

# ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE SLUHY

---

Dle § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (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. Renata Perglerová

vypracoval:

Artěmisija Kusidi

datum:

květen 2020

## OBEC

schvalující orgán:

zastupitelstvo obce Sluhy

**OBSAH**

1. ÚVOD .....	4
2. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN (§ 5 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA), A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ .....	4
2.1. ZMĚNY PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN .....	4
2.2. VYHODNOCENÍ NEPŘEDPOKLÁDATELNÝCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ .5	
2.3. UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU .....	5
3. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ.....	5
3.1. ZÁVADY, PROBLÉMY, RIZIKA, STŘETY.....	7
3.2. ZÁMĚRY NA PROVEDENÍ ZMĚN V ÚZEMÍ.....	7
4. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNÍM PLÁNU VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ KRAJE .....	8
5. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	9
5.1. POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	9
5.2. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÁ KRAJEM.....	16
6. PROKÁZÁNÍ NEMOŽNOSTI VYUŽÍT VYMEZENÉ ZASTAVITELNÉ PLOCHY A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ NOVÝCH ZASTAVITELNÝCH PLOCH PODLE § 55 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA .19	
7. POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY 19	
8. POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 Odst. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST .....	19
9. POŽADAVKY NA ZPRACOVÁNÍ VARIANT ŘEŠENÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, JE-LI ZPRACOVÁNÍ VARIANT VYŽADOVÁNO.....	19
10. NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH V KAPITOLÁCH 1. AŽ 5. VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU.....	19
11. POŽADAVKY NA ELIMINACI, MINIMALIZACI NEBO KOMPENZACI NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, POKUD BYLY VE VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ZJIŠTĚNY 20	
12. NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE .....	20
13. ZÁVĚREČNÉ DOPORUČENÍ .....	20

**SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK**

<b>aPÚR</b>	Politika územního rozvoje ČR ve znění aktualizace č. 1, 2 a 3
<b>aZÚR</b>	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1 a 2
<b>k.ú.</b>	katastrální území
<b>stavební zákon</b>	zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů
<b>vyhláška č. 500/2006 Sb.</b>	vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů
<b>vyhláška č. 501/2006 Sb.</b>	vyhláška č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů
<b>oÚAP</b>	Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav ve znění jejich 4. úplné aktualizace
<b>kÚAP</b>	Územně analytické podklady Středočeského kraje ve znění jejich 4. úplné aktualizace
<b>Územní plán = ÚPO</b>	Územní plán obce Sluhy
<b>ÚPD</b>	územně plánovací dokumentace obce Sluhy
<b>ÚSES</b>	územní systém ekologické stability
<b>SWOT analýza</b>	analýza silných stránek, slabých stránek, příležitostí a hrozeb obce Sluhy (součást rozboru udržitelného rozvoje území oÚAP)
<b>Zpráva o uplatňování</b>	Zpráva o uplatňování Územního plánu obce Sluhy
<b>ÚSK</b>	Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav

## 1. ÚVOD

Zpráva o uplatňování Územního plánu obce Sluhy (dále jen „Zpráva o uplatňování“) se zpracovává na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů, a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“).

Územní plán obce Sluhy (dále jen „Územní plán“) byl schválen obecně závaznou vyhláškou, která nabyla účinnosti dne 9. 2. 2004

Územní plán tvoří platnou územně plánovací dokumentaci obce Sluhy (dále jen „ÚPD“). Tato Zpráva o uplatňování vyhodnocuje uplatňování ÚPD v uplynulém období od doby vydání Územního plánu.

Tabulka 1: ÚPD obce Sluhy. Zdroj: Ministerstvo pro místní rozvoj

	<b>schválení zadání</b>	<b>nabytí účinnosti</b>	<b>pořizovatel</b>	<b>zpracovatel</b>
Územní plán obce Sluhy	5. 4. 2000	9. 4. 2004	obec Sluhy	Ing. arch Bohuslava Kolářová

## 2. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU VČETNĚ VYHODNOCENÍ ZMĚN PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN (§ 5 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA), A VYHODNOCENÍ PŘÍPADNÝCH NEPŘEDPOKLÁDANÝCH NEGATIVNÍCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

### 2.1. ZMĚNY PODMÍNEK, NA ZÁKLADĚ KTERÝCH BYL ÚZEMNÍ PLÁN VYDÁN

Za dobu platnosti územního plánu byly změněny podmínky, na základě kterých byl územní plán vydán. Jedná se o změnu právních předpisů, tj. stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“) a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“).

V době od nabytí účinnosti Územního plánu byla dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929 Vlády ČR schválena Politika územního rozvoje České republiky. Následně byla usnesením č. 276 dne 15. 4. 2015 Vládou ČR schválena první aktualizace Politiky územního rozvoje České republiky. Dále byla aktualizována Politika územního rozvoje (Aktualizace č. 2, usnesením č. 629 Vlády ČR ze dne 2. 9. 2019, Aktualizace č. 3, usnesením č. 630 Vlády ČR ze dne 2. 9. 2019 a Aktualizace č. 5 usnesení č. 833 Vlády ČR ze dne 17. 8. 2020). Požadavky plynoucí z Politiky územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2, 3 a 5 (dále jen „aPÚR“) musí být zapracovány do ÚPD obce (více v kapitole 5.1 této Zprávy o uplatňování).

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 usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. 4. 2018 Zastupitelstvem Středočeského kraje byla vydána 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Požadavky plynoucí ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění aktualizace č. 1 a 2 (dále jen „aZÚR“) musí být zapracovány do ÚPD obce (více v kapitole 5.2 této Zprávy o uplatňování).

Usnesením č. 110-14/2014/ZK schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje dne 8. 12. 2014 Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje.

Zpracovány a aktualizovány byly Územně analytické podklady obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, poslední úplná aktualizace proběhla v prosinci 2016.

Zastupitelstvo Středočeského kraje na svém zasedání dne 22. 9. 2015 projednalo 3. úplnou aktualizaci územně analytických podkladů na úrovni kraje.

Dle § 188 odst. 1 stavebního zákona územně plánovací dokumentace vydaná před 1. lednem roku 2007 pozbývá platnosti po 31. prosinci 2022. Je třeba počítat s tím, že se toto usnesení týká i Územního plánu včetně všech změn.

## 2.2. VYHODNOCENÍ NEPŘEDPOKLÁDATELNÝCH DOPADŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ

Nekvalitní realizací rozsáhlých zastavitelných ploch a následným vznikem tzv. sídelní kaše by mohlo dojít k velkému zhoršení životních podmínek původních i potencionálně nových obyvatel. Doporučujeme prověřit celkovou urbanistickou koncepci s ohledem na stáří Územního plánu.

## 2.3. UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

V této kapitole je popsáno, jak se s Územním plánem v uplynulém období pracovalo. Podtrženy jsou doporučení k zapracování do ÚPD.

Územní plán byl zpracován ve smyslu platné legislativy, tj. stavebního zákona a vyhlášky č. 135/2001 Sb. platných v době zpracování.

Celkovou koncepci původního Územního plánu považujeme již za zastaralou, v určitých místech nereflexující změny v území. Územní plán měl návrhové období k roku 2010. ÚPO respektuje všechny nadřazené dokumentace. Vymezené zastavěné plochy byly do současnosti využity minimálně. Tyto plochy jsou ovšem vymezené na zemědělských plochách s ochranou I. třídy. Vývoj zástavby je ovšem omezen kapacitou ČOV ve vedlejší obci Mratín, kam již není možné připojit další řad odpadních vod. V Územním plánu je vymezeno dostačující množství polních cest. ÚPO ale nepracuje s generelem cyklistických stezek a cyklotras Středočeského kraje a dále je nutné zajistit soulad s Územní studií krajiny ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Doporučujeme tedy zpracovat nový územní plán. Je potřeba zvážit aktualizaci celé koncepce Územního plánu a prověřit a také aktualizovat celou ÚPD dle nejnovější platné legislativy s ohledem na současný stav území. Do souladu s ÚPD je třeba dát skutečný stav vodovodu, kanalizace a dešťové kanalizace. Zároveň je nutné zvážit potřebu vymezených zastavitelných ploch na zemědělských půdách I. a II. třídy a eventuálně tyto plochy zmenšit. Doporučujeme chránit rozsáhlejší zastavitelná území územní studií, regulačním plánem. Dále je nutné ověřit, zda je v obci dostačující občanská vybavenost a také ověřit stav provedení a realizace veřejně prospěšných staveb a asanačních úprav brownfields bývalého zemědělského areálu na východní straně jádra obce.

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

Tato kapitola se zabývá poznatky z územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností (dále jen „ORP“) Brandýs nad Labem-Stará Boleslav a Středočeského kraje. Podtrženy jsou teze týkající se obce Sluhy a doporučení k zapracování do ÚPD.

Územně analytické podklady se zpracovávají podle stavebního zákona a jeho prováděcí Vyhlášky. Úkolem územně analytických podkladů je zjistit a vyhodnotit hodnoty území, limity využití území, záměry na provedení změn v území a problémy, které mají být řešeny v ÚPD a na jejich základě vypracovat rozbor udržitelného rozvoje území.

K poslední úplné 4. aktualizaci územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav (dále jen „oÚAP“) došlo v prosinci roku 2016.

Dle § 18 odst. 1 stavebního zákona je cílem územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Ve Sluhách vykazuje pozitivní hodnoty rozvoje pouze pilíř environmentální, a proto je v ÚPD potřeba

navrhovat taková řešení, která přinesou zlepšení a následně povedou k celkové vyváženosti všech tří pilířů udržitelného rozvoje.

Tabulka 2: Hodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje obce Sluhy; zdroj: oÚAP

Pilíř	Stav 2014	Trend	Výsledné hodnocení 2016	Zdůvodnění
<b>Z</b> životní prostředí	+	trvá	+	Hodnocení je dostatečně průkazné s využitím indikátorů.
<b>H</b> hospodářský rozvoj	-	trvá	-	Hodnocení je dostatečně průkazné s využitím indikátorů.
<b>S</b> sociální soudržnost	-	trvá	-	Hodnocení je dostatečně průkazné s využitím indikátorů.
<b>Výsledné hodnocení</b>			<b>3a</b>	

Dále byla v rámci ÚAP vyhotovena pro obec Sluhy SWOT analýza, kterou je třeba zohlednit při plánování v území.

Tabulka 3: SWOT analýza obce Sluhy; zdroj: oÚAP

SILNÉ STRÁNKY:	SLABÉ STRÁNKY:
1) Mratínský potok a rybník na jižním okraji obce.	1) Velmi nízká ekologická hodnota okolní krajiny (KES jen 0,08 – území s maximálním narušením přírodních struktur), vysoký stupeň zornění, téměř úplná absence lesů (jen 1,1 % z celkové výměry území obce).
2) Velmi vysoký podíl ZPF na celkové výměře obce (90,8 %).	2) Záplavové území Mratínského potoka ohrožující zástavbu obce.
3) Velmi vysoký podíl orné půdy na ZPF (94,3 %).	3) Poloha obce mimo hlavní dopravní tahy.
4) Obec dobře vybavená technickou infrastrukturou: veřejný vodovod, splašková kanalizace zakončená na ČOV Mratín (ta má ovšem omezenou kapacitu a není schopná uspokojit rozvojové záměry obce Sluhy), plynofikace obce.	4) Brownfields bývalého zemědělského areálu na východní straně jádra obce.
5) Obec poměrně dobře saturovaná základním občanským vybavením: obecní úřad, knihovna (v budově OÚ), MŠ (1 třída), ZŠ – 1. stupeň (5 tříd), praktický lékař 1x týdně, sokolovna, fotbalové hřištěm, univerzální hřiště, kostel, obchod se smíšeným zbožím, restaurace (bez stravovacího zařízení), společenský sál v hospodě.	5) V posledních 5 letech stagnace, resp. mírný pokles počtu obyvatel obce.
6) Nemovité kulturní památky v obci: kostel sv. Vojtěcha (pochází z X. století a je spojen s legendou o zastavení sv. Vojtěcha v místě, kde se dnes kostel	6) ČOV Mratín, kam je odkanalizovaná obec Sluhy, má omezenou kapacitu a není schopná uspokojit rozvojové záměry obce Sluhy.

nachází), fara, barokní hranolová zvonice.	
7) Bohatý spolkový život v obci: ZO českého zahrádkářského svazu, Obec baráčníků, TJ Sokol, myslivecké sdružení.	
8) Vysoký podíl zeleně v sídle, návěs u kostela, park u hřbitova, zeleň hřbitova, velké zahrady a záhumenky bývalých zemědělských usedlostí v historickém jádru obce.	
9) Významné firmy v obci, fungující zemědělská výroba (živočišná i rostlinná, několik truhláren, paletárna, zpracování + prodejna mořských ryb.	
10) Velmi nízká nezaměstnanost (v roce 2015 jen 2,68 %).	
<b>PŘÍLEŽITOSTI:</b>	<b>HROZBY:</b>
1) Kultivace rekreačního zázemí v údolí Mratínského potoka.	

### 3.1. ZÁVADY, PROBLÉMY, RIZIKA, STŘETY

Dále bylo v oÚAP identifikováno několik problémů, které by se neměly zanedbat v dalších krocích územního plánování a přinejmenším na ně v dokumentaci upozornit.

Tabulka 4: Problémy na území obce Sluhy; zdroj oÚAP

KÓD PROBLÉMU	POPIS PROBLÉMU	PROBLÉMY K ŘEŠENÍ VE SLUHÁCH			
		ZÚR SK	ÚP obce	RP obce	Mimo ÚPD
<b>pr-urb-21</b>	brownfields - nevyužívaný, polorozbořený zemědělský areál východně od jádra obce		•	•	•
<b>pr-urb-22</b>	srůstání obcí - nežádoucí postupné srůstání zástavby obcí Sluhy a Mratín podél Mratínského potoka		•	•	•
<b>pr-urb-23</b>	ohrožení zástavby povodněmi - zástavba jádra obce Sluhy ohrožena záplavami na Mratínském potoce		•	•	•
<b>pr-tin-19</b>	podvybavenost zákl. techn. infrastrukturou - nedostatečná kapacita ČOV v Mratíně, nemožnost připojení dalších nemovitostí ve Sluhách		•		•

### 3.2. ZÁMĚRY NA PROVEDENÍ ZMĚN V ÚZEMÍ

Tabulka 5: Nadmístní záměry dle ZÚR Středočeského kraje; zdroj oÚAP

druh záměru	označení	specifikace
doprava	D177	Koridor silnice II/244: nová trasa v úseku Mratín - Přezletice s napojením sil. III. tř. od Prahy
techn. infrastruktura	E02	Vedení 400 kV - TR Výškov - TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda - Zlosyň) – dokončeno v roce 2019

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

Územně analytické podklady vydává i Středočeský kraj (dále jen „kÚAP“), který obec Sluhy zařazuje do oblasti „Suburbánní příměstský prostor okolo Prahy“. kÚAP konstatují, že 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 nejdynamičtějším 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 zde realizovat přírodní a rekreační vazby mezi hlavním městem a jeho krajinným zázemím tedy např. Sluhy.

kÚAP konstatují, že v příměstském pražském území je nejvíce ohrožen vyvážený rozvoj s ohledem na tři hlavní pilíře udržitelného rozvoje území. Rychlý hospodářský rozvoj není dostatečně koordinován (chybí nástroj). Rozvoj sociálních podmínek za ekonomickým rozvojem z toho důvodu zaostává. Podmínky pro příznivé životní prostředí jsou ohroženy, a to i v lokalitách s nadprůměrným krajinným potenciálem.

Pro území obce Sluhy kÚAP stanovují problémy k řešení pro územní plánování stanovené v rámci rozboru udržitelného rozvoje území Středočeského kraje:

- a) posílení odpovídajících nižších center osídlení v příměstském území Prahy schopných saturovat potřeby vlastních obyvatel i spádového území;
- b) zlepšení kooperace blízkých měst či obcí, zejména těch, které jsou téměř územně propojeny; (na severu zástavba obce prorůstá do Mratína a obě obce se tak zástavbou postupně propojují).
- c) řešení problematiky každodenní a krátkodobé rekreace v příměstském pražském prostoru;
- d) řešení nevyhovujících úseků silnic podle specifické situace – novými trasami, přeložkami; přitom zohledňovat zejména vedení zatížených tranzitních silničních tras přes centrální či obytná území měst a vesnic;
- e) vymezovat cyklostezky v souladu s koncepcí, zvážit, zda je třeba vymezovat cyklotrasy vedoucí po silnicích, vytvářet podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy – nejen rekreační, a to výstavbou vhodných cyklostezek a potřebné vybavenosti (např. odstavné plochy pro bicykly u cílových míst, včetně stanic kolejové dopravy);
- f) chránit krajinu s jejími přírodními a kulturními dominantami a tradiční strukturou;
- g) doplnit chybějící či nevyhovující součásti ÚSES na základě Studie ÚSES Středočeského kraje a aktualizovat vymezení ÚSES vč. zajištění návaznosti prvků na sousední správní území;
- h) podporovat přednostní využití zastavěných či zdevastovaných území oproti výstavbě v nezastavěném území;
- i) důsledně uplatňovat prostupnost krajiny jako podmínku tvorby a schvalování ÚPO, zohlednit migrační koridory pro vysokou zvěř;
- j) podporovat opatření vedoucí k zadržení vody v krajině, obnově vodního režimu;
- k) zapracovat do ZÚR a ÚPO výsledky studie „Zelené pásy – vytvoření podmínek pro vznik ploch veřejně přístupné zeleně“ (U-24 s.r.o., 2009) a ÚSK, koordinovat řešení s návrhem přírodně rekreačních vazeb na území hlavního města Prahy (vymezený v rámci Krajské koncepce ochrany přírody hl. města Prahy).

Úkoly k řešení na území obce Sluhy budou prověřeny v nové ÚPD.



## 5. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

### 5.1. POLITIKA ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Politika územního rozvoje ČR je celostátní nástroj územního plánování, který slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni a pro koordinaci územně plánovací činnosti krajů a současně jako zdroj důležitých argumentů při prosazování zájmů ČR v rámci územního rozvoje Evropské unie.

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 a Aktualizace č. 3 usnesením č. 630 Vlády ČR dne 2. 9. 2019. Politika územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1, 2 a 3 (dále jen „aPÚR“) definuje rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti, koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury a především republikové priority územního plánování. V rámci priorit jsou formulovány požadavky na území krajů a obcí, které jsou rozpracovány v rámci územně plánovací dokumentace. Uplatňováním republikových priorit v oblasti územního plánování se sleduje cíl zajistit udržitelný rozvoj území republiky, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

Území obce Sluhy spadá dle aPÚR do rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Specifické oblasti, koridory ani plochy technické infrastruktury aPÚR nedefinovala.

Rozvojová osa OB1 byla vymezena jako Území ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit, které mají z velké části i mezinárodní význam; zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, dokončení Silničního okruhu kolem Prahy – SOKP (Pražský okruh), připojení na tranzitní železniční koridory a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy. V rozvojových oblastech a rozvojových osách je dle aPÚR nutno vytvářet, udržovat a koordinovat územní připravenost na zvýšené požadavky změn v území a při respektování republikových priorit územního plánování umožňovat odpovídající využívání území a zachování jeho hodnot.

Pro rozvojovou oblast OB1 aPÚR stanovuje následující úkoly územního plánování:

- a) pořídit územní studie řešící zejména vzájemné vazby veřejné infrastruktury;
- b) koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje;
- c) pořídit územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména nekonceptní rozvoj.

Území obce Sluhy není dle aPÚR zařazeno v žádné specifické oblasti s problémy z hlediska udržitelného rozvoje území.

aPÚR stanovuje celorepublikově celkem 18 rozvojových priorit (priorita 14 – 32, včetně priorit 14a, 16a, 20a a 24a). Priority jsou vypsány *kurzívou se šedým zvýrazněním* a poté je popsáno, jakým způsobem jsou zohledněny v platném Územním plánu. Podtržena jsou doporučení k zapracování do ÚPD.

*14) Ve veřejném zájmu 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. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným*

*celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Obec leží v rovinaté polabské zemědělské krajině a volná krajina kolem obce je tvořená téměř výhradně intenzivně zemědělsky obhospodařovanými poli. Hodnoty celého území jsou platnou ÚPD chráněny pomocí stanovení návrhu funkčního využití ploch a regulačních podmínek. Historické jádro obce Sluhy je respektováno a zachováno. Platný územní plán přebírá ze zákona o kulturních památkách nemovitě kulturní památky, které spadají pod obec Sluhy. Jedinými regulativy, pro ochranu historické zástavby a kulturních nemovitých památek, jsou „stavební čáru nutno přizpůsobit starší zástavbě“ a „střecha je vhodná sedlová, valbová, polovalbová, mansardová“. Je na zvážení, zda není vhodné vymezit další regulativy jako např. kompoziční osy, průhledy atd. Stávající podrobnější podmínky a doporučení dalších upřesnění je možné zapracovat do nové ÚPD pouze v tom případě, že zastupitelstvo obce schválí pořízení nového územního plánu s prvky regulačního plánu. Jinak nelze podrobnější regulativy v ÚPD uplatnit. Přírodní hodnoty jsou chráněny propojením prvků místního systému ekologické stability území – biokoridory a biocentra nově navrženými biokoridory na orné půdě při využití ostrůvků rozptýlené zeleně v území a sleduje vytvoření uceleného spojitého systému zelených ploch a jejich propojení na tranzitní osy ÚSES HI. města Prahy. Současná zeleň uvnitř zastavěného území je respektována. ÚPO řeší propojení vnitřní, doprovodné, ochranné a další zeleně včetně zeleně stávajících zahrad s extravilánem, kde byly vymezeny plochy izolační a ochranné zeleně, plochy pro zalesnění a plochy pro zachování a posílení přírodního charakteru. Jde zejména o zmírnění přechodu zastavěného území do okolní krajiny. Důležité je i doplnění doprovodné zeleně podél komunikací a polních cest. Výraznou krajinou osu ve velmi monotónní zemědělské krajině utváří Mratínský potok s doprovodnou vegetací. Je registrována Územní studie krajiny pro správní území obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, jejíž součástí je správní území obce Sluhy. Územní studie krajiny (dále jen „ÚSK“) sleduje všechna sídla z hlediska jejich zapojení do krajiny. Podle ÚSK obec Sluhy se nachází v území se zařazením do sídel bodových s původní urbanistickou strukturou, s hodnotícím kritériem zástavby: jednotlivé stavby, zachování stavebních dominant. Přechod do krajiny je částečně narušený.

*(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Priorita (14a) je v Územním plánu ošetřena pomocí vymezení ploch s rozdílným způsobem využití ve volné krajině. Většina ploch mimo zastavěné území obce jsou momentálně zemědělsky obhospodařovány. Obec Sluhy se nachází v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha, pro kterou je postupné rozšiřování zastavitelných ploch charakteristické a vytváří silný suburbanizační nátlak. Stávající zemědělský půdní fond je chráněn dostatečně, rozvojové plochy jsou přiměřeně velké a doposud skoro nevyužité. Jelikož jsou zemědělské pozemky ve Sluhách převážně v I. a II. třídě ochrany nedoporučujeme v dalším plánování navrhnout další zastavitelné plochy nebo je navrhnout pouze v případě jejich nezbytnosti. Z těchto důvodů se domníváme, že ochrana primárního sektoru je v přímém střetu se suburbanizačními procesy v oblasti OB1. Je třeba hledat vyvážený stav s ohledem na potřeby obce a pilíře udržitelného rozvoje.

*(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.*

Problémy sociální segregace zatím nebyly zaznamenány. Sluhy jsou menší obcí ležící severně od Hlavního města Prahy. Její území tvoří jednu místní část a současně jednu základní sídelní jednotku s původní lineární urbanistickou strukturou. Na severu zástavba obce prorůstá do Mratína a obě obce se tak zástavbou postupně propojují. Problémy sociální segregace se již mohou projevovat, a proto je třeba dbát na propojení starých a nově zastavěných lokalit vhodnými veřejnými prostranstvími, takovými, aby přispívaly ke zlepšování sociální soudržnosti. Je důležité koordinovat budoucí rozvoj,

případně stávající rozvoj vhodně regulovat pomocí nástrojů územního plánování (územní studie, regulační plány, dbát na vytváření dostatku kvalitních veřejných prostranství, takových, která by přispěla k lepší integraci nových obyvatel do sociálních vztahů obce).

*(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.*

Priorita (16) je řešena ve stávající ÚPD. Stanovená urbanistická koncepce je více než 15 let stará. Je třeba prověřit stávající a budoucí systém veřejných prostranství. Pro rozvojové plochy doporučujeme podmínku dostatečných veřejných prostranství, minimálně dle vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Je potřeba celé řešení územního rozvoje obce nově prověřit, zejména s ohledem na komplexnost řešení. Dále doporučujeme prověřit podmínku např. územních studií a regulačních plánů, které by upřesnily veřejná prostranství, dopravní a technickou infrastrukturu, stanovily pozvolný přechod mezi intravilánem, extravilánem a systémem zeleně v obci i okolo obce nebo regulačním plánem, který zpřesní podmínky zastavitelných ploch.

*(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.*

Tato priorita je uplatnitelná především v rámci zásad územního rozvoje. V rámci ÚPD obce lze řešit koordinaci pouze sousedních obcí. Stávající Územní plán je řešen ve vazbě na širší územní vztahy a je potřeba koordinovat trasy biokoridorů, návaznosti pěších tras a cyklotras a i návaznosti ploch zástavby. Dále je třeba koordinovat veřejnou dopravní i technickou infrastrukturu v návaznosti na rozvoj okolních obcí, a také hlavně vzhledem k vymezování zastavitelných ploch blízko hranic se sousedními obcemi (především Mratína). Doporučujeme zohlednit v případných průzkumech a rozbořech k novému územnímu plánu a jeho následnému návrhu.

*(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v regionech strukturálně postižených a hospodářsky slabých a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.*

Obec Sluhy se nachází v zázemí hospodářsky velmi silného regionu okolí Prahy. V obci nechybí plochy pro výrobu a skladování. Pro posílení hospodářské stability je připuštěna drobná výroba a služby i v některých ostatních plochách s rozdílným způsobem využití. Rozvoj počtu obyvatelstva musí být průběžně doplňován vytvářením podmínek pro vznik nových pracovních příležitostí v obci. V potaz je nutné vzít, že pravděpodobně většina obyvatel obce Sluhy za prací dojíždí.

*(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.*

V případě obce Sluhy je potřeba provést analýzy, které zhodnotí stav současné obce za účelem zjištění, jestli je jeho podoba a kapacita dostatečná vůči navrženým zastavitelným plochám. Realizace zástavby bez promyšlené koncepce veřejné vybavenosti by mohla vést ke kolapsu stávajícího centra obce. Je potřeba prověřit funkčnost a návaznost současných veřejných prostranství a případně podporovat jejich propojení, např. vymezením ploch veřejně prospěšných staveb. V rámci průzkumů a rozborů je také potřeba prověřit napojení na okolní obce např. v oblasti cyklistické dopravy, městské integrované dopravy.

*(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je*

*účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Na katastrálním území obce Sluhy se nacházejí 4 plochy brownfields určená pro asanaci. Tyto plochy brownfieldů již měly být asanovány. Doporučujeme prověřit provedení asanačních úprav brownfields bývalého zemědělského areálu na východní straně jádra obce. ÚPO řeší propojení vnitřní, doprovodné, ochranné a další zeleně včetně zeleně stávajících zahrad s extravilánem, kde byly vymezeny plochy izolační a ochranné zeleně, plochy pro zalesnění a plochy pro zachování a posílení přírodního charakteru. Celé území obce Sluhy se nachází v I. nebo II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. Současně nastavené regulativy lokalit a absence územních studií nebo regulačního plánu u rozsáhlých zastavitelných ploch neumožňují dostatečnou ochranu cenných území.

*(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Rozvojové záměry jsou v oblasti umísťovány s ohledem na charakter krajiny. Veřejné zájmy v oblasti přírody jsou chráněny především vymezením plánu ÚSES a další obecnou ochranou přírody. Celé území obce Sluhy se nachází v I. nebo II. třídě ochrany zemědělského půdního fondu. ÚPO řeší propojení vnitřní, doprovodné, ochranné a další zeleně včetně zeleně stávajících zahrad s extravilánem, kde byly vymezeny plochy izolační a ochranné zeleně, plochy pro zalesnění a plochy pro zachování a posílení přírodního charakteru. S ohledem na ochranu zemědělského půdního fondu, a to pouze ve veřejném zájmu, doporučujeme nadále nenavrhovat nové zastavitelné plochy a zvážit potřebu dosud vymezených zastavitelných ploch, které jsou prozatím minimálně využity za uplatnění ustanovení § 102 odst. 3 a dalších stavebního zákona.

*(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.*

Na severu zástavba obce Sluhy prorůstá do Mratína a obě obce se tak zástavbou postupně propojují. Je potřeba prověřit, zda funkčnost ÚSES Územního plánu není omezena a zajistit podmínky prostupnosti v celém území. Je třeba zajistit lepší prostupnost a větší kvalitu prostoru pro pěší a cyklisty a vyřešit současné i budoucí zatížení obytných prostor obce vlivy dopravy. Především je třeba zajistit soulad s generelem cyklistických stezek a cyklotras Středočeského kraje.

*(21) Vymežit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.*

Doporučujeme koordinovat zelené plochy s územní studií Zelené pásy Středočeského kraje a s ÚSK.

*(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).*

Územní plán nepracuje s rozvojem cestovního ruchu v obci či jinak nepodporuje turistiku v území. Řešeným územím prochází stopa nadregionální značené cyklistické trasy, směřující od Prahy přes Kostelec nad Labem a dále s rozvětvením ve směru na Polabí a ve směru na Kokořínsko a dále na Českoliplsko. Širším prostorem sousedních sídel Mratína a Veleně pak procházejí regionální trasy s vazbou na Hlavní město Prahu. Řešené území má dobré předpoklady pro začlenění do příměstské sítě turistických tras. Je třeba hledat vhodná řešení v oblasti cestovního ruchu a turistiky v návaznosti na okolní obce. Minimálně by v rámci řešení měly být vymezeny stávající a navrhované cyklostezky a cyklotrasy v souladu s generelem cyklistických stezek a cyklotras Středočeského kraje. Skutečný potenciál obce je v tomto směru zcela nevyužitý.

*(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

Prostupnost krajiny je dostatečná. Poloha řešeného území v příměstském urbanizovaném prostoru Hlavního města Prahy předurčuje i výhledově očekávanou přepravní funkci komunikační sítě. Dostupnost obce Sluhy je díky blízké poloze u Prahy dobrá. Řešené území Sluh leží na křižovatce silnic III. třídy, které v širších souvislostech napojují sledovaný prostor na dopravní strukturu vyššího řádu. Obě silnice nejsou zatíženy a tím pádem není ochrana veřejného zdraví v ohrožení. Nejbližší železniční tratě procházejí vně řešeného území. Základním přepravním systémem v obci Sluhy zůstane silniční doprava, doplněná nemotorovou formou každodenní a rekreační pěší a cyklistické dopravy. Řešeným územím prochází stopa neregionální značené cyklistické trasy, směřující od Prahy přes Kostelec nad Labem a dále s rozvětvením ve směru na Polabí a ve směru na Kokořínsko a dále na Českoliplsko. Širším prostorem sousedních sídel Mratína a Veleně pak procházejí regionální trasy s vazbou na Hlavní město Prahu. V požadavcích na řešení dopravní a technické infrastruktury již v zadání územního plánu je nutno uplatnit požadavek na řešení ploch a koridorů dopravní infrastruktury, které minimalizuje fragmentaci krajiny v souladu s řešením problematiky na úrovni kraje. Měly by být vymezeny stávající a navrhované cyklostezky a cyklotrasy v souladu s generelem cyklistických stezek a cyklotras Středočeského kraje.

*(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).*

Poloha řešeného území v příměstském urbanizovaném prostoru Hlavního města Prahy předurčuje i výhledově očekávanou přepravní funkci komunikační sítě. Dostupnost obce Sluhy je díky blízké poloze u Prahy dobrá. Základním přepravním systémem v obci zůstane silniční doprava, doplněná nemotorovou formou každodenní a rekreační pěší a cyklistické dopravy. Je třeba sledovat, prověřovat, vyhodnocovat a řešit ochranu veřejného zdraví, dodržovat podmínky vymezení veřejného prostranství na všech komunikacích, a to především v nových lokalitách, ale i ve stabilizovaném území, pokud to stávající prostorové parametry umožní. Na základě této priority by se mělo prověřit celkovou dostupnost okrajových lokalit obce z hlediska zkvalitnění celkové dopravní infrastruktury.

*(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

Priorita (24a) se netýká území obce, neboť zde podle dostupných podkladů nedochází dlouhodobě k významným negativním vlivům koncentrované výrobní činnosti na bydlení.

*(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.*

*V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.*

Těmto rizikům ÚPD předchází zejména umístěním rozvojových ploch, případně vymezením ochranných opatření. Obec se nachází v záplavové zóně Mratínského potoka. ÚPO respektuje potřeby vyplývající ze zpracovaného povodňového plánu a pro plochy v hranicích záplavového území  $Q_{100}$  jsou stanovena opatření. Doporučujeme revizi v oblasti ochrany před přírodními katastrofami se zaměřením na potencionální vlivy přírodních katastrof a zaměřit se na zadržování dešťových vod v území. Okolo nových rozvojových ploch je vhodné vymežit zelený pás, který ochrání tyto rozvojové plochy od případné vodní eroze, prachu apod. z okolních rozsáhlých zemědělských ploch.

*(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Obec se nachází v záplavové zóně Mratínského potoka. Záplavové území se vztahuje pouze na část současného zastavěného území. Nově zastavitelné plochy jsou vymezeny mimo záplavové území. V řešeném území se nachází vodní toky, podél kterých je částečně vymezený lokální biokoridor. Doporučujeme vymezení záplavového území okolo potoka a jeho případný vliv na zastavěné území.

*(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.*

*Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.*

*Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.*

Veřejná infrastruktura je v ÚPD řešena. Dopravní dostupnost obce je dobrá a vzhledem k velikosti obce dostačující. Vzhledem ke stáří navržené koncepce doporučujeme prověřit stav a koncepci aktualizovat. Je třeba koordinace s územními plány okolních obcí při pořizování územně plánovacích dokumentací, podkladů jednotlivých obcí a umísťování dopravní i technické infrastruktury.

*(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.*

Je třeba zajistit kvalitní městské prostory v rozvojových lokalitách a prověřit potřeby veřejné infrastruktury s ohledem na vymezené zastavitelné plochy, případně zvážit pořízení územních studií a regulačních plánů pro tyto lokality. Doporučujeme prověřit a vytvořit koncepci veřejných prostranství, ideálně ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Další územní rozvoj obce doporučujeme podmiňovat zlepšením současného stavu a koordinací nové veřejné infrastruktury v rozvojových lokalitách.

*(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

Je třeba prověřit možnosti veřejné infrastruktury s ohledem na návaznosti Pražské integrované dopravy, železnice, autobusů a cyklistické dopravy. Měly by být vymezeny stávající a navrhované cyklostezky a cyklotrasy v souladu s generelem cyklistických stezek a cyklotras Středočeského kraje.

*(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Technická infrastruktura je v rámci platné ÚPD řešena dostatečně. Není ovšem možné v současné době připojit další řad odpadních vod, jelikož kapacita ČOV je ve vedlejší Mratíně, kam je obec Sluhy napojena, vyčerpaná. Koncepci technické infrastruktury řešené platným Územním plánem je třeba aktualizovat dle současného skutečného stavu v případě naplnění kapacity prozkoumat možnost intenzifikace stávající ČOV Mratín dle potřebného zatížení, případně nutnost výstavby nové čističky s ohledem na perspektivu rozvoje zastavitelných ploch obce. Zkontrolovat stav a kapacitu vodovodní sítě a možnosti rozšíření vodovodního řadu a zásobování pitnou vodou.

*(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

Priorita (31) není v rámci platné ÚPD zohledněna. S ohledem na charakter obce a její rozsah se nepředpokládá plošně výrazné uplatňování obnovitelných zdrojů energie. Lokální využití obnovitelné energie není Územním plánem omezováno. V rámci projednávání nové ÚPD je vhodné tuto prioritu prověřit.

*(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.*

V obci Sluhy se nenacházejí v tomto smyslu znevýhodněné lokality. Doporučujeme prověřit potřebu vymezení ploch přestavby, veřejně prospěšných staveb a opatření.

## 5.2. ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE VYDANÁ KRAJEM

Na území obce Sluhy jsou jedinou územně plánovací dokumentací, vydanou krajem, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (dále jen „aZÚR“).

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 schválena 1. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, a dále usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. 4. 2018 Zastupitelstvem Středočeského kraje schválena 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Požadavky plynoucí ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 1 a 2 musí být zapracovány do ÚPD obce.

Obec Sluhy patří dle aZÚR do krajiny relativně vyvážené (N06), území odpovídá těmto charakteristikám:

- a) relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků;
- b) nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.

aZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

- a) dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
- b) změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

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

Tabulka 5: Záměry nadmístního významu; zdroj: aZÚR

druh záměru	označení	specifikace
doprava	D177	Koridor silnice II/244: nová trasa v úseku Mratín - Přezletice s napojením sil. III. tř. od Prahy
technická infrastruktura	E02	Vedení 400 kV - TR Výškov - TR Čechy Střed (posílení v celé délce a přeložka Odolena Voda - Zlosyň) – dokončeno v roce 2019

Na úrovni Středočeského kraje aZÚR vymezuje 9 priorit pro územní plánování (priorita 01 až 09). Priority jsou vypsány kurzívou se šedým zvýrazněním a poté je popsáno, jakým způsobem jsou zohledněny v platném Územním plánu po změnách. Podtrženy jsou doporučení k zapracování do ÚPD.

*(01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*

Územní plán je vyhotoven dle starého stavebního zákona, a proto v něm není kapitola týkající se přímo vyváženého vztahu třech hlavních pilířů udržitelného rozvoje. ÚPD je potřeba upravit dle platného stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek.

*(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (pozn. autora: ve znění pozdějších aktualizací)*



*a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).*

Způsob, jakým ÚPD reflektuje aPÚR, je popsán v samostatné kapitole 5.1 této Zprávy o uplatňování. Usnesením č. 110-14/2014/ZK schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje dne 8. 12. 2014 Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje. V rámci generelu jsou zakresleny stávající cyklostezky. Územní plán generel nezohledňuje, v obci se nacházejí dvě trasy cyklostezek. Doporučujeme dát koncepci cyklistické dopravy v ÚPD do souladu s vydaným generelem (např. kvůli návaznosti tras a případné možnosti čerpání dotací).

*(03) Vytvářet podmínky pro přeměnu a rozvoj hospodářské základny v území regionů se soustředěnou podporou státu vymezených dle Strategie regionálního rozvoje České republiky, kterými jsou na území Středočeského kraje: II. hospodářsky slabé regiony: Milovice – Mladá. Pro tato území prověřit a stanovit možnosti zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury.*

Tato priorita se netýká obce Sluhy.

*(04) Vytvářet podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.*

*Posilovat význam ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.*

*Vytvářet podmínky pro zlepšení spolupráce blízkých měst Lysá nad Labem a Milovice, Nové Strašecí a Stochov.*

*Rozvíjet obslužný potenciál center v příměstském území Prahy, zejména Hostivice a Jesenice pro potřeby jejich dynamicky se rozvíjejícího spádového území.*

V případě potřeby možno posilovat za pomoci nástrojů územního plánování vazby na okolní sídla.

*(05) Vytvářet podmínky pro umístění a realizaci potřebných staveb a opatření pro zlepšení dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti kraje (kompletní výčet je vypsán aZÚR).*

Územní plán dále zpřesňuje přeložku silnice II/244 a také elektrické vedení 400kV - TR Výškov - TR Čechy Střed. Stavba elektrického vedení byla dokončena v roce 2019 a do územně plánovací dokumentace je třeba zanést její stabilizovanou trasu.

*(06) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

*a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*

*b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*

*c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;*

*d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;*

*e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.*

Vzhledem ke stáří koncepce Územního plánu doporučujeme koncepci celkově přepracovat, prověřit nutnost vymezení zastavitelných ploch hlavně pro bydlení a aktualizovat. Nová koncepce zváží důsledky změn na území obce a navrhne budoucí vývoj směřování. Ekologickou stabilitu Územní plán řeší pomocí vymezení ploch ÚSES. Urbanistická struktura historického jádra obce je zachovávána. Je třeba vyhodnotit, jak může být tato původní zachovaná struktura základem pro

novou strukturu významně proměněného sídla v souvislosti se zastavitelnými plochami. Pro posílení vztahu obyvatelstva k území je potřeba vyhledávat hodnoty v sídle a krajině (vč. drobných prvků), a je i vhodné vytvářet nové. Pro ochranu pozitivních prvků krajinného rázu doporučujeme vycházet z registrované ÚSK, která chrání nejen přírodní hodnoty, ale i hodnoty historické z hlediska jejich dominantního postavení z dálkových, ale i z místních pohledů.

*(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:*

*a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;*

*b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;*

*c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:*

*- poznávací a kongresové turistiky,*

*- cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,*

*- vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,*

*- rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,*

*- krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.*

*d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);*

*e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;*

*f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;*

*g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.*

Rozvojové plochy jsou určeny ÚPD k zastavění bez podrobnějšího vymezení veřejných prostranství. V těchto plochách je potřeba prověřit koncepci zeleně a veřejných prostranství v území. Koncepci veřejných prostranství v rozvojových lokalitách doporučujeme koordinovat pomocí územních studií, regulačních plánů a plochy, resp. jejich výměru navrhovat v opodstatněných případech i nad rámec vyhlášky č. 501/2006 Sb. Doporučujeme hledat možnosti krátkodobé rekreace přímo na území obce a cíleně podporovat průchodnost krajiny a propojení jednotlivých částí sídla tak, aby omezené rekreační možnosti byly dostupnější. Dále doporučujeme doplnit zelené pásy kolem sídla.

*(08) Vytvářet podmínky pro řešení specifických problémů ve specifických oblastech kraje při zachování požadavků na ochranu a rozvoj hodnot území. Navrhovat v těchto územích takové formy*

*rozvoje, které vyhoví potřebám hospodářského a sociálního využívání území a neohrozí zachování jeho hodnot. Koordinovat řešení této problematiky se sousedními kraji.*

Obec Sluhy se nenachází ve specifické oblasti.

*(09) Podporovat zlepšení vazeb částí území kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem optimalizovat dostupnost obslužných funkcí i přes hranice kraje.*

Sluhy se přímo nenachází na hranici krajů, a proto se tato priorita obce přímo netýká.

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

Územní plán vymezuje dostatek zastavitelných ploch, které jsou v současnosti využity minimálně. Úřad územního plánování neshledává potřebu vymezení nových zastavitelných ploch a doporučuje nevymezovat další zastavitelné plochy, jelikož se území obce nachází na plochách zemědělské půdy s ochranou I. a II. třídy. Doporučujeme prověřit potřebu vymezených zastavitelných ploch za uplatnění ustanovení § 102 odst. 3 a dalších stavebního zákona.

## **7. POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU V ROZSAHU ZADÁNÍ ZMĚNY**

Součástí této Zprávy o uplatňování není zadání změny Územního plánu. Úřad územního plánování doporučuje, vzhledem k době, která uplynula od navržení koncepce Územního, revidovat celou koncepci územního rozvoje obce pořízením nového územního plánu.

## **8. POŽADAVKY A PODMÍNKY PRO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NÁVRHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ (§ 19 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA), POKUD JE POŽADOVÁNO VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ NEBO NELZE VYLOUČIT VÝZNAMNÝ NEGATIVNÍ VLIV NA EVROPSKY VÝZNAMNOU LOKALITU NEBO PTAČÍ OBLAST**

Příslušný orgán ochrany přírody ve svém stanovisku k případnému návrhu zadání nového územního plánu posoudí vliv předložené koncepce na udržitelný rozvoj území, životní prostředí a evropsky významné lokality a ptačí oblasti. Zároveň sdělí případný požadavek dle § 47 odst. 3 stavebního zákona. Vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se vyhotovuje podle přílohy č. 5 Vyhlášky.

Ve smyslu doporučení Ministerstva pro místní rozvoj a na základě § 19 odst. 2 stavebního zákona bude uveden i názor pořizovatele na vyhodnocení vlivů sloužící jako podklad pro stanovisko příslušného orgánu. Tento názor bude reagovat na případné podněty na změny v území a posoudí je podle přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění.

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

Součástí této Zprávy o uplatňování není zadání změny Územního plánu.

## **10. NÁVRH NA POŘÍZENÍ NOVÉHO ÚZEMNÍHO PLÁNU, POKUD ZE SKUTEČNOSTÍ UVEDENÝCH V KAPITOLÁCH 1. AŽ 5. VYPLYNE POTŘEBA ZMĚNY, KTERÁ PODSTATNĚ OVLIVŇUJE KONCEPCI ÚZEMNÍHO PLÁNU**

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 Sluhy. Důvodem je rozsah nedostatků současného

územního plánu vyplývající z této zprávy o uplatňování, a také dle § 188 odst. 1 stavebního zákona současná ÚPD obce Sluhy pozbývá platnosti k 1. lednu 2023.

Vybrané chyby ve stávající ÚPD a doporučení:

- Chybí celková koncepce veřejných prostranství v zastavěném území obce i v nově navržených rozvojových lokalitách (ÚPO pro východní zónu obytné zástavby umožňuje výstavbu 40-50 rodinných domů, západní zónu - výstavbu 10 rodinných domů a zónu obytné zástavby v nejzápadnější části obce předpokládá výstavbu dalších 10-15 rodinných domů. Západní lokality jsou z větší části již zastavěny).  
Doporučení: v novém ÚPO předepsat pro vybrané zastavitelné plochy zpracování regulačních plánů na žádost nebo územní studie a při projednávání nového ÚPO zpracovat a projednat jejich zadání dle platné legislativy. Zároveň je nutné zvážit potřebu vymezených zastavitelných ploch především na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany a eventuálně tyto plochy zmenšit.
- ÚPO pro vybrané zastavitelné plochy navrhuje menší plochy pro občanskou vybavenost navazující na největší východní zónu určenou pro bytovou zástavbu a rozvojovou zónu pro nezávadnou výrobu a sklady.  
Doporučení: Je nutné ověřit, zda je v obci dostačující občanská vybavenost lokálního charakteru a doplnit plochy pro její umístění a rozvoj.
- Je registrována Územní studie krajiny pro správní území obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, jejíž součástí je správní území obce Sluhy. Územní studie krajiny (dále jen „ÚSK“) sleduje všechna sídla z hlediska jejich zapojení do krajiny. Podle ÚSK obec Sluhy se nachází v území se zařazením do sídel bodových s původní urbanistickou strukturou, s hodnoticím kritériem zástavby: jednotlivé stavby, zachování stavebních dominant. Přechod do krajiny je částečně narušený.  
Doporučení: vycházet ze závěrů registrované ÚSK, která byla schválena dne 23. 10. 2019.
- V projektové dokumentaci ÚPO byl zjištěn nesoulad označení plochy s rozdílným způsobem využití doprovodná zeleň. Ve výkresové části tyto plochy označeny zkratkou DZ, v textové části – DV.  
Doporučení: Zkontrolovat soulad označení ploch s rozdílným způsobem využití ve výkresové a textové částech územně plánovací dokumentace obce Sluhy.

Případné další chyby, nejasnosti a požadavky k řešení ze strany obce mohou vyplynout při procesu projednávání Zprávy o uplatňování, zpracování zadání nového ÚP a i návrhu ÚP a budou v jednotlivých dokumentech prověřeny a popř. navrženo jejich řešení.

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

Negativní dopady na udržitelný rozvoj je třeba prověřit v rámci průzkumů a rozborů, resp. v rámci zadání nového ÚPO.

## 12. NÁVRHY NA AKTUALIZACI ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Ze Zprávy o uplatňování nevyplývá potřeba aktualizace aZÚR.

## 13. ZÁVĚREČNÉ DOPORUČENÍ

Především s ohledem na § 188 odst. 1 stavebního zákona doporučujeme obci pořídit nový územní plán, aby od roku 2023 bylo v území podle čeho rozhodovat. Současná ÚPD obce funguje relativně dobře a z celkové zastaralosti dokumentace. Hlavně je potřeba ÚPD upravit na základě aPÚR, aZÚR, oÚAP a KÚAP, všechny tyto územně plánovací nástroje nebyly v době vydání původního Územního plánu pořízené a v současnosti je povinností promítnout je do ÚPD obce. Pro zastavitelné plochy

doporučujeme pořízení podrobnější dokumentace, zejména z důvodu řešení koncepce jednotlivých ploch a navazujícího území z hlediska urbanistického a veřejné infrastruktury. Pro současně zastavěné území a menší rozvojové plochy doporučujeme zpracovat územní plán s prvky regulačního plánu, který by stanovil podrobnější podmínky pro jednotlivé pozemky a stavby.

Dále doporučujeme zohlednit výsledky SWOT analýzy oÚAP a vyhodnotit příležitosti, které by mohli posílit silné stránky obce (viz kapitola 3 této Zprávy o uplatňování) a také prověřit celkovou koncepci rozvoje a vyhotovit nové průzkumy a rozbory pro území obce. Další doporučení jsou uvedena v kapitole 10.