky, např.:

-PUR vymezuje následující specifickou oblast pro celé území obce s rozšířenou působností Kladna, tím i pro území obce Zájezd, tj. SOB9 specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Úkoly k řešení pro územní plánování z výše uvedeného vyplývající: a) vytvářet územní podmínky pro podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulčních vlastností, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy), b) vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině, c) vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody, d) vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů, e) vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody, f) pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

-V PUR je nově vymezena specifická oblast SOB10 celostátního významu nezbytná z hlediska výroby energie z energie slunečního záření a specifická oblast SOB11 celostátního významu nezbytná z hlediska výroby energie z větrné energie. Projektant by měl prověřit úkoly pro územní plán z těchto specifických oblastí vyplývající. Zároveň stále platí, že vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie). Až po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích.

Vyhodnocení souladu se Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR).

Ve změnách územního plánu bude projektantem kapitola týkající se nadřazené dokumentace aktualizována v souladu se stavem ZÚR po poslední aktualizaci. Konkrétně bude v území prověřen koridor dálnice D7, úsek Makotřasy MUK Knovíz, rekonstrukce, označeno v ZÚR jako veřejně prospěšná stavba D305.

Aktualizován a popsán bude i soulad s ostatními obecnějšími částmi ZÚR, např. s republikovými prioritami, aj.

V souladu s požadavky §112 odst.1 stavebního zákona je obec povinna uvést do souladu stávající územní plán s později vydanými aktualizacemi Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

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 kompenzací,

Pořizovatel na základě podkladů nepředpokládá v řešeném území významnější vlivy na udržitelný rozvoj.

e) Vyhodnocení potřeby pořízení změny územně plánovací dokumentace nebo nové územně plánovací dokumentace.

Na základě nutnosti přepracování dokumentace platného územního plánu do celorepublikového standardu podle požadavku stavebního zákona a prováděcí vyhlášky, na základě podaných podnětů na změnu v území a podnětu na změnu územního plánu vyplývající z rozsudku soudu, který ruší část územního plánu, byla vyhodnocena potřeba na pořízení změny územního plánu.

Nový územní plán vzhledem k rozsahu požadavků na změnu v území není nutné pořídit.

f) Vyhodnocení podnětů na změnu územně plánovací dokumentace.

Pořizovatel konstatuje, že podané podněty splňují formální náležitosti pro jejich prověření ve změně územního plánu projektantem.

Určený zastupitel souhlasí s pořízením změny územního plánu na základě podaných podnětů uvedených níže v návrhu zadání změny č.1 územního plánu (požadavek č.3+ č.4).

g) Podnět na změnu nadřazené územně plánovací dokumentace nebo politiky územního rozvoje.

Bez podnětu.

Návrh zadání změny č.1 Územního plánu Zájezd.

-podle § 9 a přílohy č.6 vyhl. 157/2024 Sb., o územně anal. podkladech a územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Vzhledem k tomu, že vyplynula z písm. e) této Zprávy potřeba pořízení změny územně plánovací dokumentace je součástí této zprávy o uplatňování návrh zadání změny územně plánovací dokumentace (dále jen "zadání změny").

a) Vymezení řešeného území.

Řešeným územím změny č.1 je katastrální území obce Zájezd u Buštěhradu.

b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace.

Požadavek č.1.

Uvedení Územního plánu Zájezd do souladu s požadavky § 59 stavebního zákona a vyhlášky č.157/2024 Sb., o územně anal. podkladech a územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu na zpracování Územního plánu Zájezd do jednotném standardu.

Požadavek č.2.

Obsahově se jedná se o požadavek na změnu Územního plánu Zájezd, který vyplynul z rozsudku Krajského soudu v Praze č.j. 51 A 62/2022-56 ze dne 22.12.2022.

Rozhodnutí soudu:.... Opatření obecné povahy obce Zájezd č.1/2021, tj. Územní plán Zájezd, schválené usnesením Zastupitelstva obce Zájezd ze dne 26.8.2021, č.5, se dnem právní moci tohoto rozsudku ruší v rozsahu textové a grafické části, v nichž je na pozemcích parc.č.430 a 432 v k.ú. Zájezd u Buštěhradu vymezena návrhová plocha DM- plocha dopravní infrastruktury (místní komunikace).

Projektant vyřeší změnou č.1 územního plánu využití dotčeného území jehož řešení bylo zrušeno rozsudkem soudu.

Požadavek č.3.

Požadavek na změnu využití částí pozemků parc.č. 559, č.558 v k.ú. Zájezd u Buštěhradu.

Požadavkem na změnu je zapracování stávajícího stavu území, tzn. převážnou část dotčených pozemků zařadit do ploch smíšených obytných (shodně jako navazující pozemky...) a část pozemků bude sloužit jako místní komunikace. Podle současného stavu územního plánu není

možné oddělit část pozemků, které skutečně slouží pro komunikaci. Žadatelem je majitel dotčených pozemků, součástí podání byla grafická příloha. Podle údajů z katastru nemovitostí se nejedná o zemědělský půdní fond.

Řešení bude prověřeno projektantem v návrhu změny územního plánu a odůvodněno.

Požadavek č.4

Požadavek na změnu využití částí pozemku parc. č.701/2 v k.ú. Zájezd u Buštěhradu.

Požadavkem na změnu je změna z funkce zemědělské plochy na plochu umožňující výrobu a skladování. Podle vlastníka parcely je účelem změny navýšení kapacity stávajícího recyklačního střediska na sousední parcele č.698, stávající stav neumožňuje rozřídění aktuálně přijímaných odpadů.

Podle údajů z katastru nemovitostí se jedná o zemědělský půdní fond nejvyšší bonity.

Možným problémem pro vymezení nových zastavitelných ploch v území je, že převážná část katastrálního území, které současně navazuje na zastavěné území obce, je zemědělský půdní fond s nejvyšší bonitou. Plochy na velmi kvalitních zemědělských půdách zařazených do I., II. třídy ochrany lze dle § 4 odst. 3 zákona 334/1992 Sb., odejmout ze zemědělského půdního fondu (ZPF) pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Řešení bude prověřeno projektantem v návrhu změny územního plánu a odůvodněno.

Požadavek č.5

Požadavek pořizovatele. Úprava územního plánu na základě zpracování aktuálních dat z katastru nemovitostí, tj. odstranění rozporů v grafické části s údaji v KN, např. st.parc.č.140, objekt na parc. č.510 v k.ú. Zájezd u Buštěhradu.

c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace.

Účelem změny je částečně naplnění požadavků stavebního zákona na dokumentaci územního plánu, tzn. standardizace. Dále úprava dokumentace na základě rozhodnutí soudu na části území obce a v poslední řadě prověření podaných podnětů na změnu v území vyplývající z podaných podnětů.

d) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území, nejedná-li se o zadání změny regulačního plánu.

Bez požadavku na zpracování vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj, viz příslušná stanoviska Středočeského krajského úřadu, založeno ve spisu.

e) Další požadavky odpovídající obsahu příslušné územně plánovací dokumentace, zejména:

- Projektant provede revizi a úpravu textové i grafické výrokové části úz. plánu i odůvodnění, tzn. aktualizovat dokumentaci podle požadavků nového stavebního zákona č.283/2021 Sb., a znění příslušné prováděcí vyhlášky.

-Další požadavky vyplývající např. z projednání s dotčenými orgány a veřejností bude projektant akceptovat, viz dokument „**Vyhodnocení požadavků z projednání návrhu Zprávy o uplatňování Územního plánu Zájezd, včetně návrhu zadání změny č.1. územního plánu, finální 11/2025.**“ č.j. SMKL/261022/ 2025/OAUR,, který je nedílnou součástí této zprávy.

-Bude provedena komplexní revize případná úprava textové části, grafické části, zejména nastavené regulace funkčních ploch za účelem odstranění případných nedostatků, např. nevhodné označení u ploch VS „vestavba podkroví jako 3NP“,...

-Projektant ve změně územního plánu prověří případnou potřebu zastavitelných ploch a to v případě vymezování nových zastavitelných ploch ve změně č.1 územního plánu. Podle § 108 odst.4 stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

Prokázání potřeby je nutné provést výpočtem, především na základě demografického vývoje v obci. Pozn.: v současnosti je k dispozici na stránkách MMR aktuální metodický pokyn „Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch“.

-Projektant s obcí prověří v nezastavěném území možnost podle § 122 stavebního zákona na vyloučení v ustanovení uvedeného z územního plánu (v konkrétním veřejném zájmu...).

-Aktualizovat využití území v územním plánu, tj. změna ploch z návrhových již na stabilizované.

-Zpracovat aktualizaci případných limitů v území z územně analytických podkladů, aj. podkladu na úrovni zpracování územního plánu

- Prověřit návaznost územního systému ekologické stability na územní plány okolních obcí.

-Projektant prověří aktuálnost vymezených veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, případně návrh nových veřejně prospěšných staveb a opatření (revize...), bude zkonzultováno s určeným zastupitelem.

- Dalším použitelným územně plánovacím podkladem pro zpracování změny územního plánu, který je zpracován i pro dotčené území je Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Kladno (ÚSK), 2018.

Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Kladno (ÚSK), 2018.

Účelem ÚSK je napomoci optimálnímu využití zjištěných krajinných potenciálů, řešení střetů, snižování rizika předcházení ohrožení v řešeném území z hlediska vývoje životního prostředí i z hlediska uspokojení potřeb člověka v krajině.

Územní studie vymezuje na území obce krajinné okrsky pro které jsou uvedeny rámcové podmínky využití obsahující požadavky na řešení krajiny v územním plánu. Tyto požadavky a podmínky prezentované v územní studii budou prověřeny projektantem v rámci změny územního plánu.

Konkrétní krajinné okrsky vymezené územní studií pro katastrální území Zájezd:

-vyvážených hodnot KO H25, KO H26,

- ochrany přírodních hodnot označených v územní studii KO P30, KO P31,

-zemědělské produkce KO Z12, KO Z17

-rozvoj sídel KO R11

- venkovské KO V8

V rámci vymezených krajinných okrsků jsou zejména stanoveny:

- charakterizující problémy okrsků,

- cílová kvalita krajinného okrsku,

- rámcová doporučení pro aktualizaci Zásad územního rozvoje

- rámcové podmínky využití,

- požadavky na vymezení ploch a jejich druhů v územních plánech,

- požadavky na stanovení podmínek pro vymezení zastavitelných ploch,

- požadavky na vymezení ploch změn v krajině,

- požadavky na stanovení podmínek využití ploch,

-požadavky na stanovení podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu,

- požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření,

- požadavky na vyloučení určitých staveb, zařízení nebo opatření v nezastavěném území,

- rámcová doporučení pro opatření,

-rámcová doporučení pro podrobnější řešení problémů.

Projektant prověří výše uvedené stanovené požadavky na obsah územního plánu v rámci řešení změny územního plánu a to jednotlivě podle krajinných okrsků a řešení prověří ve změně územního plánu. Návrh patřičně odůvodní.

-Dokumentace změny (rozsah, obsah, zpracování, předání...) bude odpovídat požadavkům zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a příslušné prováděcí vyhlášce.

-Změna územního plánu bude zpracována v rozsahu měněných částí v souladu s § 108 odst.1 stavebního zákona.

-Vzhledem k tomu, že stavební zákon nevyžaduje odevzdání dokumentace v papírové podobě a v současné době podle § 334b stavebního zákona není nutné prezentovat dokumentace v Národním geoportálu územního plánování, tak budou ke každému projednání návrhu změny územního plánu a k vydání změny odevzdána 2 paré dokumentace spolu s digitálním rastrovém výstupu (pdf).

Po vydání změny územního plánu bude projektantem zpracována dokumentace právního stavu po vydání této změny územního plánu § 57 stavebního zákona - úplné znění.

Podklady pro zpracování zprávy:

- Územní plán Zájezd
- Zásady územního rozvoje Stř. kraje, po aktualizaci č.8
- Politika územního rozvoje, po aktualizaci č.7
- Územně anal. podklady 2020
- Doplnující průzkumy- pořizovatel
- Územní studie krajiny (2018).

Pořizovatel a předkladatel zprávy: Magistrát města Kladna, Oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města ve spolupráci s určeným zastupitelem 11/2025.

Schváleno ZO Zájezd dne 11.12.2025.