

# Územně analytické podklady

## Účel

- standardizace „diagnózy území“
- nadmístní zadání pro ÚPD
- „srovnávací pozadí“ pro vyhodnocení UR
- podklad pro EIA
- podklad pro ÚPI
- přehled omezení v území a DO

# ÚAP = P+R

Právní úprava do konce roku 2006

## **Přípravné práce pořizovatele § 9 vyhl.**

- Shromáždění dostupných podkladů a informací
- vyhodnocení

## **Průzkumy a rozborů § 10 vyhl**

- Cílem průzkumů a rozborů je vyhodnotit současný stav a podmínky využívání území a zjistit jeho hodnoty, rozvojové tendence, problémy a střety zájmů v řešeném území.  
Průzkumy a rozborů jsou podkladem pro zpracování zadání a pro řešení územně plánovací dokumentace

$$\text{ÚAP} = \text{P} + \text{R}$$

Do r. 2006

## **Průzkumy a rozbor** § 10 vyhl

- Průzkumy a rozbor obsahují **textovou část ...** Její závěr okruhy problémů k řešení. **Grafická část** průzkumů a rozborů obsahuje zejména **výkres limitů využití území** vyplývajících z právních předpisů a správních rozhodnutí a dále **problémový výkres**, který souhrnně znázorňuje **zjištěné záměry** na změny v území, **veřejné zájmy** chráněné dotčenými orgány státní správy podle zvláštních právních předpisů, **střety** těchto záměrů a zájmů a **nejdůležitější problémy, které by měly být řešeny v územně plánovací dokumentaci.**

## **Územně analytické podklady obcí**

V rozsahu a podrobnosti nezbytné pro pořizování územních a regulačních plánů, mapovým podkladem KM

ÚP - nad mapový podkladem v měřítku KM,  
výkresy 1/5-10000

RP – 1/1000, 1/500, VPS - KM

## **Územně analytické podklady kraje**

V rozsahu a podrobnosti nezbytné pro pořizování ZÚR  
1/100 000 (1/50 000, 1/200 000)

$\exists \acute{U}AP_0 \neq \acute{U}AP_K$

$\exists \acute{U}P \neq \exists \acute{U}R$

# Územně analytické podklady § 26

## ➤ Podklady pro rozbor udržitelného rozvoje území

- stav a vývoj území, hodnot,
- limity využití území
- záměry na změny v území

VÝKRES HODNOT  
VÝKRES LIMITŮ  
VÝKRES ZÁMĚRŮ

## ➤ Rozbor udržitelného rozvoje území

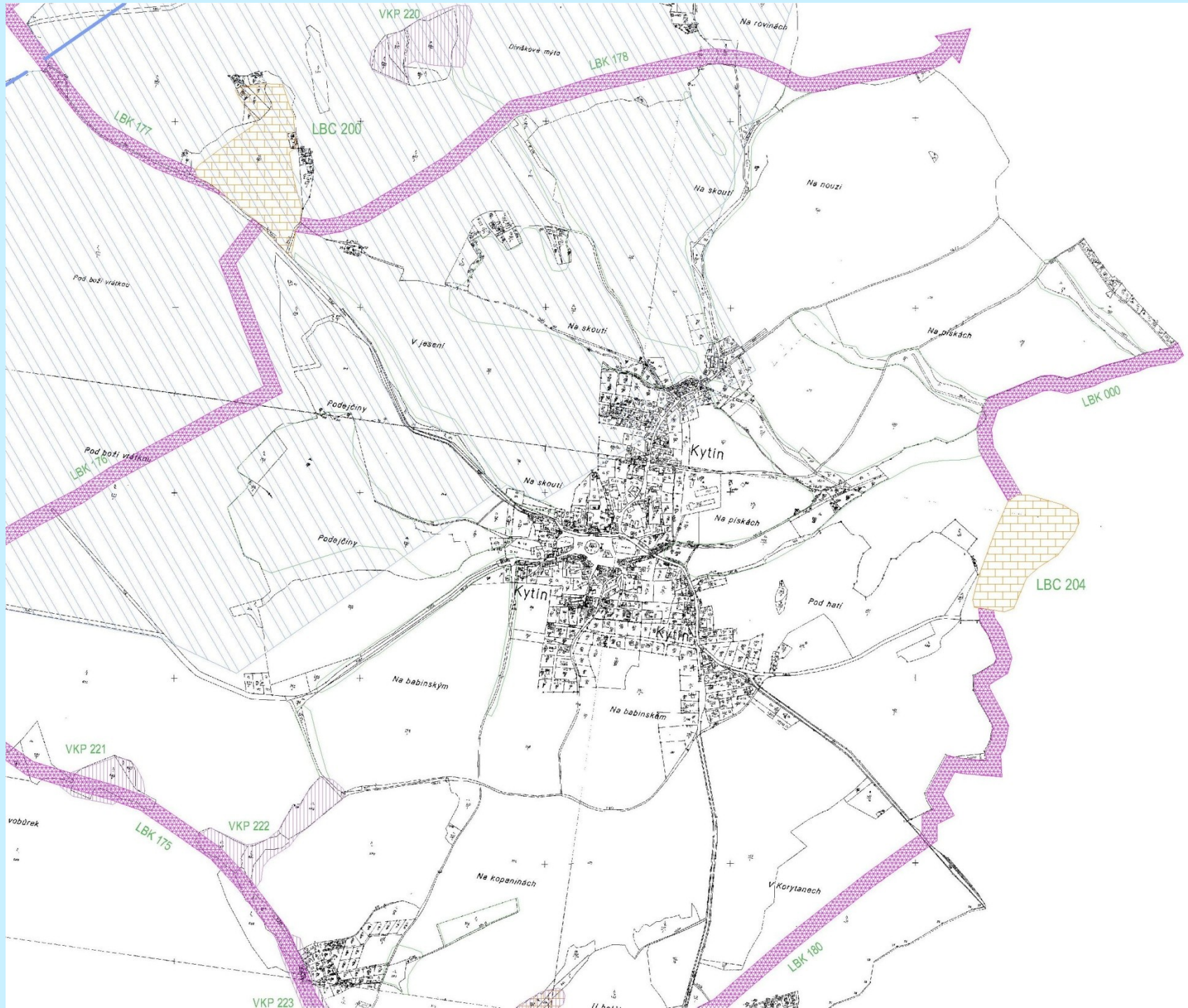
- zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje (SWOT)
- problémy k řešení v ÚPD

VÝKRES PROBLÉMŮ K ŘEŠENÍ V ÚPD

# Podklady pro RURÚ

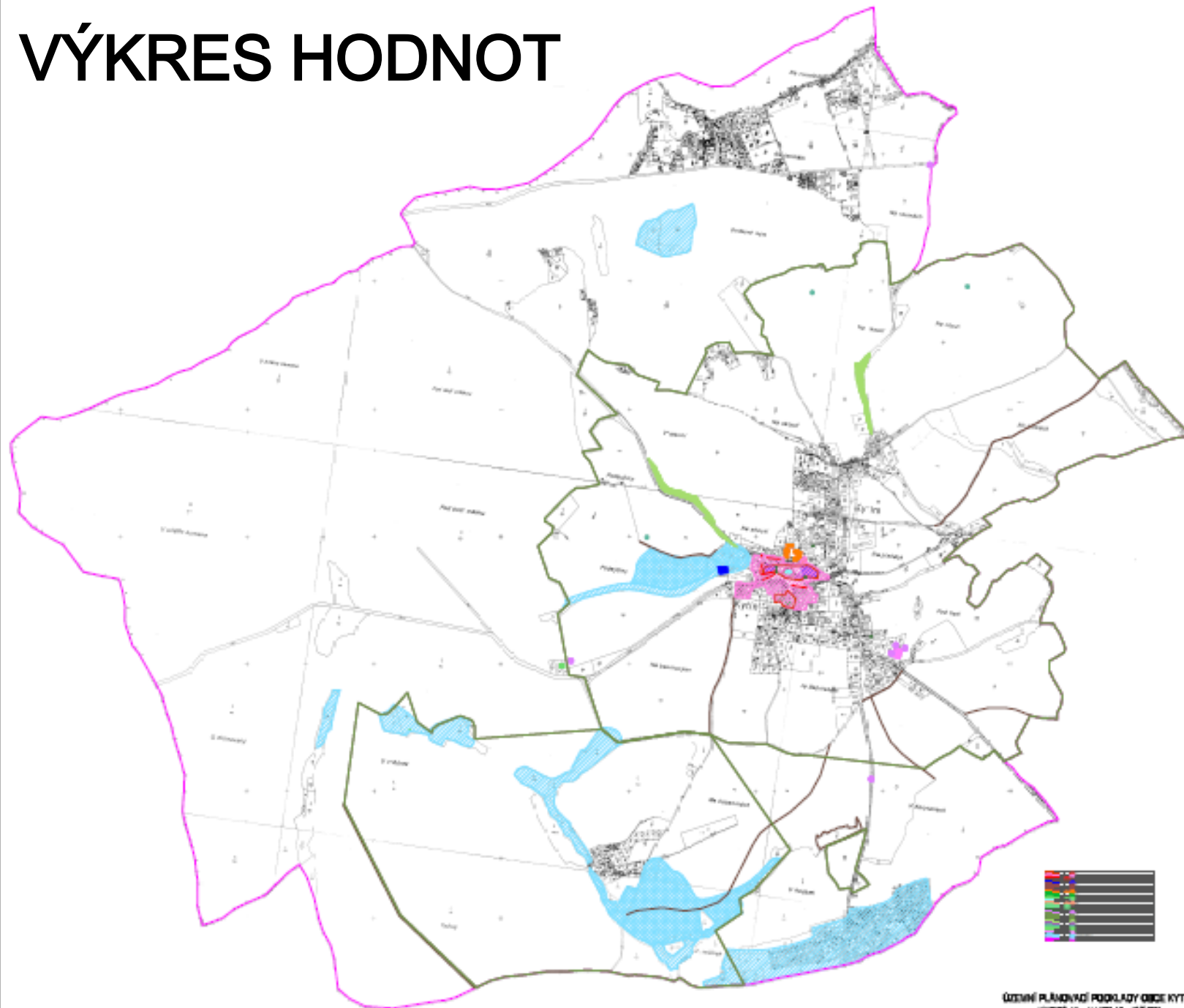
## (dříve - přípravné práce pořizovatele)

- Údaje o území § 27 (2), §185 (1), (2)
  - NEJPOZDĚJI DO 30. 9. 2007 poskytovatelé údajů § 27 (3)
  - PASPORT ÚDAJE O ÚZEMÍ – ověření správnosti
- Zjištění z průzkumů § 27 (1)
- Dostupné informace

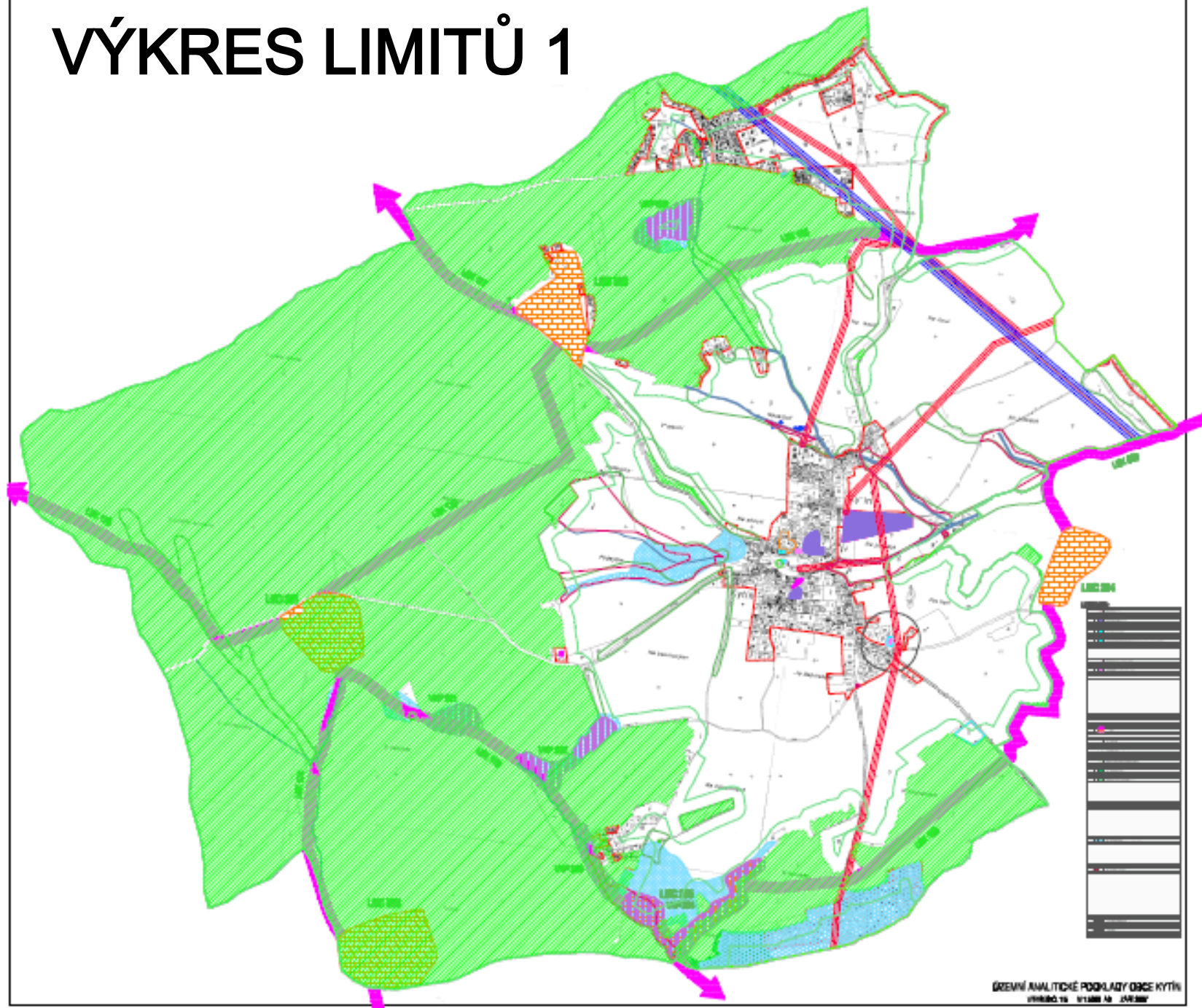




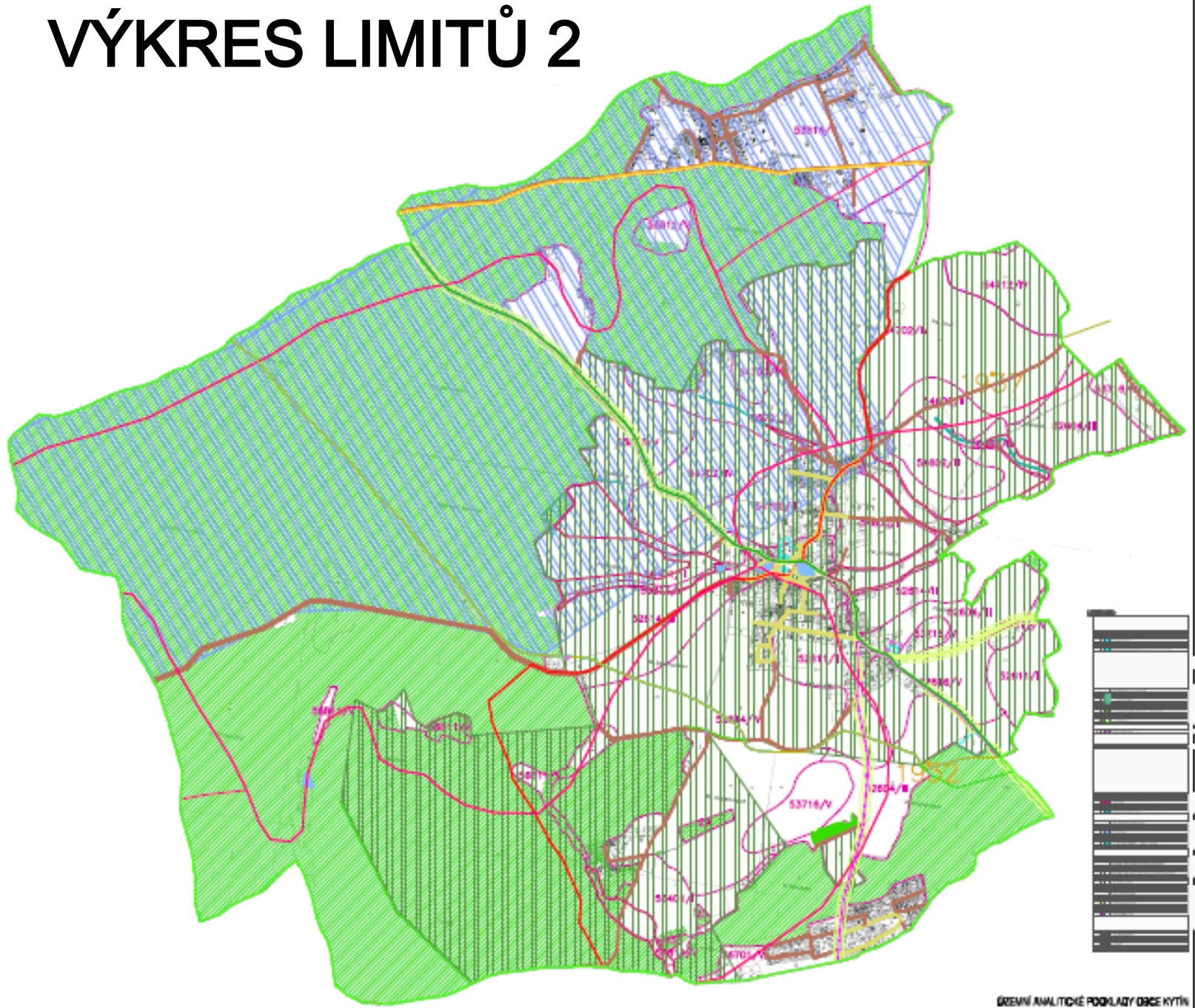
# VÝKRES HODNOT



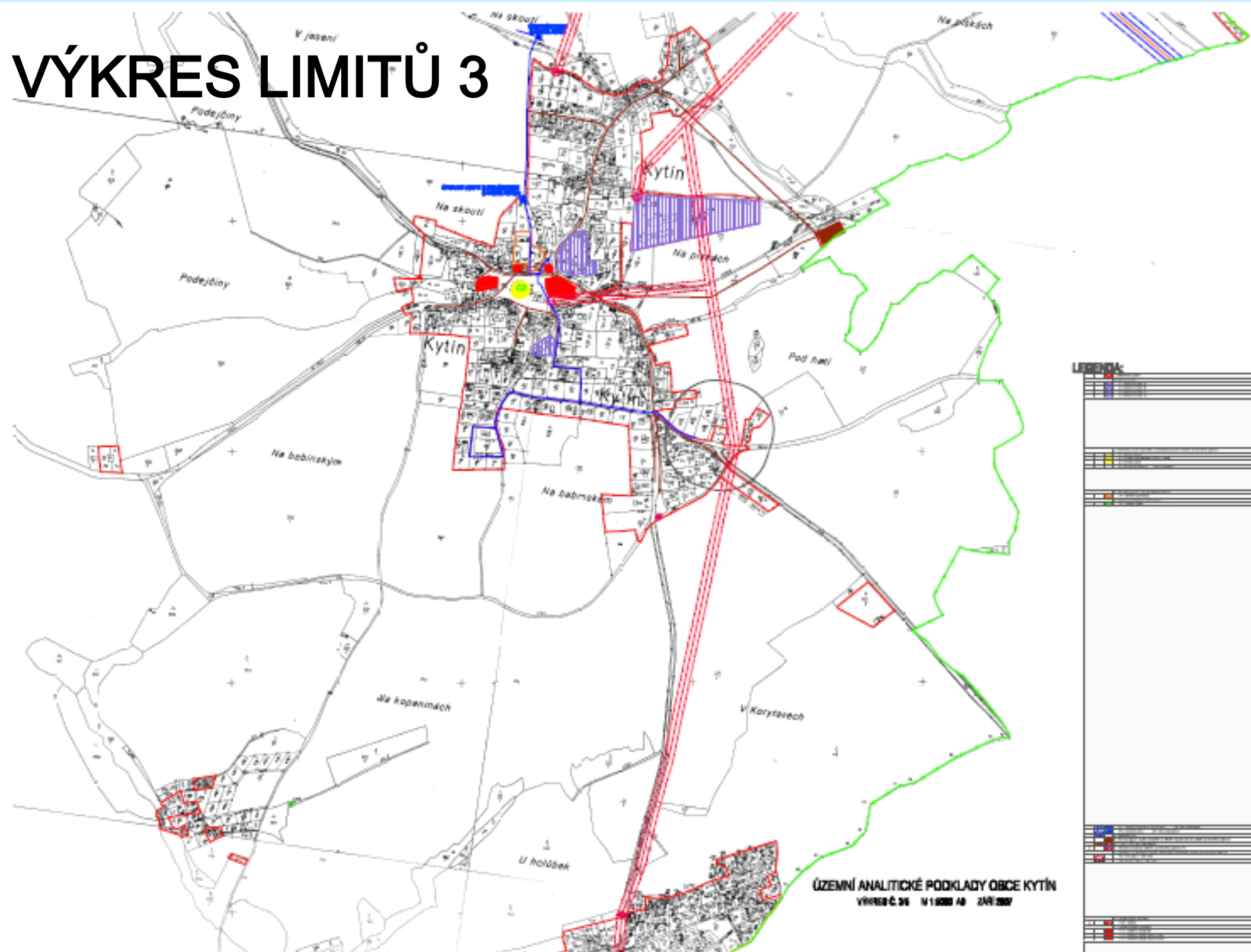
# VÝKRES LIMITŮ 1



# VÝKRES LIMITŮ 2



# VÝKRES LIMITŮ 3








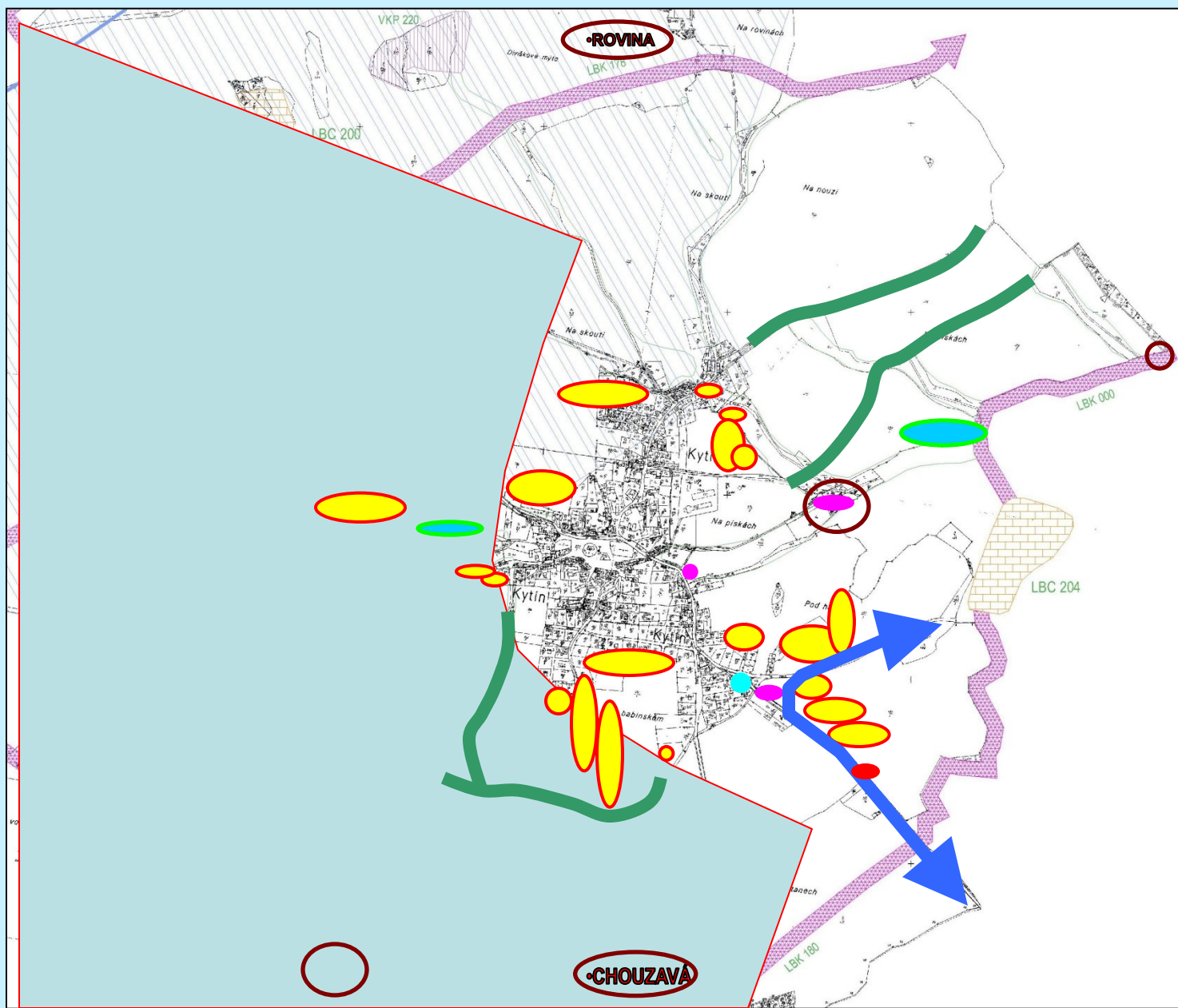
LEGENDA

[Red outline]	[Red outline]
[Blue hatched]	[Blue hatched]
[Red solid]	[Red solid]
[Green outline]	[Green outline]
[Black outline]	[Black outline]
[Grey hatched]	[Grey hatched]
[White]	[White]
[Red outline]	[Red outline]
[Blue hatched]	[Blue hatched]
[Red solid]	[Red solid]
[Green outline]	[Green outline]
[Black outline]	[Black outline]
[Grey hatched]	[Grey hatched]
[White]	[White]

ÚZEMNÍ ANALYTICKÉ PODKLADY OBCE KYTÍN  
VÝKRES Č. 36 M 1:5000 A8 ZR 2007

# Záměry obce, vlastníků a požadavky ÚAP

-  záměry vlastníků
-  záměry . občanské vybavení
-  požadavky ÚAP
-  požadavek na likvidaci splašků
-  záměr na výstavbu rozhledny
-  požadavek ÚAP na retenci
-  záměr úpravy křižovatky
-  požadavek ÚAP na dopravu
-  požadavek ochrany krajinného rázu



# Rozbor udržitelného rozvoje území

## ZJIŠTĚNÍ A VYHODNOCENÍ UDRŽITELNÉHO ROZVOJE (SWOT)

### TÉMATA

- o **Horninové prostředí**
- o **Vodní režim**
- o **Hygiena ŽP**
- o **Ochrana přírody a krajiny**
- o **ZPF, PPFL**
- o **Veřejná infrastruktura dopravní a technická**
- o **Sociodemografické podmínky**
- o **Bydlení**
- o **Rekreace**
- o **Hospodářské podmínky**

## VYHODNOCENÍ VYVÁŽENOSTI ÚZEMNÍCH PODMÍNEK

# Zjištění a vyhodnocení udržitelného rozvoje území - SWOT

Téma	Silné stránky	Slabé stránky	Příležitosti	Hrozby
<b>Horninové prostředí, geologie</b>	V území nejsou ložiska nerostných surovin.			
<b>Vodní režim</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zachované původní koryto potoka Chouzavá</li> <li>zachované území původních údolních niv</li> <li>rybníční soustava (3 vodní nádrže)</li> <li>vodní zdroje</li> <li>čistota vody v potocích</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>přetvořená koryta vodních toků včetně území Podejčiny (meliorace)</li> <li>znečištění odpadních vod z chatových osad není kontrolováno, likvidováno</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>revitalizace údolních niv</li> <li>zvýšená ochrana vyhlášením velkoplošného území Hřebený</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>znečištění vodního toku splašky</li> <li>zastavění údolních niv</li> </ul>
<b>Hygiena životního prostředí</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>klidné a čisté prostředí, ticho</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>není realizována likvidace splaškových vod tak, aby neznečišťovala horní tok Bojovského potoka (Kytín, Chouzavá, chatové osady)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>ČOV</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>zvyšování znečištění splašků v chatových osadách modernizací chat, rekolaudacemi a pronajímáním rozvojové rekreační oblasti s nedostatkem ubytování v regionu</li> </ul>

<b>Téma</b>	<b>Silné stránky</b>	<b>Slabé stránky</b>	<b>Příležitosti</b>	<b>Hrozby</b>
Ochrana přírody a krajiny	<ul style="list-style-type: none"> <li>• velká část území harmonická krajina</li> <li>• nadprůměrná plocha lesa</li> <li>• území v ochranné zóně NRBK</li> <li>• generel ÚSES RŽP</li> <li>• v západní části nezalesněného území Kytína zachována harmonická krajina</li> <li>• nadstandardní podíl trvalých travních porostů na ZPF</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• splaškové vody znečišťují hor. tok Bojovského potoka (Kytín, Chouzavá, obytné osady)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• zachování charakteru základního krajinného celku (dále ZKC) B a C díky právní ochraně nezastavěného území</li> <li>• obnova doprovodné zeleně cest</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ohrožení kvality trvalých travních porostů zrušením jejich pravidelného sečení</li> <li>• rozvoj zastavěného území sídel do kvalitních částí ZKC</li> </ul>
Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	<ul style="list-style-type: none"> <li>• velké % zalesnění</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• převaha trvalých travních porostů, velkoplošných i přírodních na úkor orné půdy</li> <li>• neintenzivní plochy zemědělské výroby</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• podpora pastevectví</li> <li>• vytvoření hypostezky</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ohrožení kvality trvalých travních porostů zrušením jejich pravidelného sečení</li> <li>• melorace brání obnově údolních niv a zvýšení retence</li> </ul>
Veřejná dopravní infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dobrá obsluha sídla R4, místní komunikace</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• není železnice</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dojíždka po R4 MHD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• klesající kvalita silnic</li> </ul>
Technická infrastruktura	<ul style="list-style-type: none"> <li>• dostatek pitné vody</li> <li>• dostatek elektrické energie</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nekompletní kanalizace</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• podpora ekologického paliva- dřevo, vývoj cen paliva</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nedostatečná likvidace splašků</li> </ul>



<p><b>Sociodemografické podmínky, Bydlení</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• podmínky pro rozvoj rezidenčního bydlení</li> <li>• svěbytná obec, pospolitost</li> <li>• svěbytná chatová osada Roviny, Chouzavá</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• chybí služby</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rozvoj u silnice R4, dobrá dostupnost</li> <li>• rozvoj oblasti Mníšecka, společná obslužnost OV</li> <li>• funkční a obslužná propojení s Mníškem pod Brdy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• málo zastavitelných území</li> <li>• rozvoj bydlení bez služeb a MHD( rušení MHD, škol. zařízení atd.)</li> <li>• žádné pracovní příležitosti v místě</li> <li>• rozvoj chatových osad, modernizace chatových osad bez služeb</li> <li>• nekoordinovaný rozvoj bydlení</li> </ul>
<p><b>Rekreace</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• turistika</li> <li>• cykloturistická trasa</li> <li>• pobytová rekreace a víkendová v chatách</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ubytování v penzích, kempy</li> <li>• nevyužitý potenciál cest (např. nivy) mimo tradiční cesty</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vytvoření služeb pro rekreaci (např. jezdeckví, ubytování)</li> <li>• vytvoření hustší sítě tras pro pěší a cyklisty</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• odpor místních obyvatel k rozšiřování cest a průchodnosti krajiny</li> </ul>
<p><b>Hospodářské podmínky</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vyjíždka za pracovními příležitostmi v rozvojové oblasti Prahy vymezené v PÚR ČR 2006 (ekonomický magnet) a do Mníšku pod Brdy</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• málo pracovních příležitostí v místě</li> <li>• neekologická MHD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• kvalitní MHD (Praha)</li> <li>• pracovní příležitosti v pastevectví, lesním hospodářství a cestovním ruchu</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• nedostatek pracovních příležitostí</li> <li>• nedostupné pracovní příležitosti</li> </ul>

# Vyhodnocení vyváženosti územních podmínek udržitelného rozvoje

Územní podmínky pro příznivé životní prostředí

## Z tématické SWOT nedostatky:

- přetvořená koryta vodních toků včetně území
- znečištění odpadních vod z chatových osad není dostatečně likvidováno
- trvalé travní porosty, velkoplošné i původní nejsou stabilizované, závislé na vývoji zemědělského hospodaření v místě
- neintenzivní plochy zemědělské výroby

## **Z tématické SWOT silné stránky:**

- zachované původní koryto potoka Chouzavá
- zachované území původních údolních niv
- rybniční soustava (3 vodní nádrže)
- vodní zdroje
- klidné a čisté prostředí, ticho
- velká část území harmonická krajina

**SHRNUTÍ: Území je z hlediska přírodních podmínek velmi stabilní**

# Územní podmínky pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území sociálních podmínek (hospodářsko-sociální podmínky)

## Z tématické SWOT tyto nedostatky:

- chybí služby, obsluha území veřejnou infrastrukturou v souladu demografickou prognózou růstu sídla
- nedostatečné ubytování v penziencech a kempech
- nevyužitý potenciál cest mimo tradiční turistické cesty
  - málo pracovních příležitostí v místě
- neekologická MHD

## Z tématické SWOT silné stránky

- dobrá obsluha sídla R4, místní komunikace
- dostatek pitné vody
- dostatek elektrické energie
- podmínky pro rozvoj rezidenčního bydlení
- svébytná obec, pospolitost
- svébytná chatová osada Roviny, Chouzavá
- cykloturistická trasa
- pobytová rekreace a víkendová v chatách
- vyjíždka za pracovními příležitostmi v rozvojové oblasti Prahy ( ekonomický magnet) a do Mníšku pod Brdy

## SHRNUTÍ:

- Zjištěné podmínky pro hospodářský rozvoj velmi slabé, podmínky soudržnosti pro soudržnost obyvatel v území podprůměrné, přitom ale velmi dobré předpoklady pro rozvoj těchto podmínek (závislost obce na okolním území v nabídce pracovních příležitostí a občanského vybavení, špatná dopravní dostupnost apod.).
- Ve srovnání s územními podmínkami pro příznivé životní prostředí jsou hospodářsko-sociální podmínky nestabilní, s dobrými předpoklady pro jejich zlepšování a pro zvyšování udržitelného rozvoje území.
- Pro udržitelný rozvoj území je potřeba zlepšit podmínky pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel.



ZACHONANÉ PŮVODNÍ KORYTO POTOKA



RYBNIČNÍ SOUSTAVA



VODNÍ ZDROJE



ČISTÁ VODA V POTOCÍCH



DOBRÁ DOPRAVNÍ OBSLUHA



PODM. PRO ROZVOJ BYDLENÍ



SVĚBYTNÉ CHATOVÉ OSADY



CHOUZAVÁ

KLIDNÉ A ČISTÉ PROSTŘEDÍ



HARMONICKÁ KRAJINA



KAŽDODENNÍ REKREACE



SVĚBYTNÁ OBEC



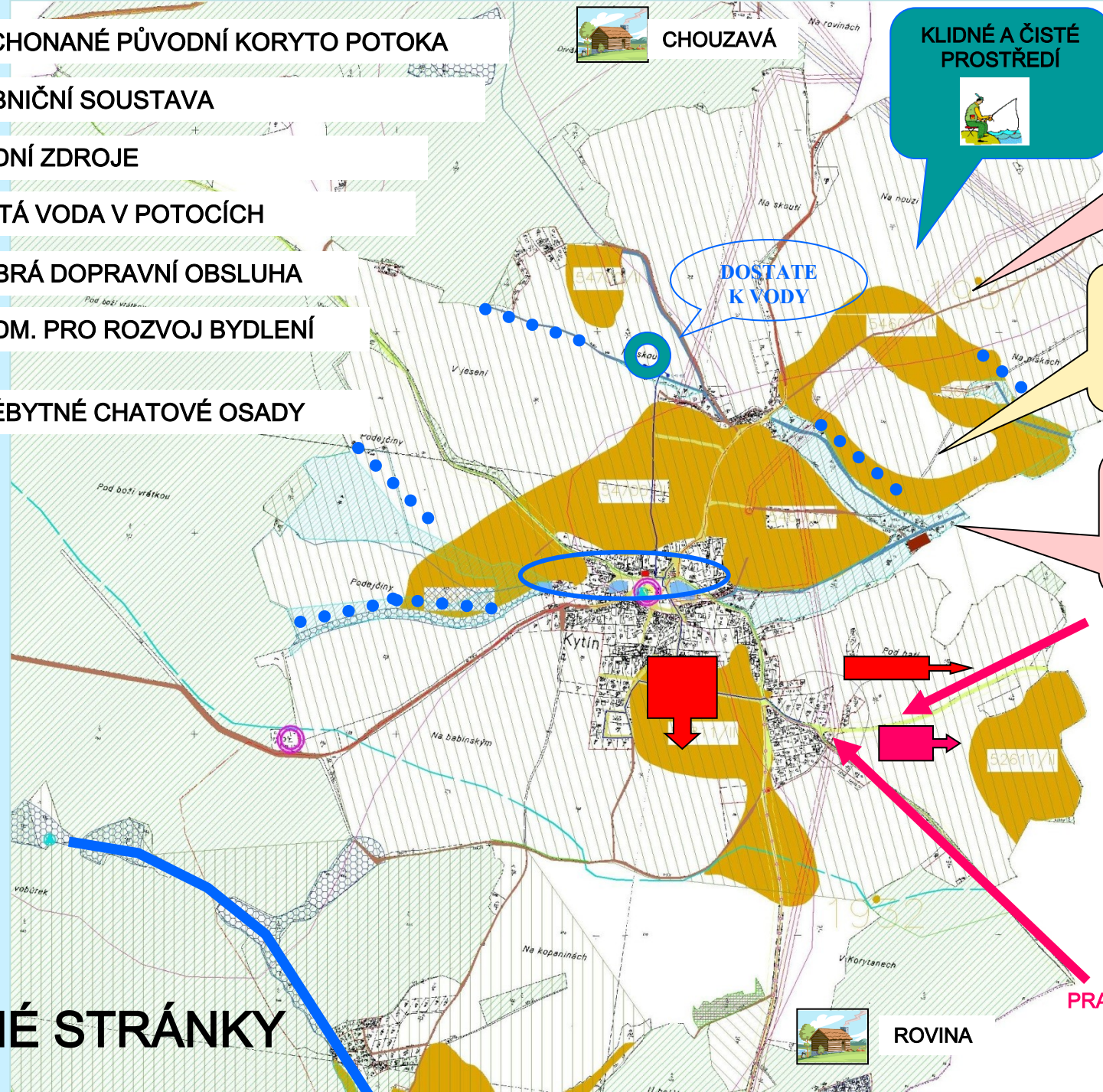
MNÍŠEK

PRAHA

ROVINA



SILNÉ STRÁNKY



# Výstupy rozboru udržitelného rozvoje území

## PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚPD

- Závady
- Střety
  - Záměrů
  - Záměrů s limity využití území ( 26 odst. 1)
- Ohrožení území ( 19 odst.1 g)

**výkres problémů k řešení v ÚPD**



## **Příklad :**

### **Závady :**

- přetvořená koryta vodních toků
- znečištění odpadních vod z chatových osad
- nedostatečné občanské vybavení s ohledem na demografickou prognózu růstu sídla
- nedostačující kapacity ubytování pro rekreaci
- nevyužitý potenciál rekreačních cest (např. nivy)

# **Příklad :**










## **Střety zájmů :**

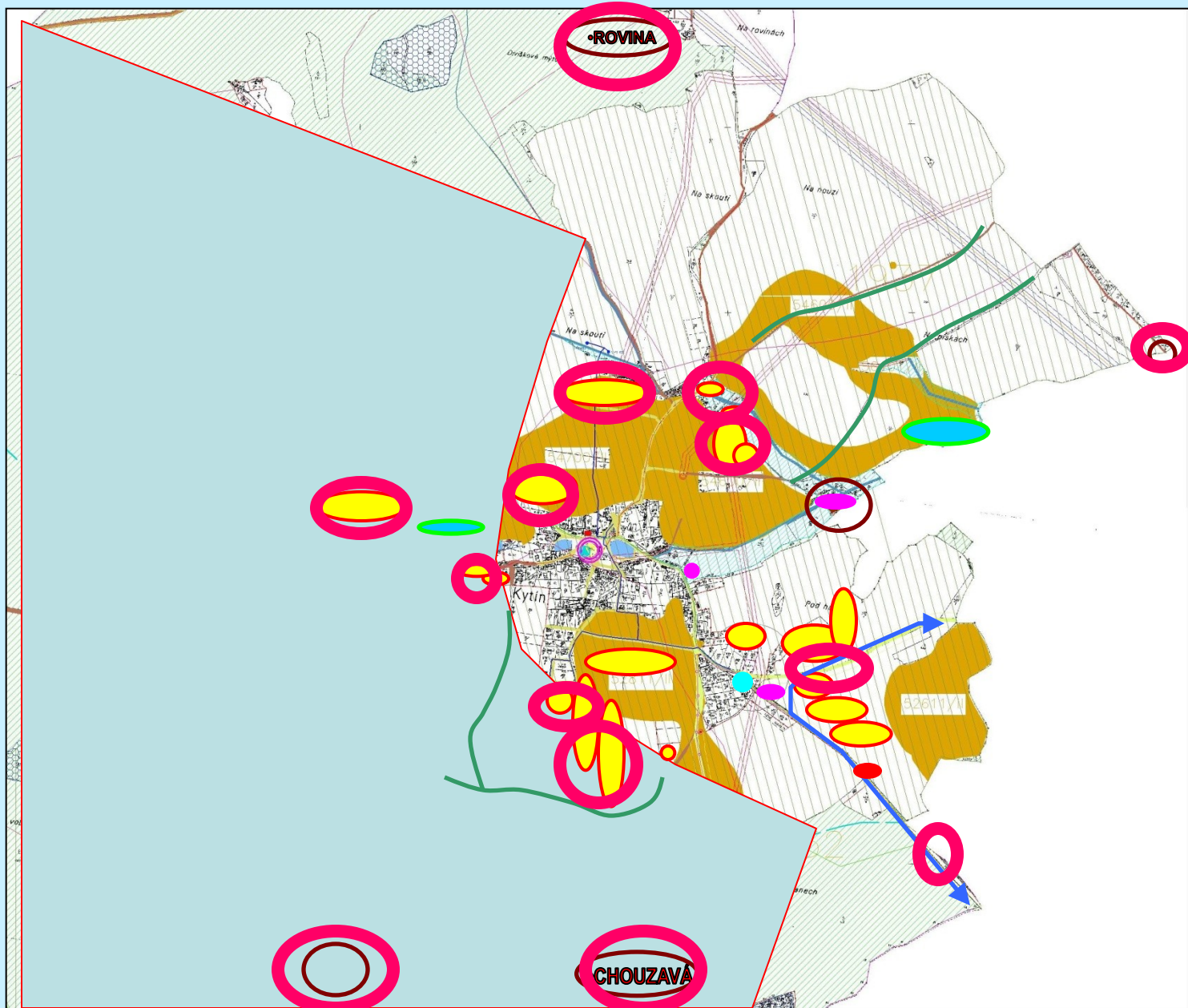
**střety ochrany přírody (základního krajinného celku údolí potoka Chouzavá)**

- **s využitím rekreačních chat a jejich technickou infrastrukturou,**
- **s rozvojem rekreační oblasti a jejími zvýšenými nároky na dopravu, likvidaci odpadních vod, odpadů, vytápění a dopravu,**

**střet obnovy přirozeného stavu údolních niv s melioracemi v tomto území**

# STŘETY

-  záměry vlastníci
-  záměry . občanské vybavení
-  požadavky ÚAP
-  požadavek na likvidaci splašků
-  záměr na výstavbu rozhledny
-  požadavek ÚAP na retenci
-  záměr úpravy křižovatky
-  požadavek ÚAP na dopravu
-  požadavek ÚAP na dopravu



# STŘETY



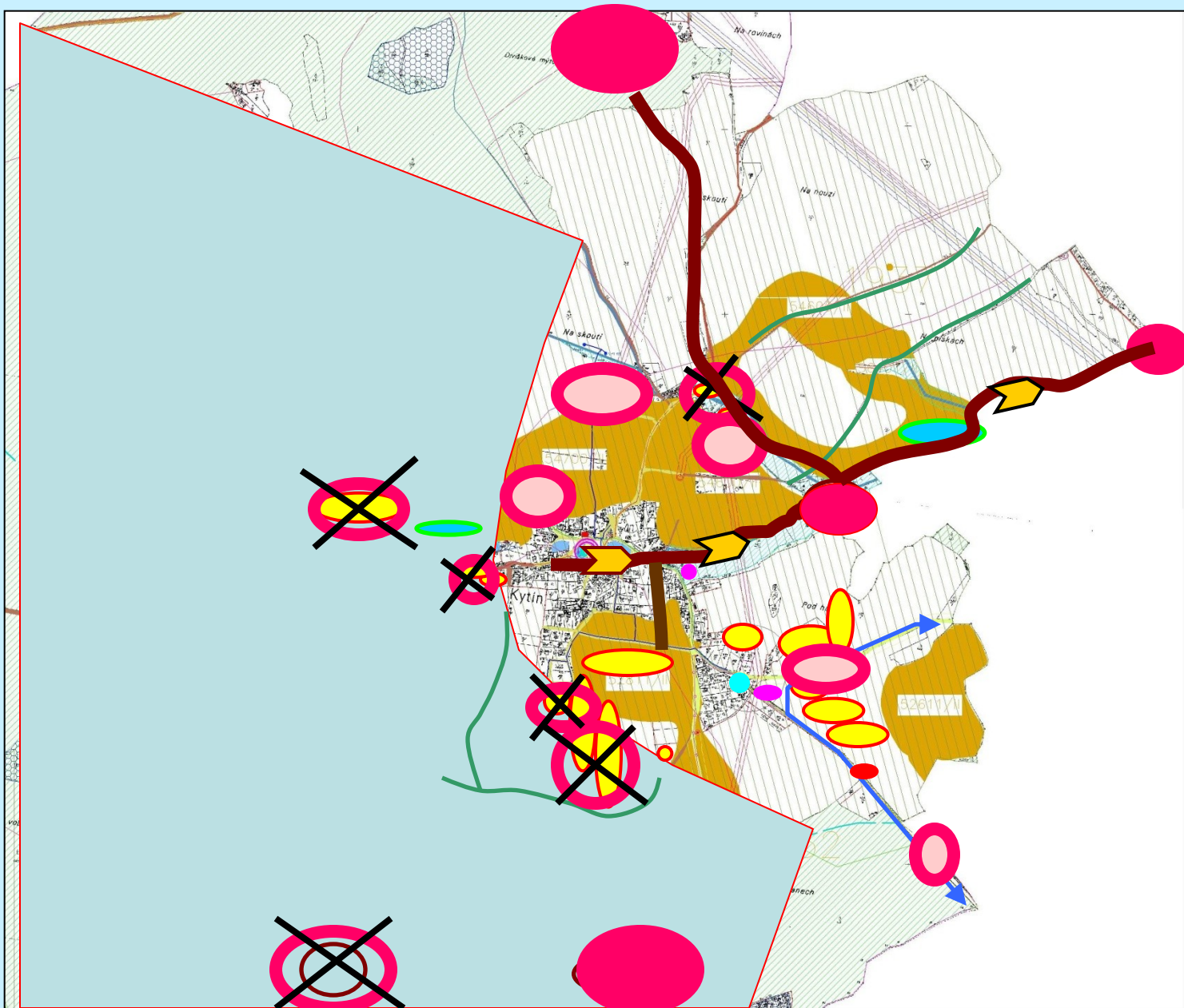
VYJMOUT



PROBLÉM  
K ŘEŠENÍ V ÚP



NADMÍSTNÍ  
PROBLÉM  
K ŘEŠENÍ



## **Příklad :**

### **Ohrožení území :**

**Ohrožení území rizikovými přírodními jevy nelze předpokládat při respektování vysoké kvality územních podmínek pro příznivé životní prostředí**

# Příklad:

## Shrnutí – doporučení pro zadání ÚP

(vyhl.č.500/2006, příl.č.6 – obsah zadání územního plánu, písm. b) :

Prověřit územní podmínky pro:

- vymezení ploch pro bydlení včetně podmiňující veřejné infrastruktury při respektování požadavků na ochranu kraj. rázu a přírodních hodnot.
- řešení veřejné infrastruktury podmiňující rozvoj rezidenčního bydlení, a to v rámci regionu Mníšecka nebo v rámci území obce.
- návrhu koncepce ochrany základního krajinného celku údolí potoka Chouzavá ve střetu s užíváním chat a jejich technickou infrastrukturou,
- návrhu kompromisního řešení zájmu ochrany přírody a rekreační oblasti,
- vybavení ploch stávajících chat technickou a dopravní infrastrukturou, umožňující jejich případnou rekolaudaci na trvalé bydlení

# VÝSLEDNÉ POŽADAVKY

PROBLÉM K ŘEŠENÍ V  
ÚP

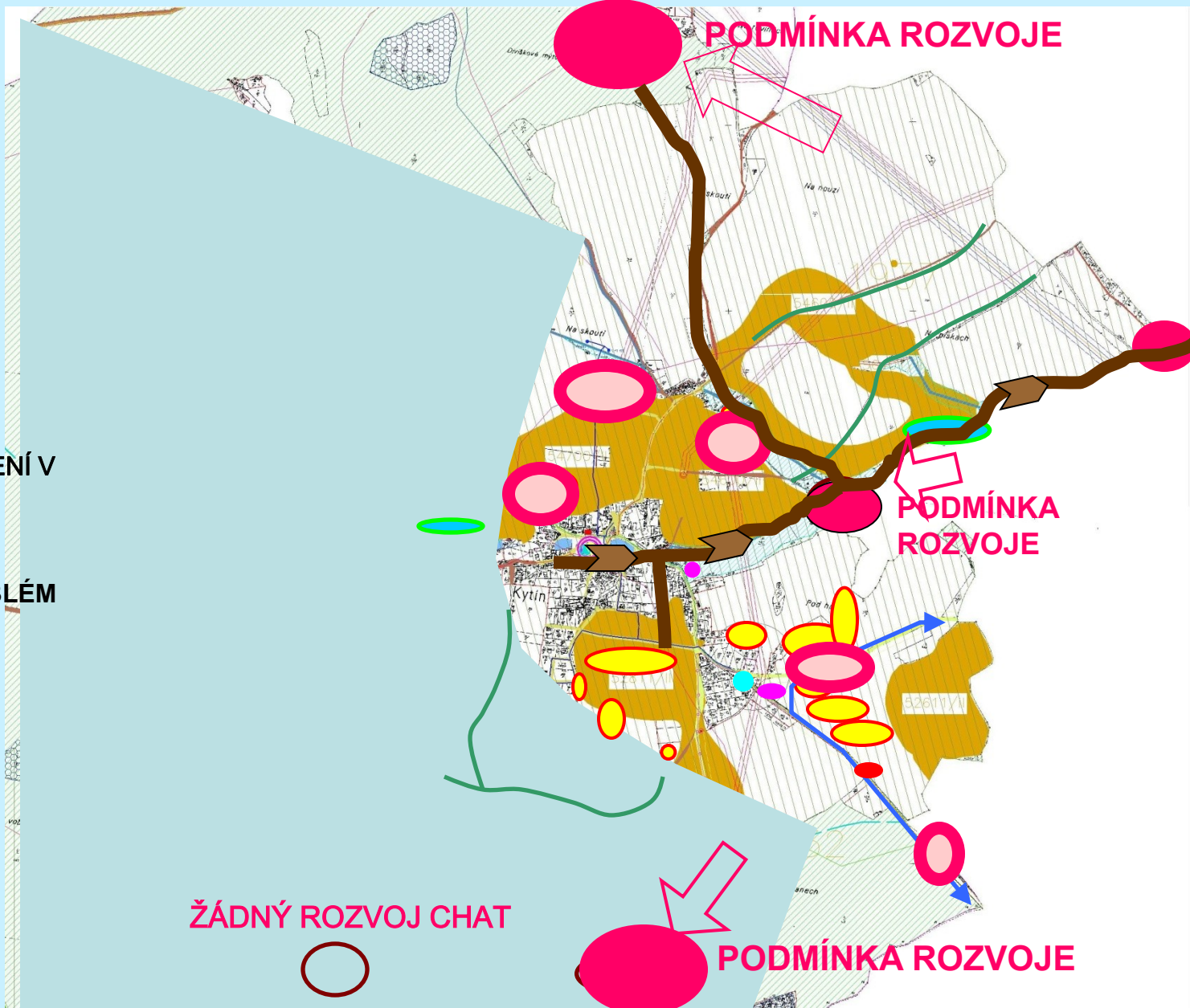
NADMÍSTNÍ PROBLÉM  
K ŘEŠENÍ

ŽÁDNÝ ROZVOJ CHAT

PODMÍNKA ROZVOJE

PODMÍNKA  
ROZVOJE

PODMÍNKA ROZVOJE



§ 185 (3) ... Nebudou-li územně analytické podklady pořizeny, bude pořizení územně plánovací dokumentace vždy zahrnovat i **zpracování průzkumů a rozborů řešeného území v rozsahu odpovídajícím územně analytickým podkladům.**



- <http://www.brno.cz/pripravovany-uzemni-plan-mesta-brna-upmb/mesto-brno-planuje-rozvoj-film/>