



ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE KLÍČANY

VČETNĚ ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KLÍČANY

Dle § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

POŘIZOVATEL

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav
Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče
úsek územního plánování

oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Ing. Petra Drábková

vypracoval:

Ing. Petra Drábková

datum:

duben 2025

obec:

Obec Klíčany

schvalující orgán:

zastupitelstvo obce Klíčany

Obsah

ÚVOD	4
A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE.....	5
B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALITICKÝCH PODKLADŮ	9
Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav	9
Územně analytické podklady středočeského kraje	10
C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ.....	11
Politika územního rozvoje	11
Územní rozvojový plán	11
Zásady územního rozvoje	12
D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI.....	14
E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	14
F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	14
G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE	14
H. ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KLÍČANY	15
a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce a ochrany jeho hodnot	15
b) Požadavky na urbanistickou koncepci	16
c) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury	16
d) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny	17
e) Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, asanačních a staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	18
f) Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie, uzavřením plánovací smlouvy nebo architektonickou nebo urbanistickou soutěží.....	18
g) Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv	18
h) Požadavky na zpracování variant řešení	18
i) Požadavky na zpracování územního plánu s prvky regulačního plánu	19
j) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	19
k) Upřesnění nebo doplnění uspořádání obsahu návrhu územního plánu a jeho odůvodnění.	19

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

PÚR	Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a Změny č. 9
ZÚR	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 a 14
ÚRP	Územní rozvojový plán
k. ú.	Katastrální území
stavební zákon	Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů
vyhláška č. 157/2024 Sb.	Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu
oÚAP	Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav ve znění jejich 6. úplné aktualizace z roku 2024
kÚAP	Územně analytické podklady Středočeského kraje ve znění jejich 5. úplné aktualizace
Územní plán obce, ÚPO	Územní plán obce Klíčany
ÚPD	Územně plánovací dokumentace obce Klíčany (Územní plán, PÚR, ZÚR)
ÚSES	Územní systém ekologické stability
Zpráva o uplatňování	Zpráva o uplatňování Územního plánu obce Klíčany
ÚSK	Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

ÚVOD

Zpráva o uplatňování Územního plánu obce Klíčany ve znění jeho změn č. 1, č. 2, (č. 3) a č. 4 (dále jen „Zpráva o uplatňování“) se zpracovává na základě ustanovení § 107 odst. 1 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, a vyhlášky č. 157/2024, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Územní plán obce Klíčany (dále jen „Územní plán obce“) byl schválen obecně závaznou vyhláškou pod č. j. 2411 ze dne 24. 11. 1998, účinnosti nabyl dne 10. 12. 1998.

Změna č. 1 Územního plánu obce Klíčany (dále jen „Změna č. 1“), zpracovaná na základě zadání schváleného dne 1. 12. 2006, byla vydána opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 24. 7. 2008.

Změna č. 2 Územního plánu obce Klíčany (dále jen „Změna č. 2“), zpracovaná na základě zadání schváleného dne 1. 8. 2004, byla schválena obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti 3. 2. 2005.

Změna č. 3 Územního plánu obce Klíčany (dále jen „Změna č. 3“) byla zpracovaná na základě zadání schváleného dne 4. 12. 2006. Není zaregistrovaná v evidenci územně plánovací činnosti na Ministerstvu pro místní rozvoj. Dle podkladů stavebního úřadu v Odolene Vodě a úřadu územního plánování Změna č. 3 nabyla účinnosti dne 22. 1. 2008. Na pracovišti úřadu územního plánování je k dispozici textová část změny potvrzená razítky a podpisy obce, pořizovatele a zpracovatele.

Změna č. 4 Územního plánu obce Klíčany (dále jen „Změna č. 4“), zpracovaná na základě zadání schváleného dne 10. 12. 2009, byla vydána opatřením obecné povahy, které nabylo účinnosti dne 4. 1. 2011.

Územní plán a jeho Změny č. 1, 2, (3), 4 společně s vydaným regulačním plánem tvoří platnou územně plánovací dokumentaci obce Klíčany (dále jen „ÚPD“). Tato Zpráva o uplatňování vyhodnocuje uplatňování ÚPD v uplynulém období od doby vydání Územního plánu.

	schválení zadání	nabytí účinnosti	pořizovatel	zpracovatel
Územní plán obce	1. 3. 1995	10. 12. 1998	Obec Klíčany	Ing. arch. Milan Černík
Změna č. 1	1. 12. 2006	1. 5. 2008	Obec Klíčany	Ing. arch. Ladislav Komrska architektonický ateliér
Změna č. 2	1. 8. 2004	3. 2. 2005	Obec Klíčany	Ing. arch. Ladislav Komrska architektonický ateliér
Změna č. 3	není zaregistrováno			Ing. arch. Ladislav Komrska architektonický ateliér
Změna č. 4	10. 12. 2009	4. 1. 2011	Obec Klíčany	Ing. arch. Ladislav Komrska architektonický ateliér
Regulační plán	30. 7. 2015	31. 1. 2016	Obec Klíčany	Ing. arch. Karel Manda

Tabulka 1: ÚPD obce Klíčany; zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

Tato Zpráva o uplatňování Územního plánu obce Klíčany vychází z ustanovení § 106 a § 107 stavebního zákona. Ve smyslu tohoto ustanovení přistoupil pořizovatel územního plánu Klíčany ve spolupráci s

určeným zastupitelem, kterým je pan Václav Nováček, starosta obce, ke zpracování zprávy o jeho uplatňování v uplynulém období (dále také jen „Zpráva“).

Tato Zpráva obsahuje návrh zadání územního plánu.

A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Za dobu platnosti Územního plánu obce byly změněny podmínky, dle kterých byl územní plán vydán. Jedná se o změnu právních předpisů, tj. stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

Během sledovaného období vstoupil v platnost zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a následně vstoupil v platnost a nabyl účinnosti nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „stavební zákon“), a jeho prováděcí vyhlášky. Platný Územní plán obce Klíčany není zpracován v jednotném standardu vybraných částí územního plánu, a není v souladu s aktuálními právními předpisy.

V době od nabytí účinnosti Územního plánu obce byla dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929 Vlády ČR schválena Politika územního rozvoje České republiky. Následně proběhla i její Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změna č. 9. Požadavky plynoucí z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změny č. 9 musí být zapracovány do ÚPD obce.

Dne 19.12.2011 vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Následně byla vydána jejich aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 a 14. Požadavky plynoucí ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 a 14 musí být zapracovány do ÚPD obce.

Vláda České republiky vydala usnesením č. 581 dne 28.08.2024 v souladu s § 104 odst. 2 ve spojení s § 20 písm. e) zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, formou opatření obecné povahy, Územní rozvojový plán.

Usnesením č. 011-34/2024/ZK schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje dne 27.05.2024 Koncepti rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji na období 2024 – 2030.

Zpracovány a aktualizovány byly Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. V roce 2024 proběhla zatím poslední 6. úplná aktualizace.

Dne 23.10.2019 byla schválena možnost využití Územní studie krajiny pro správní území obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav.

Pozemkové úpravy pro katastrální území Klíčany nebyly k datu zpracování zprávy o uplatňování zahájeny.

Územní plán obce byl zpracován ve smyslu původní platné legislativy, tedy již neplatného stavebního zákona a vyhlášek platných v době zpracování. Jedná se o územně plánovací dokumentaci dle § 322 stavebního zákona, tedy územní plán obce schválený přede dnem 1. ledna 2007 a jeho platnost končí 31. prosince 2028.

Územní plán obce byl koordinován a vyhotoven s ohledem na návaznost s obcemi Panenské Břežany, Klecany, Vodochody (k. ú. Hoštice u Vodochod) a Bašť, které těsně sousedí s obcí Klíčany. Bylo vyřešeno zásobování elektrickou energií, zásobování vodou, kapacity ČOV, podoba kanalizace. Likvidace splaškových vod je tedy zajištěna i z ploch zastavitelných – rozvojových, a to převážně formou gravitační kanalizace. Dešťová kanalizace ze staré zástavby je zaústěna do Hoštického potoka, kde úlohu retenčních nádrží plní 3 rybníčky. Výrazně je využíváno přírodních vsakovacích schopností terénu. Plynofikace celého území obce včetně částí rozvojových probíhá na základě již zpracovaného generelu gazifikace.

Celkovou koncepci původního Územního plánu obce považujeme již za velmi zastaralou, v určitých místech nereflektující změny v území. Původní stále platný Územní plán obce předpokládal aktualizací cyklus po pěti letech, což se nepodařilo dodržet.

Územní plán v roce 1998 navrhoval rozšíření tehdejšího zastavěného území především formou arondace okrajů zástavby. Obec měla být rozvíjena s ohledem na prioritní funkci obytnou, tj. dosáhnout stabilizace počtu obyvatel s vytvářením podmínek pro postupné zvyšování počtu obyvatel až k horní hranici 1500 obyvatel. V extravilánu obce byla navržena stabilizace ploch zeleně. Navrženy byly i skladebné prvky ÚSES, u kterých by se nemělo dopustit jejich degradace neodbornými změnami či zásahy.

Použité členění urbanizovaného území z hlediska funkčního využití se zdá být až příliš podrobné, což ve výsledku omezuje flexibilitu rozhodování v území. Použité pojmy jsou často matoucí a nejasně definované. Označení jednotlivých ploch písmeny v Článku 3 vyhlášky se liší od označení stejných ploch v Článku 6 téže dokumentu. Je potřeba sjednotit názvosloví celé textové, ale i grafické části ÚPD.

Územní plán stanovuje pro novostavby na území obce regulativy, které jsou v textové části Územního plánu označeny jako limity. Novostavby jsou rozděleny na nízkopodlažní a středně podlažní zástavbu. Přesněji už ovšem není specifikováno, kde je jaký druh zástavby povolen. Celkově doporučujeme nastavit regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území nově vzhledem k platnému stavebnímu zákonu a novým prováděcím vyhláškám.

Územní plán v obci navrhl celkem 5 veřejně prospěšných staveb. Konkrétně se jednalo o novou silniční spojku, bezbariérovou lávku přes dálnici D8, rozšíření ČOV na pozemku parc. č. 195/1, výstavbu traťového rozvaděče Telecomu a realizaci nové trafostanice. Dle dostupných podkladů se zdá, že zatím neproběhla ani jedna realizace. Je nutné prověřit možnosti realizace a potřebu těchto řešení, případně hledat účinnější či realizovatelnější řešení každodenní rekreace obyvatel a prostupnosti území.

Změny č. 1, 2, (3), 4 doplňují původní Územní plán a nemění jeho základní principy členění území na funkční plochy, plochy územního systému ekologické stability ani zásady technického, dopravního a energetického vybavení.

Změnou č. 1 se vymezila nová zastavitelná území podél dálnice D8. Jedná se především o plochy pro komerční výrobu a s tím související dvě okružní křižovatky. Zároveň se posunul lokální biokoridor LBK 20 jižním směrem. Tyto plochy zatím nebyly zastavěny/realizovány. Takto vymezené plochy budou mít velký vliv na už tak kriticky přetíženou silnici II/608. Doporučení, jak řešit dopravní problémy od zpracovatele Změny č. 1 považujeme za nepoužitelné, protože neumožňuje příjezd k dotčeným plochám jinak než skrz obci. Dopravní situace v centru obce je neúnosná, řešení pomocí dopravních opatření např. ve formě křižovatek a přechodů jsou pouze nouzová řešení. Část centrálního prostoru obce je znehodnocena a není připravena na funkci silně zatíženého dopravního koridoru. Vzhledem k velikosti zastavitelných ploch, a především nedořešené dopravní koncepci v oblasti, doporučujeme plochy vymezené Změnou č. 1 přehodnotit.

Územní plán původně soustředil rozvoj obce především do oblastí okolo dálnice D8 se zaměřením na výrobní, skladové a dopravní plochy. **Změnou č. 2** bylo navrženo rozsáhlé zastavitelné území navazující na zastavěné území na jihu obce, čímž byl porušen princip postupné arondace, který byl stanoven v koncepci původního Územního plánu. Změna č. 2 tuto koncepci nerespektuje, ale zásadně mění – je tedy třeba základní urbanistickou koncepci přehodnotit. Navržené plochy pro bydlení byly doplněny o návrh dopravní a technické infrastruktury, jejichž trasy byly pevně zaneseny do samotného Územního plánu. Od schválení Změny č. 2 až do vydání územního opatření o stavební uzávěře dne 27. 11. 2017, opatřením obecné povahy č. 1/2017, nebyly vymezené plochy využity. S ohledem na rychlost přírůstků bytů v Klíčanech dle Českého statistického úřadu doporučujeme zvážit potřebu takto rozsáhlých zastavitelných ploch a případně je vyjmout (§ 133 odst. 3 stavebního zákona).

Změnou č. 3 byla řešena lokalita navazující na sousední obec Vodochody podél silnice III/2427. Lokalita se nachází na západě katastrálního území Klíčany. Bylo rozšířeno zastavitelné území na úkor nízké

zeleně o pozemky parc. č. 250/3, 259/1, 259/4 a 259/6 v k.ú. Klíčany. Na základě směny pozemků se sousední obcí Vodochody se připojilo nové zastavitelné území k východní části sídla Hoštice (územní část obce Vodochody).

Lokalita řešená **Změnou č. 4** se nachází uvnitř urbanizovaného území. Smyslem této změny bylo doplnit Změnou č. 2 vymezené zastavitelné území o další plochy pro bydlení a vytvořit tak celistvý obytný urbánní prostor. Bylo změněno funkční využití dotčených pozemků z ploch občanské vybavenosti pro školy a předškolní zařízení na plochy pro bydlení (BM). Plochy občanského vybavení budou pro přilehlé rozsáhlé plochy bydlení jistě potřeba, a proto opět doporučujeme prověřit základní koncepci rozvoje obce a rozhodnout se, zda plochy občanského vybavení vymezovat samostatně nebo v plochách smíšených. Ve druhém případě doporučujeme podmínit výstavbu v plochách smíšených územní studií či regulačním plánem (v obou případech doplněné o plánovací smlouvu), kde by bylo možné vyřešit umístění občanského vybavení i veřejných prostranství a dopravní a technické infrastruktury. Podobně jako u zastavitelných ploch vymezených Změnou č. 2 nebylo stále území zastavěno. Hodnotné prostory a jejich návaznost jsou respektovány, přirozené těžiště obce – veřejný prostor při silnici II/608 a návěs nejsou Změnou č. 4 dotčeny.

Dne 31. 1. 2016 nabytí opatřením obecné povahy účinnosti regulační plán pro lokalitu 18. Ten pro oblast určil funkční využití ploch – území pro výrobu a sklady. Tento platný regulační plán nenahrazuje územní rozhodnutí, a tak jednotlivé stavby budou podléhat podmínkám stanoveným v územních řízeních.

Na zasedání zastupitelstva obce Klíčany dne 25. 5. 2017 bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu pro obec Klíčany. Následně dne 27. 11. 2017 zastupitelstvo vydalo územního opatření o stavební uzávěře, opatřením obecné povahy č. 1/2017 do doby nabytí účinnosti nového územního plánu. Aktuálnost a soulad s požadavky stavebního zákona se stavební uzávěrou bylo prověřeno na základě ustanovení § 326 odst. 2 stavebního zákona.

Územní opatření o stavební uzávěře se vztahuje na vymezené lokality – dotčena parcelní čísla:

- 4 – 171 část, 172 část, 177 část, 181 část, 191 část, 207/4, 207/11 část, 400
- 7 – 131/28 část
- 8 – 131/26 část, 131/28 část, 131/67 část, 131/93 část, 132/1 část, 133 část
- 11 – 304 část, 308 část, 309 část, 310 část, 313 část
- 13 – 158/19 část, 158/20 část
- 15 – 68/54
- 16 – 68/1 část, 68/12 část, 68/13, 68/62, 68/63, 68/64 část, 68/65 část, 68/89, 68/117, 68/173 část, 68/172, 68/174 část, 75 část, 76 část, 77, 78/1 část, 92 část
- 17 – 195/1 část, 195/7 část, 195/12 část, 200 část
- 19 – 68/2, 68/3, 68/164, 68/165, 68/167, 68/180, 68/181, 68/182, 104
- 21 – 72/1, 72/3
- 22 – 121 část, 122 část, 123 část, 131/42, 131/43, 131/44, 131/45, 131/46 část, 131/48, 131/72, 131/90, 364 část
- 24 – 158/13 část, 158/14 část, 158/15 část, 158/16 část, 158/17 část, 158/18 část, 158/19 část, 158/20 část, 392/26
- 24a – 158/12 část, 158/13 část, 158/14 část, 158/15 část, 158/16 část, 158/17 část, 158/18 část, 158/19 část
- 25 – 122 část, 123 část, 158/4 část, 158/5 část, 158/6 část, 158/7, 158/8, 158/9, 364 část, 366/2 část
- 29 – 215/1 část, 224, 225, 226, 230 část, 254 část, 256 část, 376 část
- 32 – 158/10, 158/11 část, 158/12 část, 158/13 část, 158/14 část, 158/15 část, 158/16 část, 158/17 část, 367/1 část
- 33 – 167 část, 168 část, 171 část, 172 část, 177 část, 181 část, 182 část, 190, 191 část, 199 část, 207/9 část, 207/10 část, 207/11 část, 369 část

- 34 + 35 – 161 část, 162 část, 163, 164, 165, 166 část, 167 část, 168 část, 169 část, 170 část, 171 část, 174 část, 175, 176 část, 177 část, 182 část, 183 část, 184 část, 367/1 část
- 36 + 37 – 184 část, 185 část, 207/1 část, 208, 210, 370/1 část, 371
- 38 + 39 + 40 – 215/1 část
- 41 – 241/5 část, 256 část
- X – 131/33
- X – 131/28 část
- X – 303 část, 304 část, 314/18, 314/30 část, 314/78, 314/79 část, 314/81

Pozn.: Písm. X jsou označeny plochy, které byly v ÚPO vymezeny jako stabilizované, přesto nejsou dosud zastavěny (orná půda), nemají proto pořadové číslo zastavitelné plochy, a obec si žádá vymezit zde stavební uzávěru.

Všechny pozemky v katastrálním území Klíčany.

Zásadní nedostatky vykazuje grafická část ÚPD. Při vyhotovování výkresů pro jednotlivé změny došlo při překreslování starých výkresů k velmi podstatným chybám. Ve výkresech je často změněno funkční využití některých ploch, které vůbec nebyly předmětem změny. Tyto výkresy s chybně zakreslenými plochami znemožňují používání výkresů pro rozhodování v území. Chybí úplné znění po změnách, zejména textové části (regulativů).

Za nejvíce matoucí lze považovat koordinační výkres *Změny č. 4*, která se na první pohled tváří jako právní stav po všech změnách, ale není tomu tak. V tomto výkresu kompletně chybí plochy řešené Změnou č. 1, lokální biokoridor LBK 20 je ovšem zakreslen správně, tedy je o něco posunutý jižně od původní trasy. Dále plochy 33, 34, 35 byly Změnou č. 2 určeny pro komerční výrobu a zde mají chybně funkci pro bydlení. Lokalita 14, která nebyla součástí žádné změny, má mít dle platného Územního plánu funkci rekreační, a nikoliv pro bydlení, jak se zdá z tohoto výkresu označeného jako právní stav. Nejasné je také využití plochy 16. Lokalita 29 je původním Územním plánem určena pro bydlení, zde je k ní chybně přiřazena funkce bydlení živnostenského. Pro rozhodování v území a pro správnou orientaci vlastníků pozemků a občanů obce je tento výkres zcela nepoužitelný.

Za právní stav se také považuje *výkres po změnách č. 1, 2, 3 – stav k 1. 7. 2008*. Zde ovšem chybí všechny indexy/čísla rozvojových lokalit, neodůvodněně (tedy zcela bez projednání) byly plochy původním Územním plánem vymezené jako plochy nové pískovny překresleny do ploch nízké rozptýlené zeleně. V severním cípu katastrálního území napravo od silnice II/608 byly plochy nspecifikované územní rezervy překresleny na plochy komerční výroby – zcela bez zadání, projednání, možnosti námitek.

Výsledkem tedy je, že žádný výkres nelze pro zásadní chyby používat jako právní stav celého území. Při používání současné ÚPD je potřeba velmi podrobně zkoumat všechny dostupné podklady. Jasná a srozumitelná textová část po změnách chybí úplně.

ÚPD je obtížně čitelná a tedy skoro nepoužitelná pro rozhodování v území; umožňuje různé názory na zastavitelnost a způsob zastavění pozemků v Klíčanech; regulativy neumožňují jednoznačný výklad; používání regulativů může vést k právní nejednoznačnosti případného rozhodnutí stavebního úřadu a právní nejistotě investorů v území.

Kvůli relativně rozsáhlým novým zastavěným plochám doporučujeme současnou koncepci Územního plánu obce prověřit a také jej aktualizovat dle nejnovější platné legislativy. Doporučujeme nastavit prostorové regulativy zastavitelných ploch tak, aby byly jednoznačně vymezeny (výška, koeficient zastavění, koeficient zeleně, max. výměra objektů apod.) a úpravu velikosti rozlohy rozvojových ploch odpovídajících skutečným možnostem a potřebám obce.

Současně je nutné konstatovat, že územní plán musí být vyhotoven ve standardu dle nového stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb.. Územní plán musí být uveden do souladu s PÚR, ÚRP a se ZÚR.

B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALITICKÝCH PODKLADŮ

ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY ORP BRANDÝS NAD LABEM-STARÁ BOLESLAV

K poslední úplné 6. aktualizaci územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (dále jen „oÚAP“) došlo v roce 2024. V rámci aktualizace byl zpracován rozbor udržitelného rozvoje území.

Z následující tabulky je patrné, že pilíře udržitelného rozvoje v obci Klíčany nejsou pozitivně hodnoceny. V ÚP je potřeba navrhovat taková řešení, která přinesou zlepšení a následně povedou k vyváženosti všech tří pilířů udržitelného rozvoje.

Pilíř	Stav 2020	Trend	Výsledné hodnocení 2024	Zdůvodnění
Z životní prostředí	-	trvá	-	Hodnocení je dostatečně průkazné s využitím indikátorů.
H Hospodářský rozvoj	+	trvá	+	Hodnocení podle indikátorů v hraniční poloze bylo v roce 2014 korigováno ze záporného do kladného znaménka, vzhledem k dobré dopravní poloze (napojení na dálnici D8 a silnici II/608), blízkosti Aera Vodochody a letiště Vodochody.
S Sociální soudržnost	-	trvá	-	Hodnocení podle indikátorů v hraniční poloze odpovídá skutečnosti. Problémem je zejména relativně vysoká míra nezaměstnanosti.
Výsledné hodnocení			3b	

Tabulka 2: Hodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje obce Klíčany; zdroj: ÚAP

POZITIVA, NEGATIVA A POTENCIÁLY V ÚZEMÍ

Pozitiva
<ol style="list-style-type: none"> 1) Dobrá dopravní dostupnost do Prahy za vyšší vybaveností a zaměstnáním. 2) Dlouhodobě pozvolný růst počtu obyvatel. 3) Výskyt ložisek štěrkopísků. 4) Obec dobře vybavená technickou infrastrukturou místního významu: veřejný vodovod, kanalizace zakončení na ČOV, plynofikace. 5) V obci je dostupná občanská vybavenost – obecní úřad, knihovna, sportovní areál, mateřská škola.
Negativa
<ol style="list-style-type: none"> 1) Nízká ekologická hodnota okolní krajiny (KES=0.03, území s max. narušením přír. struktur), vysoký stupeň zornění. 2) Chybějící jádro obce s plnohodnotným veřejným prostranstvím pro konání komunitních akcí. 3) Průtah intenzivní silniční dopravy sídlem.

4) Negativní vlivy hluku z letecké dopravy.
5) Zvýšení tranzitní dopravy při expanzi sousedních obcí, při absenci nové MÚK Odolena Voda na D8.
Potenciál
1) Realizací MÚK u Odolena Vody dojde ke snížení dopravních intenzit na průtahu silnice II/608.
2) Řešením systému veřejných prostranství dojde ke zlepšení obytného prostředí.
3) Vytvořením koncepce uspořádání krajiny s řešením cestní sítě (vč. návaznosti na přechod sídlo-krajina) dojde ke zlepšení možností každodenní rekreace.

Dále bylo v oÚAP identifikováno několik problémů k řešení v ÚPD.

KÓD PROBLÉMU	POPIS PROBLÉMU	PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ...			
		ZÚR SK	ÚP obce	RP obce	Mimo ÚPD (např. v ÚS)
pr-dop-25	průtah silnice II/608 obytnou zástavbou		•		•
pr-dop-65	nedořešený nájezd na D8 u letiště Vodochody	•	•		
pr-hyg-04	hrozba zvýšení intenzit letecké dopravy – letiště Vodochody	•	•		
pr-pri-16	absence izolační zeleně mezi D8 a zástavbou		•		
pr-pri-17	absence rekreační zeleně v sídle		•		•
pr-urb-631	naddimenzované rozvojové plochy		•		

ÚZEMNĚ ANALYTICKÉ PODKLADY STŘEDOČESKÉHO KRAJE

Územně analytické podklady středočeského kraje v rámci (dále jen „kÚAP zařazuje území obce Klíčany do oblasti s názvem „Suburbánní příměstský prostor okolo Prahy“. Tato oblast těží ze své polohy v návaznosti na hlavní město a poskytuje prostor pro bydlení i ekonomické aktivity zejména ve vazbě na Prahu. Dochází zde k nejdynamičtějšmu rozvoji bydlení i ekonomiky v rámci kraje. Obyvatelstvo vykazuje příznivé charakteristiky z hlediska přírůstku obyvatel, stáří obyvatel, vzdělanosti. Probíhá zde intenzivní výstavba zejména rodinných domů v návaznosti na stávající sídla, ale i zakládání nových „satelitů“. V prostorech kolem radiál vznikají výrobní, logistická, obchodní i zábavní centra. V tomto území se realizují jak radiální dopravní vazby do hlavního města, tak tangenciální a okružní vazby v prstenci okolo. Tento systém by měl být výkonný, a přitom neznehodnocovat navazující obytné a přírodní prostředí. Suburbánní příměstský prostor by měl být současně prostorem pro rekreaci obyvatel celého metropolitního areálu. Měly by se realizovat přírodní a rekreační vazby mezi hlavním městem a jeho krajinným zázemím, tedy např. Klíčany.

ÚPD by poznatky z oÚAP a kÚAP měla v co největší míře respektovat. Dle § 38 odst. 1 stavebního zákona je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území. Úkoly k řešení na území obce Klíčany budou prověřeny v novém územním plánu.

C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Vláda ČR schválila dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929 Politiku územního rozvoje ČR, dne 15. 4. 2015 byla pak tato politika usnesením č. 276 aktualizována. Dále byla dne 2. 9. 2019 Aktualizace č. 2 schválena usnesením č. 629 Vlády ČR, Aktualizace č. 3 usnesením č. 630 Vlády ČR dne 2. 9. 2019, Aktualizace č. 4 usnesení č. 618 Vlády ČR ze dne 12. 7. 2021, Aktualizace č. 5 usnesením č. 833 Vlády ČR ze dne 17. 8. 2020, Aktualizace č. 6 (usnesení č. 542 vlády ČR ze dne 19. 7. 2023), Aktualizace č. 7 (usnesení č. 89 vlády ČR ze dne 7. 2. 2024.) a Změny č. 9 (usnesení č. 64 vlády ČR ze dne 29. 1. 2025). Politika územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změny č. 9, (dále jen „PÚR“) definuje rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti, záměry dopravní a technické infrastruktury a republikové priority územního plánování.

Území obce Klíčany spadá dle PÚR do rozvojové oblasti **OB1** Metropolitní rozvojová oblast Praha (čl. 3.2 (40) PÚR) a specifické oblasti **SOB9** - specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem (čl. 4.2 (75b) PÚR), **SOB10** - Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření a **SOB11** Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Stávající koncepce rozvoje území a ochrany jeho hodnot a koncepce uspořádání krajiny v územním plánu již nenaplnňuje většinu úkolů vyplývajících z SOB9 pro územní plánování. Další opatření v boji proti suchu je vhodné prověřit v novém územního plánu.

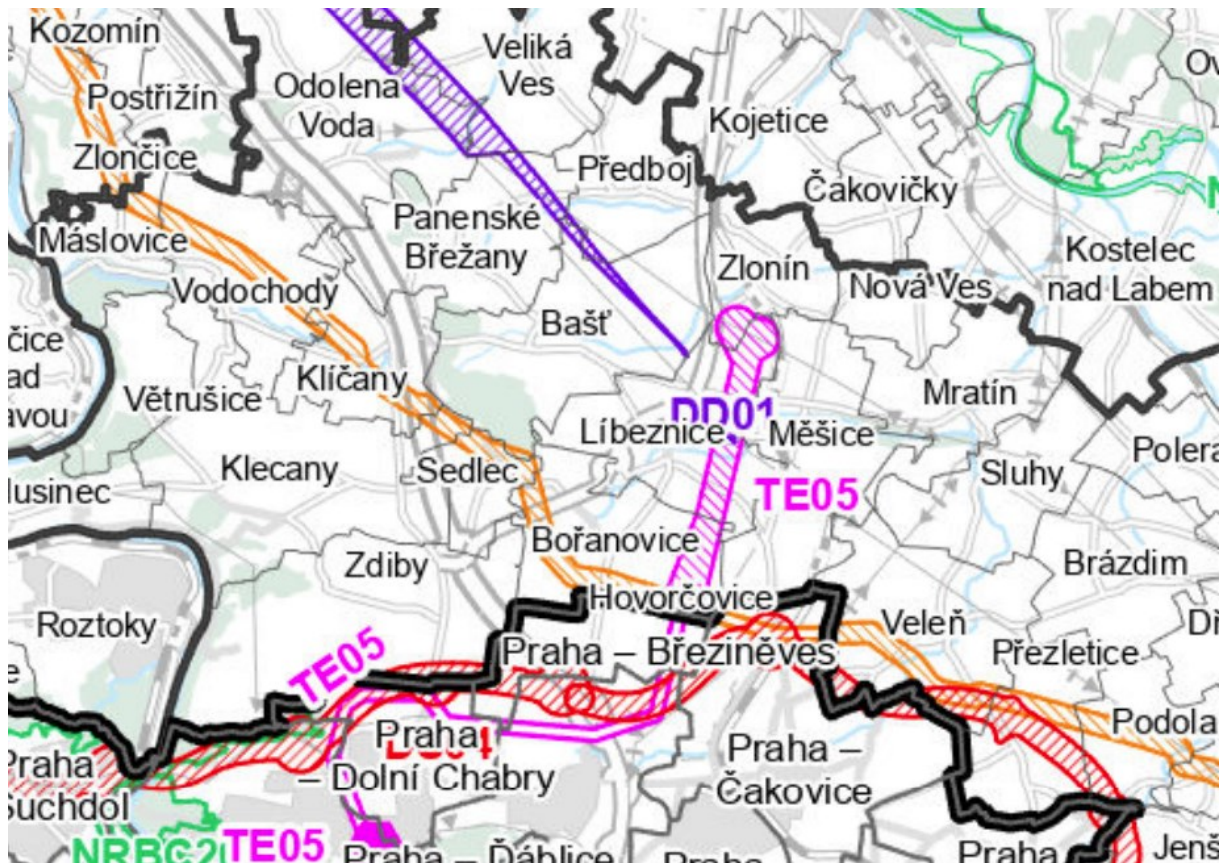
Specifické oblasti SOB10 a SOB11 jsou vymezeny pro koordinaci využívání území pro výrobu energie z energie slunečního záření a energie větrné a vymezují úkoly pro územní plánování. Tyto úkoly jsou navázané na přijetí zákona o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie a o změně souvisejících zákonů. Zákon je v tuto chvíli v legislativní přípravě.

Bude nutné uvést územní plán do souladu s politikou územního rozvoje ve znění aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a změny č. 9.

ÚZEMNÍ ROZVOJOVÝ PLÁN

Územní rozvojový plán (dále jen „ÚRP“) byl vydaný Vládou ČR usnesením č. 581 ze dne 28. 8. 2024. Územní rozvojový plán na území obce Klíčany vymezuje záměr technické infrastruktury - produktovod **TR01** - *Koridor pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba ve střední ose řeky Moravy mezi Rohatcem a Holíčí–Klobouky, Klobouky–Rajhrad, Radostín–Kralupy–centrální tankoviště ropy (dále CTR) Nelahozeves, CTR Nelahozeves–Litvínov. Plocha pro výstavbu nové ropovodní přečerpací stanice v obci Golčův Jeníkov. Plocha pro výstavbu nových skladovacích ropných nádrží Velká Bíteš, který zajistí podmínky pro užívání a rozvoj energetické sítě s cílem zajistit dostatečnou rychlost a kapacitu dodávek strategických ropných produktů.* Zároveň ji vymezuje jako veřejně prospěšnou stavbu technické infrastruktury.

Nadregionální územní systém ekologické stability, záměry dopravní a technické infrastruktury, VPS a VPO vymezené v prvním ÚRP jsou převzaty ze zásad územního rozvoje. Pro první ÚRP se do doby vydání změny nepoužije § 73 odst. 2 a 3 zákona č. 283/2021 Sb., tzn., že první ÚRP není pro navazující územně plánovací dokumentaci závazný.



Obrázek 1 - Výřez z výkresu ploch a koridorů, včetně ÚSES nadregionálního významu, zdroj: ÚRP

ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

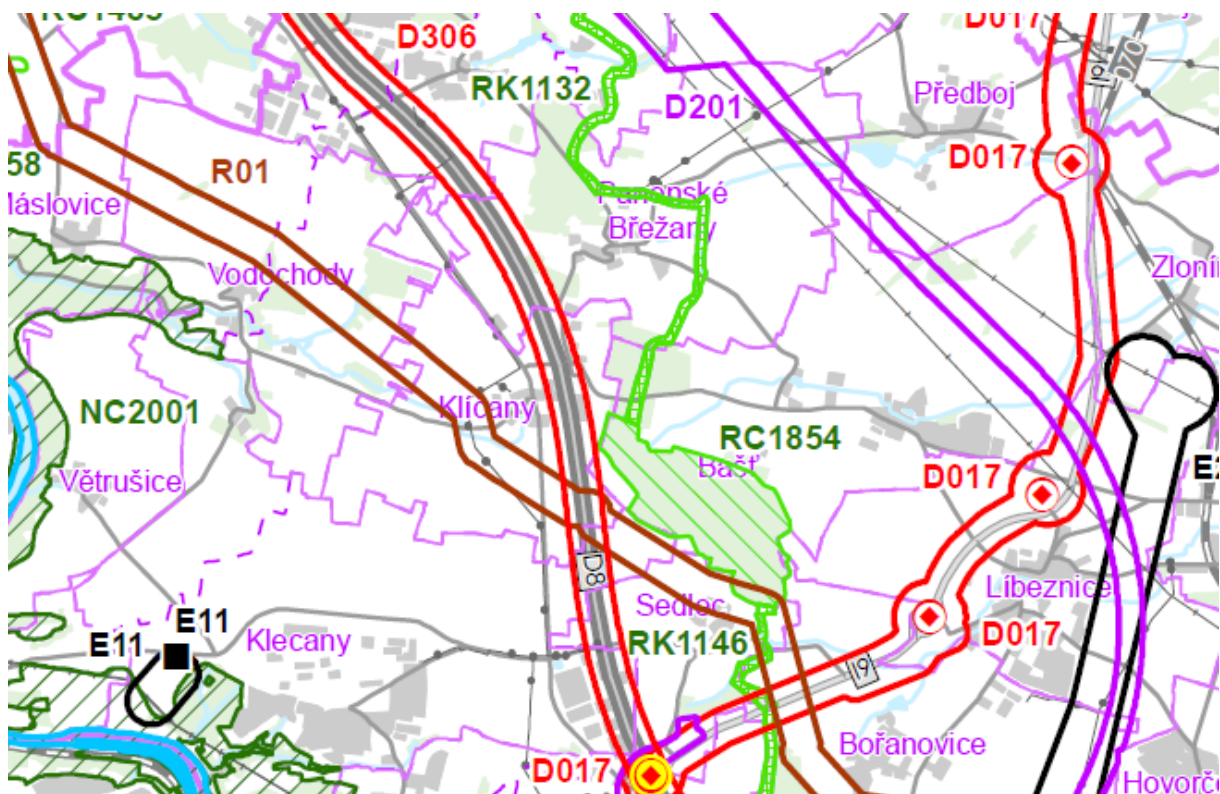
Dne 19.12.2011 vydalo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. Následně byla usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 Zastupitelstvem Středočeského kraje vydána 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, a dále aktualizace č. 2 (usnesení č. 022-13/2018/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 26. 4. 2018), aktualizace č. 3 (usnesení č. 035-26/2023/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 26. 6. 2023), aktualizace č. 6 (usnesení č. 033-18/2022/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 12. 9. 2022), aktualizace č. 7 (usnesení č. 027-16/2022/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 30. 5. 2022), aktualizace č. 8 (usnesení č. 041-27/2023/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 18. 9. 2023), aktualizace č. 9 (usnesení č. 040-36/2024/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 9. 9. 2024), aktualizace č. 10 (usnesení č. 036-26/2023/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 26. 6. 2023) a aktualizace č. 11 (usnesení č. 040-27/2023/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 18. 9. 2023), aktualizace č. 12 (usnesení č. 048-36/2024/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 9. 9. 2024) a aktualizace č. 14 (usnesení č. 049-36/2024/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 9. 9. 2024). Požadavky plynoucí ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1., 2., 3., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12. a 14. musí být v souladu s § 112 odst. 1 stavebního zákona zapracovány do ÚPD obce při nejbližší změně.

Oblast obce Klíčany patří dle ZÚR do krajiny sídelní (S12) a krajinně přírodně rekreační (PR02). ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- krajina sídelní (S12)
 - a) rozvíjet obytný a obslužný standard sídel;
 - b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinnářské a kulturně historické hodnoty;

- c) rozvíjet systémy sídelní zeleně, chránit dochované segmenty přírodních krajinných struktur, akceptovat intenzivnější zásahy do volné krajiny posilující jejich ekologickou stabilitu a zvyšující možnosti pro každodenní rekreaci obyvatel přilehlých sídel;
- d) zlepšovat mikroklimatické podmínky, zejména velkých měst prostřednictvím víceúčelově pojaté modro-zelené infrastruktury, zejména při řešení transformace a rozvoje urbanisticky významných lokalit;
- e) vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně.
- krajina přírodně rekreační (PR02).
 - f) nenarušit měřítko a strukturu této krajiny jakož i její přírodní a krajinné hodnoty;
 - g) minimalizovat zásahy vedoucí k narušení či fragmentaci dosud souvislých přírodně blízkých ploch, kultivovat a doplňovat vegetaci v krajině, revitalizovat vodních plochy a vodní toky, uskutečňovat opatření ke zvýšení vodní retence území;
 - h) optimalizovat prostupnost území pro pěší a cyklisty, posilovat využitelnost území pro nepobytovou rekreaci doplňováním mobiliáře a sportovně přírodních ploch (např. naučné stezky, hřiště, rozhledny, altány, informační systémy aj.);
 - i) vytvářet územní podmínky pro ochranu a pro prostorové a funkční posilování prvků lesní a nelesní krajinné zeleně. vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny;

ZÚR v území vymezuje záměry nadmístního významu, které musí být v ÚPD zohledněny a dále zpřesněny.



Obrázek 2: Výřez z výkresu ploch a koridorů, včetně ÚSES z úplného znění ZÚR po vydání č. 1., 2., 3., 6., 7., 8., 9., 10., 11., 12. a 14.

Od vydání územního plánu došlo aktualizacemi ZÚR k vymezení následujícího koridoru/plochy nadmístního významu pro umístění veřejně prospěšné stavby/opatření:

- Koridor dálnice D8, úsek MÚK Zdiby (hranice hl. m. Prahy) – MÚK Úžice, pro umístění veřejně prospěšné stavby D306

- *Ropovod Družba (přípolož / zkapacitnění v koridoru)*, pro umístění veřejně prospěšné stavby R01
- *Beckov*, pro umístění veřejně prospěšného opatření RC1854

Územní plán je třeba uvést do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací a vymezit koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby D306, R01 a veřejně prospěšného opatření RC1854. Při stanovování podmínek pro umístění veřejně prospěšné stavby D306 vymezené v ZÚR zpřesnit vymezení koridoru s ohledem na obytnou funkci a kvalitu obytného prostředí. Veřejně prospěšné opatření regionální biocentrum RC1854, které ZÚR vymezuje, se nachází na hranici s katastrálním územím sousední obce Bašť.

D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Součástí zprávy o uplatňování územního plánu Klíčany je návrh zadání nového územního plánu s prvky regulačního plánu. Vyhodnocení vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území se nepředpokládá.

Při zpracování územního plánu nebylo vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj území zpracováno.

Příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu zadání nového územního plánu posoudil vliv předložené koncepce na udržitelný rozvoj území, životní prostředí a evropsky významné lokality a ptáčích oblastí. Zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Klíčany na životní prostředí (tzv. SEA) není požadováno.

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

Městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče, úsek územního plánování jako příslušný úřad územního plánování doporučuje vyhotovení nového územního plánu pro obec Klíčany. Důvodem je rozsah nedostatků současného územního plánu obce vyplývající z této zprávy o uplatňování. Územní plán obce byl zpracován ve smyslu původní platné legislativy, tedy již neplatného stavebního zákona a vyhlášek platných v době zpracování. Jedná se o územně plánovací dokumentaci dle § 322 stavebního zákona, tedy územní plán obce schválený přede dnem 1. ledna 2007 a jeho platnost končí 31. prosince 2028.

Součástí této zprávy je návrh zadání územního plánu.

F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Poživatel ke dni zpracování návrhu Zprávy od obce Klíčany (04/2025) neobdržel podněty na změnu Územního plánu obce Klíčany, které by nebyly projednány.

G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obec Klíčany neuplatňuje žádné návrhy na změnu Územního rozvojového plánu nebo Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

H. ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU KLÍČANY

(Dle přílohy č. 4 k Vyhlášce č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu)

Požadavek na pořízení územního plánu vychází z této Zprávy o uplatňování územního plánu obce Klíčany. Na zasedání zastupitelstva obce Klíčany dne 25. 5. 2017 bylo rozhodnuto o pořízení nového územního plánu pro obec Klíčany. Ze zprávy o uplatňování vyplynula potřeba zpracování nové územně plánovací dokumentace obce, která by byla v souladu s platnými právními předpisy, zejména se stavebním zákonem a potřeby prověřit celkovou koncepci rozvoje území obce.

a) POŽADAVKY NA ZÁKLADNÍ KONCEPCI ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE A OCHRANY JEHO HODNOT

Územní plán, vzhledem k rozsahu řešeného zastavěného a zastavitelného území a k potřebě zabránění devastace zachovaného založení struktury, měřítka zástavby a vhodného přizpůsobení původních objektů pro budoucí realizaci staveb, bude zpracován s prvky regulačního plánu. Konkrétní řešené prvky by měli být navrženy zpracovatelem a konzultovány s určeným zastupitelem.

Upřesnění požadavků z PÚR

V zájmu PÚR je třeba respektovat priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území, které jsou v dokumentu stanoveny. Jednou z priorit je chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

Území obce Klíčany spadá dle PÚR do rozvojové oblasti **OB1** Metropolitní rozvojová oblast Praha (čl. 3.2 (40) PÚR) a specifické oblasti **SOB9** - specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem (čl. 4.2 (75b) PÚR), **SOB10** - a **SOB11**.

Upřesnění požadavků z ÚRP

ÚRP na území obce Klíčany vymezuje záměr v plochách a koridorech technické infrastruktury - produktovody TR01 - Koridor pro zdvojení potrubí k ropovodu Družba.

Upřesnění požadavků z ZÚR

Oblast obce Klíčany patří dle ZÚR do krajiny sídelní (S12) a krajiny přírodně rekreační (PR02). ZÚR k vymezení následující koridory/plochy nadmístního významu pro umístění veřejně prospěšné stavby/opatření:

- *Koridor dálnice D8, úsek MÚK Zdiby (hranice hl. m. Prahy) – MÚK Úžice*, pro umístění veřejně prospěšné stavby D306 (doprava)
- *Ropovod Družba (přípož / zkapacitnění v koridoru)*, pro umístění veřejně prospěšné stavby R01 (technická infrastruktura)
- *Beckov*, pro umístění veřejně prospěšného opatření RC1854 (ÚSES)

Upřesnění požadavků z ÚAP

Územně analytické podklady (oÚAP a kÚAP) ve smyslu § 62 stavebního zákona v relevantním vztahu k řešenému území budou respektovány a bude prověřen skutečný stav řešeného území k 6. aktualizaci ÚAP SO ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, která proběhla v roce 2024.

b) POŽADAVKY NA URBANISTICKOU KONCEPCI

Bude prověřena celková urbanistická koncepce obce. Bude zajištěn šetrný rozvoj sídel v intencích udržitelnosti, v čitelných a v kontextu sídla rozvíjených urbanistických formacích, ve sjednoceném obrazu a charakteru, rozvoj v intencích přirozeného demografického rozvoje sídla

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

- zastavitelné plochy budou vymezovány úměrně k velikosti navazujících ploch. Případné nové zastavitelné plochy budou urbanisticky vhodně zakomponovány do sídla tak, aby nevytvářely charakter satelitního bydlení a zároveň byly podmíněně napojitelné na kapacitní dopravní a technickou infrastrukturu a veřejná prostranství.
- navrhnout vhodné prostorové regulativy s ohledem na urbanistické hodnoty sídla. Respektovat charakter zástavby – velikost a umístění staveb, jejich výšku, velikost parcel. Rozlišit regulativy pro část sídla s urbanistickou hodnotou a nové zastavitelné plochy s odlišným charakterem zástavby. Pro lepší možnost ochrany architektonických hodnot umožnit stanovení prvků regulačního plánu. Při použití zákonem nedefinovaných pojmů (např. dvojdům, výška stavby apod.) budou jednotlivé pojmy jednoznačně vysvětleny.
- V rámci návrhu ÚP řešit posílení ochrany ZPF na plochách nezastavěného území (zejména orné půdy), definováním přípustného a nepřípustného využití. Provéřit potřebu vyloučení staveb, nad rámec § 122 stavebního zákona. Zejména bude prověřena možnost plošného omezení umístění plochy pro výrobu z obnovitelných zdrojů, která vyžaduje vymezení plochy změn, tj. zastavitelné plochy s ohledem na charakter území, z důvodu, že není znám konkretizovaný záměr, kde by měly být umístěny (záměry vyžadují vzájemné posouzení veřejných zájmů chráněnými dotčenými orgány).

Občanské vybavení

- územní plán prověří dle bilance rozvoje bydlení plochy občanského vybavení zejména pro školství, zdravotnictví, sociální služby a sport

Další požadavky

- Provéřit rozsah zastavitelných ploch oproti dosud platné územně plánovací dokumentaci
- Bude provedena aktualizace zastavěného území dle stavebního zákona. Pro zpracování návrhu budou prověřena vydaná platná územní rozhodnutí a stavební povolení, na jejichž základě budou prověřeny zastavitelné plochy.
- do návrhu územního plánu mohou být dále zařazeny podněty, které nebudou ve střetu s urbanistickou koncepcí územního plánu.

c) POŽADAVKY NA KONCEPCI VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

Veřejná dopravní infrastruktura

V koncepci veřejné dopravní infrastruktury bude prověřena především doprava na území obce, a to:

- bude vytvořena koncepce uspořádání krajiny s řešením cestní sítě (vč. návaznosti na přechod sídlo – krajina) tak, aby došlo ke zlepšení možností každodenní rekreace
- dále: cyklotrasy, cyklostezky, pěší komunikace, místní komunikace, propojení s okolními sídlly

- budou převzaty, případně zpřesněny koridory pro dopravní stavby vymezené v zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, případně z jiných podkladů, které mohou vyplynout v průběhu pořizování.
- vymezení koridoru veřejně prospěšné stavby: „Tramvajová trať II. etapa, Sedlec – Odolena Voda“.

Veřejná technická infrastruktura

- koridor R01 Ropovod Družba – přípolož/zkapacitnění v koridoru (veřejně prospěšná stavba). Územní plán prověří zpřesnění koridoru pro technickou infrastrukturu ze ZÚR tak, aby nezasahoval do zastavěného území a zastavitelných ploch.
- řešení technické infrastruktury bude prověřeno z hlediska kapacity jednotlivých sítí – vodovod, kanalizace, plynovod, elektro a kapacity ČOV, které jsou v městysu provozovány a to i s ohledem na případně nově navrhované záměry; v návrhu vodovodní sítě k novým lokalitám počítat i se zajištěním požární vody.
- respektovat ochranná pásma vodních zdrojů
- vytvořit pásma kolem vodních toků pro zajištění možnosti jejich údržby
- zvolit způsob likvidace srážkových vod, vymežit prostor pro retenční nádrže, pokud to bude potřebné
- zajištění bezškodné likvidace srážkových vod v místě (retence, zasakování)

d) POŽADAVKY NA KONCEPCI USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Koncepce uspořádání krajiny bude vytvořena s řešením cestní sítě (vč. návaznosti na přechod sídlo – krajina) tak, aby došlo ke zlepšení možností každodenní rekreace, a dále bude vycházet z Územní studie krajiny Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (dále jen „ÚSK“), která byla zpracovávána pro celé území SO ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav a schválena její možnost využití dne 23.10.2019. Podle ÚSK obec Klíčany se nachází v území se zatříděním do sídel bodových se zcela přeměněnou urbanistickou strukturou, s hodnoticím kritériem zástavby: jednotlivé stavby, logistické areály. Přechod do krajiny je zcela narušený.

Veřejně prospěšné opatření regionální biocentrum RC1854, které ZÚR vymezuje, se nachází na hranici s katastrálním územím sousední obce Bašť.

V případě zásahu do prvků ÚSES, popř. návrhu vymezení nových ploch do jejich bezprostřední návaznosti, bude návrh prověřen zpracovatelem části ÚSES a průběžně konzultován s orgánem ochrany přírody. Prvky ÚSES budou v územním plánu respektovat návaznost na okolní obce budou vycházet i z ÚSK.

Na území obce Klíčany se vyskytuje významný krajinný prvek:

- VKP 12 – prameniště Hoštického potoka
- VKP 13 – polní cestu Klíčany - Klecany
- VKP 14 – polní cestu Drasty - Větrušice
- VKP 33 – údolní niva Hoštického potoka

Potenciálem v ÚAP je vytvoření koncepce uspořádání krajiny s řešením cestní sítě (vč. návaznosti na přechod sídlo-krajina) dojde ke zlepšení možností každodenní rekreace.

V územním plánu budou řešeny následující úkoly:

- prověřit doplnění polních cest a úvozů v návaznosti na historickou cestní síť s důrazem na prostupnost krajiny;

- prověřit doplnění, ochranu a obnovu stromořadí podél komunikací;
- prověřit doplnění, ochranu a obnovu sadů v okrajích sídel či volné krajiny;
- prověřit vymezení prostorů vhodných pro revitalizaci vodních toků nebo zlepšení vodního režimu, ochrany vod;
- prověřit prostory vhodné k optimalizaci prostorového uspořádání zemědělsky obdělávaných ploch (členění obnovou polních a úvozových cest, obnova mezí, remízků, výsadba vzrostlé zeleně);
- prověřit prostory vhodné k obnově či doplnění rybníků, mokřadů, litorálních pásem, přírodních okrajů břehových partií;
- prověřit prostory vhodné k doplnění vysoké zeleně, remízků, mezí, prostorů určených k řízení či přirozené renaturalizaci;
- chránit vodní toky a jejich břehové porosty;
- chránit a doplňovat trasování komunikací v historické stopě;
- chránit volnou krajinu před dalším zastavováním, vyjma veřejně prospěšných staveb
- zajistit orientaci nové zástavby zahradami a zelení do krajiny;
- začlenit nevhodné okraje sídel do krajinného rámce
- chránit plochy potenciálních údolních niv před znehodnocením (zástavba, zpevňování ploch apod.)
- prověřit změny vymezení prvků ÚSES v souladu s Územní studií krajiny ORP Brandýs nad Labem

e) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, ASANACÍ A STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU

Návrh územního plánu prověří vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací dle požadavků nadřazené dokumentace, požadavků obce a zkušeností zpracovatele a pořizovatele ÚPD.

f) POŽADAVKY NA PROVĚŘENÍ VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH BUDE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU, ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, UZAVŘENÍM PLÁNOVACÍ SMLOUVY NEBO ARCHITEKTONICKOU NEBO URBANISTICKOU SOUTĚŽÍ

Návrh územního plánu bude zpracován s prvky regulačního plánu. Návrh územního plánu prověří nové zastavitelné plochy, ve kterých je účelné rozhodování v území podmínit vydáním regulačního plánu, architektonickou nebo urbanistickou soutěží, plánovací smlouvy, popř. zpracováním územní studie, a pro celé území budou jednoznačně definovány podmínky pro rozhodování v území.

g) POŽADAVKY NA VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

Nadřazená územně plánovací dokumentace na území obce Klíčany nevynechává koridory územních rezerv, které by v rámci návrhu územního plánu bylo potřeba prověřit a upřesnit. Zpracovatel dále prověří možnost vymezení územních rezerv pro nové zastavitelné plochy, které v současné době není reálné zastavět. Dále bude možné prověřit vymezení územních rezerv pro liniové stavby dopravní a technické infrastruktury, pokud to bude účelné v případě, že pro tyto stavby nebude možné nebo účelné vymežit přímo návrhový koridor v souladu s § 80 odst. 1 a 2 stavebního zákona.

h) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ

Variantní řešení územního plánu se nepředpokládá.

i) POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU

- jasně stanovit označení všech ploch, a uvést značení do jednotného standardu dle § 59 stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024Sb.
- zvážit koeficient zastavění a zeleně u stávajících staveb, popř. vymezit území, kde podmínky prostorového uspořádání budou vymezeny samostatně, graficky rozlišit plochy historického centra a stávající zástavby, doporučit lze i prvky regulačního plánu pro konkrétní plochy (např. tvary střech, oplocení, uliční čáru apod.), vymezovat plochy zahrad a sadů.
- prověřit minimální velikosti stavebních pozemků, jejich maximální zastavěnost, výšku staveb, počet bytových jednotek apod., a také tyto koeficienty upřesnit a sjednotit pro celé území obce (viz výše doporučení regulační plán, územní studie).
- prověřit a případně pomocí regulačních prvků korigovat základní počet stání dle vyhlášky. počty parkovacích stání, které stanoví § 7 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu (dále jen „vyhláška“) požadující dodržení počtu parkovacích stání podle přílohy č. 1 vyhlášky.

j) POŽADAVKY NA VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k návrhu zadání nového územního plánu posoudil vliv předložené koncepce na udržitelný rozvoj území, životní prostředí a evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Orgán ochrany přírody Krajského úřadu Středočeského kraje svým stanoviskem č. j. 118980/2025/KUSK ze dne 1. 10. 2025 vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 dle ust. § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Na území obce Klíčany se nenachází prvky Natura 2000.

k) UPŘESNĚNÍ NEBO DOPLNĚNÍ USPOŘÁDÁNÍ OBSAHU NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU A JEHO ODŮVODNĚNÍ.

V případě dalších požadavků, které vyplynou v průběhu projednávání zprávy o uplatňování bude obsah návrhu zadání územního plánu doplněn.

Územní plán bude zpracován v souladu se zákonem č. 283/2021 Sb., o stavebním zákoně, v platném znění.

Obsah územního plánu bude dodržovat osnovu přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb., pokud není dále uvedeno jinak.

Dokumentace bude odevzdána v následujících počtech vyhotovení:

- Návrh územního plánu (§ 93 stavebního zákona) – jedno tištěné pare a jedno digitální vyhotovení
- Územní plán po vydání, včetně úplného znění – tři tištěná a tři digitální vyhotovení.

Počet tištěných a digitálních vyhotovení může být po domluvě s pořizovatelem v průběhu zpracování upraven.

Dokumentace bude zpracována v jednotném standardu územně plánovací dokumentace.