

Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch

Příklady aplikace metodického pokynu

Obsah

Případová studie PS1: Libčice nad Vltavou	3
Případová studie PS2: Most	44
Případová studie PS3: Rakovník	51
Případová studie PS4: Ohníč	57
Případová studie PS5: Kolomuty	63
Případová studie PS6: Drahelčice	69
Případová studie PS7: Bezno	89

Případová studie PS1

Modelové území: Libčice nad Vltavu

Mírně se rozvíjející malé město v suburbánním zázemí Prahy

Obsah: B / OV / OK / P

Pro účely této případové studie byl použit **modelový návrh Územního plánu Libčice nad Vltavou**. Ten je volně inspirovaný rozpracovaným návrhem nového Územního plánu Libčice nad Vltavou.

B Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení

B.1 Vyhodnocení celkové potřeby nových bytů

B.1.1 Vyhodnocení vnitřní potřeby nových bytů

B.1.1.1 Vyhodnocení základní vnitřní potřeby nových bytů

Výpočet je proveden na základě tohoto vzorce:

základní vnitřní potřeba nových bytů

$\frac{\text{počet mladých 10 až 24 let}}{2}$	-	$\frac{\text{počet seniorů 65+ let}}{2}$
2		2

- počet mladých 10 až 24 let: 470
- počet seniorů 65+ let: 616

Základní vnitřní potřeba bytů: - 73 bytů

B.1.1.2 Vyhodnocení odpadu bytů

1. konverze bytů na rekreační využití

Byty neobydlené dle SLDB 2001: 186

Byty neobydlené dle SLDB 2011: 190

→ trend je nulový, konverze trvale obydlených bytů na byty pro rekreaci se do budoucna nepředpokládá

2. zástavba nevyhovující platné legislativě

Na území obce nejsou vyhodnoceny žádné obytné lokality, ve kterých je navržena relokace staveb pro bydlení, neboť jejich umístění nevyhovuje platné legislativě.

3. zástavba vyhodnocená jako nevyhovující z urbanistických důvodů

Na území obce nejsou vyhodnoceny žádné obytné lokality, ve kterých je navržena relokace staveb pro bydlení, neboť jejich umístění nevyhovuje z urbanistických důvodů.

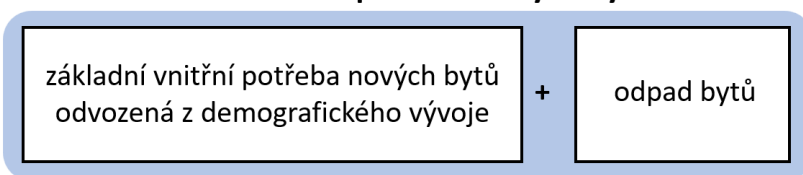
4. demolice bytů vynucené plánovanými investicemi

Na území obce nejsou vyhodnoceny žádné obytné lokality, ve kterých je navržena relokace staveb pro bydlení, neboť je jejich umístění ve střetu s plánovanými investicemi.

Odpad bytů: 0 bytů

B.1.1.3 Stanovení celkové vnitřní potřeby nových bytů

celková vnitřní potřeba nových bytů



- základní vnitřní potřeba bytů: - 73 bytů
- odpad bytů: 0 bytů

Celková vnitřní potřeba nových bytů: - 73 bytů

B.1.2 Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech

B.1.2.1 Porovnání struktury bytového fondu

- počet osob v obydlených bytech celkem: 3 242
- počet osob v obydlených bytech v rodinných domech: 1 832
- podíl osob v rodinných domech: 56,51 %
- srovnání s odpovídající velikostní skupinou obcí:

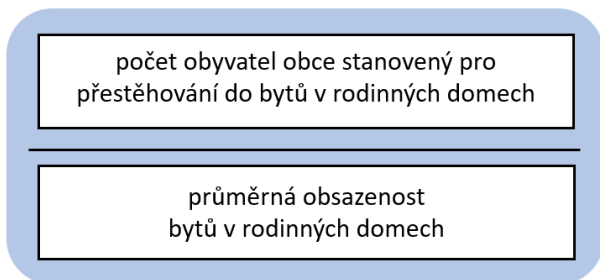
velikostní skupina obce	podíl osob žijících v bytech v rodinných domech (v %)
1 000 – 1 999 obyvatel	82,61
2 000 – 4 999 obyvatel	68,57
5 000 – 9 999 obyvatel	54,25

→ Podíl obyvatel v rodinných domech je v rámci odpovídající velikostní skupiny obcí u Libčic n. V. výrazně menší. Lze tak přistoupit k vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu.

Pro stanovení počtu obyvatel k přestěhování do rodinných domů jsou zohledněny následující faktory:

- Přesný počet obyvatel Libčic n. V. se nachází cca uprostřed intervalu odpovídající velikostní skupiny obcí. Korekce výchozí hodnoty 68,57 % tak není provedena.
- Ekonomická síla obyvatel obce a rozvojová atraktivita obce je poměrně vysoká. Obec se nachází v Rozvojové oblasti ROB1 Praha, je zde vyhodnocena kladná vnější poptávka (viz kap. B.1.3). Likvidita uvolněných bytů, popř. možnost jejich pronájmu je tak vysoká. Korekce výchozí hodnoty 68,57 % tak není provedena.
- Tempo zvyšování kvality bydlení je faktorem, který je zohledněn. Odchylna podílu osob v rodinných domech je u Libčic n. V. oproti odpovídající velikostní skupině obcí velmi vysoká. Hodnota vypočtená u Libčic n. V. odpovídá spíše obcím řazených do vyšší velikostní skupiny 5 000 – 9 999 obyvatel. Nelze předpokládat, že se Libčice n. V. srovnají s podílem 68,57 % obyvatel v rodinných domech během příštích 15 let. Je tak provedena korekce průměrné hodnoty na 62 %, což představuje poloviční naplnění standardní hodnoty. Počet obyvatel k přestěhování do rodinných domů je tak modelově stanoven na 5,5 % ze současného počtu, tzn. 178. Výpočet tak bude proveden dle následujícího vzorce:

vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu



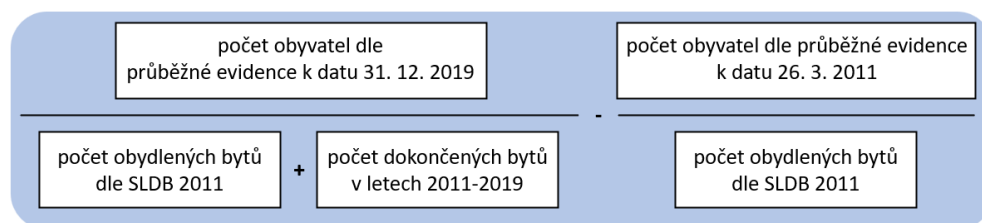
- počet obyvatel stanovený pro přestěhování do bytů v rodinných domech: 178
- průměrná obsazenost bytů v rodinných domech v ČR: 2,8

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu: + 64 bytů

B.1.2.2 Vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů

Výpočet dosavadního trendu obsazenosti bytů v letech 2011 – 2019 se provede dle následujícího vzorečku:

dosavadní vývoj obsazenosti bytů



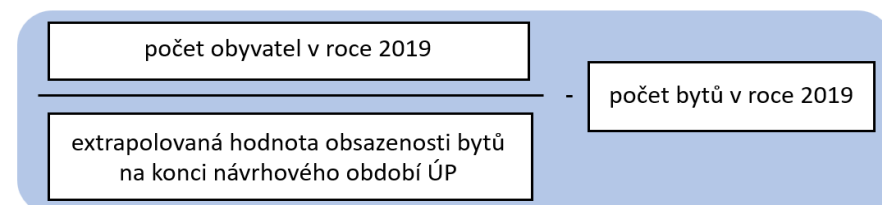
- počet obydlených bytů dle SLDB 2011: 1 294
- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 26. 3. 2011: 3 282
- počet dokončených bytů v letech 2011 – 2019: 100
- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2019: 3 458

Obsazenost bytů 2019: 2,48

Obsazenost bytů 2011: 2,54

→ Obsazenost bytů klesla v období 2011 – 2019 o 0,06 osoby/byt. Extrapolace tohoto trendu na dalších 15 let vede k hodnotě 2,36. Pro návrhové období územního plánu 15 let je potřeba nových bytů vyplývajících z tohoto trendu vypočtena dle následujícího vzorce:

vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z trendu snižování obsazenosti bytů



- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2019: 3 458
- extrapolovaná hodnota obsazenosti bytů na konci návrhového období ÚP: 2,36
- počet bytů v roce 2019: 1 394

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývajících ze snižování obsazenosti bytů: + 71 bytů

B.1.2.3 Výsledný výpočet vnitřní poptávky po nových bytech

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu: 64 bytů

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající ze snižování obsazenosti bytů: 71 bytů

→ Byty uvolněné na základě uspokojení vnitřní poptávky vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu budou využity pro saturaci poptávky vyplývající ze snižování obsazenosti bytů. Předpokládaný počet uvolněných bytů vyplývá z obsazenosti bytů v bytových domech v Libčicích n. V., který je dle SLDB 2011 2,34 osoby/byt. Počet uvolněných bytů v bytových domů je tak dán výpočtem 178 obyvatel stanovených k přestěhování do rodinných domů / 2,34 = 76.

Při uspokojení vnitřní poptávky vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu vytvořením podmínek pro 64 bytů v rodinných domech tak bude uvolněním stávajících bytů v bytových domech plně uspokojena poptávka vyplývající ze snižování obsazenosti bytů. V území bude přebytek 5 bytů v bytových domech.

V tomto kroku je ještě provedena kontrola, zda uspokojení vnitřní poptávky nemůže způsobit vybydlování stávajícího bytového fondu. Je tak zkontrolován počet neobsazených bytů dle SLDB:

- byty neobydlené dle SLDB 2001: 186
- byty neobydlené dle SLDB 2011: 190

→ Trend je nulový, korekci z důvodu rizika vybydlování stávajícího bytového fondu není nutné provést.

Celková vnitřní poptávka po nových bytech: + 64 bytů v rodinných domech a - 5 bytů v bytových domech.

B.1.3 Vyhodnocení vnější poptávky po bytech

B.1.3.1 Vyhodnocení dosavadního vývoje migrace

Výchozí výpočet vnější poptávky po bytech je proveden prostou extrapolací dosavadního tempa migrace do obce za posledních 15 let na příštích 15 let. Počet předpokládaných přistěhovaných osob je na byty převeden vydělením předpokládanou obsazeností bytů ke konci návrhového období (viz výše krok B.1.2.2).

- přírůstek / úbytek stěhováním 2005 – 2019: 142
- předpokládaná obsazenost bytů: 2,36

Výchozí výpočet vnější poptávky po nových bytech: + 60 bytů

B.1.3.2 Urbanistický korektiv – faktor polohy obce v rámci sídelní struktury

- Obec je zařazená do Rozvojové oblasti OB1 Praha.
- Saldo migrace v Rozvojové oblasti OB1 Praha v letech 2005 – 2019: 290 147 osob = 161,1 osob / 1 000 obyvatel / 15 let)
- Saldo migrace ve městě Libčice n. V. v letech 2005 – 2019: 142 osob = 43,3 osob / 1 000 obyvatel / 15 let (propočteno ke střednímu stavu počtu obyvatel dle průběžné evidence k 1. 7. 2012: 3 312 obyvv.)

→ Je přípustné provést razantní korekci dosavadního tempa uspokojování vnější poptávky po bytech (je tedy možné stimulovat nabídkou rozvojových ploch zrychlení dosavadního tempa výstavby v obci).

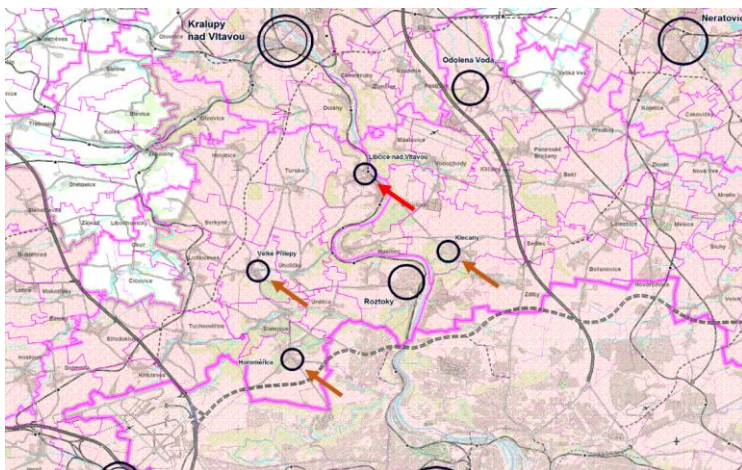
Korekci je nutné provést při vyhodnocení konkrétní polohy obce v OB1 Praha a její pozice v sídelní struktuře:

- Klasifikace pozice v sídelní struktuře dle ZÚR Středočeského kraje: lokální centrum
- Dopravní vazby sídla:

Dobré napojení na hlavní centrum osídlení, Prahu, po železnici: doba jízdy 27 min. do centra – Masarykovo nádraží, spoj každých 30 min; ta samá frekvence a doba jízdy 8 min. do Kralup n. V.

Horší je spojení pro automobily (popř. autobusy). Prostá doba jízdy automobilem na nejbližší stanici metra na Dejvické je sice taktéž 27 min., nicméně bez započítání času pro parkování a velmi časté kongesce.

- Srovnání dosavadního tempa výstavby v okolních, obdobně velkých obcích nacházejících se v OB1 Praha:
 - Horoměřice: 497,5 osob / 1 000 obyvatel / 15 let
 - Velké Přílepy: 576,9 osob / 1 000 obyvatel / 15 let
 - Klecany: 434,7 osob / 1 000 obyvatel / 15 let



Pro celkovou korekci tak byla zvažena následující kritéria:

- Obec je v ZÚR Středočeského kraje vymezena jako lokální centrum, se stanoveným úkolem: „zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj bydlení, oblužných i ekonomických aktivit“.
- Průměrné saldo migrace v celé Rozvojové oblasti OB1 Praha je cca 4krát vyšší.
- Okolní srovnatelně velké obce vymezené jako lokální centra vykazují cca desetinásobné (!!!) saldo migrace nových obyvatel.
- Libčice n. V. jsou na hlavní centrum osídlení OB1 Praha kvalitně dopravně napojeny železniční tratí jakožto nejekologičtější a pro udržitelný rozvoj metropolitního regionu nejvýhodnějším prostředkem dopravy.
- Ze srovnání s obdobně velkými městy v okolí Libčic n. V. vyplývá, že tato města patří mezi rozvojově nejatraktivnější obce v OB1 Praha. Svým obyvatelům poskytují základní občanské vybavení, zároveň je z nich dobře dostupné pracovní centrum oblasti i centrum vyššího občanského vybavení, tedy Praha. Libčice n. V. oproti srovnávaným obcím navíc disponují velmi kvalitním dopravním napojením na Prahu po železnici. Horší podmínky pro dojíždění automobilem byly pro Libčice n. V. zjevně doposud určitou brzdou rozvoje, nicméně z pohledu udržitelného rozvoje celého metropolitního regionu by měly být přednostně rozvíjeny právě ty obce, které disponují kvalitním dopravním spojením po železnici a nepřispívají tak k zahlcování Prahy automobily.

Korekce předpokládaného salda migrace tak byla provedena na úroveň cca 140 % průměrné hodnoty v celé OB1 Praha (230 osob / 1 000 obyvatel / 15 let). Tempo rozvoje okolních obcí je hodnoceno jako příliš překotné a rizikové pro udržitelnost systémů veřejné infrastruktury i pro sociální soudržnost. Na druhou stranu je reflektován potenciál Libčic n. V. pro rozvoj OB1 Prahy, a to především z pohledu toho, že obec je schopná pro svoje obyvatele zajistit v plné šíři základní občanské vybavení, a zároveň je na pracovní centrum oblasti, Prahu, komfortně napojena ekologickým druhem veřejné dopravy.

Ze stanoveného salda migrace vyplývá při předpokládané obsazenosti bytů 2,36 potřeba celkem 323 bytů.

Vnější poptávka po nových bytech po aplikaci urbanistického korektivu – faktoru polohy obce v rámci sídelní struktury: + 323 bytů

B.1.3.3 Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti veřejných infrastruktur

Stav a kapacita základních systémů veřejné infrastruktury v obci:

1. dopravní infrastruktura

Zcela komfortní napojení na centrum rozvojové oblasti, Prahu, je po železnici (27 min. jízdy do centra – Masarykovo nádraží, spoj každých 30 min.). Ta samá frekvence a pouhých 8 min. jízdy spojuje Libčice nad Vltavou s Kralupy n. V.

Horší je spojení pro automobily (popř. autobusy). Prostá doba jízdy automobilem na nejbližší stanici metra na Dejvické je sice taktéž 27 min., nicméně bez započítání času pro parkování a velmi časté kongesce.

Vzhledem k mimořádné kvalitě železničního spojení lze nicméně hodnotit stav a kapacitu dopravní infrastruktury jako zcela dostatečnou, tudíž bez nutnosti korekce tempa výstavby.

2. technická infrastruktura

Obec se blíží k limitům kapacity čistírny odpadních vod. Tento limit je nicméně technicky řešitelný v rámci stávajícího areálu ČOV, takto je i nastavena koncepce technické infrastruktury. Ostatní systémy technické infrastruktury taktéž nevykazují neřešitelné limity ve svých kapacitách.

3. občanské vybavení

Vyhodnocení stavu a kapacity veřejného občanského vybavení je předmětem části OV. Z něj vyplývají určité dílčí deficity, nicméně nikterak zásadní a neřešitelné, které by představovaly limit pro další rozvoj města.

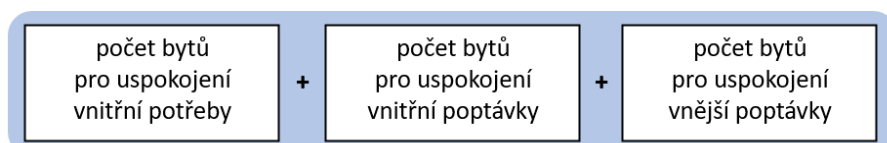
B.1.3.4 Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti pracovištního centra

Tento korektiv je v zásadě vyhodnocen v předchozích dvou krocích. Libčice n. V. se nachází v Rozvojové oblasti OB1 Praha, tedy nejvýznamnější rozvojové oblasti v ČR, jejímž centrem je hlavní město s největším pracovním trhem v zemi. V této rozvojové oblasti je také zaznamenána pozitivní bilance pracovních míst (jejich převis nad počtem ekonomicky aktivních obyvatel). Dopravní napojení Libčic n. V. na Prahu je díky mimořádně kvalitnímu železničnímu spojení velmi dobré. Korekce tempa výstavby tudíž nemusí být na základě tohoto faktoru provedena.

B.1.4 Výpočet celkové potřeby nových bytů

Celková potřeba nových bytů je vypočtena součtem výše vypočtených hodnot:

výpočet celkové potřeby nových bytů



- Celková vnitřní potřeba nových bytů: - 73 bytů
- Celková vnitřní poptávka po nových bytech: + 64 bytů v rodinných domech a - 5 bytů v bytových domech.
- Vnější poptávka po nových bytech: + 323 bytů

V případě řešené obce není třeba přistoupit k žádnému korektivu. Pro stávající obyvatele je vyhodnocena potřeba ploch pro 64 bytů v rodinných domech. Zároveň je vyhodnoceno, že bude z důvodu negativní vnitřní potřeby a převisu uvolněných bytů v rámci vnitřní poptávky uvolněno celkem 73 + 5 bytů. Tyto byty částečně uspokojí vnější poptávku, pro její plné uspokojení je třeba vymezit kapacity pro dalších 245 bytů.

Celková potřeba nových bytů je tak dána prostým součtem všech výše uvedených hodnot a není zjištěno riziko vybydlování stávajícího bytového fondu.

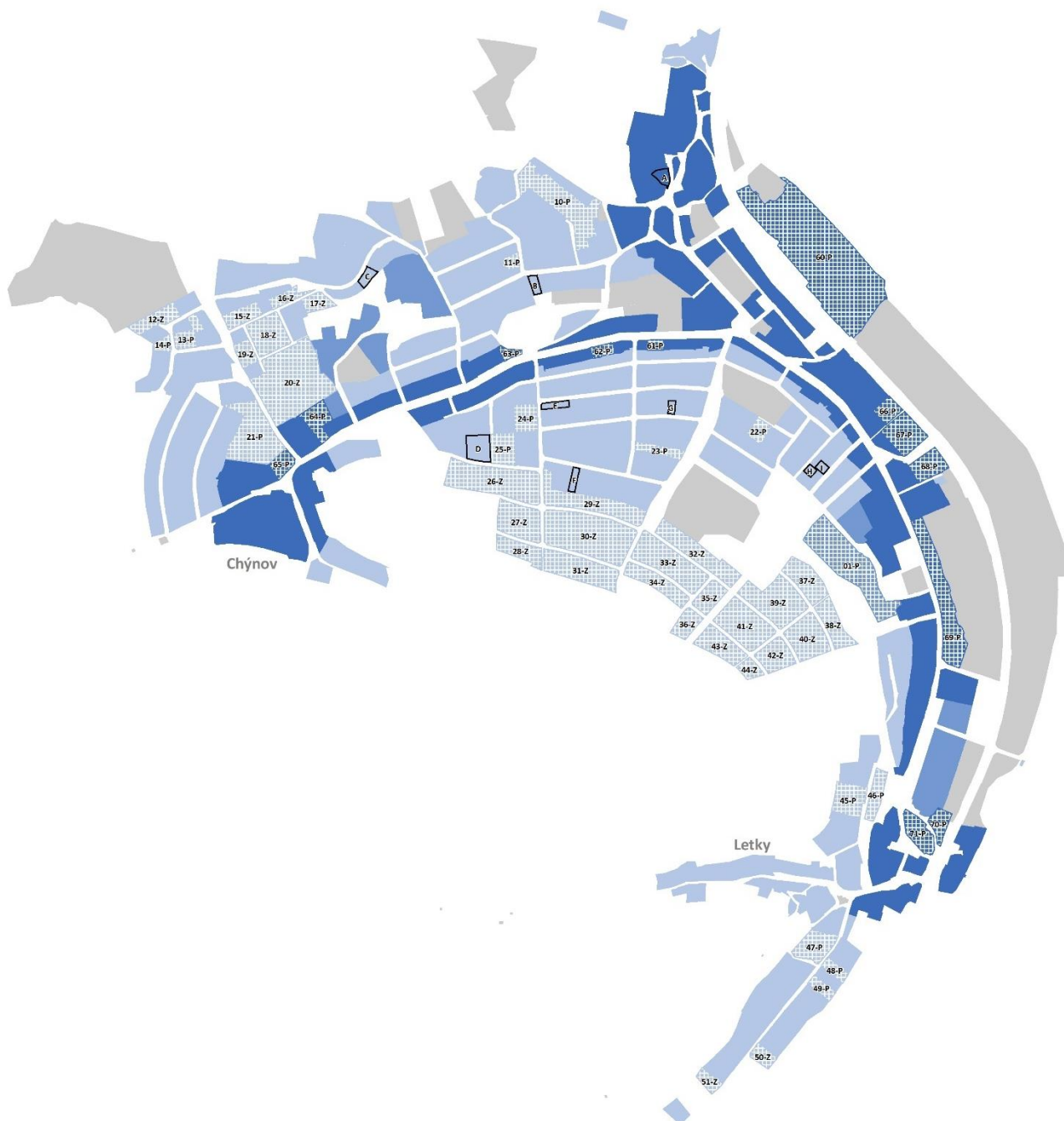
CELKOVÁ POTŘEBA NOVÝCH BYTŮ: + 309 bytů

Pro účely vyhodnocení potřeby ploch občanského vybavení (části OV a OK) je třeba ještě provést pracovní výpočet předpokládaného nárůstu počtu obyvatel. Ten vychází z bilancí vnitřní potřeby a vnější poptávky. Bilance vnitřní poptávky není spojena se změnou počtu obyvatel.

- Celková vnitřní potřeba nových bytů: - 73 bytů
- Vnější poptávka po nových bytech: + 323 bytů

Předpokládaný nárůst počtu obyvatel tedy vychází z nárůstu počtu bytů o 250. Při předpokládané obsazenosti bytů 2,36 os./byt vychází **předpokládaný nárůst počtu obyvatel = + 590 obyvatel**.

B.2 Vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů



- stabilizované plochy bydlení v rodinných domech
- stabilizované plochy bydlení v bytových domech
- stabilizované plochy smíšené obytné (umožňující bydlení v bytových i v rodinných domech)
- stabilizované plochy určené k jiné než bytové zástavbě
- plochy přestavby bydlení v rodinných domech (P)
- zastavitelné plochy bydlení v rodinných domech (Z)
- plochy přestavby bydlení v bytových domech (P)
- plochy přestavby smíšené obytné (P)
- nezastavěné proluky ve stabilizovaných plochách bydlení a smíšených obytných

KAPACITA PLOCH BYDLENÍ A PLOCH SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH - KAPACITA BYTŮ

KAPACITA STABILIZOVANÝCH PLOCH BYDLENÍ A SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH - KAPACITA BYTŮ

Kapacita nezastavěných proluk ve stabilizovaných plochách

Table showing calculated (100%) capacity for various building types (A-I) with columns for potential and actual capacity.

Kapacita zahutnění stávající zástavby

Table showing capacity for existing development, including columns for building types and capacity values.

KAPACITA PLOCH ZMĚN BYDLENÍ A SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH - KAPACITA BYTŮ

Large table showing calculated capacity for changes in building types, including detailed rows for building types and their characteristics.

Summary table for changes in building types, showing total capacity and breakdown by building type.

Vysvětlivky k tabulce kapacit ploch změn:

Explanatory text defining terms like 'BD - bytový dům', 'podíl veřejných prostranství (%)', and 'BYTY V BYTOVÝCH DOMECH (BD)'.

Table showing actual (reduced) assumed capacity for various building types.

Table showing capacity for existing development, including columns for building types and capacity values.

Large table showing actual capacity for changes in building types, including detailed rows and a grid of values.

Summary table for changes in building types, showing total capacity and breakdown by building type.

KAPACITA PLOCH ZMĚN SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH - NEBYTOVÉ VYUŽITÍ

výpočtová (100 %) kapacita												
označení plochy změny	způsob využití plochy změny	navržená struktura zástavby	plocha (m ²)	podíl veřejných prostranství (%)	podíl plochy k zástavbě (%)	podíl nebytového využití (%)	podíl plochy k nebytové zástavbě (%)	plocha určená pro nebytovou zástavbu (m ²)	koefficient zastavěné plochy (zastavenost)	podlažnost	hrubá podlažní plocha nebytového využití	
60-P	bytové domy	4 NP, rozvolněné	38 052	30	70	30	21	7 991	0,25	4	7 991	
61-P	byty ve víceúčelových domech	2 NP s podkrovím, kompaktní	676	0	100	20	20	135	0,3	2,5	101	
62-P	byty ve víceúčelových domech	2 NP s podkrovím, kompaktní	1 038	0	100	20	20	208	0,3	2,5	156	
63-P	byty ve víceúčelových domech	2 NP s podkrovím, kompaktní	796	0	100	20	20	159	0,3	2,5	119	
64-P	byty ve víceúčelových domech	2 NP s podkrovím, kompaktní	2 973	0	100	40	40	1 189	0,3	2,5	892	
65-P	byty ve víceúčelových domech	2 NP s podkrovím, kompaktní	1 874	0	100	40	40	750	0,4	2,5	750	
66-P	byty ve víceúčelových domech	2 NP s podkrovím, kompaktní	1 797	10	90	50	45	809	0,3	2,5	607	
67-P	byty ve víceúčelových domech	2 NP s podkrovím, kompaktní	4 559	10	90	50	45	2 051	0,3	2,5	1 539	
68-P	byty ve víceúčelových domech	2 NP s podkrovím, kompaktní	3 157	0	100	50	50	1 578	0,3	2,5	1 184	
69-P	byty ve víceúčelových domech	3 NP s podkrovím, rozvolněné	9 715	15	85	20	17	1 651	0,25	3,5	1 445	
70-P	byty ve víceúčelových domech	2 NP s podkrovím, kompaktní	1 904	0	100	20	20	381	0,4	2,5	381	
71-P	byty ve víceúčelových domech	2 NP s podkrovím, kompaktní	3 224	0	100	30	30	967	0,4	2,5	967	
			69 765								celkem hrubá podlažní plocha nebytového využití	16 131

skutečná (redukováná) předpokládaná kapacita										
G	T-I	T-L	E-E	E-Z	M	součet	pravděpod. skutečného využití (%)	hrubá podlažní plocha nebytového využití		
-2	-2	-2	-1	-1	1	-7	20	1 598		
1	1	1	1	1	1	6	80	81		
1	1	1	1	1	1	6	80	125		
1	1	1	1	1	1	6	80	96		
1	1	1	1	1	1	6	80	714		
1	1	1	1	1	1	6	80	600		
1	1	1	1	1	1	6	80	485		
1	1	1	1	-1	1	4	50	769		
1	1	1	1	-1	-1	2	45	533		
-1	1	1	-1	-1	1	0	39	564		
1	1	1	1	1	1	6	80	305		
1	1	1	-1	1	1	4	50	484		
							celkem hrubá podlažní plocha nebytového využití	6 352		

Vysvětlivky k tabulce kapacit ploch změn:

podíl veřejných prostranství (%): vyjadřuje kvalifikovaně odhadnutý podíl z celkové plochy změny vymezené v ÚP připadající na veřejná prostranství v rámci plochy změny, jejichž vybudování je v rámci plochy nezbytné pro zajištění dostupnosti a obslužnosti plochy změny; typicky plocha změny smíšená obytná, která je vymezena podél existující ulice jako pruh o hloubce právě jednoho běžného pozemku rodinného či bytového domu, bude mít nulové nároky na výstavbu ulic či jiných veřejných prostranství uvnitř plochy; naopak plošně rozsáhlá plocha změny smíšená obytná bude vyžadovat vybudování uliční sítě či dalších veřejných prostranství uvnitř plochy a využitelnost plochy pro výstavbu vlastních obytných staveb se tak sníží; u zastavitelných ploch smíšených obytných větších než 2 ha je zohledněna povinnost vybudování veřejného prostranství bez započítání pozemních komunikací o velikosti alespoň 1 000 m² na každé 2 ha zastavitelné plochy smíšené obytné

podíl plochy k zástavbě (%): vyjadřuje podíl z celkové plochy změny smíšené obytné vymezené v ÚP připadající na výstavbu nadzemních staveb, po odečtení podílu připadajícího na veřejná prostranství uvnitř plochy; jedná se o rozdíl 100 % - podíl veřejných prostranství (%)

podíl nebytové zástavby (%): vyjadřuje kvalifikovaně odhadnutý předpokládaný podíl z podílu plochy určeného k zástavbě, který bude využit pro nebytovou zástavbu; předpokládaný podíl nebytové zástavby zohledňuje předpokládaný podíl občanského vybavení anebo dalších nebytových funkcí umožněných v daném typu plochy smíšené obytné; v případě ploch smíšených obytných je nutné podíl nebytových funkcí v ploše kvalifikovaně odhadnout podle pozice plochy v urbanistické struktuře, a tedy podle atraktivity plochy pro bydlení a pro nebytové využití (typicky plochy smíšené obytné umístěné v centru obce budou vykazovat vyšší atraktivitu pro nebytové funkce a předpokládaný podíl bydlení v nich bude menší než v okrajových polohách, mimo významné ulice atp.)

podíl plochy k nebytové zástavbě (%): vyjadřuje podíl z plochy k zástavbě připadající na výstavbu nebytových staveb; jedná se o podíl z podílu plochy k zástavbě (%) určený explicitně k nebytovému využití

koefficient zastavěné plochy (zastavenost): podíl zastavěné plochy stavbami bytových, resp. víceúčelových domů z výměry části plochy bydlení nebo smíšené obytné určené pro bydlení; koefficient zastavěné plochy je stanoven dle podmínek prostorového uspořádání dané plochy s rozdílným způsobem využití anebo dle kontextu zastavenosti bezprostředního okolí dané plochy

podlažnost: počet nadzemních podlaží bytových domů, resp. víceúčelových domů; podlažnost je stanovena dle podmínek prostorového uspořádání dané plochy s rozdílným způsobem využití, při zohlednění kontextu okolní existující zástavby

B.2.1 Výpočtová kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení

B.2.1.1 Vyhodnocení výpočtové kapacity stabilizovaných ploch

Výpočtová kapacita stabilizovaných ploch je vyhodnocena na základě detailního terénního průzkumu zástavby města Libčice nad Vltavou. Byly identifikovány veškeré potenciály pro rozvoj nových bytů ve stabilizovaných plochách bydlení a smíšených obytných.

Vyhodnocení výpočtové kapacity nezastavěných proluk

V modelovém návrhu ÚP Libčice nad Vltavou je většina proluk explicitně vymezená jako plochy přestavby (P). Typicky proluky, které jsou v současné době využívány jako funkční součást velkých zahrad sousedních domů, nebo pozemky ve stabilizované zástavbě rodinných domů, na nichž například stojí rodinná chata, jakož i plošně malé proluky obklopené stabilizovanou zástavbou, jsou vymezené jako integrální součást stabilizovaných ploch.

Na základě terénního průzkumu území v kombinaci s vyhodnocením leteckých snímků zástavby města bylo identifikováno celkem 9 proluk ve stávající zástavbě (označení A – I), vymezených jako součást stabilizovaných ploch bydlení nebo smíšených obytných, s potenciálem zastavění novou obytnou zástavbou. V případě proluky A, která je součástí ploch smíšených obytných, je možné předpokládat využití pro výstavbu více bytů a v prolukách B až I se s ohledem na stanovenou plošnou a prostorovou regulaci přepokládá výstavba vždy právě jednoho rodinného domu.

Kvalifikovaným odhadem projektanta územního plánu byla stanovena výpočtová kapacita proluk A – I na celkem **17 bytů**.

Vyhodnocení potenciální kapacity zahuštěním stávající zástavby

Dle definitivních výsledků SLDB 2011 byl zjištěn počet rodinných a bytových domů na území města Libčice nad Vltavou = 75 bytových domů, 670 rodinných domů.

V Libčicích nad Vltavou převládá zástavba přízemních rodinných domů s podkrovím či se šikmou střechou bez využitelného podkroví (v případě půdorysně větších rodinných domů). Jen menší podíl rodinných domů má 2 nadzemní podlaží a podkroví nebo šikmou střechu.

Přibližně 20 % zástavby rodinných domů je v územním plánu vymezeno jako součást ploch, které připouštějí zástavbu s maximálně 1 nadzemním podlažím a podkrovím. Potenciál zahuštění těchto ploch je tak zanedbatelný. Zbývá stávající zástavba rodinných domů je dle územního plánu zařazena do ploch, které umožňují zástavbu o dvou nadzemních podlažích a podkroví. Část zástavby (odhadem 10 %) zařazená do těchto typů ploch je již dnes dvoupodlažní s podkrovím či šikmou střechou, bez potenciálu dalšího navýšení zástavby. Část zástavby (20 %) se nachází na tak malých pozemcích, že nástavby či přístavby spojené s vestavbou nového bytu jsou z pohledu právních předpisů (odstupy staveb, parkování vozidel na pozemku) spíše neproveditelné. Zbytek zástavby rodinných domů (cca 50 %) však vykazuje potenciál nástavby dalšího podlaží anebo vestavby podkroví, a to vždy v rozsahu jednoho dalšího bytu.

Ve stávajících rodinných domech tak byl identifikován potenciál zahuštění o dalších 335 bytů.

Potenciál nástaveb či vestaveb bytů do podkroví bytových domů je značně odlišný od rodinných domů. V Libčicích nad Vltavou se nachází několik panelových domů s plochou střechou, u nichž je pravděpodobnost střešních nástaveb minimální. Všechny tyto panelové domy jsou v územním plánu zahrnuty do ploch, jejichž prostorová regulace neumožňuje jejich navýšení o další patro či o střešní nástavbu. Vestavbu do podkroví umožňují naopak bytové domy podél ulice Letecká, které mají valbové střechy, bez využitelného podkroví. Dle terénního průzkumu území bylo identifikováno celkem 21 bytových sekcí stávajících bytových domů s potenciálem vestavby bytů do podkroví. Na vestavbu podkroví každé bytové sekce je uvažováno se 2 novými byty.

Ve stávajících bytových domech tak byl identifikován potenciál zahuštění o dalších 42 bytů.

Ve stávajících rodinných a bytových domech byl identifikován celkový potenciál zahuštění o dalších **377 bytů**.

B.2.1.2 Vyhodnocení výpočtové kapacity ploch změn

Modelový návrh ÚP Libčice nad Vltavou vymezuje pro rozvoj bydlení všechny proluky v zastavěném území vhodné pro rozvoj bydlení. Pro rozvoj obytné funkce vymezuje modelový návrh ÚP Libčice nad Vltavou také severní část areálu bývalých šroubáren (plocha 60-P), která je dlouhodobě nevyužívaná a má charakter plochy brownfields a zároveň je lokalizovaná v přímé návaznosti na centrální část města. Proto je právě tato část bývalého výrobního areálu jako jediná vhodná pro konverzi na bydlení a pracoviště. Zbytek areálu bývalých šroubáren je v současné době v provozu, využíváný pro výrobu a skladování a vzhledem k odloučenější poloze od centra města nevykazuje potenciál na konverzi na bydlení.

Všechny proluky v zastavěném území vhodné pro rozvoj bydlení a plocha brownfields v rozsahu severní části areálu šroubáren rovněž vhodná pro rozvoj bydlení jsou v modelovém návrhu ÚP Libčice nad Vltavou vymezené jako plochy přestavby (P). Je tak maximálně využít potenciál zastavěného území pro rozvoj bydlení.

V procesu tvorby modelového návrhu ÚP Libčice nad Vltavou byla postupně ověřována kapacita stabilizovaných ploch a postupně vymezovaných ploch přestavby pro rozvoj bydlení. Tato kapacita byla průběžně porovnávána s potřebou nových bytů. Bylo přitom zjištěno, že odhadovaná kapacita stabilizovaných ploch a ploch přestavby není dostatečná pro pokrytí vyhodnocené potřeby nových bytů. Bylo proto přistoupeno k vymezení zastavitelných ploch (Z) pro rozvoj bydlení.

Každé ploše změny vymezené v modelovém návrhu ÚP Libčice nad Vltavou pro rozvoj bydlení je přiřazený soubor parametrů, které předurčují výslednou výpočtovou kapacitu dané plochy změny. Je to typicky „podíl veřejných prostranství“ v ploše, předpokládá-li se nutnost vybudovat síť veřejných prostranství uvnitř plochy změny, resp. komunikační síť pro zpřístupnění a dopravní obsluhu plochy změny. V případě ploch smíšených obytných je nutné stanovit odhadovaný „podíl bydlení v ploše“, tedy podíl plochy pro výstavbu bytů z plochy, která je (po odečtení plochy pro veřejná prostranství) určena k zástavbě nadzemními stavbami. Další parametry jsou plochy změny jsou odvozené z prostorové regulace stanovené v územním plánu (koeficient zastavění, podlažnost, předpokládaná velikost pozemku rodinného domu v ploše, nároky jednoho průměrného bytu v bytovém domě na hrubou podlažní plochu stavby nebo na plochu pozemku atp.).

Výpočtová kapacita ploch změn (P, Z) vymezených v modelovém návrhu ÚP Libčice nad Vltavou je **763 bytů** (487 bytů v bytových domech a 276 bytů v rodinných domech).

B.2.1.3 Vyhodnocení celkové výpočtové kapacity území pro rozvoj bydlení

Výpočtová kapacita stabilizovaných ploch

Výpočtová kapacita nezastavěných ploch ve stabilizovaných plochách	17 bytů
Výpočtová kapacita zahuštěním stávající zástavby	377 bytů
Celkem	394 bytů

Výpočtová kapacita ploch změn

Výpočtová kapacita ploch přestavby (P)	529 bytů
Výpočtová kapacita zastavitelných ploch (Z)	234 bytů
Celkem	763 bytů
Celkem	1157 bytů

B.2.2 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení

B.2.2.1 Stanovení výchozího kritéria rozvojové atraktivity obce

Za uplynulých 15 let se postavilo v Libčicích nad Vltavou 129 bytů, tj. 39 bytů/1000 obyvatel. Libčice nad Vltavou se tak řadí mezi obce **mírně rozvojové** s výchozí hladinou pravděpodobnosti využití ploch 50 %.

B.2.2.2 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití stabilizovaných ploch

Míra pravděpodobnosti skutečného využití proluk vymezených jako součást stabilizovaných ploch byla nastavena na výchozí hladinu pravděpodobnosti využití ploch **50 %**. Proluky představují obecně pozemky, jejichž využití pro výstavbu je nejsnazší – nacházejí se u již existujících komunikací a sítí technické infrastruktury. Na druhou stranu jsou velmi často majetkově svázány se sousedními pozemky, slouží jako zahrady, není tak u nich zájem majitele pro zástavbu je využít.

Míra pravděpodobnosti skutečného zahuštění zástavby je v případě Libčic nad Vltavou kvalifikovaným odhadem stanovená na mírně nižší hodnotu **10 %**. Tato hodnota vyplývá ze dvou východisek:

- Z dat SLDB 2011 vyplývá pro celou ČR poměr cca 1,15 bytu na 1 rodinný dům, přičemž platí pravidlo, čím větší město, tím větší poměr. V Libčicích n. V. je tento poměr 1,21, přitom ve velikostní skupině obcí s 2000 – 4999 obyvateli je zaznamenán poměr 1,14. Zahuštění zástavby rodinných domů je tak v Libčicích n. V. nadprůměrné a jeho potenciál pro další zahušťování je tak nižší.
- Zároveň z dat ČSÚ vyplývá, že obvyklý podíl bytů vzniklých změnou stávajících staveb je v ČR 10 % z celkového počtu nových bytů. Na území obce se přitom předpokládá potřeba nových 296 nových bytů (viz výše kap. B.1), z toho vyplývá cca 30 bytů vzniklých změnou stávající stavby. Tento kontrolní výpočet tak zhruba odpovídá 10 % z výpočtové (absolutní) kapacity bytů vzniklých zahuštěním zástavby ve výši 377 bytů.

B.2.2.3 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch změn

Všechny plochy změn vymezení v modelovém návrhu ÚP Libčice nad Vltavou pro bydlení, tedy jako plochy změn bydlení či smíšené obytné, byly v prvním kroku **bodově ohodnoceny** podle charakteristických vlastností každé jednotlivé plochy, resp. souboru ploch.

Jednotlivé plochy změn byly následně seřazeny podle bodového zisku (součet získaných + a – hodnocení) od nejlepších po nejhorší a byla stanovena **střední hodnota (medián)** bodového zisku mezi nejvyšší a nejnižší získanou hodnotou. Mediánem z 55 hodnocených položek je hodnota „4“.

Nakonec byla u seřazené řady ploch změn **stanovena míra pravděpodobnost jejich skutečného využití pro výstavbu**, odvozená od rozvojové atraktivity obce. Střední hodnota bodového zisku byla nastavena na hodnotu míry pravděpodobnosti skutečného využití 50 %. Nejvyššímu bodovému zisku pak byla přidělena hodnota 80 % a nejnižšímu bodovému zisku byla přidělena hodnota 20 %. Všem plochám změn mezi střední a nejvyšší hodnotu a mezi střední a nejnižší hodnotu pak byla přiřazena procentuální míra pravděpodobnosti skutečného využití **lineární interpolací**:

označení plochy změny	G	T-I	T-L	E-E	E-Z	M	suma	%
12-Z	1	1	1	1	1	1	6	80
13-P	1	1	1	1	1	1	6	80
14-P	1	1	1	1	1	1	6	80
15-Z	1	1	1	1	1	1	6	80
16-Z	1	1	1	1	1	1	6	80
17-Z	1	1	1	1	1	1	6	80
18-Z	1	1	1	1	1	1	6	80
19-Z	1	1	1	1	1	1	6	80
22-P	1	1	1	1	1	1	6	80
23-P	1	1	1	1	1	1	6	80
24-P	1	1	1	1	1	1	6	80
25-P	1	1	1	1	1	1	6	80
45-P	1	1	1	1	1	1	6	80

označení plochy změny	G	T-I	T-L	E-E	E-Z	M	suma	%
46-P	1	1	1	1	1	1	6	80
47-P	1	1	1	1	1	1	6	80
48-P	1	1	1	1	1	1	6	80
49-P	1	1	1	1	1	1	6	80
50-Z	1	1	1	1	1	1	6	80
61-P	1	1	1	1	1	1	6	80
62-P	1	1	1	1	1	1	6	80
63-P	1	1	1	1	1	1	6	80
64-P	1	1	1	1	1	1	6	80
65-P	1	1	1	1	1	1	6	80
66-P	1	1	1	1	1	1	6	80
70-P	1	1	1	1	1	1	6	80
11-P	1	1	1	1	1	1	5	65
51-Z	1	1	1	1	1	-1	4	50
67-P	1	1	1	1	-1	1	4	50
71-P	1	1	1	-1	1	1	4	50
10-P	-1	-1	1	1	1	1	2	45
68-P	1	1	1	1	-1	-1	2	45
26-Z	-1	-2	1	1	1	1	1	42
27-Z	-2	-2	1	1	1	1	0	39
28-Z	-2	-2	1	1	1	1	0	39
32-Z	-2	-2	1	1	1	1	0	39
33-Z	-2	-2	1	1	1	1	0	39
34-Z	-2	-2	1	1	1	1	0	39
35-Z	-2	-2	1	1	1	1	0	39
36-Z	-2	-2	1	1	1	1	0	39
41-Z	-2	-2	1	1	1	1	0	39
69-P	-1	1	1	-1	-1	1	0	39
20-Z	-2	-1	1	1	1	-1	-1	36
21-P	-1	-1	1	1	1	-2	-1	36
29-Z	-2	-2	1	1	1	-1	-2	34
30-Z	-2	-2	1	1	1	-1	-2	34
31-Z	-2	-2	1	1	1	-1	-2	34
37-Z	-2	-2	1	-1	1	1	-2	34
38-Z	-2	-2	1	-1	1	1	-2	34
39-Z	-2	-2	1	-1	1	1	-2	34
40-Z	-2	-2	1	-1	1	1	-2	34
42-Z	-2	-2	1	-1	1	1	-2	34
43-Z	-2	-2	1	-1	1	1	-2	34

označení plochy změny	G	T-I	T-L	E-E	E-Z	M	suma	%
44-Z	-2	-2	1	-1	1	1	-2	34
01-P	-2	-1	1	1	-1	-2	-4	28
60-P	-2	-2	-2	-1	-1	1	-7	20

B.2.3 Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj bydlení

Výpočtová kapacita ploch vymezených územním plánem pro rozvoj nových bytů vyhodnocená v kapitole B.2.1 byla na závěr snížena dle míry pravděpodobnosti využití stanovené postupem dle kapitoly B.2.2:

Skutečná (redukovaná) kapacita stabilizovaných ploch

Skutečná (redukovaná) kapacita nezastavěných ploch ve stabilizovaných plochách	9 bytů
Skutečná (redukovaná) kapacita zahuštěním stávající zástavby	38 bytů
Celkem	47 bytů

Skutečná (redukovaná) kapacita ploch změn

Skutečná (redukovaná) kapacita ploch přestavby (P)	200 bytů
Skutečná (redukovaná) kapacita zastavitelných ploch (Z)	94 bytů
Celkem	294 bytů
Celkem	341 bytů

B.3 Závěrečná bilance a aplikace politického korektivu

V závěrečném kroku jsou porovnány hodnoty vypočtené v rámci vyhodnocení celkové potřeby nových bytů a vyhodnocení kapacity území pro výstavbu nových bytů. Obě hodnoty by se měly co nejvíce vzájemně blížit:

CELKOVÁ POTŘEBA NOVÝCH BYTŮ: 309 bytů

SKUTEČNÁ KAPACITA PLOCH VYMEZENÝCH V ÚZEMNÍM PLÁNO PRO ROZVOJ BYDLENÍ: 341 bytů

Odchylka 32 bytů (cca 10 %) je vzhledem ke koncepčnímu charakteru územního plánu a jeho měřítku zpracování akceptovatelná.

Politický korektiv není uplatněn. Vedení obce akceptuje navrženou urbanistickou koncepci, prostorovou regulaci ploch pro bydlení a rozsah vymezených zastavitelných ploch.

OV Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro veřejné občanské vybavení

OV.1 Vyhodnocení potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení

OV.1.1 Vyhodnocení potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení z důvodu nedostatečné kapacity

1. Databáze všech zařízení veřejného občanského vybavení v Libčicích nad Vltavou a jejich kapacit

<i>druh veřejného občanského vybavení zařízení veřejného občanského vybavení</i>	<i>stávající kapacita (rok 2020)</i>
Vzdělávání a výchova	
Mateřská škola Libčice nad Vltavou	145 míst
Základní škola Libčice nad Vltavou	540 míst
Základní umělecká škola Libčice nad Vltavou (působnost v Libčicích n. V., Velkých Přílepech a Horoměřicích)	420 míst
Sociální služby	
<i>Na území města jsou poskytovány pouze terénní sociální služby</i>	
Zdravotnictví	
Ordinace praktického lékaře pro dospělé	1 ordinace
Ordinace praktického lékaře pro děti a dorost	1 ordinace
Ordinace zubního lékaře	1 ordinace
Ordinace gynekologa	1 ordinace
Lékárna	1 lékárna
Kultura	
Městská knihovna Libčice nad Vltavou	cca 70 m ² užitné plochy
<i>Kulturní dům (soukromý)</i>	
Veřejná správa	
Pošta	2 přepážky
<i>Městský úřad</i>	
Ochrana obyvatelstva	
Hasičská zbrojnice sboru dobrovolných hasičů	1 hasičská zbrojnice
<i>Policie ČR – obvodní oddělení Libčice nad Vltavou</i>	

druh veřejného občanského vybavení zařízení veřejného občanského vybavení	stávající kapacita (rok 2020)
Hřiště	
Univerzální hřiště pro mladší školní děti a pro mládež a dospělé u sokolovny	1 400 m ² pozemku
Univerzální hřiště pro mladší školní děti a pro mládež a dospělé na sídlišti Sahara	380 m ² pozemku
Univerzální hřiště pro mladší školní děti a pro mládež a dospělé na koupališti	1 100 m ² pozemku
Hřiště pro mladší školní děti a pro mládež a dospělé U Přívozu	3 100 m ² pozemku
<i>Fotbalové hřiště (výkonnostní, s omezeným přístupem široké veřejnosti)</i>	
<i>Tělocvična v sokolovně</i>	

Kurzívou jsou uvedena zařízení veřejného občanského vybavení, která nejsou předmětem vyhodnocení potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení dle tohoto metodického pokynu.

2. Počet obyvatel v obci a v jejím spádovém území za veřejným občanským vybavením

3. Plánovaný počet obyvatel v obci a v jejím spádovém území za veřejným občanským vybavením

Mateřská škola, základní škola

Mateřská škola Libčice nad Vltavou i Základní škola Libčice nad Vltavou slouží pouze obyvatelům města. Okolní obce s potenciálem spádovosti do Libčic nad Vltavou (Tursko, Holubice) mají vlastní mateřskou školu i vlastní základní školu.

Současný počet obyvatel města Libčice nad Vltavou (2020): 3 458

Plánovaný nárůst počtu obyvatel města Libčice nad Vltavou dle modelového návrhu ÚP: + 590

Cílový počet obyvatel města Libčice nad Vltavou dle modelového návrhu ÚP: 4 048

Praktický lékař pro dospělé, zubní lékař

Za praktickým lékařem pro dospělé a za zubařem dojíždí do Libčic nad Vltavou také část obyvatel sousední obce Tursko (odhadem cca 30 %), zbytek obyvatel Turska spáduje k praktickému lékaři pro dospělé a zubnímu lékaři do Kralup nad Vltavou, ale také do Holubic, Velkých Přílepeň či Prahy.

obec	počet obyvatel 2020 spádujících k praktickému lékaři pro dospělé a zubnímu lékaři do Libčic nad Vltavou	plánovaný nárůst počtu obyvatel spádujících k praktickému lékaři pro dospělé a zubnímu lékaři do Libčic nad Vltavou
Libčice nad Vltavou	3 458	+ 590*
Tursko (30 %)	30 % z 825 = 248	30 % z 250 = + 75**
Celkem	3 706	+ 665

* Viz kapitola B.1 této případové studie.

** Podrobně viz kapitola OK.1.2 této případové studie.

Praktický lékař pro děti a dorost, gynekolog, lékárna

Za praktickým lékařem pro děti a dorost, gynekologem a do lékárny dojíždí do Libčic nad Vltavou také část obyvatel sousedních obcí Tursko a Holubice (odhadem cca 30 %), zbytek obyvatel těchto obcí spáduje k praktickému lékaři pro děti a dorost, gynekologem a do lékárny do Kralup nad Vltavou, ale také do Holubic, Velkých Přílepeň či Prahy.

<i>obec</i>	<i>počet obyvatel 2020 spadujících k praktickému lékaři pro děti a dorost, gynekologovi a do lékárny do Libčic nad Vlt.</i>	<i>plánovaný nárůst počtu obyvatel spadujících k praktickému lékaři pro děti a dorost, gynekologovi a do lékárny do Libčic nad Vlt.</i>
Libčice nad Vltavou	3 458	+ 590*
Tursko (30 %)	30 % z 825 = 248	30 % z 250 = + 75**
Holubice (30 %)	30 % z 2 076 = 623	30 % z 250 = + 75**
Celkem	4 329	+ 740

* Viz kapitola B.1 této případové studie.

** Podrobně viz kapitola OK.1.2 této případové studie.

Městská knihovna, klubovna / klubové zařízení, víceúčelový sál, hasičská zbrojnice sboru dobrovolných hasičů, hřiště

Všechna uvedená zařízení veřejného občanského vybavení slouží pouze obyvatelům města Libčice nad Vltavou.

Současný počet obyvatel města Libčice nad Vltavou (2020): 3 458

Plánovaný nárůst počtu obyvatel města Libčice nad Vltavou dle modelového návrhu ÚP: + 590

Cílový počet obyvatel města Libčice nad Vltavou dle modelového návrhu ÚP: 4 048

4. Stanovení potřebné kapacity veřejného občanského vybavení v Libčicích nad Vltavou

Mateřská škola

Dle publikace Principy a pravidla územního plánování je potřeba na 1 000 obyvatel cca 40 míst v MŠ.

Při stávajícím počtu obyvatel Libčic nad Vltavou (2020: 3 458) je výpočtová potřeba cca 138 míst v MŠ. Stávající kapacita MŠ 145 dětí je tedy dostačující pro stávající počet obyvatel města, s mírnou rezervou 7 míst. Podle výročních zpráv Mateřské školy Libčice nad Vltavou za školní roky 2016-17, 2017-18 a 2018-19 byla ve všech uvedených školních letech celá kapacita mateřské školy naplněná ze 100 %. S výpočtovou rezervou + 7 míst ve stávající mateřské škole tak není možné kalkulovat jako s disponibilní kapacitou do budoucna.

Při plánovaném nárůstu počtu obyvatel Libčic nad Vltavou o dalších + 590 obyvatel vznikne potřeba dalších + 24 míst v mateřské škole. To odpovídá právě 1 plně obsazené třídě mateřské školy dle § 2 odst. 1 vyhlášky č. 14/2005 Sb., o předškolním vzdělávání.

Základní škola

Dle publikace Principy a pravidla územního plánování je potřeba na 1 000 obyvatel cca 110-130 míst v ZŠ.

Při stávajícím počtu obyvatel Libčic nad Vltavou (2020: 3 458) je výpočtová potřeba cca 380-450 míst v ZŠ. Stávající kapacita ZŠ 540 dětí je tedy dostačující pro stávající počet obyvatel města, dokonce s velkou rezervou 90-160 míst. Tento převis kapacity potvrzují i výroční zprávy školy za uplynulé školní roky.

Při plánovaném nárůstu počtu obyvatel Libčic nad Vltavou o dalších + 590 obyvatel vznikne potřeba dalších + 65-77 míst v základní škole. Tato potřeba bude uspokojena stávající rezervou kapacity základní školy, bez nároků na rozšiřování kapacity základní školy.

Střední škola (vč. gymnázia)

S ohledem na plánovaný cílový počet obyvatel Libčic nad Vltavou dle modelového návrhu územního plánu jen mírně překračující 4 000 obyvatel nevzniká na území města potřeba umístění žádné střední školy.

Město Libčice nad Vltavou nezaznamenává jakékoli problémy s umístováním středoškoláků z Libčic nad Vltavou ve středních školách ve vyšších spádových centrech osídlení.

Základní umělecká škola

Není stanoven konkrétní kapacitní ukazatel pro základní umělecké školy.

Centrum denních služeb / denní stacionář

Není stanoven konkrétní kapacitní ukazatel pro denní stacionář / centrum denních služeb.

Nízkoprahové denní centrum

Není stanoven konkrétní kapacitní ukazatel pro nízkoprahové centrum.

Ordinace praktického lékaře pro dospělé

Dle metodiky MMR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktual. 2020) má připadat na 1 praktického lékaře pro dospělé v celotýdenním provozu max. 1 800 obyvatel.

Poznámka: Dle publikace Principy a pravidla územního plánování má na 1 000 obyvatel připadat 1,4 ordinace praktického lékaře pro dospělé. Tento kapacitní ukazatel je relevantní pro větší města, pro malé město ho však lze využít jako srovnávací.

Při současném počtu obyvatel Libčic nad Vltavou (2020: 3 458) a podílu ze současného počtu obyvatel Turska, kteří spadají za lékařem pro dospělé do Libčic nad Vltavou (2020: 248), by měli být ve městě již dnes 2 praktiční lékaři pro dospělé. Již dnes je tak identifikován kapacitní deficit 1 ordinace praktického lékaře pro dospělé.

Při plánovaném růstu počtu obyvatel Libčic nad Vltavou dle modelového návrhu územního plánu a odhadovaného růstu počtu obyvatel Turska se potřeba praktických lékařů pro dospělé v Libčicích nad Vltavou zvýší na 3 praktické lékaře pro dospělé, vznikne tak deficit 2 ordinací praktického lékaře pro dospělé.

Ordinace praktického lékaře pro děti a dorost

Dle metodiky MMR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktual. 2020) má připadat na 1 praktického lékaře pro děti a dorost v celotýdenním provozu max. 4 500 obyvatel.

Poznámka: Dle publikace Principy a pravidla územního plánování má na 1 000 obyvatel připadat 0,6 ordinace praktického lékaře pro děti a dorost. Tento kapacitní ukazatel je relevantní pro větší města, pro malé město ho však lze využít jako srovnávací.

Kapacita ordinace praktického lékaře pro děti a dorost v Libčicích nad Vltavou je dostačující, avšak hraniční, pro stávající počet obyvatel ve spádovém území.

Při predikovaném nárůstu počtu obyvatel ve spádovém území praktického lékaře pro děti a dorost nad hranici 5 000 obyvatel se začne projevovat mírný deficit kapacity ordinace. Řešením může být zřízení ordinace praktického lékaře pro děti a dorost v Holubicích či v Tursku. To však nemůže územní plán ani předurčit ani předjímat, je proto zcela legitimní vytvořit na území města Libčice nad Vltavou územní podmínky pro možný vznik 1 další ordinace praktického lékaře pro děti a dorost.

Zubní lékař

Dle metodiky MMR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktual. 2020) má připadat na 1 zubního lékaře v celotýdenním provozu max. 2 100 obyvatel.

Poznámka: Dle publikace Principy a pravidla územního plánování má na 1 000 obyvatel připadat 1,2 ordinace zubního lékaře. Tento kapacitní ukazatel je relevantní pro větší města, pro malé město ho však lze využít jako srovnávací.

Při současném počtu obyvatel Libčic nad Vltavou (2020: 3 458) a podílu ze současného počtu obyvatel Turska, kteří spadají za zubním lékařem do Libčic nad Vltavou (2020: 248), by měli být ve městě již dnes 2 zubní lékaři. Již dnes je tak identifikován kapacitní deficit 1 ordinace zubního lékaře.

Navýšení kapacity o jednu další ordinaci zubního lékaře by pokrylo i potřebu vzniklou z plánovaného nárůstu počtu obyvatel ve spádovém území za zubním lékařem.

Gynekolog

Dle metodiky MMR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol. 2016, aktual. 2020) má připadat na 1 gynekologa v celotýdenním provozu max. 14 000 obyvatel.

Poznámka: Dle publikace Principy a pravidla územního plánování má na 1 000 obyvatel připadat 0,2 ordinace gynekologa. Tento kapacitní ukazatel je relevantní pro větší města, pro malé město ho však lze využít jako srovnávací.

Kapacita ordinace gynekologa v Libčicích nad Vltavou pokrývá s rezervou současný počet obyvatel, jakož i plánovaný nárůst počtu obyvatel ve spádovém území.

Lékárna

Dle publikace Principy a pravidla územního plánování je potřeba na 1 000 obyvatel cca 0,3 lékárenského pracoviště.

Kapacita lékárny v Libčicích nad Vltavou je nedostačující již pro stávající počet obyvatel ve spádovém území lékárny. Deficit je cca 30 % výpočtové potřeby kapacity lékárny.

Při predikovaném nárůstu počtu obyvatel ve spádovém území lékárny nad hranici 5 000 obyvatel se deficit lékárny zvýší na cca 50 % výpočtové potřeby kapacity lékárny. Je proto zcela legitimní vytvořit na území města Libčice nad Vltavou územní podmínky pro možný vznik 1 další lékárny.

Městská knihovna

Dle publikace Principy a pravidla územního plánování je potřeba na 1 000 obyvatel cca 60 m² užité plochy knihovny.

Při současném počtu obyvatel by měla mít knihovna v Libčicích nad Vltavou velikost více než 200 m² užité plochy, již dnes tak vykazuje deficit 130 m². Při zohlednění plánovaného nárůstu počtu obyvatel by měla mít městská knihovna velikost cca 250 m², do budoucna je tak nutné vytvořit podmínky pro možné rozšíření městské knihovny o dalších + 180 m² užité plochy.

Klubovna / klubové zařízení / komunitní centrum

Dle publikace Principy a pravidla územního plánování je potřeba na 1 000 obyvatel cca 6 míst v klubovně.

Město Libčice nad Vltavou nemá městskou klubovnu nebo městské komunitní centrum. Pro cílový počet obyvatel města dle modelového návrhu ÚP Libčice nad Vltavou je žádoucí vytvořit na území města podmínky pro umístění klubového zařízení o kapacitě alespoň 25 míst.

Víceúčelový sál

Není stanoven konkrétní kapacitní ukazatel pro víceúčelový sál.

Město Libčice nad Vltavou nemá vlastní víceúčelový sál. Pro pořádání kulturních a společenských akcí využívá město bývalého podnikového kulturního domu šroubáren, který je v soukromém vlastnictví.

Je žádoucí vytvořit v modelovém návrhu územním plánu podmínky pro umístění kulturního zařízení s kulturním sálem s kapacitou cca 200 míst. Kapacita je určena kvalifikovaným odhadem jako 5 % cílového počtu obyvatel města.

Pošta

Není stanoven konkrétní kapacitní ukazatel pro pošty.

Hasičská zbrojnice sboru dobrovolných hasičů

Není stanoven konkrétní kapacitní ukazatel pro hasičskou zbrojnicu sboru dobrovolných hasičů.

Sportovní hřiště pro mladší školní děti a pro mládež a dospělé

Dle publikace Principy a pravidla územního plánování je potřeba na 1 000 obyvatel cca 700 m² upraveného pozemku hřiště.

Stávající celková plošná výměra pozemků univerzálních hřišť 5 980 m² s velkou rezervou pokrývá výpočtovou potřebu plochy pozemků hřišť pro mládež a dospělé pro stávající počet obyvatel města (2020: 3458), jakož i pro plánovaný nárůst počtu obyvatel města o dalších + 590 (4 048). Současná rezerva výměry pozemků hřišť pro mládež a dospělé činí téměř 3 150 m².

5. Vyhodnocení podnětů a požadavků zřizovatelů či provozovatelů veřejného občanského vybavení na rozvoj jimi zřizovaných zařízení veřejného občanského vybavení

V rámci projednání návrhu zadání Územního plánu Libčice nad Vltavou byl uplatněn požadavek města Libčice nad Vltavou na vymezení plochy pro **Spolkový dům s víceúčelovým sálem, klubovnou a městskou knihovnou**.

Žádný další konkrétní podnět ani požadavek na rozvoj veřejného občanského vybavení na území města Libčice nad Vltavou z dalších zdrojů nevyplýval.

6. Stanovení deficitu kapacity veřejného občanského vybavení v Libčicích nad Vltavou

Pro návrhové období modelového Územního plánu Libčice nad Vltavou (rok 2035) byl identifikován následující deficit kapacity veřejného občanského vybavení na území města:

<i>druh veřejného občanského vybavení zařízení veřejného občanského vybavení</i>	<i>deficit kapacity</i>
Vzdělávání a výchova	
Mateřská škola	24 míst / 1 třída
Zdravotnictví	
Ordinace praktického lékaře pro dospělé	2 ordinace
Ordinace praktického lékaře pro děti a dorost	1 ordinace
Ordinace zubního lékaře	1 ordinace
Lékárna	1 lékárna
Kultura	
Městská knihovna*	180 m ² užitné plochy
Klubovna / klubové zařízení / komunitní centrum*	25 míst
Víceúčelový sál*	200 míst

* Identifikovaný deficit se překrývá s požadavkem města Libčice nad Vltavou na umístění Spolkového domu s víceúčelovým sálem, klubovnou a městskou knihovnou.

OV.1.2 Vyhodnocení potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení z důvodu nevyhovující dostupnosti

1. Vymezení všech zařízení veřejného občanského vybavení v Libčicích nad Vltavou se stanoveným standardem dostupnosti

Na území města Libčice nad Vltavou se v současné době nacházejí tato zařízení veřejného občanského vybavení se stanoveným standardem dostupnosti dle Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol. 2016., aktualizace 2020). Jejich umístění je zobrazené ve schématu v úvodu kapitoly OV.2 této případové studie:

- Mateřská škola Libčice nad Vltavou
- Základní škola Libčice nad Vltavou
- Základní umělecká škola Libčice nad Vltavou
- Ordinace praktického lékaře pro dospělé
- Ordinace praktického lékaře pro děti a dorost
- Ordinace zubního lékaře
- Ordinace gynekologa
- Lékárna
- Městská knihovna Libčice nad Vltavou
- Pošta
- Hasičská zbrojnice dobrovolných hasičů
- Univerzální hřiště pro mladší školní děti a mládež a dospělé u sokolovny
- Univerzální hřiště pro mladší školní děti a mládež a dospělé na sídlišti Sahara
- Univerzální hřiště pro mladší školní děti a mládež a dospělé na koupališti
- Hřiště pro mladší školní děti a mládež a dospělé U Přívozu

2. Vymezení stabilizovaných ploch bydlení a smíšených obytných dle modelového návrhu ÚP Libčice nad Vltavou

3. Vymezení ploch změn bydlení a smíšených obytných dle modelového návrhu ÚP Libčice nad Vltavou

Vymezení stabilizovaných ploch a ploch změn bydlení a smíšených obytných dle modelového návrhu ÚP Libčice nad Vltavou je obsažené ve schématu v úvodu kapitoly OV.2↓ této případové studie.

4. Určení standardu dostupnosti jednotlivých zařízení veřejného občanského vybavení

Dle Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol. 2016., aktualizace 2020) je město Libčice nad Vltavou typem území C. Zároveň však město leží v rozvojové oblasti republikového významu OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha stanovené Politikou územního rozvoje ČR a vymezené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. I přesto, že v Libčicích nad Vltavou neproběhl v posledních 20 letech výrazný populační růst anebo stavební rozvoj, je zcela legitimní uplatnit na město Libčice nad Vltavou přísnější standard dostupnosti veřejné infrastruktury stanovený pro **území typu B**.

Standards dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol. 2016., aktualizace 2020) stanoví pro zařízení veřejného občanského vybavení, která mají být přítomná na území obcí typu B, tento standard jejich dostupnosti (ve všech případech jsou sledovaným výchozím územím obytné plochy):

<i>druh veřejného občanského vybavení zařízení veřejného občanského vybavení</i>	<i>standard dostupnosti pro typ území B</i>
Vzdělávání a výchova	
Mateřská škola	skutečná pěší docházka 600 m (poloměr kružnice 462 m)
Základní škola – úplná (I. a II. stupeň)	skutečná pěší docházka 800 m (poloměr kružnice 615 m)
<i>Střední škola (vč. gymnázia)</i>	dojíždka s VHD 45 minut / doporučena přítomnost v obci
Základní umělecká škola	doporučena přítomnost v obci

<i>druh veřejného občanského vybavení zařízení veřejného občanského vybavení</i>	<i>standard dostupnosti pro typ území B</i>
Sociální služby	
<i>Centrum denních služeb a denní stacionář</i>	skutečná pěší docházka 600 m (poloměr kružnice 462 m)
Zdravotnictví	
Ordinace praktického lékaře pro dospělé	přítomnost v obci*
Ordinace praktického lékaře pro děti a dorost	přítomnost v obci*
Ordinace zubního lékaře	přítomnost v obci*
Ordinace gynekologa	přítomnost v obci*
Lékárna	přítomnost v obci*
Kultura	
Knihovna	pěší docházka / dojíždka VHD nebo autem 15 minut
<i>Klubové zařízení / klubovna / komunitní centrum</i>	skutečná pěší docházka 600 m (poloměr kružnice 462 m)
<i>Víceúčelový sál</i>	přítomnost v obci
Veřejná správa	
Pošta	přítomnost v obci / vzdušná pěší docházka 2 km
Ochrana obyvatelstva	
Hasičská zbrojnice sboru dobrovolných hasičů	skutečná pěší docházka 1 000 m (poloměr kružnice 769 m)
Hřiště	
Hřiště pro mladší školní děti	skutečná pěší docházka 500 m (poloměr kružnice 385 m)
Hřiště pro mládež a dospělé	skutečná pěší docházka 500 m (poloměr kružnice 385 m)

Kurzívou jsou uvedena zařízení veřejného občanského vybavení, která se v současné době na území města Libčice nad Vltavou nenacházejí, ale jejichž přítomnost na území města je požadovaná anebo doporučovaná Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury.

* S ohledem na nízkou hustotu obyvatel v obci není vyžadována skutečná pěší docházka 600 m.

5. Vyhodnocení standardu dostupnosti jednotlivých zařízení veřejného občanského vybavení

<i>druh veřejného občanského vybavení zařízení veřejného občanského vybavení</i>	<i>vyhodnocení standardu dostupnosti</i>
Vzdělávání a výchova	
Mateřská škola	standard dostupnosti nesplněn mimo dostupnost MŠ leží celé obytné území Chýnova (vč. sídliště Sahara), celé území Letek a téměř všechny plochy změn bydlení navržené podél jihozápadního okraje města
Základní škola – úplná (I. a II. stupeň)	standard dostupnosti nesplněn mimo dostupnost ZŠ leží celé obytné území Chýnova a Letek
<i>Střední škola (vč. gymnázia)</i>	standard dostupnosti splněn dojíždka VHD do středních škol v Kralupech n. Vlt. a Praze do 45 minut

<i>druh veřejného občanského vybavení zařízení veřejného občanského vybavení</i>	<i>vyhodnocení standardu dostupnosti</i>
Základní umělecká škola	standard dostupnosti splněn přítomnost ZUŠ ve městě
Sociální služby	
<i>Centrum denních služeb a denní stacionář</i>	standard dostupnosti nesplněn ve městě se nenachází žádné centrum denních služeb
Zdravotnictví	
Ordinace praktického lékaře pro dospělé	standard dostupnosti splněn přítomnost ordinace ve městě
Ordinace praktického lékaře pro děti a dorost	standard dostupnosti splněn přítomnost ordinace ve městě
Ordinace zubního lékaře	standard dostupnosti splněn přítomnost ordinace ve městě
Ordinace gynekologa	standard dostupnosti splněn přítomnost ordinace ve městě
Lékárna	standard dostupnosti splněn přítomnost lékárny ve městě
Kultura	
Knihovna	standard dostupnosti splněn městská knihovna v dostupnosti do 15 minut pěšky/VHD/autem ze všech obytných ploch
<i>Klubové zařízení / klubovna / komunitní centrum</i>	standard dostupnosti nesplněn ve městě se nenachází žádné klubové zařízení
<i>Víceúčelový sál</i>	standard dostupnosti nesplněn ve městě se nenachází žádný veřejný víceúčelový sál
Veřejná správa	
Pošta	standard dostupnosti splněn přítomnost pošty ve městě a v dostupnosti do 2 km vzdušně ze všech obytných ploch
Ochrana obyvatelstva	
Hasičská zbrojnice sboru dobrovolných hasičů	standard dostupnosti nesplněn mimo dostupnost hasičské zbrojnice SDH leží celé obytné území Letek
Hřiště	
Hřiště pro mladší školní děti a mládež a dospělé	standard dostupnosti splněn mimo dostupnost hřišť pro mladší školní děti a mládež a dospělé zůstávají toliko okrajové části obytného území Chýnova a Letek, kde není navrhovaný žádný intenzivní rozvoj bydlení a podmínky dostupnosti tak nejdou modelovým územním plánem dále zhoršovány

Kurzívou jsou uvedena zařízení veřejného občanského vybavení, která se v současné době na území města Libčice nad Vltavou nenacházejí, ale jejichž přítomnost na území města je požadovaná anebo doporučovaná Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury.

6. Návrh na doplnění zařízení veřejného občanského vybavení z důvodu splnění standardu dostupnosti

Z důvodu splnění standardů dostupnosti veřejného občanského vybavení dle metodiky MMR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol. 2016., aktualizace 2020) je navrženo doplnění následujících zařízení veřejného občanského vybavení v těchto konkrétních územích města Libčice nad Vltavou:

<i>druh veřejného občanského vybavení zařízení veřejného občanského vybavení</i>	<i>požadované umístění</i>
Vzdělávání a výchova*	
Mateřská škola	Chýnov / Sahara
Mateřská škola	Letky
Sociální služby	
Centrum denních služeb a denní stacionář	centrum města
Centrum denních služeb a denní stacionář	Chýnov
Centrum denních služeb a denní stacionář	Letky
Kultura	
Klubovna / klubové zařízení / komunitní centrum	centrum města
Víceúčelový sál	centrum města
Ochrana obyvatelstva	
Hasičská zbrojnice sboru dobrovolných hasičů	Letky

* I přes nesplnění standardu dostupnosti Základní školy Libčice nad Vltavou z obytných území Chýnova a Letek není navrhováno umístění nové základní školy – důvody viz kapitola OV.1.4 této případové studie.

OV.1.3 Vyhodnocení potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení z důvodu nevyhovujících kvalitativních, technických, technologických, hygienických či prostorových podmínek stávajícího veřejného občanského vybavení

V rámci průzkumů a rozborů pro Územní plán Libčice nad Vltavou a konzultací s vedením města byly zjištěny následující konkrétní nevyhovující podmínky stávajícího veřejného občanského vybavení na území města:

- **Městská knihovna** – nevyhovující prostorové podmínky neumožňující rozšíření knihovního fondu ani rozšíření doplňkových služeb knihovny
- **Víceúčelový sál** – současné umístění v kulturním domě, který je v soukromém vlastnictví

OV.1.4 Celková potřeba rozvoje veřejného občanského vybavení

Celková potřeba rozvoje veřejného občanského vybavení je syntézou (průnikem) potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení z důvodu nedostatečné kapacity (OV.1.1), potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení z důvodu nevyhovující dostupnosti (OV.1.2) a potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení z důvodu nevyhovujících kvalitativních, technických, technologických, hygienických či prostorových podmínek stávajícího veřejného občanského vybavení (OV.1.3).

Celková potřeba rozvoje veřejného občanského vybavení byla na závěr převedená na jednotné účelové jednotky, kompatibilní s účelovými jednotkami běžně užívanými při vyhodnocování kapacity ploch vymezovaných v územním plánu pro rozvoj nebytových funkcí:

<i>druh veřejného občanského vybavení zařízení veřejného občanského vybavení</i>	<i>požadované umístění</i>	<i>potřebná kapacita</i>	<i>potřebná kapacita v jednotných účelových jednotkách</i>
Vzdělávání a výchova			
Mateřská škola	Chýnov / Sahara	1 třída (20 míst)	~ 2 500 m ² pozemku
Mateřská škola	Letky	1 třída (20 míst)	~ 2 500 m ² pozemku
Sociální služby			
Centrum denních služeb a denní stacionář	centrum města	~ 30 míst	~ 300 m ² HPP
Centrum denních služeb a denní stacionář	Chýnov	~ 30 míst	~ 300 m ² HPP
Centrum denních služeb a denní stacionář	Letky	~ 30 míst	~ 300 m ² HPP
Zdravotnictví			
Ordinace praktického lékaře pro dospělé	-	2 ordinace	~ 300 m ² HPP
Ordinace praktického lékaře pro děti a dorost	-	1 ordinace	~ 150 m ² HPP
Ordinace zubního lékaře	-	1 ordinace	~ 150 m ² HPP
Lékárna	-	1 lékárna	~ 150 m ² HPP
Kultura			
Městská knihovna	centrum města	180 m ² už. plochy	~ 250 m ² HPP
Klubovna / klubové zařiz. / komunitní centrum	centrum města	25 míst	~ 100 m ² HPP
Víceúčelový sál	centrum města	200 míst	~ 800 m ² HPP
Ochrana obyvatelstva			
Hasičská zbrojnice sboru dobrovolných hasičů	Letky	1 jednotka SDH	~ 500 m ² pozemku

Poznámky:

Mateřské školy: I přesto, že z důvodu kapacitních je postačující doplnění jen 1 třídy mateřské školy, bylo vyhodnoceno, že z důvodu nepokrytí plošně rozsáhlých obytných území s poměrně vysokou obytnou hustotou (např. sídliště Sahara nebo navrhované rozvojové plochy pro bydlení na jihozápadním okraji města, s možností výstavby bytových domů či řadových rodinných domů) je žádoucí doplnění dvou menších mateřských škol (každé o velikosti jedné třídy) v obou obytných územích (Chýnov, Letky), kde v současné době není splněn standard dostupnosti stávající mateřské školy. Výsledkem může být i mírné snížení kapacity stávající mateřské školy, jejíž část kapacity mohou do budoucna převzít dvě nové mateřské školy.

Základní škola: I přes nesplněný standard dostupnosti základní školy z obytných území Chýnova a Letek není navrhováno umístění žádné nové základní školy na území města. Jednak nevzniká kapacitní potřeba rozšíření základní školy (stávající kapacita základní školy je dostačující i pro navrhovaný rozvoj obytné funkce města) a dále byla zohledněna ekonomická náročnost výstavby nové školy v situaci, kdy není (na rozdíl od mateřské školy) potřebná z kapacitních důvodů. Delší pěší docházka dětí do základní školy je navíc lépe akceptovatelná než v případě dětí předškolního věku.

OV.2 Vyhodnocení kapacity území pro rozvoj veřejného občanského vybavení



V prvním kroku je kvalifikovaně vyhodnoceno, která z potřeb rozvoje nového veřejného občanského vybavení klade nároky na vymezení samostatných ploch občanského vybavení veřejného v územním plánu a které nároky jsou (s ohledem na konkrétní typ veřejného občanského vybavení a na plošný rozsah) integrovatelné v plochách smíšených obytných:

<i>druh veřejného občanského vybavení zařízení veřejného občanského vybavení</i>	<i>potřebná kapacita v jednotných účelových jednotkách</i>	<i>nároky na plochy</i>
Vzdělávání a výchova		
Mateřská škola	~ 2 500 m ² pozemku	samostatná plocha
Mateřská škola	~ 2 500 m ² pozemku	samostatná plocha
Sociální služby		
Centrum denních služeb a denní stacionář	~ 300 m ² HPP	součást ploch smíšených obytných
Centrum denních služeb a denní stacionář	~ 300 m ² HPP	
Centrum denních služeb a denní stacionář	~ 300 m ² HPP	
Zdravotnictví		
Ordinace praktického lékaře pro dospělé	~ 300 m ² HPP	součást ploch smíšených obytných
Ordinace praktického lékaře pro děti a dorost	~ 150 m ² HPP	
Ordinace zubního lékaře	~ 150 m ² HPP	
Lékárna	~ 150 m ² HPP	
Kultura		
Městská knihovna	~ 250 m ² HPP	samostatná plocha
Klubovna / klubové zařiz. / komunitní centrum	~ 100 m ² HPP	samostatná plocha
Víceúčelový sál	~ 1 000 m ² HPP	samostatná plocha
Ochrana obyvatelstva		
Hasičská zbrojnice sboru dobrovolných hasičů	~ 1 000 m ² pozemku	samostatná plocha

Potřeba rozvoje sítě center denních služeb a denních stacionářů, jakož i rozvoje nových lékařských ordinací a lékárný negeneruje nároky na vymezení samostatných ploch občanského vybavení a je možné uvažovat s jejich umístěním v rámci ploch smíšených obytných. Nároky na umístění těchto zařízení veřejného občanského vybavení v území jsou totiž podstatně volnější, než nároky na umístění například mateřské školy či hasičské zbrojnice, u nichž je nezbytné sledovat přísné podmínky jejich větší dostupnosti z obytných ploch.

OV.2.1 Výpočtová kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj veřejného občanského vybavení

Vyhodnocení výpočtové kapacity stabilizovaných ploch

Kapacita stabilizovaných ploch veřejného občanského vybavení není hodnocena. Tyto plochy jsou plně využity a není u nich zjištěn reálný potenciál pro intenzifikaci.

V rámci vyhodnocení kapacity ploch smíšených obytných se uvažuje pouze kapacita ploch změn – ploch přestavby a zastavitelných ploch. Kapacita stabilizovaných ploch se nehodnotí, předpokládá se, že současný podíl využití staveb v těchto plochách pro nebytové využití je stanoven na základě aktuálního rozhodnutí jejich majitele, přičemž nelze počítat s tím, že by se toto rozhodnutí mělo v návrhovém období ÚP výrazně měnit.

Vyhodnocení výpočtové kapacity ploch změn

Pro rozvoj nového veřejného občanského vybavení jsou v modelovém návrhu ÚP Libčice nad Vltavou vymezeny tyto plochy změn o těchto plošných výměrách a výpočtových kapacitách:

<i>plocha změny</i>	<i>výměra</i>	<i>výpočtová kapacita</i>
samostatné plochy změn veřejného občanského vybavení		
OV1-P (zastavenost 50 %, 3 NP)	970 m ²	1 455 m ² HPP
OV2-Z	3 118 m ²	3 118 m ² pozemku
OV3-Z	1 406 m ²	1 406 m ² pozemku
OV4-P	2 425 m ²	2 425 m ² pozemku
plochy změn smíšené obytné (umožňující umístování veřejného občanského vybavení)		
60-P až 71-P*	69 765 m ²	16 131 m ² HPP

* Viz tabulka KAPACITA PLOCH ZMĚN SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH – NEBYTOVÉ VYUŽITÍ.

OV.2.2 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj veřejného občanského vybavení

OV.2.3 Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj veřejného občanského vybavení

<i>plocha změny</i>	<i>výpočtová kapacita</i>	<i>míra pravděpodobnosti skutečného využití</i>	<i>skutečná (redukováná) kapacita</i>
samostatné plochy změn veřejného občanského vybavení			
OV1-P	1 455 m ² HPP	100 %**	1 455 m ² HPP
OV2-Z	3 118 m ² pozemku	100 %**	3 118 m ² pozemku
OV3-Z	1 406 m ² pozemku	100 %**	1 406 m ² pozemku
OV4-P	2 425 m ² pozemku	100 %**	2 425 m ² pozemku
plochy změn smíšené obytné (umožňující umístování veřejného občanského vybavení)			
60-P až 71-P*	16 131 m ² HPP	20 až 80 %	6 352 m ² HPP

* Viz tabulka KAPACITA PLOCH ZMĚN SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH – NEBYTOVÉ VYUŽITÍ, míra pravděpodobnosti využití je převzatá z vyhodnocení kapacity ploch bydlení a smíšených obytných (viz kapitola B.2.2 této případové studie).

** Plochy vymezené pro konkrétní záměry města na městských pozemcích, a tedy bez nutnosti snížení míry pravděpodobnosti jejich skutečného využití.

OV.3 Závěrečná bilance rozvoje veřejného občanského vybavení

Samostatně vymezené plochy změn veřejného občanského vybavení

Samostatně vymezené plochy změn veřejného občanského vybavení OV1-P, OV2-Z, OV3-Z a OV4-Z jsou v modelovém návrhu územního plánu vymezené pro pokrytí konkrétní vyhodnocené potřeby nových zařízení veřejného občanského vybavení. Všechny tyto plochy jsou vymezené na městských pozemcích, nebylo tak třeba v územním plánu snižovat míru pravděpodobnosti jejich skutečného využití:

<i>plocha změny</i>	<i>skutečná kapacita</i>		<i>potřebná kapacita</i>	<i>nové zařízení veřejného občanského vybavení</i>
OV1-P	1 455 m ² HPP	~	1 350 m ² HPP	Městská knihovna + klubovna + víceúčelový sál
OV2-Z	3 118 m ² pozemku	~	2 500 m ² pozemku	Mateřská škola (Letky)
OV3-Z	1 406 m ² pozemku	~	1 000 m ² pozemku	Hasičská zbrojnice SDH (Letky)
OV4-P	2 425 m ² pozemku	~	2 500 m ² pozemku	Mateřská škola (Chýnov)

Výraznější převis kapacity ploch OV2-Z a OV3-Z nad vyhodnocenou potřebnou kapacitou vyplývá primárně z reálné majetkové držby, obě zastavitelné plochy veřejného občanského vybavení jsou vymezené v celém rozsahu příslušných městských pozemků. S ohledem na podrobnost zpracování územního plánu a poměrně malý plošných rozsah zastavitelných ploch OV2-Z a OV3-Z není žádoucí dělení příslušných pozemků v územním plánu na více způsobů využití.

Pro umístění nové mateřské školy pro zajištění standardu dostupnosti mateřské školy z obytného území Letek a z navrženého rozvojového obytného území podél jihozápadního okraje zástavby města, nebyla nalezena žádná vhodná disponibilní plocha v zastavěném území, a to ani na soukromých pozemcích (s následnou možností uplatnění předkupního práva). Bylo tak nezbytné přistoupit k vymezení **zastavitelné plochy OV2-Z** na městském pozemku vhodném k naplnění daného účelu.

Ze stejného důvodu bylo nutné přistoupit k vymezení **zastavitelné plochy OV3-Z**. Umístění nové hasičské zbrojnice sboru dobrovolných hasičů je z důvodu zajištění její dostupnosti z obytného území Letek vázáno právě na území Letek, bez možnosti zcela volného a flexibilního umístění.

Plochy smíšené obytné

Potřebu vymezení ploch změn smíšených obytných nelze vyhodnotit zvlášť pro každý způsob nebytového využití přípustný v daných plochách smíšených obytných.

Byla vyhodnocena potřeba rozvoje 1 600 m² hrubých podlažních ploch zařízení veřejného občanského vybavení (sít' center denních služeb a komunitních center, nové lékařské ordinace a nová lékárna), která nevyvolávají nároky na vymezení samostatných ploch veřejného občanského vybavení a která jsou integrovatelná do ploch s jiným způsobem využití.

Modelový návrh ÚP Libčice nad Vltavou vymezuje plochy smíšené obytné o celkové skutečné předpokládané kapacitě pro nebytové využití 6 352 m² hrubých podlažních ploch. Předpokládá se přitom přerozdělení skutečné předpokládané kapacity ploch změn smíšených obytných pro rozvoj nebytového využití mezi jednotlivé druhy nebytového využití přípustné v daných plochách smíšených obytných takto:

- občanské vybavení veřejné (OV): ~ 1 600 m² HPP
- občanské vybavení komerční (OK): ~ 3 200 m² HPP [viz kapitola OK]
- pracoviště převážně administrativního charakteru (P): ~ 1 855 m² HPP [viz kapitola P]

<i>potřebná kapacita ploch změn smíšených obytných pro rozvoj jednotlivých způsobů nebytového využití</i>	<i>potřebná kapacita ploch změn smíšených obytných pro rozvoj nebytového využití</i>		<i>skutečná kapacita ploch změn smíšených obytných pro nebytové využití</i>	<i>plochy změn smíšené obytné</i>
občanské vybavení veřejné	1 600 m ² HPP	6 655 m ² HPP	~ 6 352 m ² HPP	60-P až 71-P
občanské vybavení komerční	3 200 m ² HPP			
pracoviště	1 855 m ² HPP			

Jsou vymezeny výhradně plochy přestavby smíšené obytné. Potřeba vymezení ploch přestavby smíšených obytných právě z důvodu zajištění podmínek pro rozvoj plošně méně náročného a volně lokalizovatelného veřejného občanského vybavení, plošně méně náročného komerčního občanského vybavení a vybraných druhů pracovišť však nepřímou odůvodňuje potřebu většího množství zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení, neboť snižuje kapacitu těchto ploch pro funkci bydlení [viz kapitola B.2 této případové studie].

OK Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro komerční občanské vybavení

OK.1 Vyhodnocení potřeby rozvoje komerčního občanského vybavení

OK.1.1 Vyhodnocení potřeby rozvoje komerčního občanského vybavení z důvodu stávajícího deficitu

V rámci přípravných prací na zpracování modelového návrhu ÚP Libčice nad Vltavou byly prověřeny tyto konkrétní zdroje obsahující podněty a požadavky na řešení územního plánu, a to s tímto výsledkem:

Zadání územního plánu

Zadání ÚP Libčice nad Vltavou nestanoví žádný konkrétní požadavek na rozvoj komerčního občanského vybavení.

V rámci projednání návrhu Zadání ÚP Libčice nad Vltavou nebyl uplatněn žádný konkrétní požadavek na rozvoj komerčního občanského vybavení.

Územně analytické podklady správního obvodu ORP

Územně analytické podklady SO ORP Černošice neidentifikují ve městě Libčice nad Vltavou žádný konkrétní problém v oblasti dostupnosti ani kapacit komerčního občanského vybavení.

Anketa (dotazníkové šetření, sociologický průzkum) mezi obyvateli a uživateli území

Jako podklad pro zpracování Strategického plánu rozvoje města Libčice nad Vltavou bylo provedeno dotazníkové šetření mezi občany města Libčice nad Vltavou. Jedna z anketních otázek se týkala spokojenosti s množstvím a kvalitou komerčních služeb:

*Z dotazníkového šetření vyplynulo, že jsou občané **velmi nespokojeni s nedostatečnou vybaveností obchody a službami ve městě**. Podíl nespokojenosti s počtem a kvalitou restaurací činil 92 %, s potravinami a obchody 70 % a s dalšími službami (jako je např. kadeřnictví) 62 %.*

Všeobecná **nespokojenost s kvalitou a množstvím služeb** ve městě vyplynula rovněž z Analýzy potřeb a preferencí občanů formou hloubkových rozhovorů a kulatých stolů. Několik respondentů explicitně uvedlo, že **ve městě chybí cukrárna a kavárna**.

Žádná z výše uvedených potřeb nebyla respondenty jakkoli kvantifikována. Kvantifikace potřeby rozvoje komerčního občanského vybavení, jehož deficit byl identifikován v rámci dotazníkového šetření a analýzy potřeb a preferencí občanů, byla provedena kvalifikovaným odhadem projektantem modelového územního plánu:

Cukrárna v malém městě: cca 150 m² hrubé podlažní plochy

Kavárna v malém městě: cca 100 m² hrubé podlažní plochy

Restaurace v malém městě: cca 200 m² hrubé podlažní plochy

Obchod s potravinami / prodejna smíšeného zboží (prodejní plocha cca 150 – 200 m²): cca 300 m² hrubé podlažní plochy

5x provozovna služeb (kadeřnictví, masáže, kosmetika atp.): 5x cca 120 = cca 600 m² hrubé podlažní plochy

Celkem: cca 1 350 m² hrubé podlažní plochy zařízení komerčního občanského vybavení.

Povědomí starosty anebo jiného zástupce vedení obce o deficitu komerčního občanského vybavení a poptávce po vzniku konkrétního komerčního občanského vybavení v obci.

Ve městě Libčic nad Vltavou je identifikován **dlouhodobý deficit obchodů s nepotravinářským zbožím** (drogerie a kosmetika, oděvy, obuv, galanterie, domácí potřeby, hračkářství atp.). Obyvatelé města jsou plně závislí při nákupu nepotravinářského zboží (nad rámec omezeného sortimentu dostupného v obchodech se smíšeným zbožím) na obchodech v Praze či Kralupech nad Vltavou.

Kvantifikace potřeby rozvoje obchodů s nepotravinářským zbožím byla provedena kvalifikovaným odhadem projektantem modelového návrhu územního plánu:

3x obchod s nepotravinářským zbožím, každý o prodejní ploše cca 150 m², a tedy o hrubé podlažní ploše cca 250 m²: cca 750 m² hrubé podlažní plochy.

Celkový stávající deficit komerčního občanského vybavení

Na území města Libčice nad Vltavou je identifikován přibližně tento stávající deficit komerčního občanského vybavení: **cca 2 100 m² hrubé podlažní plochy zařízení komerčního občanského vybavení** (obchodů, provozoven služeb, zařízení stravování).

OK.1.2 Vyhodnocení potřeby rozvoje komerčního občanského vybavení z důvodu plánovaného nárůstu počtu obyvatel v obci, resp. v jejím spádovém území

Byly vyhodnoceny následující faktory potřeby nového komerčního občanského vybavení z důvodu plánovaného nárůstu počtu obyvatel ve městě Libčice nad Vltavou:

1. Pozice obce v sídelní struktuře

Město Libčice nad Vltavou je **spádové za komerčním občanským vybavením** pro část obyvatel obce Tursko a Holubice. V Tursku ani Holubicích se nenachází žádný maloobchod ani žádné zařízení nevýrobních služeb. Obyvatelé obou obcí dojíždějí za komerčním občanským vybavením primárně do Prahy anebo do bližších Kralup nad Vltavou, část obyvatel těchto dvou obcí však využívá i komerční občanské vybavení v Libčicích nad Vltavou.

Spádové území města Libčice nad Vltavou za komerčním občanským vybavením zahrnuje území obcí **Tursko a Holubice**. Z obyvatel těchto dvou obcí spáduje za komerčním občanským vybavením do Libčic nad Vltavou jen jejich část, kvalifikovaným odhadem určená na cca 25 %.

2. Počet obyvatel v obci a v jejím spádovém území za komerčním občanským vybavením

<i>obec</i>	<i>počet obyvatel 2020 spádujících za komerčním občanským vybavením do Libčic nad Vltavou</i>	<i>plánovaný nárůst počtu obyvatel spádujících za komerčním občanským vybavením do Libčic nad Vltavou</i>
Libčice nad Vltavou	3 458	+ 590*
Tursko (25 %)	25 % z 825 = 206	25 % z 250 = + 63
Holubice (25 %)	25 % z 2 076 = 519	25 % z 250 = + 63
Celkem	4 183	+ 716

* Viz kapitola B.1 této případové studie.

V Tursku se za se za uplynulých 15 let postavilo celkem 105 bytů v rodinných domech (průměrně 7 nových bytů v rodinných domech za rok) a přibýlo zde 288 nových obyvatel. Platný ÚP Tursko vytváří v dosud nevyužitých plochách změny bydlení a smíšených obytných podmínky pro výstavby dalších cca 425 bytů v rodinných domech. Při dosavadním tempu bytové výstavby v Tursku by se v příštích 15 letech mohlo v obci postavit dalších cca 100 nových bytů v rodinných domech pro cca 250 nových obyvatel obce.

V Holubicích se za uplynulých 15 let postavilo celkem 500 nových bytů (průměrně 33 nových bytů za rok) a přibýlo zde 1 420 nových obyvatel. Obec prošla v uplynulých letech masivní vlnou suburbanizace, jejíž tempo nelze do budoucna předpokládat. Kapacita platného ÚPO Holubice pro rozvoj bydlení je z velké části vyčerpána, v dosud nevyužitých plochách změn bydlení a smíšených obytných zbývá odhadovaná kapacita cca 90 bytů v rodinných domech. Dosavadním tempem bytové výstavby by se tato kapacita zaplnila za pouhé 3 roky. Obec Holubice neplánuje rozšíření ploch změn pro rozvoj bydlení oproti současnému územnímu plánu. Pro příštích 15 let tak lze předpokládat nárůst počtu obyvatel o max. +200 až +250 obyvatel.

Je možné, že v souvislosti s nárůstem počtu obyvatel v Holubicích, který již dnes překračuje 2 000, vznikne v obci také nový obchod či zařízení komerčních služeb. V takovém případě by se snížil i počet obyvatel Holubic spadujících za komerčním občanským vybavením do Libčic nad Vltavou a mohlo by to ovlivnit i spádovost obyvatel Turska za maloobchodem. I přesto je legitimní v ÚP Libčice nad Vltavou vytvořit podmínky pro uspokojení poptávky po komerčním občanském vybavení od potenciálních nových obyvatel Holubic i Turska.

3. Databáze stávajícího komerčního občanského vybavení v Libčicích nad Vltavou

Databáze stávajícího využívaného komerčního vybavení v Libčicích nad Vltavou byla vytvořena na základě terénních průzkumů území. Jako účelová jednotka byla zvolena **hrubá podlažní plocha (m²) zařízení komerčního občanského vybavení**, která je snadno odvoditelná z plošné evidence zařízení v prostředí GIS:

<i>stávající zařízení komerčního občanského vybavení</i>	<i>m² hrubé podlažní plochy (odhad)</i>
hosпода Skleník	500
papírnictví, ul. 5. května	180
drogerie, ul. 5. května	200
manikúra, ul. 5. května	190
domácí potřeby, ul. 5. května	170
pizzerie, ul. 5. května	120
potraviny, ul. 5. května (vedle městského úřadu)	180
prodejna Lena, ul. Chýnovská	110
kadeřnictví, ul. Chýnovská	100
Madlenkashop, ul. Chýnovská	60
potraviny, ul. Chýnovská	270
restaurace Saigon, ul. Chýnovská	420
stavebniny, ul. Chýnovská	700
hosпода U Kachny, ul. Ke Studánce	150
hostinec Na Žíněnce (sokolovna)	190
restaurace Na plovárně	400
restaurace Na Radosti, ul. Letecká	190
potraviny/večerka, ul. Letecká	70
Celkem	4 200

4. Stávající podíl komerčního občanského vybavení na obyvatele spádového území

Do stávajícího komerčního občanského vybavení v Libčicích nad Vltavou spáduje v současné době cca 4 183 obyvatel.

Stávající využívaná zařízení komerčního občanského vybavení v Libčicích nad Vltavou mají plošný rozsah cca 4 200 m² hrubé podlažní plochy.

Zároveň byl však v Libčicích nad Vltavou identifikován stávající deficit komerčního občanského vybavení cca 2 100 m² hrubé podlažní plochy zařízení komerčního občanského vybavení (viz OK.1.1).

V současné době by tak v Libčicích nad Vltavou měla být zařízení komerčního občanského vybavení s plošným rozsahem 6 300 m² hrubé podlažní plochy.

V Libčicích nad Vltavou tak v současné době připadá 1 m² hrubé podlažní plochy zařízení komerčního občanského vybavení na 1 obyvatele spadujícího za komerčním občanským vybavením do Libčic nad Vltavou. Při zohlednění vyhodnoceného stávajícího deficitu komerčního občanského vybavení vychází optimální podíl **1,5 m² hrubé podlažní plochy** zařízení komerčního občanského vybavení **na 1 obyvatele** spadujícího za komerčním občanským vybavením do Libčic nad Vltavou.

5. Stanovení potřeby nového komerčního občanského vybavení vyplývající z plánovaného nárůstu počtu obyvatel

Při plánovaném nárůstu cca + 716 obyvatel spadujících za komerčním občanským vybavením do Libčic nad Vltavou v příštích 15 letech tak vzniká potřeba **cca + 1 100 m² hrubé podlažní plochy** zařízení komerčního občanského vybavení.

Ve spádovém území města Libčice nad Vltavou za komerčním občanským vybavením by v příštích cca 15 letech mohlo dojít k nárůstu počtu obyvatel až k 5 000 obyvatel. To je počet obyvatel, jehož kupní síla je obvykle dostatečná pro ekonomickou udržitelnost alespoň jednoho menšího supermarketu či větší prodejny drogerie (typu Rossmann, Teta).

S ohledem na zhoršenou dopravní dostupnost města Libčice nad Vltavou pro automobilovou dopravu a omezenou kapacitu komunikační sítě města Libčice nad Vltavou a také z důvodu rizika pro místní obchodní síť není žádoucí vytvářet územním plánem podmínky pro umístění supermarketu ve městě.

Potenciální umístění větší plnosortimentní prodejny nepotravinářského zboží na území města je zohledněn v identifikaci stávajícího deficitu komerčního občanského vybavení na základě vyhodnocení ankety potřeb a preferencí občanů města (viz kapitola OK.1.1 této případové studie).

6. Verifikace a kalibrace stanovené potřeby komerčního občanského vybavení z důvodu plánovaného nárůstu počtu obyvatel

Stanovená potřeba nového komerčního občanského vybavení vyplývající z plánovaného nárůstu počtu obyvatel ve spádovém území odpovídá přibližně 1 000 m² hrubé podlažní plochy na 1 000 obyvatel ve spádovém území. Pokud by se jednalo výhradně o zařízení maloobchodu, byla by potřeba cca 500-600 m² prodejní plochy na 1 000 obyvatel (při podílu prodejní plochy maloobchodu 50-60 % z hrubé podlažní plochy zařízení maloobchodu). Tento poměr je zcela akceptovatelný a odpovídá běžným podmínkám v ČR.

OK.1.3 Celková potřeba rozvoje komerčního občanského vybavení

Potřeba rozvoje komerčního občanského vybavení

z důvodu stávajícího deficitu	+ 2 100 m ² hrubé podlažní plochy
z důvodu plánovaného nárůstu počtu obyvatel v obci	+ 1 100 m ² hrubé podlažní plochy
Celkem	+ 3 200 m² hrubé podlažní plochy

OK.2 Vyhodnocení kapacity území pro rozvoj komerčního občanského vybavení

V prvním kroku bylo vyhodnoceno, že veškerá potřeba rozvoje komerčního občanského vybavení na území města Libčice nad Vltavou, spočívající v potřebě rozvoje jednotlivých provozoven maloobchodu nebo nevýrobních služeb o prodejní či užitné ploše v řádu nízkých jednotek stovek metrů čtverečních, je integrovatelná do ploch s jiným způsobem využití a neklade tak nároky na vymezení samostatných ploch změn občanského vybavení komerčního.

OK.2.1 Posouzení vhodnosti vymezení samostatné plochy pro rozvoj komerčního občanského vybavení

V modelovém návrhu ÚP Libčice nad Vltavou není vymezována žádná samostatná plocha změny pro rozvoj komerčního občanského vybavení.

OK.2.2 Výpočtová kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj komerčního občanského vybavení

Vyhodnocení výpočtové kapacity stabilizovaných ploch

Kapacita stabilizovaných ploch komerčního občanského vybavení není hodnocena, neboť tyto plochy nejsou v modelovém návrhu ÚP Libčice nad Vltavou vymezeny.

V rámci vyhodnocení kapacity ploch smíšených obytných se uvažuje pouze kapacita ploch změn – ploch přestavby a zastavitelných ploch. Kapacita stabilizovaných ploch se nehodnotí, předpokládá se, že současný podíl využití staveb v těchto plochách pro nebytové využití je stanoven na základě aktuálního rozhodnutí jejich majitele, přičemž nelze počítat s tím, že by se toto rozhodnutí mělo v návrhovém období ÚP výrazně měnit.

Vyhodnocení výpočtové kapacity ploch změn

Pro rozvoj nového komerčního občanského vybavení jsou v modelovém návrhu ÚP Libčice nad Vltavou vymezeny tyto plochy změn o těchto plošných výměrách a výpočtových kapacitách:

<i>plocha změny</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>výpočtová kapacita</i>
<i>samostatné plochy změn komerčního občanského vybavení</i>		
nejsou vymezené		
<i>plochy změn smíšené obytné (umožňující umístování komerčního občanského vybavení)</i>		
60-P až 71-P*	69 765 m ²	16 131 m ² HPP

* Viz tabulka KAPACITA PLOCH ZMĚN SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH – NEBYTOVÉ VYUŽITÍ.

OK.2.3 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj komerčního občanského vybavení

OK.2.4 Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj komerčního občanského vybavení

<i>plocha změny</i>	<i>výpočtová kapacita</i>	<i>míra pravděpodobnosti skutečného využití</i>	<i>skutečná (redukováná) kapacita</i>
samostatné plochy změn komerčního občanského vybavení			
nejsou vymezené			
plochy změn smíšené obytné (umožňující umístování veřejného občanského vybavení)			
60-P až 71-P*	16 131 m ² HPP	20 až 80 %	6 352 m ² HPP

* Viz tabulka KAPACITA PLOCH ZMĚN SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH – NEBYTOVÉ VYUŽITÍ, míra pravděpodobnosti využití je převzatá z vyhodnocení kapacity ploch bydlení a smíšených obytných (viz kapitola B.2.2 této případové studie).

OK.3 Závěrečná bilance rozvoje komerčního občanského vybavení

Potřebu vymezení ploch změn smíšených obytných nelze vyhodnotit zvlášť pro každý způsob nebytového využití přípustný v daných plochách smíšených obytných.

Byla vyhodnocena potřeba rozvoje 2 800 m² hrubých podlažních ploch zařízení komerčního občanského vybavení (jednotlivé malé obchody a provozovny nevýrobních služeb), která nevyvolávají nároky na vymezení samostatných ploch komerčního občanského vybavení, a která jsou integrovatelná v rámci ploch s jiným způsobem využití.

Modelový návrh ÚP Libčice nad Vltavou vymezuje plochy smíšené obytné o celkové skutečné předpokládané kapacitě pro nebytové využití 6 352 m² hrubých podlažních ploch. Předpokládá se přitom přerozdělení skutečné předpokládané kapacity ploch změn smíšených obytných pro rozvoj nebytového využití mezi jednotlivé druhy nebytového využití přípustné v daných plochách smíšených obytných takto:

- občanské vybavení veřejné (OV): ~ 1 600 m² HPP [viz kapitola OV]
- občanské vybavení komerční (OK): ~ 3 200 m² HPP
- pracoviště převážně administrativního charakteru (P): ~ 1 855 m² HPP [viz kapitola P]

<i>potřebná kapacita ploch změn smíšených obytných pro rozvoj jednotlivých způsobů nebytového využití</i>	<i>potřebná kapacita ploch změn smíšených obytných pro rozvoj nebytového využití</i>	<i>skutečná kapacita ploch změn smíšených obytných pro nebytové využití</i>	<i>plochy změn smíšené obytné</i>
občanské vybavení veřejné	1 600 m ² HPP	6 655 m ² HPP	~ 6 352 m ² HPP
občanské vybavení komerční	3 200 m ² HPP		
pracoviště	1 855 m ² HPP		
			60-P až 71-P

Jsou vymezeny výhradně plochy přestavby smíšené obytné. Potřeba vymezení ploch přestavby smíšených obytných právě z důvodu zajištění podmínek pro rozvoj plošně méně náročného a volně lokalizovatelného veřejného občanského vybavení, plošně méně náročného komerčního občanského vybavení a vybraných druhů pracovišť však nepřímou odůvodňuje potřebu většího množství zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení, neboť snižuje kapacitu těchto ploch pro funkci bydlení [viz kapitola B.2 této případové studie].

P Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro pracoviště

P.1 Vyhodnocení celkové potřeby nových pracovišť

P.1.1 Vyhodnocení bilance pracovních míst v pracovištním obvodu

Prvním krokem při vyhodnocení potřeby nových pracovišť je zjištění bilance pracovních míst a ekonomicky aktivních osob v pracovištním obvodu řešené obce. Pracovištním obvodem Libčic n. V. je Rozvojová oblast OB1 Praha. Dle Přílohy č. 2 metodického pokynu – Bilance pracovních míst vykazuje tento pracovištní obvod bilanci + 65.048 pracovních míst oproti počtu ekonomicky aktivních osob.

Území obce tak z pohledu bilance celého pracovištního obvodu nevykazuje potřebu vymezování nových ploch pro pracoviště. Nicméně i tak může být legitimním zájmem obce eliminovat vysokou vyjížďku svých obyvatel za prací nabídkou pracovních míst přímo na území obce. V rámci této operace se ovšem nelze stoprocentně opřít o jakýkoliv objektivní údaj. Data ze SLDB 2011 týkající se vyjížďky za prací jsou nepřesná. V případě Libčic n. V. je například z celkových 1681 ekonomicky aktivních osob evidováno pouze 723 osob vyjíždějících za zaměstnáním, což zjevně neodpovídá realitě. Celkově jsou data o vyjížďce za prací dle SLDB 2011 statistiky hodnocena jako kusá, zachycující – velmi hrubě odhadnuto – realitu pouze z jedné poloviny.

V ÚP Libčice n. V. nejsou vymezeny žádné zastavitelné plochy pro pracoviště. Pouze za účelem modelové aplikace metodického pokynu je tak provedeno celkové vyhodnocení potřeby ploch pro pracoviště. Na základě odborného odhadu **je stanoven reálný počet vyjíždějících za prací na 1400 osob.**

Dle SLDB 2011 představuje dojíždka do Prahy 70 %. Většina z ostatních vyjíždějících má cíl bližší (Kralupy n. V., Husinec). Dojíždění do Prahy přitom přesahuje časové pražské dojíždky 30 minut při použití osobního automobilu a 45 minut při využití veřejné dopravy, které byly odbornou literaturou vyhodnoceny jako akceptovatelné z pohledu udržitelného rozvoje území a důstojného nakládání s volným časem lidí (Šindlerová, V., Felcman, J., 2017) (Při vyhodnocení celkové doby dojíždky je nutné započítat nejen samotnou dobu jízdy – v případě vlaku je to na Masarykovo nádraží 27 min. nicméně je třeba započítat dalších průměrných 10 min. a 10 min. na příchod k nádraží a 5 min. čekání. Obdobně je třeba při cestě autem přičíst čas na parkování a cestu z parkoviště.). **Počet vyjíždějících s nadlimitní dobou dojíždění je tak stanoven na 980.**

Ambice na stáhnutí části vyjíždějících za prací do pracovišť na území města je nastavena realisticky, tudíž zohledňuje 1) mimořádnou atraktivitu Prahy z pohledu nabídky pracovních míst, 2) v tomto ohledu stále velmi příznivou dobu dojíždky, byť mírně nadlimitní, 3) velmi příznivé podmínky na dojíždění vlakem, tedy tím nejekologičtějším druhem dopravy. Cílová hodnota pro přemístění pracovišť z Prahy do Libčic n. V. je tak stanovena na 25 %, **v ÚP je tedy žádoucí vytvořit podmínky pro umístění nových cca 250 pracovních míst.**

P.1.2 Upřesnění bilance pracovních míst dle pozice obce v sídelní struktuře

Vzhledem ke kladné bilanci pracovních míst je vyhodnocení potřeby ploch pracovišť provedeno ve specifickém režimu, kdy je potřeba pracovišť odvozena z cíle snížit vyjížďku za prací. Upřesnění bilance dle pozice obce v sídelní struktuře se tak neprovádí.

P.1.3 Převod celkové potřeby pracovních míst na jednotlivá odvětví ekonomické činnosti

Na základě zjištěné individuální statistiky města Libčice n. V. týkající se rozdělení zaměstnaných osob dle odvětví ekonomické činnosti lze stanovit následující předpokládané rozložení pracovních míst dle jednotlivých druhů ploch:

- plochy výroby a skladování, plochy výroby smíšené: 17 % (z celkových 250 abs. 43)
- plochy smíšené obytné: 45 % (z celkových 250 abs. 113)
- plochy občanského vybavení: 15 % (z celkových 250 abs. 38)
- rozptyl v ostatních typech ploch: 23 % (z celkových 250 abs. 58)

Oproti celorepublikové statistice je podíl zaměstnaných v průmyslu ve městě znatelně nižší, větší podíl zaznamenávají odvětví v terciéru. To potvrzuje vysokou míru dojíždky za prací do Prahy, byť se v obci nachází plošně rozsáhlý průmyslový areál bývalých šroubáren.

Oproti celorepublikové statistice je podíl pracovních míst v plochách občanského vybavení výrazně snížen na úkor ploch smíšených obytných a na úkor rozptylu v ostatních typech ploch – především ploch pro bydlení, neboť v území nejsou vymezeny samostatné plochy pro komerční občanské vybavení.

P.2 Vyhodnocení kapacity území pro rozvoj pracovišť

P.2.1 Výpočtová kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj pracovišť

Vyhodnocení výpočtové kapacity stabilizovaných ploch

V rámci vyhodnocení kapacity **ploch výroby a skladování (smíšených výrobních)** se uvažuje pouze kapacita ploch změn – ploch přestavby a zastavitelných ploch. Kapacita stabilizovaných ploch v daném modelovém případě není hodnocena. Předpokládá se, že současná intenzita využití těchto ploch (a s tím související počet pracovních míst) je dána rozhodnutím jejich majitele (provozovatele podniků v ploše), přičemž je mimo reálné možnosti ÚP tuto intenzitu jakkoliv ovlivňovat.

V rámci vyhodnocení kapacity **ploch smíšených obytných** se uvažuje pouze kapacita ploch změn – ploch přestavby a zastavitelných ploch. Kapacita stabilizovaných ploch se nehodnotí, předpokládá se, že současný podíl využití staveb v těchto plochách pro nebytové využití je stanoven na základě aktuálního rozhodnutí jejich majitele, přičemž nelze počítat s tím, že by se toto rozhodnutí mělo v návrhovém období ÚP výrazně měnit.

Vyhodnocení výpočtové kapacity ploch změn

Pro rozvoj nových pracovišť jsou v modelovém návrhu ÚP Libčice nad Vltavou vymezeny tyto plochy změn o těchto plošných výměrách a výpočtových kapacitách:

<i>plocha změny</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>výpočtová kapacita</i>
<i>plochy změn výroby a skladování / smíšené výrobní (umožňující umístování pracovišť v průmyslu, výrobě a skladování)</i>		
<i>nejsou vymezeny žádné plochy změn</i>		
<i>plochy změn smíšené obytné (umožňující umístování pracovišť v integrovaných zařízeních občanského vybavení, administrativě a nerušící výrobě)</i>		
60-P až 71-P*	69 765 m ²	16 131 m ² HPP

* Viz tabulka KAPACITA PLOCH ZMĚN SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH – NEBYTOVÉ VYUŽITÍ.

Kapacita ploch smíšených obytných pro nebytové funkce vyplývá ze standardního vyhodnocení prostorové regulace těchto ploch a stanovení předpokládaného poměru bytového a nebytového využití staveb v těchto plochách. Toto vyhodnocení je primárně prováděno v rámci vyhodnocení potřeby ploch pro bydlení.

P.2.2 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj pracovišť

P.2.3 Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj pracovišť

Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch výroby a skladování (výroby smíšené) je provedeno v následující tabulce:

<i>plocha změny</i>	<i>výpočtová kapacita</i>	<i>míra pravděpodobnosti skutečného využití</i>	<i>skutečná (redukovaná) kapacita</i>
<i>plochy změn výroby a skladování / smíšené výrobní (umožňující umístování pracovišť v průmyslu, výrobě a skladování)</i>			
<i>nejsou vymezeny žádné plochy změn</i>			
<i>plochy změn smíšené obytné (umožňující umístování pracovišť v integrovaných zařízeních občanského vybavení, administrativě a nerušící výrobě)</i>			
60-P až 71-P*	16 131 m ² HPP	20 až 80 %	6 352 m ² HPP = 104 pracovních míst

* Viz tabulka KAPACITA PLOCH ZMĚN SMÍŠENÝCH OBYTNÝCH – NEBYTOVÉ VYUŽITÍ, míra pravděpodobnosti využití je převzata z vyhodnocení kapacity ploch bydlení a smíšených obytných (viz kapitola B.2.2 této případové studie).

Potřebu vymezení ploch změn smíšených obytných nelze vyhodnotit zvlášť pro každý způsob nebytového využití přípustný v daných plochách smíšených obytných. Návrh modelového ÚP Libčice nad Vltavou vymezuje plochy smíšené obytné o celkové skutečné předpokládané kapacitě pro nebytové využití 6 352 m² hrubých podlažních ploch. Předpokládá se, že nově umístovaná pracoviště v těchto plochách budou především charakteru služeb, administrativy, případně nerušící výroby.

Rozdělení vypočtených 113 pracovních míst, jejichž umístění se předpokládá v plochách smíšených obytných, mezi jednotlivé typy pracovišť je provedeno s využitím vyhodnocení potřeby ploch pro občanské vybavení v částech OV a OK. V nich je vyhodnocena potřeba 4 800 m² HPP pro rozvoj veřejného a komerčního občanského vybavení v plochách smíšených obytných. Tyto plochy zahrnují jak integrovaná zařízení občanského vybavení veřejného (ordinace lékařů, sociální služby apod.), tak obchody a služby. Jejich plošné nároky jsou obvykle vyšší než plošné nároky administrativních pracovišť, je tak stanoven koeficient 80 m² HPP na jedno pracovní místo. V plochách smíšených obytných je tak zajištěna plocha pracovišť pro 60 pracovních míst v odvětví občanského vybavení.

Pro ostatní pracovní místa v plochách smíšených obytných zbývá 1 552 m² HPP. Tato pracovní místa budou mít charakter administrativy, případně nerušící výroby. Vzhledem k pozici města Libčice nad Vltavou v sídelní struktuře a s tím související demografické struktuře obyvatel (včetně jeho vzdělání a kvalifikace) je předpokladem výrazná převaha pracovišť administrativního charakteru. Plošný nárok těchto pracovišť je tak odvozen z doporučené plochy pro průměrné kancelářské pracoviště s prostorem pro jednání a odkládací plochou 16 m². Jelikož čistá kancelářská plocha zaujímá zpravidla 40 – 50 % hrubé podlažní plochy administrativní budovy, plošný nárok na jedno pracovní místo je tak odvozen na 35 m² HPP. V plochách smíšených obytných je tak zajištěna plocha pracovišť pro 44 pracovních míst v odvětví administrativy a nerušící výroby.

Modelový návrh ÚP Libčice nad Vltavou vymezuje plochy smíšené obytné s následující kapacitou pro umístění pracovišť:

- občanské vybavení veřejné (OV): ~ 1 600 m² HPP ~ 20 pracovních míst
- občanské vybavení komerční (OK): ~ 3 200 m² HPP ~ 40 pracovních míst
- pracoviště s charakterem převážně administrativního charakteru, popř. nerušící výroby (P): ~ 1 552 m² HPP ~ 44 pracovních míst

P.3 Závěrečná bilance rozvoje pracovišť

Lze konstatovat, že navržená kapacita 104 pracovišť vykazuje jen mírnou odchylku od stanovené potřeby 113 pracovišť v plochách smíšených obytných.

Jsou vymezeny výhradně plochy přestavby smíšené obytné. Potřeba vymezení ploch přestavby smíšených obytných právě z důvodu zajištění podmínek pro rozvoj plošně méně náročného a volně lokalizovatelného veřejného občanského vybavení, plošně méně náročného komerčního občanského vybavení a vybraných druhů pracovišť však nepřímou odůvodňuje potřebu většího množství zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení, neboť snižuje kapacitu těchto ploch pro funkci bydlení [viz postup v kap. B.2 metodického pokynu].

Případová studie PS2

Modelové území: Most

Velké a výrazně depopulační město

Obsah: B – potřeba bytů



B Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení

B.1 Vyhodnocení celkové potřeby nových bytů

B.1.1 Vyhodnocení vnitřní potřeby nových bytů

B.1.1.1 Vyhodnocení základní vnitřní potřeby nových bytů

Výpočet je proveden na základě tohoto vzorce:

základní vnitřní potřeba nových bytů

$\frac{\text{počet mladých 10 až 24 let}}{2}$	-	$\frac{\text{počet seniorů 65+ let}}{2}$
---	---	--

- počet mladých 10 až 24 let: 10 058
- počet seniorů 65+ let: 12 153

Základní vnitřní potřeba bytů: - 1 048 bytů

B.1.1.2 Vyhodnocení odpadu bytů

1. konverze bytů na rekreační využití

Byty neobydlené dle SLDB 2001: 1567

Byty neobydlené dle SLDB 2011: 1729

→ Trend je mírně negativní, za 10 let přibylo 162 neobydlených bytů, tj. cca 10% růst počtu neobydlených bytů. Nicméně vzhledem k celkovému počtu bytů (dle SLDB 2001 celkem 30.097) nejde o nikterak dramatický trend, jedná se o odpad cca 0,5 % bytů za 10 let. Vzhledem k tomu, že město vykazuje značně depopulační trend, zvyšování počtu neobsazených bytů není v daném případě způsoben jejich přeřazením do režimu rekreace, ale je způsobeno právě úbytkem obyvatel. Riziko vybydlování stávajícího bytového fondu související s depopulací města tak bude vyhodnoceno v rámci závěrečné kap. B.1.4.

2. zástavba nevyhovující platné legislativě

V rámci dílčí případové studie nebyl proveden komplexní průzkum území, tento faktor je tedy modelově hodnocen jako nulový.

3. zástavba vyhodnocená jako nevyhovující z urbanistických důvodů

V rámci dílčí případové studie nebyl proveden komplexní průzkum území, tento faktor je tedy modelově hodnocen jako nulový.

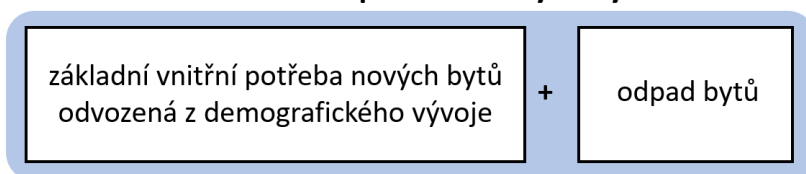
4. demolice bytů vynucené plánovanými investicemi

V rámci dílčí případové studie nebyl proveden komplexní průzkum území, tento faktor je tedy modelově hodnocen jako nulový.

Odpad bytů: 0 bytů

B.1.1.3 Stanovení celkové vnitřní potřeby nových bytů

celková vnitřní potřeba nových bytů



- základní vnitřní potřeba bytů: - 1 048 bytů
- odpad bytů: 0 bytů

Celková vnitřní potřeba nových bytů: - 1 048 bytů

B.1.2 Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech

B.1.2.1 Porovnání struktury bytového fondu

- počet osob v obydlených bytech celkem: 63 856
- počet osob v obydlených bytech v rodinných domech: 5 001
- podíl osob v rodinných domech: 7,83 %
- srovnání s odpovídající velikostní skupinou obcí:

velikostní skupina obce	podíl osob žijících v bytech v rodinných domech (v %)
20 000 – 49 999 obyvatel	28,09
50 000 – 99 999 obyvatel	24,23
100 000 a více obyvatel	19,80

→ Podíl obyvatel v rodinných domech je v rámci odpovídající velikostní skupiny obcí u Mostu výrazně menší. Lze tak přistoupit k vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu.

Pro stanovení počtu obyvatel k přestěhování do rodinných domů jsou zohledněny následující faktory:

- Přesný počet obyvatel města: Most se nachází na nižší hladině intervalu odpovídající velikostní skupiny obcí. Rozdíl mezi hodnotou velikostní skupiny 50 000 – 99 999 a 20 000 – 49 999 je nicméně menší, korekce je tak provedena pouze mírná, na 25 %.
- Ekonomická síla obyvatel obce a rozvojová atraktivita obce: Na poměry ČR je tento faktor na velmi nízké úrovni. Město Most vykazuje silné depopulační trendy, a to jak stárnutím populace (viz výše negativní bilance vnitřní potřeby - 1 048 bytů), tak vystěhováním obyvatel (viz dále - 283 bytů). Likvidita bytů je tak ve městě nízká, stejně tak možnost byty pronajmout. To bude silně omezovat možnosti stávajících obyvatel pořídit si nové bydlení s využitím prostředků z prodeje či pronájmu jejich současných bytů. Zároveň je Most obec, která dlouhodobě vykazuje horší ekonomická data, ať už se týkají vysoké nezaměstnanosti obyvatel, či jejich vysokého zadlužení. Ambice na nabídku nových bytů v rodinných domech se tak musí omezit výrazně, pouze na nejbohatší část obyvatel, která toho je reálně schopná dosáhnout.

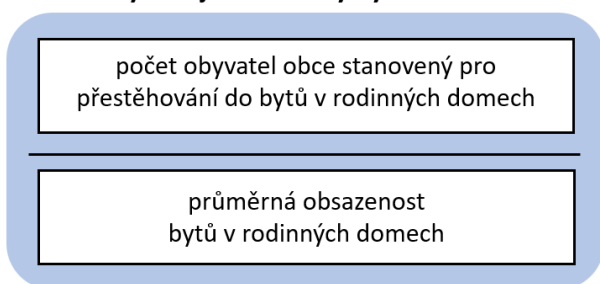
Při korekci v tomto bodu tak lze vyjít z dosavadního trendu proměny struktury bytového fondu. Dle SLDB 2001 byl podíl bytů v rodinných domech na celkovém počtu obydlených bytů 5,15 %. Dle SLDB 2011 byl tento podíl 6,36 %. Za 10 let mezi roky 2001 – 2011 přibylo celkem 366 bytů v rodinných domech. Taktéž v letech 2011 – 2019 tento trend pokračoval – přibyly pouhé 4 byty v bytových domech oproti 290 bytům v rodinných domech (dalších cca 50 bytů bylo vybudováno ve stavebně upravených nebytových prostorech a nebytových budovách). Podíl bytů v rodinných domech tak stoupl na cca 7,3 %. Extrapolací dosavadního trendu na návrhové období 15 let lze tak předpokládat zvýšení podílu bytů v rodinných domech o necelé 2 procentní body.

Je nicméně legitimní připustit výraznější iniciaci tohoto trendu za účelem zpomalení další depopulace obyvatel obce vystěhováním. A to především depopulace do okolních suburbánních obcí. Z toho důvodu je dosavadní tempo trendu přestěhování z bytových do rodinných domů zdvojnásobeno. I při zdvojnásobení dosavadního trendu lze nicméně předpokládat podíl osob v bytech v rodinných domech – i při uvážení vyšší obsazenosti bytů v rodinných domech – na konci návrhového období ÚP na max. 13 % (předpokládaný poměr v roce 2019 je vzhledem k výstavbě v letech 2011 – 2019 cca 9 % + 4 procentní body odvozené výše).

- Tempo zvyšování kvality bydlení: Tento faktor byl zohledněn výraznou korekcí v předchozím kroku, opřenou o dosavadní trend výstavby rodinných domů na území města. Výsledná hodnota podílu osob v bytech v rodinných domech po všech korekcích je tak stanovena na 13 %.

4 % osob z počtu obyvatel v roce 2019 dle průběžné evidence (66 034) představuje celkem 2 641 osob. Výpočet tak bude proveden dle následujícího vzorce:

vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu



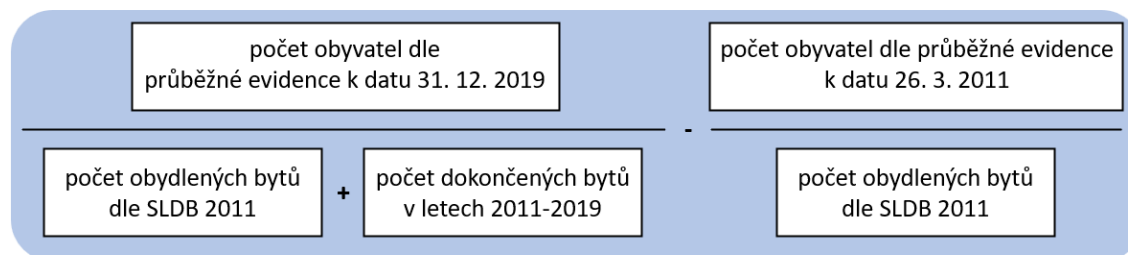
- počet obyvatel stanovený pro přestěhování do bytů v rodinných domech: 2 641
- průměrná obsazenost bytů v rodinných domech v ČR: 2,8

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu: + 943 bytů

B.1.2.2 Vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů

Výpočet dosavadního trendu obsazenosti bytů v letech 2011 – 2019 se provede dle následujícího vzorečku:

dosavadní vývoj obsazenosti bytů



- počet obydlených bytů dle SLDB 2011: 28 840
- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 26. 3. 2011: 67 030
- počet dokončených bytů v letech 2011 – 2019: 352
- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2019: 66 034

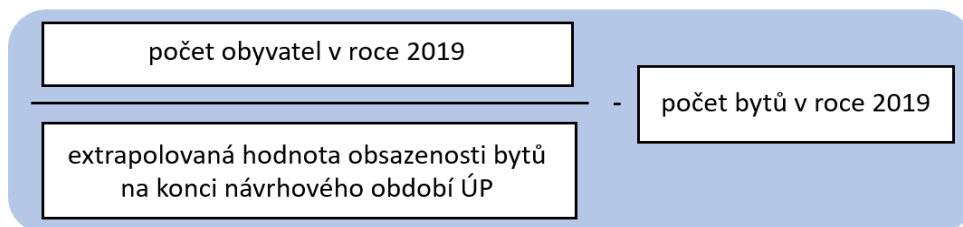
Obsazenost bytů 2019: 2,26

Obsazenost bytů 2011: 2,32

→ Obsazenost bytů klesla v období 2011 – 2019 o 0,06 osoby/byt. Extrapolace tohoto trendu na dalších 15 let vede k hodnotě 2,12. Vzhledem k depopulačnímu trendu a stárnutí obyvatelstva města Most je pokles na tuto hodnotu ještě reálný a lze ho pro následující výpočet aplikovat.

Pro návrhové období územního plánu 15 let je potřeba nových bytů vyplývajících z tohoto trendu vypočtena dle následujícího vzorce:

**vnitřní poptávka po nových bytech
vyplývající z trendu snižování obsazenosti bytů**



- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2019: 66 034
- extrapolovaná hodnota obsazenosti bytů na konci návrhového období ÚP: 2,12
- počet bytů v roce 2019: 29 192

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývajících ze snižování obsazenosti bytů: + 1 956 bytů

B.1.2.3 Výsledný výpočet vnitřní poptávky po nových bytech

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývajících z nevyhovující struktury bytového fondu: + 943 bytů

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývajících ze snižování obsazenosti bytů: + 1 956 bytů

→ Byty uvolněné na základě uspokojení vnitřní poptávky vyplývajících z nevyhovující struktury bytového fondu budou využity pro saturaci poptávky vyplývajících ze snižování obsazenosti bytů. Předpokládaný počet uvolněných bytů vyplývá z obsazenosti bytů v bytových domech v Mostu, který je dle SLDB 2011 2,2 osoby/byt. Počet uvolněných bytů v bytových domů je tak dán výpočtem $2\ 641 \text{ obyvatel} / 2,2 = 1\ 200 \text{ bytů}$.

Při uspokojení vnitřní poptávky vyplývajících z nevyhovující struktury bytového fondu vytvořením podmínek pro 943 bytů v rodinných domech tak bude uvolněním stávajících bytů v bytových domech částečně uspokojena poptávka vyplývajících ze snižování obsazenosti bytů. V území bude stále chybět 756 bytů.

V tomto kroku je ještě provedena kontrola, zda uspokojení vnitřní poptávky nemůže způsobit vybydlování stávajícího bytového fondu. Je tak zkontrolován počet neobsazených bytů dle SLDB:

- byty neobydlené dle SLDB 2001: 1 567
- byty neobydlené dle SLDB 2011: 1 729

→ Trend je mírně negativní, za 10 let přibylo 162 neobydlených bytů, tj. cca 10% růst počtu neobydlených bytů. Nicméně vzhledem k celkovému počtu bytů (dle SLDB 2001 celkem 30 097) nejde o nikterak dramatický trend, jedná se o odpad cca 0,5 % bytů za 10 let. Riziko, že uspokojení vnitřní poptávky bude dosavadní trend vybydlování bytového fondu akcelarovat, bude vyhodnoceno v závěrečné kap. B.1.4, kdy bude provedeno sloučení hodnot vnitřní potřeby, vnitřní poptávky a vnější poptávky.

Celková vnitřní poptávka po nových bytech: + 943 bytů v rodinných domech a + 756 bytů bez určení typu.

B.1.3 Vyhodnocení vnější poptávky po bytech

B.1.3.1 Vyhodnocení dosavadního vývoje migrace

Výchozí výpočet vnější poptávky po bytech je proveden prostou extrapolací dosavadního tempa migrace do obce za posledních 15 let na příštích 15 let. Počet předpokládaných přistěhovaných osob je na byty převeden vydělením předpokládanou obsazeností bytů ke konci návrhového období (viz výše krok B.1.2.2).

- přírůstek / úbytek stěhováním 2005 – 2019: - 599
- předpokládaná obsazenost bytů: 2,12

Výchozí výpočet vnější poptávky po nových bytech: - 283 bytů

B.1.3.2 Urbanistický korektiv – faktor polohy obce v rámci sídelní struktury

Město Most není součástí rozvojové oblasti, korekce dosavadního trendu faktorem polohy v rámci sídelní struktury není nutné provést.

B.1.3.3 Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti veřejných infrastruktur

V rámci dílčí případové studie nebyl proveden komplexní průzkum území, tento faktor je tedy modelově hodnocen jako nulový.

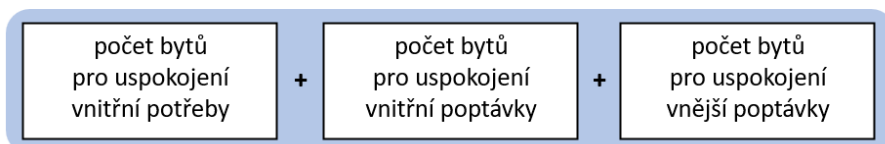
B.1.3.4 Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti pracovištního centra

Město Most je pracovištním centrem. Celý pracovištní obvod ORP Most nevykazuje výrazně deficitní bilanci pracovních míst (na 35 211 obyvatel je zde 31 045 pracovních míst, index pracovištní nasycenosti 0,88 řadí ORP Most do lépe hodnocených pracovištních obvodů. Korekce dosavadního trendu, který je navíc negativní, tak nemusí být provedena.

B.1.4 Výpočet celkové potřeby nových bytů

Celková potřeba nových bytů je vypočtena součtem výše vypočtených hodnot:

výpočet celkové potřeby nových bytů



- Celková vnitřní potřeba nových bytů: - 1 048 bytů
- Celková vnitřní poptávka po nových bytech: + 943 bytů v rodinných domech a + 756 bytů bez určení typu
- Vnější poptávka po nových bytech: - 283 bytů

Územní plán by měl vytvořit podmínky pro umístění + 958 bytů v rodinných domech. Negativní bilance vnitřní potřeby plně pokryje vnitřní poptávku vyplývající ze snižování obsazenosti bytů, i poté je nutné počítat s 292 uvolněnými byty. Zároveň lze předpokládat dalších 283 uvolněných bytů vlivem vystěhování lidí. To je celkem 575 uvolněných bytů.

Je třeba vycházet z toho, že tyto uvolněné byty nemohou plně saturovat vnitřní poptávku po 943 bytech v rodinných domech. Ze stávajícího podílu bytů v rodinných domech na obsazených bytech (cca 7,3 %) lze odvodit, že naprostá většina uvolněných bytů bude v bytových domech. Korekce je tak provedena pouze mírná:

Potřeba bytů v rodinných domech je snížena o 7,3 %, což je aktuální podíl bytů v rodinných domech. Celková potřeba 943 bytů je tak snížena na 874 bytů. Pro umístění tohoto počtu bytů v rodinných domech by měly být v územním plánu vytvořeny podmínky.

V té souvislosti je snížena predikce uvolněných bytů o ten samý počet, tedy na výsledných 506 bytů. Tento počet uvolněných bytů by mělo vedení města předpokládat a nastavit na to svou budoucí strategii. Ta bude typicky zahrnovat přípravu finančních prostředků a administrativní kapacity potřebné na sestěhování obyvatel bytových domů a asanaci prázdných bytových domů.

CELKOVÁ POTŘEBA NOVÝCH BYTŮ: + 874 bytů v rodinných domech s předpokladem nutnosti asanace 506 bytů v bytových domech.

Případová studie PS3

Modelové území: Rakovník

Depopulační okresní město ve vnitřní periferii

Obsah: B – potřeba bytů



B Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení

B.1 Vyhodnocení celkové potřeby nových bytů

B.1.1 Vyhodnocení vnitřní potřeby nových bytů

B.1.1.1 Vyhodnocení základní vnitřní potřeby nových bytů

Výpočet je proveden na základě tohoto vzorce:

$$\frac{\text{základní vnitřní potřeba nových bytů}}{\text{počet mladých 10 až 24 let}} - \frac{\text{počet seniorů 65+ let}}{\text{počet mladých 10 až 24 let}}$$

počet mladých 10 až 24 let	-	počet seniorů 65+ let
2		2

- počet mladých 10 až 24 let: 2 109
- počet seniorů 65+ let: 3 494

Základní vnitřní potřeba bytů: - 243 bytů

B.1.1.2 Vyhodnocení odpadu bytů

1. konverze bytů na rekreační využití

Byty neobydlené dle SLDB 2001: 569

Byty neobydlené dle SLDB 2011: 633

→ Trend je mírně negativní, za 10 let přibylo 64 neobydlených bytů, tj. cca 11% růst počtu neobydlených bytů. Vzhledem k celkovému počtu bytů (dle SLDB 2001 celkem 7336) nejde o nikterak dramatický trend, jedná se o odpad cca 0,9 % bytů za 10 let. Vzhledem k tomu, že město vykazuje značně depopulační trend, zvyšování počtu neobsazených bytů není v daném případě pravděpodobně způsoben jejich přearazením do režimu rekreace, ale je způsobeno právě úbytkem obyvatel. Riziko vybydlování stávajícího bytového fondu související s depopulací města tak bude vyhodnoceno v rámci závěrečné kap. B.1.4.

2. zástavba nevyhovující platné legislativě

V rámci dílčí případové studie nebyl proveden komplexní průzkum území, tento faktor je tedy modelově hodnocen jako nulový.

3. zástavba vyhodnocená jako nevyhovující z urbanistických důvodů

V rámci dílčí případové studie nebyl proveden komplexní průzkum území, tento faktor je tedy modelově hodnocen jako nulový.

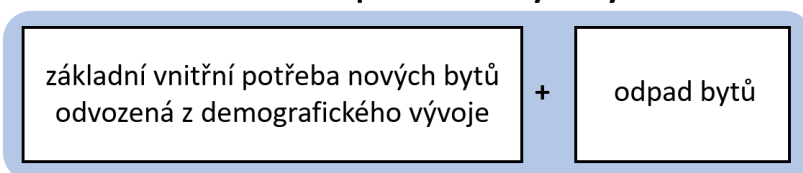
4. demolice bytů vynucené plánovanými investicemi

V rámci dílčí případové studie nebyl proveden komplexní průzkum území, tento faktor je tedy modelově hodnocen jako nulový.

Odpad bytů: 0 bytů

B.1.1.3 Stanovení celkové vnitřní potřeby nových bytů

celková vnitřní potřeba nových bytů



- základní vnitřní potřeba bytů: - 243 bytů
- odpad bytů: 0 bytů

Celková vnitřní potřeba nových bytů: - 243 bytů

B.1.2 Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech

B.1.2.1 Porovnání struktury bytového fondu

- počet osob v obydlených bytech celkem: 16 227
- počet osob v obydlených bytech v rodinných domech: 5 666
- podíl osob v rodinných domech: 34,92 %
- srovnání s odpovídající velikostní skupinou obcí:

velikostní skupina obce	podíl osob žijících v bytech v rodinných domech (v %)
5 000 – 9 999 obyvatel	54,25
10 000 – 19 999 obyvatel	37,33
20 000 – 49 999 obyvatel	28,09

→ Podíl obyvatel v rodinných domech je v rámci odpovídající velikostní skupiny obcí u Rakovníka mírně nižší. Lze tak přistoupit k vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu.

Pro stanovení počtu obyvatel k přestěhování do rodinných domů jsou zohledněny následující faktory:

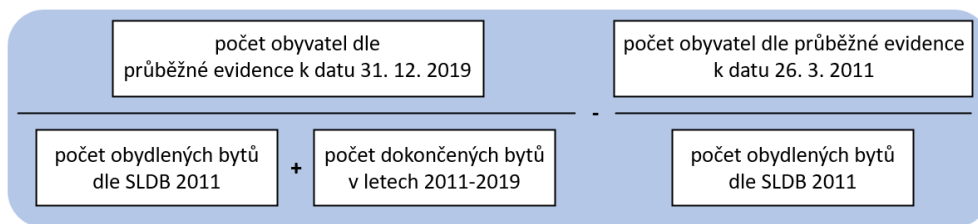
- Přesný počet obyvatel města: Rakovník se nachází mírně nad průměrem intervalu odpovídající velikostní skupiny obcí. Průměrný podíl obyvatel v rodinných domech ve velikostní skupině obcí odpovídající Rakovníku (37,33 %) je tak vhodné mírně přiblížit hodnotě odpovídající velikostní skupině obcí s 20 000 – 49 999 obyvateli (28,09 %). Tato korekce způsobuje, že se odpovídající hodnota přibližuje stávající hodnotě v Rakovníku. Z uvedeného vyplývá, že po tomto zpřesnění není zjištěná struktura bytového fondu vyhodnocena jako nevyhovující a není třeba v tomto kroku pokračovat ve výpočtu potřeby bytů.

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu: + 0 bytů

B.1.2.2 Vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů

Výpočet dosavadního trendu obsazenosti bytů v letech 2011 – 2019 se provede dle následujícího vzorečku:

dosavadní vývoj obsazenosti bytů



- počet obydlených bytů dle SLDB 2011: 6 703
- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 26. 3. 2011: 16 731
- počet dokončených bytů v letech 2011 – 2019: 128
- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2019: 15 709

Obsazenost bytů 2019: 2,3

Obsazenost bytů 2011: 2,5

→ Obsazenost bytů klesla v období 2011 – 2019 o 0,2 osoby/byt. Jde o velmi výrazné tempo snižování obsazenosti bytů dané razantním úbytkem obyvatel v posledních letech. U takto extrémních hodnot je žádoucí ověřit si zaznamenané trendy v dlouhodobějším horizontu – byl tak vyhodnocen vývoj počtu obyvatel od roku 2000:

rok	31. 12. 2000	31. 12. 2005	31. 12. 2010	31. 12. 2015	31. 12. 2019
počet obyvatel	16 901	16 238	16 661	16 081	15 709

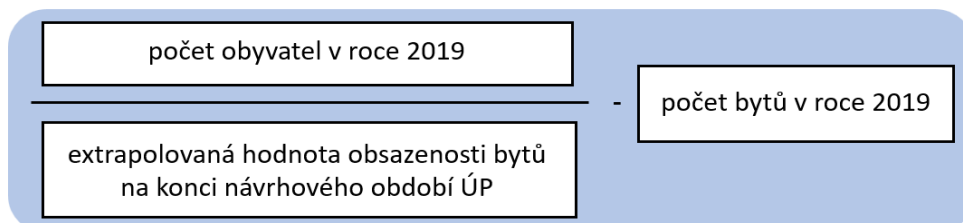
Ze zjištěných dat vyplývá, že tak rychlé tempo depopulace není trend celých posledních 20 let, ale že došlo v tomto období k několika výkyvům – nejprve poklesu mezi lety 2000 – 2005, následně zase růstu k roku 2010 a od té doby k setrvalému poklesu až do současnosti. Lze tedy konstatovat, že pokles počtu obyvatel a s ním související pokles obsazenosti bytů je třeba i do budoucna předpokládat, nicméně tempo posledních 10 let je do určité míry zkreslené.

V kroku B.1.3 přitom bylo zjištěno, že je třeba provést zásadní korekci dosavadního vývoje migrace (viz dále). Taková korekce má vliv na předpoklad, že bude i nadále docházet k ubývání obyvatel a z toho vyplývajícího uvolňování velkého počtu bytů, jejich nízkou cenu a tím pádem snižování obsazenosti bytů.

Je tak predikováno výrazné zpomalení tempa snižování obsazenosti bytů, a to pouze o 0,1 osoby / byt / 15 let na výhledovou obsazenost bytů 2,2 osoby / byt. Taková hodnota je reálná, aniž by byla spojeno s masivním nárůstem neobydlených bytů.

Pro návrhové období územního plánu 15 let je potřeba nových bytů vyplývajících z tohoto trendu tedy vypočtena dle následujícího vzorce:

vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z trendu snižování obsazenosti bytů



- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2019: 15 709
- extrapolovaná hodnota obsazenosti bytů na konci návrhového období ÚP: 2,2
- počet bytů v roce 2019: 6 831

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývajících ze snižování obsazenosti bytů: + 309 bytů

B.1.2.3 Výsledný výpočet vnitřní poptávky po nových bytech

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu: + 0 bytů

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající ze snižování obsazenosti bytů: + 309 bytů

→ Snižování obsazenosti bytů je jevem, který doprovází souběžný trend uvolňování bytů – ať už z důvodu negativní vnitřní potřeby, negativní vnější poptávky (tedy vystěhovávání obyvatel města), popř. na základě výstavby rodinných domů určených pro stávající obyvatele rodinných domů. Tento dílčí výpočet vnitřní poptávky je tak třeba vyhodnotit v celkovém kontextu hodnot vnitřní potřeby a vnější poptávky. To bude provedeno v rámci kroku B.1.4.

Celková vnitřní poptávka po nových bytech: + 309 bytů

B.1.3 Vyhodnocení vnější poptávky po bytech

B.1.3.1 Vyhodnocení dosavadního vývoje migrace

Výchozí výpočet vnější poptávky po bytech je proveden prostou extrapolací dosavadního tempa migrace do obce za posledních 15 let na příštích 15 let. Počet předpokládaných přistěhovaných osob je na byty převeden vydělením předpokládanou obsazeností bytů ke konci návrhového období (viz výše krok B.1.2.2).

- přírůstek / úbytek stěhováním 2005 – 2019: - 638
- předpokládaná obsazenost bytů: 2,1

Výchozí výpočet vnější poptávky po nových bytech: - 304 bytů

B.1.3.2 Urbanistický korektiv – faktor polohy obce v rámci sídelní struktury

- Město Rakovník je součástí Rozvojové oblasti nadmístního významu OBk4 Rakovník.
- V samotné Rozvojové oblasti nadmístního významu OBk4 Rakovník je zaznamenáno v letech 2005 – 2019 záporné saldo migrace - 10,0 osob / 1000 obyvatel / 15 let.
- Záporné saldo migrace v samotném městě Rakovník je přitom znatelně vyšší. Vůči střednímu stavu počtu obyvatel k 1. 7. 2012 (16 568) je toto saldo - 38,5 osob / 1000 obyvatel / 15 let.
- Ještě výraznější odchylku lze u Rakovníku zaznamenat vůči zbylé části jeho správního obvodu ORP (tedy té části nezahrnuté do rozvojové oblasti). V těchto obcích je zaznamenáno dokonce výrazně kladné souhrnné saldo migrace 114,0 osob / 1000 obyvatel / 15 let!

→ Je přípustné provést razantní korekci dosavadního tempa uspokojování vnější poptávky po bytech. Z výše uvedených demografických dat je zjevné, že razantní úbytek obyvatel Rakovníka je s nejvyšší pravděpodobností z velké části spojen s migrací do jeho suburbie (resp. spádových obcí v jeho správním obvodu ORP). Z důvodu zájmu o zachování udržitelné sídelní struktury, ve které by měl být i nadále Rakovník sídelním centrem rozvojové oblasti a spádového regionu a ve které by nemělo docházet k rozpadu tohoto jeho postavení do okolních menších obcí, je žádoucí vytvořit na území města dostatečnou nabídku bytů.

Korekce bude provedena na základě absolutních hodnot migrace ve městě Rakovník, v Rozvojové oblasti nadmístního významu OBk4 Rakovník a ve správním obvodu ORP Rakovník:

- Rakovník – přírůstek / úbytek stěhováním 2005 – 2019: - 638
- Rozvojová oblast nadmístního významu OBk4 Rakovník – přírůstek / úbytek stěhováním 2005 – 2019: - 220
- Správní obvod ORP Rakovník (mimo obce v rozvojové oblasti Rakovník) – přírůstek / úbytek stěhováním 2005 – 2019: 3 053

Přírůstek obyvatel ve správním obvodu ORP Rakovník je vystěhováním obyvatel z města Rakovník tvořen jen z menší části. Velký podíl z tohoto přírůstku je tvořen v obcích nacházejících se v širším suburbanizačním pásmu Prahy (především Nové Strašecí, Řevničov apod.). Vzhledem k tomu, že suburbanizační pásmo Prahy se neustále rozšiřuje, je legitimní plánovat rozvoj města Rakovník tak, že na celkovém růstu počtu obyvatel v ORP Rakovník bude mít adekvátní podíl. K datu 31. 12. 2019 má město Rakovník 15 709 obyvatel, zatímco celý správní obvod ORP Rakovník 55 562 obyvatel, město Rakovník má tedy necelých 30 % obyvatel svého správního obvodu ORP. Je legitimní tak stanovit výhled na nárůst počtu obyvatel o 30 % z dosavadního počtu přistěhovaných do ORP Rakovník, tj. + 916 obyvatel. Pokud bude mít město Rakovník jakožto centrum osídlení obdobné tempo výstavby jako obce v jeho spádovém území, nebude ohroženo racionální uspořádání sídelní struktury v ORP Rakovník.

Touto razantní korekcí budoucího vývoje je předpokládáno i zastavení dosavadního trendu snižování obsazenosti bytů, které bylo způsobeno právě vysokým tempem depopulace. Pro výpočet potřeby bytů je tak využita současná hodnota obsazenosti bytů 2,3 osob / byt.

Vnější poptávka po nových bytech po aplikaci urbanistického korektivu – faktoru polohy obce v rámci sídelní struktury: + 398 bytů

B.1.3.3 Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti veřejných infrastruktur

V rámci dílčí případové studie nebyl proveden komplexní průzkum území, tento faktor je tedy modelově hodnocen jako nulový.

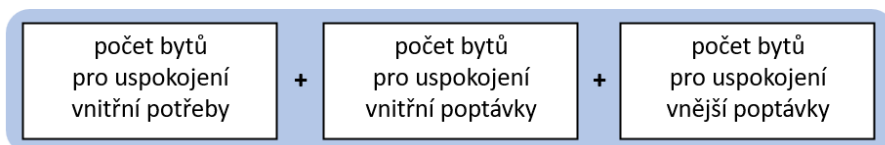
B.1.3.4 Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti pracovištního centra

Město Rakovník je pracovištním centrem, přičemž celá Rozvojová oblast OBk4 Rakovník vykazuje kladnou bilanci pracovních míst vůči počtu ekonomicky aktivních osob. Index pracovištní nasycenosti 1,12 řadí Rozvojovou oblast OBk4 Rakovník mezi nejlépe hodnocené pracovištní obvody. To je zjevně dáno tím, že do této rozvojové oblasti dojíždí i mnoho obyvatel z okolních obcí. Město Rakovník je tak významným pracovištním centrem regionu a je žádoucí, aby umožnilo na svém území výstavbu dostatku bytů i pro obyvatele sousedních obcí, které nyní do Rakovníka dojíždějí za prací. Korekce podporující tento trend je provedena již v kroku B.1.3.2, není třeba provádět v tomto kroku korekci další.

B.1.4 Výpočet celkové potřeby nových bytů

Celková potřeba nových bytů je vypočtena součtem výše vypočtených hodnot:

výpočet celkové potřeby nových bytů



- Celková vnitřní potřeba nových bytů: - 243 bytů
- Celková vnitřní poptávka po nových bytech: + 309 bytů
- Vnější poptávka po nových bytech: + 398 bytů

Byty uvolněné z důvodu negativní bilance vnitřní potřeby budou z velké části využity v rámci uspokojení vnitřní poptávky. Vzhledem k dosavadnímu trendu demografického vývoje je třeba vnější poptávku 398 bytů vnímat především jako iniciaci budoucího rozvoje – a to s ohledem na postavení města Rakovník v rámci sídelní struktury (viz výše kap. B.1.3.2). Pokud by bylo v průběhu naplňování územního plánu zjištěno, že tato iniciace funguje jen částečně, tedy staví se nové byty, ale stále dochází k úbytku obyvatel, vedení města by muselo přistoupit k přehodnocení koncepce územního plánu, popř. k řešení problémů spojených s vybydlováním stávajícího bytového fondu (sestěhování obyvatel bytových domů, asanace prázdných bytových domů apod.)

CELKOVÁ POTŘEBA NOVÝCH BYTŮ: + 464 bytů

Případová studie PS4

Modelové území: Ohníč

Stagnující malá venkovská obec v Podkrušnohoří

Obsah: B – potřeba bytů



B Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení

B.1 Vyhodnocení celkové potřeby nových bytů

B.1.1 Vyhodnocení vnitřní potřeby nových bytů

B.1.1.1 Vyhodnocení základní vnitřní potřeby nových bytů

Výpočet je proveden na základě tohoto vzorce:

základní vnitřní potřeba nových bytů

$\frac{\text{počet mladých 10 až 24 let}}{2}$	-	$\frac{\text{počet seniorů 65+ let}}{2}$
---	---	--

- počet mladých 10 až 24 let: 124
- počet seniorů 65+ let: 155

Základní vnitřní potřeba bytů: - 16 bytů

B.1.1.2 Vyhodnocení odpadu bytů

1. konverze bytů na rekreační využití

Byty neobydlené dle SLDB 2001: 47

Byty neobydlené dle SLDB 2011: 56

→ Trend je poměrně výrazný, za 10 let přibylo 9 neobydlených bytů, tj. cca 20% růst počtu neobydlených bytů. Vzhledem k celkovému počtu bytů (dle SLDB 2001 celkem 350) se jedná o odpad cca 2,6 % bytů za 10 let. Obec Ohnič přitom již nyní vykazuje vysoký podíl neobydlených bytů (dle SLDB 2011 56 neobydlených bytů z celkových 356). Vzhledem k pozici obce v sídelní struktuře a krajině (zázemí větších měst, kvalitní přírodní podmínky) lze předpokládat, že trend konverze bytů na rekreační využití bude pokračovat i nadále. Trend je tak extrapolován na návrhové období ÚP 15 let, tzn. je predikován odpad 14 bytů.

2. zástavba nevyhovující platné legislativě

V rámci dílčí případové studie nebyl proveden komplexní průzkum území, tento faktor je tedy modelově hodnocen jako nulový.

3. zástavba vyhodnocená jako nevyhovující z urbanistických důvodů

V rámci dílčí případové studie nebyl proveden komplexní průzkum území, tento faktor je tedy modelově hodnocen jako nulový.

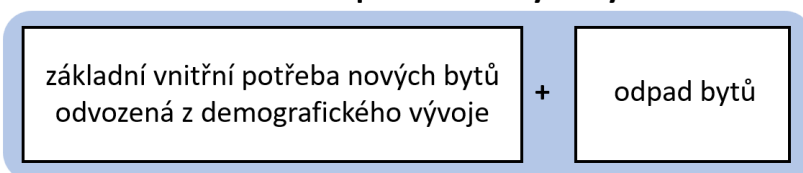
4. demolice bytů vynucené plánovanými investicemi

V rámci dílčí případové studie nebyl proveden komplexní průzkum území, tento faktor je tedy modelově hodnocen jako nulový.

Odpad bytů: + 14 bytů

B.1.1.3 Stanovení celkové vnitřní potřeby nových bytů

celková vnitřní potřeba nových bytů



- základní vnitřní potřeba bytů: - 16 bytů
- odpad bytů: + 14 bytů

Celková vnitřní potřeba nových bytů: - 2 byty

B.1.2 Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech

B.1.2.1 Porovnání struktury bytového fondu

- počet osob v obydlených bytech celkem: 737
- počet osob v obydlených bytech v rodinných domech: 517
- podíl osob v rodinných domech: 70,15 %
- srovnání s odpovídající velikostní skupinou obcí:

velikostní skupina obce	podíl osob žijících v rodinných domech (v %)
200 – 499 obyvatel	89,34
500 – 999 obyvatel	87,83
1 000 – 1 999 obyvatel	82,61

→ Podíl obyvatel v rodinných domech je v rámci odpovídající velikostní skupiny obcí u obce Ohníč poměrně výrazně nižší. Lze tak přistoupit k vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu.

Pro stanovení počtu obyvatel k přestěhování do rodinných domů jsou zohledněny následující faktory:

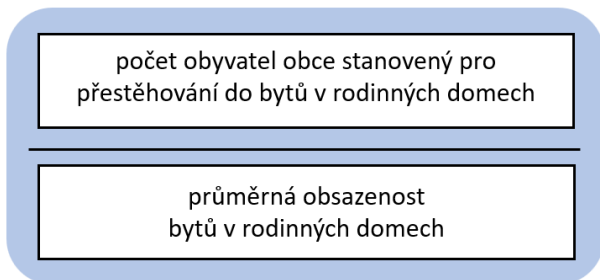
- Přesný počet obyvatel obce: Ohníč se počtem obyvatel nachází zhruba v polovině intervalu odpovídající velikostní skupiny obcí. Korekce tak není provedena.
- Ekonomická síla obyvatel obce a rozvojová atraktivita obce: Na poměry ČR je tento faktor na spíše nižší úrovni. Obec Ohníč vykazuje stagnující počet obyvatel, saldo migrace je více méně nulové. Likvidita bytů je tak obci spíše menší, stejně tak možnost byty pronajmout. To bude silně omezovat možnosti stávajících obyvatel pořídit si nové bydlení s využitím prostředků z prodeje či pronájmu jejich současných bytů.

Při případné korekci v tomto bodu prakticky nelze vyjít z dosavadního trendu proměny struktury bytového fondu, neboť v obci se staví minimálně. Vyhodnocení vnitřní poptávky vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu je tak třeba v této stagnující obci vnímat především jako možnost, nabídku směřovanou stávajícím obyvatelům, kterou obec může v územním plánu zcela legitimně provést, aby neztrácela obyvatele na úkor jiných obcí. Korekce tak není provedena, v závěrečném vyhodnocení potřeby bytů v kroku B.1.4 jsou komplexně vyhodnoceny důsledky, které může mít uspokojení této vnitřní poptávky na stávající bytový fond.

- Tempo zvyšování kvality bydlení: Je vyhodnocena potřeba poměrně masivního přemístění obyvatel obce z bytových domů do rodinných domů. Otázka, nakolik je takovou proměnu struktury bytového fondu reálně provést v rámci návrhového období ÚP, je částečně zodpovězena výše. Primárně jde o možnost nabídnutou obyvatelům obce. Vzhledem k celkovému rozsahu vygenerované potřeby bytů není třeba přistupovat ke korekci.

18 % osob z počtu obyvatel v roce 2019 dle průběžné evidence (739) představuje celkem 133 osob. Výpočet tak bude proveden dle následujícího vzorce:

vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu



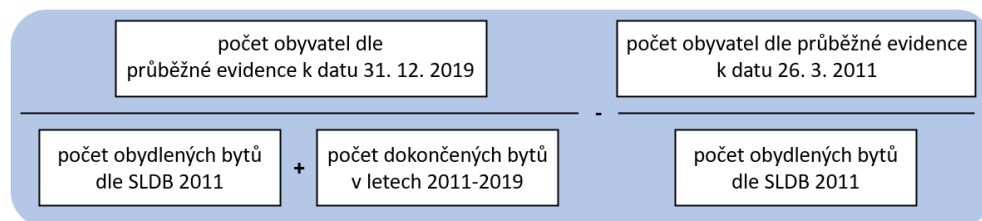
- počet obyvatel stanovený pro přestěhování do bytů v rodinných domech: 133
- průměrná obsazenost bytů v rodinných domech v ČR: 2,8

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu: + 48 bytů

B.1.2.2 Vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů

Výpočet dosavadního trendu obsazenosti bytů v letech 2011 – 2019 se provede dle následujícího vzorečku:

dosavadní vývoj obsazenosti bytů



- počet obydlených bytů dle SLDB 2011: 300
- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 26. 3. 2011: 748
- počet dokončených bytů v letech 2011 – 2019: 4
- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2019: 739

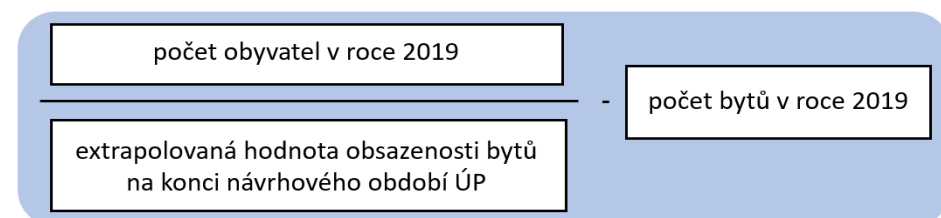
Obsazenost bytů 2019: 2,43

Obsazenost bytů 2011: 2,49

→ Obsazenost bytů klesla v období 2011 – 2019 o 0,06 osoby/byt. Extrapolace tohoto trendu na dalších 15 let vede k hodnotě 2,31.

Pro návrhové období územního plánu 15 let je potřeba nových bytů vyplývajících z tohoto trendu vypočtena dle následujícího vzorce:

vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z trendu snižování obsazenosti bytů



- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2019: 739
- extrapolovaná hodnota obsazenosti bytů na konci návrhového období ÚP: 2,31
- počet bytů v roce 2019: 304

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývajících ze snižování obsazenosti bytů: + 16 bytů

B.1.2.3 Výsledný výpočet vnitřní poptávky po nových bytech

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu: + 48 bytů

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající ze snižování obsazenosti bytů: + 16 bytů

→ Byty uvolněné na základě uspokojení vnitřní poptávky vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu budou využity pro saturaci poptávky vyplývající ze snižování obsazenosti bytů. Předpokládaný počet uvolněných bytů vyplývá z obsazenosti bytů v bytových domech v Ohníči, který je dle SLDB 2011 2,24 osoby/byt. Počet uvolněných bytů v bytových domů je tak dán výpočtem 133 osob stanovených k přestěhování do rodinných domů / 2,24 = 59 bytů.

Při uspokojení vnitřní poptávky vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu vytvořením podmínek pro 48 bytů v rodinných domech tak bude uvolněním stávajících bytů v bytových domech plně uspokojena poptávka vyplývající ze snižování obsazenosti bytů. V území bude přebytek dalších 43 bytů v bytových domech.

Celková vnitřní poptávka po nových bytech: + 48 bytů v rodinných domech a - 43 bytů v bytových domech.

B.1.3 Vyhodnocení vnější poptávky po bytech

B.1.3.1 Vyhodnocení dosavadního vývoje migrace

Výchozí výpočet vnější poptávky po bytech je proveden prostou extrapolací dosavadního tempa migrace do obce za posledních 15 let na příštích 15 let. Počet předpokládaných přistěhovaných osob je na byty převeden vydělením předpokládanou obsazeností bytů ke konci návrhového období (viz výše krok B.1.2.2).

- přírůstek / úbytek stěhováním 2005 – 2019: + 5
- předpokládaná obsazenost bytů: 2,31

Výchozí výpočet vnější poptávky po nových bytech: + 2 byty

B.1.3.2 Urbanistický korektiv – faktor polohy obce v rámci sídelní struktury

Obec Ohníč není součástí rozvojové oblasti, korekce dosavadního trendu faktorem polohy v rámci sídelní struktury není nutné provést.

B.1.3.3 Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti veřejných infrastruktur

V rámci dílčí případové studie nebyl proveden komplexní průzkum území, tento faktor je tedy modelově hodnocen jako nulový.

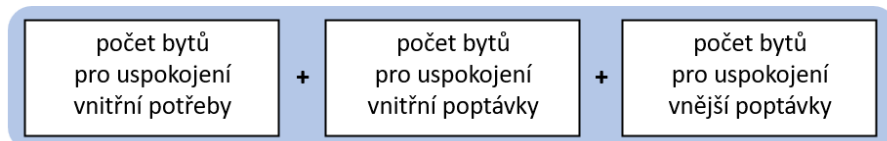
B.1.3.4 Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti pracovištního centra

Správní obvod ORP Bílina vykazuje vyrovnanou bilanci pracovních míst (9186 obsazených pracovních míst na 9096 ekonomicky aktivních osob). Index pracovištní nasycenosti 1,01 řadí toto území mezi nejlépe hodnocené pracovištní obvody. Pracovištní centrum oblasti, město Bílina, se přitom nachází v komfortní dojezdové vzdálenosti automobilem i vlakem. Aktuální dobré ekonomické podmínky jsou nicméně ohroženy postupným útlumem těžby uhlí v celém regionu. Tato protichůdná kritéria jsou vyhodnocena tak, že korekce není provedena.

B.1.4 Výpočet celkové potřeby nových bytů

Celková potřeba nových bytů je vypočtena součtem výše vypočtených hodnot:

výpočet celkové potřeby nových bytů



- Celková vnitřní potřeba nových bytů: - 2 byty
- Celková vnitřní poptávka po nových bytech: + 48 bytů v rodinných domech a - 43 bytů v bytových domech.
- Vnější poptávka po nových bytech: + 2 byty

Zcela zásadním vstupem pro vyhodnocení celkové potřeby nových bytů je faktor vnitřní poptávky vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu. Jelikož je obec hodnocena z pohledu počtu obyvatel jako stagnující a není důvod se domnívat, že se tento status výrazně do budoucna změní, nabídka přesunu obyvatel obce z bytových do rodinných domů bude s vysokou pravděpodobností spojena s uvolňováním bytů v bytových domech, jejichž obsazení novými obyvateli bude velmi nejisté. Tohoto rizika si musí být vedení obce vědomo, pokud se rozhodne plochy pro nové rodinné domy vymezit. A připravovat se tak na řešení možných problémů spojených s vybydlováním stávajícího bytového fondu (sestěhování obyvatel bytových domů, asanace prázdných bytových domů apod.). Na druhou stranu by nevymezení žádných ploch pro rodinné domy zvyšovalo riziko odstěhování případných zájemců o bydlení v rodinných domech do jiných obcí.

CELKOVÁ POTŘEBA NOVÝCH BYTŮ: + 48 bytů s předpokladem nutnosti asanace 43 bytů v bytových domech

Případová studie PS5

Modelové území: Kolomuty

Velmi dynamicky se rozvíjející venkovská obec v suburbánním zázemí Mladé Boleslavi

Obsah: B – potřeba bytů



B Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení

B.1 Vyhodnocení celkové potřeby nových bytů

B.1.1 Vyhodnocení vnitřní potřeby nových bytů

B.1.1.1 Vyhodnocení základní vnitřní potřeby nových bytů

Výpočet je proveden na základě tohoto vzorce:

základní vnitřní potřeba nových bytů

$\frac{\text{počet mladých 10 až 24 let}}{2}$	-	$\frac{\text{počet seniorů 65+ let}}{2}$
---	---	--

- počet mladých 10 až 24 let: 72
- počet seniorů 65+ let: 42

Základní vnitřní potřeba bytů: + 15 bytů

B.1.1.2 Vyhodnocení odpadu bytů

1. konverze bytů na rekreační využití

Byty neobydlené dle SLDB 2001: 13

Byty neobydlené dle SLDB 2011: 16

→ Počty neobydlených bytů jsou nízké, bytů mírně přibýly, nelze ze statistik odvozovat významný trend odpadů bytů za účelem jejich konverze na rekreační objekty. Tento trend není zaznamenán ani ze strany vedení obce či průzkumů a rozborů území. Odpad bytů z předmětného důvodu tedy není uvažován.

2. zástavba nevyhovující platné legislativě

V rámci dílčí případové studie nebyl proveden komplexní průzkum území, tento faktor je tedy modelově hodnocen jako nulový.

3. zástavba vyhodnocená jako nevyhovující z urbanistických důvodů

V rámci dílčí případové studie nebyl proveden komplexní průzkum území, tento faktor je tedy modelově hodnocen jako nulový.

4. demolice bytů vynucené plánovanými investicemi

V rámci dílčí případové studie nebyl proveden komplexní průzkum území, tento faktor je tedy modelově hodnocen jako nulový.

Odpad bytů: 0 bytů

B.1.1.3 Stanovení celkové vnitřní potřeby nových bytů

celková vnitřní potřeba nových bytů

základní vnitřní potřeba nových bytů
odvozená z demografického vývoje + odpad bytů

- základní vnitřní potřeba bytů: + 15 bytů
- odpad bytů: 0 bytů

Celková vnitřní potřeba nových bytů: + 15 bytů

B.1.2 Vyhodnocení vnitřní poptávky po nových bytech

B.1.2.1 Porovnání struktury bytového fondu

- počet osob v obydlených bytech celkem: 289
- počet osob v obydlených bytech v rodinných domech: 280
- podíl osob v rodinných domech: 96,89 %
- srovnání s odpovídající velikostní skupinou obcí:

velikostní skupina obce	podíl osob žijících v rodinných domech (v %)
do 199 obyvatel	92,11
200 – 499 obyvatel	89,34
500 – 999 obyvatel	87,83

→ Podíl obyvatel v rodinných domech je v rámci odpovídající velikostní skupiny obcí zcela srovnatelný. Jednotky obyvatel žijící v bytových domech není v rámci vnitřní poptávky nutné vyhodnocovat.

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu: + 0 bytů

B.1.2.2 Vyhodnocení trendu snižování obsazenosti bytů

Výpočet dosavadního trendu obsazenosti bytů v letech 2011 – 2019 se provede dle následujícího vzorečku:

dosavadní vývoj obsazenosti bytů



- počet obydlených bytů dle SLDB 2011: 114
- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 26. 3. 2011: 274
- počet dokončených bytů v letech 2011 – 2019: 37
- počet obyvatel dle průběžné evidence k datu 31. 12. 2019: 404

Obsazenost bytů 2019: 2,68

Obsazenost bytů 2011: 2,40

→ Obsazenost bytů v období 2011 – 2019 výrazně stoupla. Tento trend vyplývá z dynamického tempa výstavby v obci, kdy se do obce stěhují převážně mladé rodiny. V obci tak nedochází ke snižování obsazenosti bytů a nelze předpokládat, že se tento trend výrazně v návrhovém období ÚP změní.

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající ze snižování obsazenosti bytů: 0 bytů

B.1.2.3 Výsledný výpočet vnitřní poptávky po nových bytech

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající z nevyhovující struktury bytového fondu: 0 bytů

Vnitřní poptávka po nových bytech vyplývající ze snižování obsazenosti bytů: + 0 bytů

Celková vnitřní poptávka po nových bytech: 0 bytů

B.1.3 Vyhodnocení vnější poptávky po bytech

B.1.3.1 Vyhodnocení dosavadního vývoje migrace

Výchozí výpočet vnější poptávky po bytech je proveden prostou extrapolací dosavadního tempa migrace do obce za posledních 15 let na příštích 15 let. Počet předpokládaných přistěhovaných osob je na byty převeden vydělením předpokládanou obsazeností bytů ke konci návrhového období (viz výše krok B.1.2.2).

- přírůstek / úbytek stěhováním 2005 – 2019: + 163
- předpokládaná obsazenost bytů: 2,68

Výchozí výpočet vnější poptávky po nových bytech: + 61 bytů

B.1.3.2 Urbanistický korektiv – faktor polohy obce v rámci sídelní struktury

- Obec je zařazená do Rozvojové oblasti OBk2 Mladá Boleslav – Mnichovo Hradiště.
- Saldo migrace v Rozvojové oblasti OBk2 Mladá Boleslav – Mnichovo Hradiště v letech 2005 – 2019: 5 792 osob = 77,6 osob / 1 000 obyvatel / 15 let)
- Saldo migrace v obci Kolomuty v letech 2005 – 2019: 163 osob = 584 osob / 1 000 obyvatel / 15 let (propočteno ke střednímu stavu počtu obyvatel dle průběžné evidence k 1. 7. 2012: 3 312 obyvj.)

→ Saldo migrace v obci Kolomuty razantně převyšuje saldo migrace v rozvojové oblasti. Je přípustné provést razantní korekci dosavadního tempa uspokojování vnější poptávky po bytech směrem dolů (je tedy možné tlumit redukovanou nabídkou rozvojových ploch dosavadní tempo výstavby v obci).

Korekci je nutné provést při vyhodnocení konkrétní polohy obce v Rozvojové oblasti OBk2 Mladá Boleslav – Mnichovo Hradiště a její pozice v sídelní struktuře:

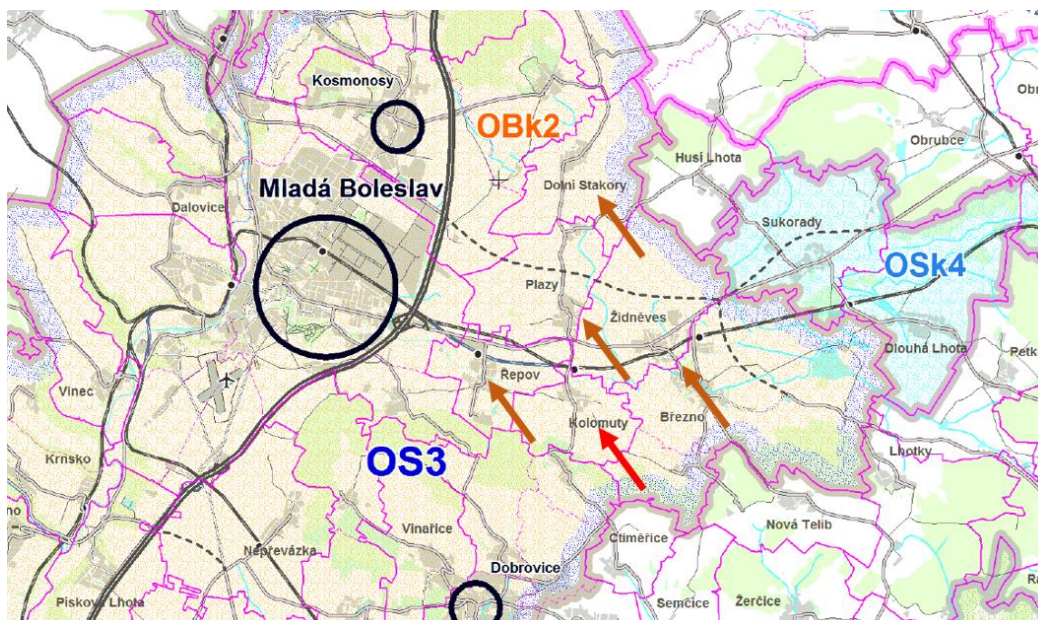
- Klasifikace pozice v sídelní struktuře dle ZÚR Středočeského kraje: obec není vymezena jako centrum osídlení.
- Obec se nachází v blízkosti jádrového sídla oblasti, Mladé Boleslavi.
- Obec se počtem obyvatel řadí k nejmenším obcím.
- Dopravní vazby sídla:

Komfortní napojení na Mladou Boleslav automobilem, cca 10 min. jízdy.

Komfortní napojení veřejnou dopravou, bus do centra 9 min., vlak do centra 7 min.

Reálná pravidelná dojíždka i na kole – do centra Mladé Boleslavi 5 km mimo hlavní silniční tahy.

- Srovnání dosavadního tempa výstavby v okolních, obdobně velkých obcích nacházejících se v Rozvojové oblasti OBk2 Mladá Boleslav – Mnichovo Hradiště:
 - Řepov (723 obyv.): 136,9 osob / 1 000 obyvatel / 15 let
 - Plazy (514 obyv.): 120,6 osob / 1 000 obyvatel / 15 let
 - Židněves (324 obyv.): 324,1 osob / 1 000 obyvatel / 15 let
 - Dolní Stakory (262 obyv.): 278,6 osob / 1 000 obyvatel / 15 let



Pro celkovou korekci tak byla zvažována následující kritéria:

- Obec patří do nejnižší kategorie obcí v rámci klasifikace center osídlení vymezené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.
- Obec se nachází v centrální poloze Rozvojové oblasti OBk2 Mladá Boleslav – Mnichovo Hradiště.
- Počtem obyvatel se řadí mezi nejmenší obce.
- Okolní srovnatelně velké obce vykazují tempo bytové výstavby 2 až 3krát nižší, tempo rozvoje obce Kolomuty je v kontextu řešeného území naprosto odchylné.
- Obec vykazuje velmi kvalitní dopravní vazby na Mladou Boleslav.

Z pohledu udržitelného rozvoje sídelní struktury v Rozvojové oblasti OBk2 Mladá Boleslav nebylo vyhodnoceno tempo rozvoje v obci Kolomuty jako rizikové. Vzhledem k pozici Mladé Boleslavi jako silného pracovního centra nepředstavuje rychlejší rozvoj jejích suburbii uspokojující především potřeby pracovníků zaměstnaných v Mladé Boleslavi problém, pokud tyto suburbie disponují kvalitním dopravním napojením i pro veřejnou, popř. nemotorovou dopravu. Z pohledu rozvojové dynamiky samotné Mladé Boleslavi neohrožuje rozvoj těchto menších suburbii ani pozici Mladé Boleslavi jako centra osídlení, v žádném případě nyní nehrozí vybydlování bytového fondu v tomto centru.

Korekce tempa výstavby pro uspokojení vnější poptávky tak nebyla provedena.

Vnější poptávka po nových bytech po aplikaci urbanistického korektivu – faktoru polohy obce v rámci sídelní struktury: + 61 bytů

B.1.3.3 Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti veřejných infrastruktur

Stav a kapacita základních systémů veřejné infrastruktury v obci:

1. dopravní infrastruktura

Vyhodnocení dopravních vazeb obce na centrum osídlení Mladou Boleslav je provedeno v kroku výše.

2. technická infrastruktura

V obci nebyla zjištěna absence základních systémů technické infrastruktury, ani zjištěny limity v kapacitách stávajících systémů technické infrastruktury.

3. občanské vybavení

Veřejné občanské vybavení je v obci minimální. V současnosti se v obci nachází pouze obecní úřad a sportovní areál s několika hřišti a klubovým prostorem. Vzhledem k tempu rozvoje si vedení obce uvědomuje potřebu školky, k jejíž realizaci činí kroky a navržený ÚP pro ni připravuje podmínky v území. Realizací školky bude pokryta potřeba základního veřejného občanského vybavení v obci vzhledem k počtu jejích obyvatel.

Vzhledem k výše uvedenému není korekce z důvodu dostupnosti veřejných infrastruktur provedena.

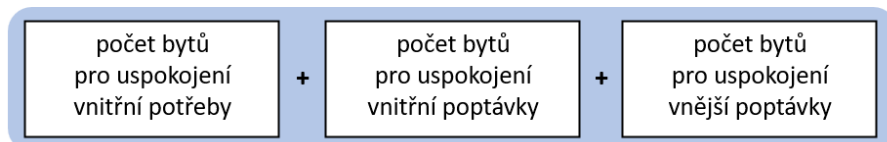
B.1.3.4 Urbanistický korektiv – faktor dostupnosti pracovištního centra

Tento korektiv je v zásadě vyhodnocen v předchozím kroku B.1.3.2. Dostupnost významného pracovištního centra Mladé Boleslavi je z obce Kolomuty velmi kvalitní, korekce tak nemusí být provedena.

B.1.4 Výpočet celkové potřeby nových bytů

Celková potřeba nových bytů je vypočtena součtem výše vypočtených hodnot:

výpočet celkové potřeby nových bytů



- Celková vnitřní potřeba nových bytů: + 15 bytů
- Celková vnitřní poptávka po nových bytech: 0 bytů
- Vnější poptávka po nových bytech: + 61 bytů

CELKOVÁ POTŘEBA NOVÝCH BYTŮ: + 76 bytů

Případová studie PS6

Modelové území: Drahelčice

Dynamicky se rozvíjející venkovská obec v suburbánním zázemí Prahy,
v současné době prakticky bez občanského vybavení

Obsah: OV / OK

Pro účely této případové studie byl použit **modelový návrh Územního plánu Drahelčice**.
Ten je volně inspirovaný rozpracovaným návrhem nového Územního plánu Drahelčice.

OV Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro veřejné občanské vybavení

OV.1 Vyhodnocení potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení

OV.1.1 Vyhodnocení potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení z důvodu nedostatečné kapacity

1. Databáze všech zařízení veřejného občanského vybavení v Drahelčicích a jejich kapacit

<i>druh veřejného občanského vybavení zařízení veřejného občanského vybavení</i>	<i>stávající kapacita (rok 2020)</i>
Kultura	
Obecní knihovna Drahelčice	cca 50 m ² užité plochy
Veřejná správa	
Obecní úřad	
Ochrana obyvatelstva	
Hasičská zbrojnice sboru dobrovolných hasičů	1 hasičská zbrojnice
Hřiště	
Univerzální hřiště pro mladší školní děti a pro mládež a dospělé (Sportclub)	600 m ² pozemku
<i>Fotbalové hřiště (výkonnostní, s omezeným přístupem široké veřejnosti)</i>	
<i>Tělocvična</i>	

Kurzívou jsou uvedena zařízení veřejného občanského vybavení, která nejsou předmětem vyhodnocení potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení dle tohoto metodického pokynu.

2. Počet obyvatel v obci a v jejím spádovém území za veřejným občanským vybavením

3. Plánovaný počet obyvatel v obci a v jejím spádovém území za veřejným občanským vybavením

Obec Drahelčice není spádovou obcí za veřejným občanským vybavením pro žádnou okolní obec.

Ani v případě rozvoje veřejného občanského vybavení (např. MŠ, ZŠ, ordinace lékařů atp.) v Drahelčicích nebude obec spádovou za veřejným občanským vybavením pro žádnou okolní obec. Všechny okolní obce (Rudná, Nučice, Úhonice, Chýně či Chrástany) mají vlastní základní občanské vybavení odpovídající jejich kapacitním potřebám.

Současný počet obyvatel obce Drahelčice (2020): 1 142

Plánovaný nárůst počtu obce Drahelčice dle modelového návrhu ÚP: + 932

Cílový počet obyvatel obce Drahelčice dle modelového návrhu ÚP: 2 074

4. Stanovení potřebné kapacity veřejného občanského vybavení v Drahelčicích

Mateřská škola

Dle publikace Principy a pravidla územního plánování je potřeba na 1 000 obyvatel cca 40 míst v MŠ.

V Drahelčicích dnes není mateřská škola.

Pro plánovaný cílový počet obyvatel v Drahelčicích vzniká potřeba 83 míst v mateřské škole. To odpovídá minimálně 4 téměř plně obsazeným třídám mateřské školy (viz § 2 odst. 1 vyhlášky č. 14/2005 Sb., o předškolním vzdělávání).

Základní škola

Dle publikace Principy a pravidla územního plánování je potřeba na 1 000 obyvatel cca 110-130 míst v ZŠ.

V Drahelčicích dnes není základní škola.

Pro plánovaný cílový počet obyvatel v Drahelčicích vzniká potřeba 228 až 270 míst v základní škole. To odpovídá potřebě standardní 9 třídní základní školy s kapacitou 270 žáků.

Střední škola (vč. gymnázia)

V Drahelčicích dnes není žádná střední škola.

S ohledem na plánovaný cílový počet obyvatel Drahelčic dle modelového návrhu územního plánu jen mírně překračující 2 000 obyvatel nevzniká na území obce potřeba umístění žádné střední školy.

Obec Drahelčice nezaznamenává jakékoli problémy s umístěním středoškoláků z Drahelčic ve středních školách ve vyšších spádových centrech osídlení.

Základní umělecká škola

Není stanoven konkrétní kapacitní ukazatel pro základní umělecké školy.

Centrum denních služeb / denní stacionář

Není stanoven konkrétní kapacitní ukazatel pro denní stacionář / centrum denních služeb.

Nízkoprahové denní centrum

Není stanoven konkrétní kapacitní ukazatel pro nízkoprahové centrum.

Ordinace praktického lékaře pro dospělé

Dle metodiky MMR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktual. 2020) má připadat na 1 praktického lékaře pro dospělé v celotýdenním provozu max. 1 800 obyvatel.

Poznámka: Dle publikace Principy a pravidla územního plánování má na 1 000 obyvatel připadat 1,4 ordinace praktického lékaře pro dospělé. Tento kapacitní ukazatel je relevantní pro větší města, pro venkovskou obec ho lze využít jako srovnávací.

V Drahelčicích dnes není žádná ordinace praktického lékaře pro dospělé.

Pro plánovaný cílový počet obyvatel v Drahelčicích vzniká potřeba minimálně 1 ordinace praktického lékaře pro dospělé. Je přitom vhodné vytvořit v územním plánu podmínky pro umístění 2 ordinací praktického lékaře pro dospělé.

Ordinace praktického lékaře pro děti a dorost

Dle metodiky MMR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktual. 2020) má připadat na 1 praktického lékaře pro děti a dorost v celotýdenním provozu max. 4 500 obyvatel.

Poznámka: Dle publikace Principy a pravidla územního plánování má na 1 000 obyvatel připadat 0,6 ordinace praktického lékaře pro děti a dorost. Tento kapacitní ukazatel je relevantní pro větší města, pro venkovskou obec ho lze využít jako srovnávací.

V Drahelčicích dnes není žádná ordinace praktického lékaře pro děti a dorost.

Pro plánovaný cílový počet obyvatel v Drahelčicích nevzniká čistě výpočtově potřeba ordinace praktického lékaře pro děti a dorost, cílový počet obyvatel v Drahelčicích se však potřebě této ordinaci blíží. Je proto vhodné vytvořit v územním plánu podmínky pro umístění 1 ordinace praktického lékaře pro děti a dorost.

Zubní lékař

Dle metodiky MMR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol., 2016, aktual. 2020) má připadat na 1 zubního lékaře v celotýdenním provozu max. 2 100 obyvatel.

Poznámka: Dle publikace Principy a pravidla územního plánování má na 1 000 obyvatel připadat 1,2 ordinace zubního lékaře. Tento kapacitní ukazatel je relevantní pro větší města, pro venkovskou obec ho lze využít jako srovnávací.

V Drahelčicích dnes není žádná ordinace zubního lékaře.

Pro plánovaný cílový počet obyvatel v Drahelčicích vzniká potřeba právě 1 ordinace zubního lékaře.

Gynekolog

Dle metodiky MMR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol. 2016, aktual. 2020) má připadat na 1 gynekologa v celotýdenním provozu max. 14 000 obyvatel.

Poznámka: Dle publikace Principy a pravidla územního plánování má na 1 000 obyvatel připadat 0,2 ordinace gynekologa. Tento kapacitní ukazatel je relevantní pro větší města, pro venkovskou obec ho lze využít jako srovnávací.

V Drahelčicích dnes není žádná ordinace gynekologa.

Pro plánovaný cílový počet obyvatel v Drahelčicích nevzniká potřeba ordinace gynekologa v obci.

Lékárna

Dle publikace Principy a pravidla územního plánování je potřeba na 1 000 obyvatel cca 0,3 lékárenského pracoviště.

V Drahelčicích dnes není žádná lékárna.

Pro plánovaný cílový počet obyvatel v Drahelčicích nevzniká čistě výpočtově potřeba lékárny, cílový počet obyvatel v Drahelčicích se však potřebě lékárny blíží. Je proto vhodné vytvořit v územním plánu podmínky pro umístění 1 lékárny.

Obecní knihovna

Dle publikace Principy a pravidla územního plánování je potřeba na 1 000 obyvatel cca 60 m² užitné plochy knihovny.

Současná velikost obecní knihovny v Drahelčicích je pro stávající počet obyvatel obce limitní, resp. prostorově mírně nevyhovující. Při zohlednění plánovaného nárůstu počtu obyvatel by měla mít obecní knihovna v Drahelčicích velikost cca 125 m², do budoucna je tak nutné v územním plánu vytvořit podmínky pro možné rozšíření obecní knihovny o dalších + 65 m² užitné plochy.

Klubovna / klubové zařízení / komunitní centrum

Dle publikace Principy a pravidla územního plánování je potřeba na 1 000 obyvatel cca 6 míst v klubovně.

V Drahelčicích dnes není žádná klubovna či žádné klubové zařízení nebo komunitní centrum.

Pro cílový počet obyvatel obce dle modelového návrhu územního plánu je žádoucí vytvořit v územním plánu podmínky pro umístění klubového zařízení o kapacitě alespoň 15 míst.

Víceúčelový sál

Není stanoven konkrétní kapacitní ukazatel pro víceúčelový sál.

Pošta

Není stanoven konkrétní kapacitní ukazatel pro pošty.

Hasičská zbrojnice sboru dobrovolných hasičů

Není stanoven konkrétní kapacitní ukazatel pro hasičskou zbrojnicí sboru dobrovolných hasičů.

Sportovní hřiště pro mládež a dospělé

Dle publikace Principy a pravidla územního plánování je potřeba na 1 000 obyvatel cca 700 m² upraveného pozemku hřiště.

Stávající celková plošná výměra pozemků univerzálního hřiště 600 m² není dostačující ani pro stávající počet obyvatel obce, již dnes vzniká kapacitní deficit 200 m² upraveného pozemku hřiště. Pro plánovaný nárůst počtu obyvatel vzniká potřeba dalších 700 m² upraveného pozemku hřiště. Celkově tak vzniká potřeba 900 m² upraveného pozemku hřiště.

5. Vyhodnocení podnětů a požadavků zřizovatelů či provozovatelů veřejného občanského vybavení na rozvoj jimi zřizovaných zařízení veřejného občanského vybavení

V rámci projednání návrhu zadání Územního plánu Drahelčice byl uplatněn požadavek obce Drahelčice na tato nová zařízení veřejného občanského vybavení na území obce:

- Mateřská škola
- Základní škola I. a II. stupeň
- Komunitní centrum
- Kulturní zařízení obce / víceúčelový sál s kapacitou 150 míst
- Pošta
- Prostory pro ordinace lékařů (zdravotní středisko)

Žádný další konkrétní podnět ani požadavek na rozvoj veřejného občanského vybavení na území obce Drahelčice z dalších zdrojů nevyplýnul.

6. Stanovení deficitu kapacity veřejného občanského vybavení v Drahelčicích

Pro návrhové období modelového Územního plánu Drahelčice (rok 2035) byl identifikován následující deficit kapacity veřejného občanského vybavení na území obce:

<i>druh veřejného občanského vybavení zařízení veřejného občanského vybavení</i>	<i>deficit kapacity</i>
Vzdělávání a výchova	
Mateřská škola	83 míst / 4 třídy
Základní škola I. a II. stupeň	228-270 míst / 9 tříd
Zdravotnictví	
Ordinace praktického lékaře pro dospělé	1 ordinace
Ordinace praktického lékaře pro děti a dorost	1 ordinace
Lékárna	1 lékárna

<i>druh veřejného občanského vybavení zařízení veřejného občanského vybavení</i>	<i>deficit kapacity</i>
Kultura	
Obecní knihovna	65 m ² užitné plochy
Klubovna / klubové zařízení / komunitní centrum	15 míst
Víceúčelový sál	150 míst
Hřiště	
Hřiště pro mladší školní děti a pro mládež a dospělé	900 m ² upraveného pozemku

OV.1.2 Vyhodnocení potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení z důvodu nevyhovující dostupnosti

1. Vymezení všech zařízení veřejného občanského vybavení v Drahelčicích se stanoveným standardem dostupnosti

Na území obce Drahelčice se v současné době nacházejí tato zařízení veřejného občanského vybavení se stanoveným standardem dostupnosti dle Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol. 2016., aktualizace 2020). Jejich umístění je zobrazené ve schématu v úvodu kapitoly OV.2 této případové studie:

- Obecní knihovna Drahelčice
- Hasičská zbrojnice dobrovolných hasičů
- Univerzální hřiště pro mladší školní děti a mládež a dospělé (Sportclub Drahelčice)

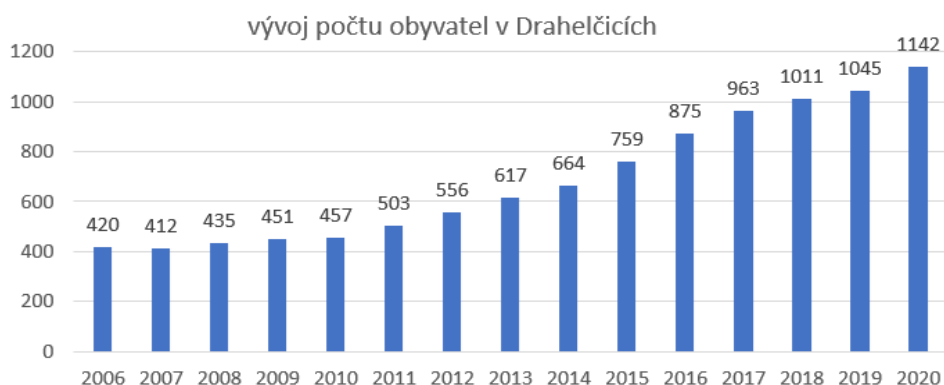
2. Vymezení stabilizovaných ploch bydlení a smíšených obytných dle modelového návrhu ÚP Drahelčice

3. Vymezení ploch změn bydlení a smíšených obytných dle modelového návrhu ÚP Drahelčice

Vymezení stabilizovaných ploch a ploch změn bydlení a smíšených obytných dle modelového návrhu ÚP Drahelčice je obsažené ve schématu v úvodu kapitoly OV.2 této případové studie.

4. Určení standardu dostupnosti jednotlivých zařízení veřejného občanského vybavení

Dle Standardů dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol. 2016., aktualizace 2020) je obec Drahelčice **typem území B**, s cílovým posuzovaným počtem **více než 2 000 obyvatel**. Obec leží v rozvojové oblasti republikového významu OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha stanovené Politikou územního rozvoje ČR a vymezené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje. Zároveň vykazuje v uplynulých 15 letech výrazný populační růst (viz údaje veřejné databáze ČSÚ):



Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol. 2016., aktualizace 2020) stanoví pro zařízení veřejného občanského vybavení, která mají být přítomná na území obcí typu B, tento standard jejich dostupnosti (ve všech případech jsou sledovaným výchozím územím obytné plochy):

<i>druh veřejného občanského vybavení zařízení veřejného občanského vybavení</i>	<i>standard dostupnosti pro typ území B</i>
Vzdělávání a výchova	
<i>Mateřská škola</i>	skutečná pěší docházka 600 m (poloměr kružnice 462 m)
<i>Základní škola – úplná (I. a II. stupeň)</i>	skutečná pěší docházka 800 m (poloměr kružnice 615 m)
<i>Střední škola (vč. gymnázia)</i>	dojíždka s VHD 45 minut / doporučena přítomnost v obci
Sociální služby	
<i>Centrum denních služeb a denní stacionář</i>	skutečná pěší docházka 600 m (poloměr kružnice 462 m)
Zdravotnictví	
<i>Ordinace praktického lékaře pro dospělé</i>	přítomnost v obci*
<i>Ordinace praktického lékaře pro děti a dorost</i>	přítomnost v obci*
<i>Ordinace zubního lékaře</i>	přítomnost v obci*
<i>Ordinace gynekologa</i>	přítomnost v obci*
<i>Lékárna</i>	přítomnost v obci*
Kultura	
<i>Knihovna</i>	pěší docházka / dojíždka VHD nebo autem 15 minut
<i>Klubové zařízení / klubovna / komunitní centrum</i>	skutečná pěší docházka 600 m (poloměr kružnice 462 m)
<i>Víceúčelový sál</i>	přítomnost v obci
Veřejná správa	
<i>Pošta</i>	přítomnost v obci / vzdušná pěší docházka 2 km
Ochrana obyvatelstva	
<i>Hasičská zbrojnice sboru dobrovolných hasičů</i>	skutečná pěší docházka 1 000 m (poloměr kružnice 769 m)
Hřiště	
<i>Hřiště pro mladší školní děti</i>	skutečná pěší docházka 500 m (poloměr kružnice 385 m)
<i>Hřiště pro mládež a dospělé</i>	skutečná pěší docházka 500 m (poloměr kružnice 385 m)

Kurzívou jsou uvedena zařízení veřejného občanského vybavení, která se v současné době na území obce Drahelčice nenacházejí, ale jejichž přítomnost na území obce je požadovaná anebo doporučovaná Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury.

* S ohledem na nízkou hustotu obyvatel v obci není vyžadována skutečná pěší docházka 600 m.

5. Vyhodnocení standardu dostupnosti jednotlivých zařízení veřejného občanského vybavení

<i>druh veřejného občanského vybavení zařízení veřejného občanského vybavení</i>	<i>vyhodnocení standardu dostupnosti</i>
Vzdělávání a výchova	
Mateřská škola	standard dostupnosti nesplněn v obci není MŠ
Základní škola – úplná (I. a II. stupeň)	standard dostupnosti nesplněn v obci není ZŠ
Střední škola (vč. gymnázia)	standard dostupnosti splněn dojíždka VHD do středních škol v Praze do 45 minut
Sociální služby	
Centrum denních služeb a denní stacionář	standard dostupnosti nesplněn v obci se nenachází žádné centrum denních služeb
Zdravotnictví	
Ordinace praktického lékaře pro dospělé	standard dostupnosti nesplněn v obci se nenachází žádná ordinace lékaře
Ordinace praktického lékaře pro děti a dorost	standard dostupnosti nesplněn v obci se nenachází žádná ordinace lékaře
Ordinace zubního lékaře	standard dostupnosti nesplněn v obci se nenachází žádná ordinace lékaře
Ordinace gynekologa	standard dostupnosti nesplněn, ovšem ordinace není vyžadována s ohledem na počet obyvatel v obci se nenachází žádná ordinace lékaře
Lékárna	standard dostupnosti nesplněn v obci se nenachází lékárna
Kultura	
Knihovna	standard dostupnosti splněn obecní knihovna v dostupnosti do 15 minut pěšky/VHD/autem ze všech obytných ploch
Klubové zařízení / klubovna / komunitní centrum	standard dostupnosti nesplněn v obci se nenachází žádné klubové zařízení
Víceúčelový sál	standard dostupnosti nesplněn v obci se nenachází žádný veřejný víceúčelový sál
Veřejná správa	
Pošta	standard dostupnosti nesplněn v obci se nenachází pošta
Ochrana obyvatelstva	
Hasičská zbrojnice sboru dobrovolných hasičů	standard dostupnosti splněn celé obytné území obce leží v pěší dostupnosti hasičské zbrojnice SDH
Hřiště	
Hřiště pro mladší školní děti a mládež a dospělé	standard dostupnosti nesplněn mimo dostupnost hřišť pro mladší školní děti a mládež a dospělé leží severozápadní část stávajícího obytného území obce a dále rozvojové plochy bydlení vymezené v západní části jádrového sídla

6. Návrh na doplnění zařízení veřejného občanského vybavení z důvodu splnění standardu dostupnosti

Z důvodu splnění standardů dostupnosti veřejného občanského vybavení dle metodiky MMR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier a kol. 2016., aktualizace 2020) je navrženo doplnění následujících zařízení veřejného občanského vybavení v těchto konkrétních územích obce Drahelčice:

<i>druh veřejného občanského vybavení zařízení veřejného občanského vybavení</i>	<i>požadované umístění</i>
Vzdělávání a výchova	
Mateřská škola*	centrum obce anebo uvnitř obytného území
Základní škola	centrum obce
Sociální služby	
Centrum denních služeb a denní stacionář**	centrum obce anebo uvnitř obytného území
(Centrum denních služeb a denní stacionář)**	uvnitř obytného území
Zdravotnictví	
Ordinace praktického lékaře pro dospělé	centrum obce
Ordinace praktického lékaře pro děti a dorost	centrum obce
Ordinace zubního lékaře	centrum obce
Ordinace gynekologa (nad rámec skutečné potřeby)	centrum obce
Lékárna	centrum obce
Kultura	
Klubovna / klubové zařízení / komunitní centrum ***	centrum obce anebo uvnitř obytného území
(Klubovna / klubové zařízení / komunitní centrum)***	uvnitř obytného území
Víceúčelový sál	centrum obce
Veřejná správa	
Pošta	centrum obce
Hřiště	
Hřiště pro mladší školní děti a mládež a dospělé	uvnitř obytného území
Hřiště pro mladší školní děti a mládež a dospělé	uvnitř obytného území

* V případě nemožnosti umístit mateřskou školu v centru obce, a tedy v těžišti obytného území, vznikne s ohledem na cílový plošný rozsah obytného území z důvodu splnění standardu fyzické dostupnosti MŠ potřeba 2 mateřských škol s nižší kapacitou na různých místech uvnitř obytného území obce – vzhledem k velikosti kategorii obce Drahelčice byla varianta dvou kapacitně menších mateřských škol na různých místech uvnitř obytných území vyhodnocena jako ekonomicky (investičně i provozně) neudržitelná, a to i za cenu nesplnění standardu dostupnosti MŠ na části obytného území obce.

** V případě nemožnosti umístit centrum denních služeb / denní stacionář v centru obce, a tedy v těžišti obytného území, vznikne s ohledem na cílový plošný rozsah obytného území z důvodu splnění standardu fyzické dostupnosti centra denních služeb / denního stacionáře potřeba 2 těchto zařízení s nižší kapacitou na různých místech uvnitř obytného území obce.

*** V případě nemožnosti umístit klubovnu / klubové zařízení / komunitní centrum v centru obce, a tedy v těžišti obytného území, vznikne s ohledem na cílový plošný rozsah obytného území z důvodu splnění standardu fyzické dostupnosti klubovny / klubového zařízení / komunitního centra potřeba 2 těchto zařízení s nižší kapacitou na různých místech uvnitř obytného území obce.

OV.1.3 Vyhodnocení potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení z důvodu nevyhovujících kvalitativních, technických, technologických, hygienických či prostorových podmínek stávajícího veřejného občanského vybavení

Byly identifikovány nedostatečné prostory **obecní knihovny**, bez možnosti jakéhokoli plošného rozvoje stávajícího provozu knihovny.

OV.1.4 Celková potřeba rozvoje veřejného občanského vybavení

Celková potřeba rozvoje veřejného občanského vybavení je syntézou (průnikem) potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení z důvodu nedostatečné kapacity (OV.1.1), potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení z důvodu nevyhovující dostupnosti (OV.1.2) a potřeby rozvoje veřejného občanského vybavení z důvodu nevyhovujících kvalitativních, technických, technologických, hygienických či prostorových podmínek stávajícího veřejného občanského vybavení (OV.1.3).

Celková potřeba rozvoje veřejného občanského vybavení byla na závěr převedená na jednotné účelové jednotky, kompatibilní s účelovými jednotkami běžně užívanými při vyhodnocování kapacity ploch vymezovaných v územním plánu pro rozvoj nebytových funkcí:

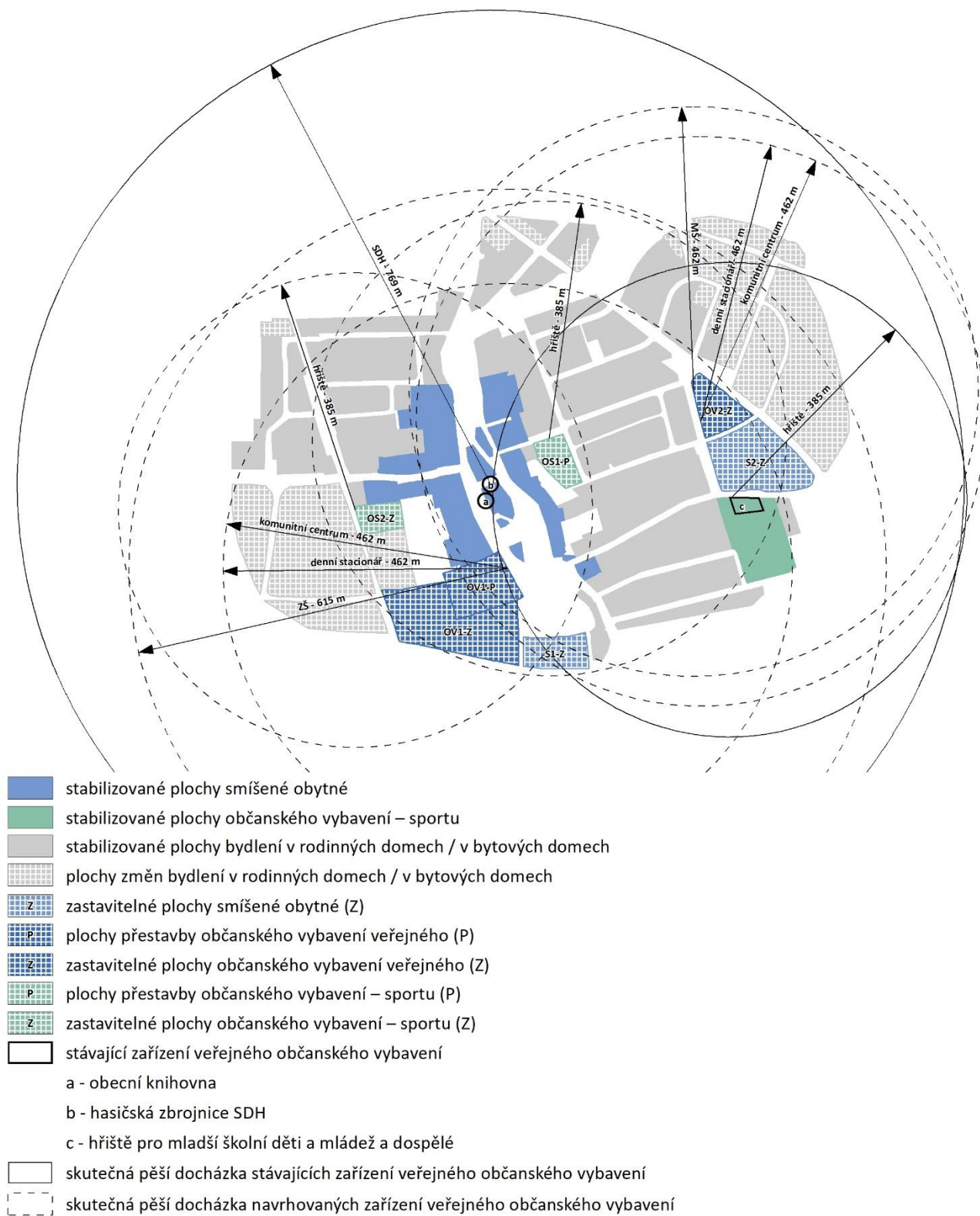
<i>druh veřejného občanského vybavení zařízení veřejného občanského vybavení</i>	<i>požadované umístění</i>	<i>potřebná kapacita</i>	<i>potřebná kapacita v jednotných účelových jednotkách</i>
Vzdělávání a výchova			
Mateřská škola	centrum obce anebo uvnitř obytného území	4 třídy (83 míst)	~ 5 000 m ² pozemku
Základní škola	centrum obce	9 tříd (270 míst)	~ 18 500 m ² pozemku
Sociální služby			
Centrum denních služeb a denní stacionář	centrum obce anebo uvnitř obytného území	20 míst	~ 200 m ² HPP
(Centrum denních služeb a denní stacionář)	uvnitř obytného území	20 míst	~ 200 m ² HPP
Zdravotnictví			
Ordinace praktického lékaře pro dospělé	-	1 ordinace	~ 150 m ² HPP
Ordinace praktického lékaře pro děti a dorost	-	1 ordinace	~ 150 m ² HPP
Ordinace zubního lékaře	-	1 ordinace	~ 150 m ² HPP
Ordinace gynekologa (nad rámec skutečné potřeby)	-	1 ordinace	~ 150 m ² HPP
Lékárna	-	1 lékárna	~ 200 m ² HPP
Kultura			
Obecní knihovna*	centrum obce	130 m ² už. plochy	~ 200 m ² HPP
Klubovna / klubové zařiz. / komunitní centrum	centrum obce anebo uvnitř obytného území	15 míst	~ 80 m ² HPP
(Klubovna / klubové zařiz. / komunitní centrum)	uvnitř obytného území	15 míst	~ 80 m ² HPP
Víceúčelový sál	centrum obce	150 míst	~ 750 m ² HPP

<i>druh veřejného občanského vybavení zařízení veřejného občanského vybavení</i>	<i>požadované umístění</i>	<i>potřebná kapacita</i>	<i>potřebná kapacita v jednotných účelových jednotkách</i>
Veřejná správa			
Pošta	centrum obce	3 přepážky	~ 200 m ² HPP
Hřiště			
Hřiště pro mladší školní děti a mládež a dospělé	uvnitř obytného území	900 m ² pozemku	~ 900 m ² pozemku

Poznámky:

* Je navrženo přesunutí celé obecní knihovny z podkroví budovy obecního úřadu do zcela nové budovy.

OV.2 Vyhodnocení kapacity území pro rozvoj veřejného občanského vybavení



V prvním kroku je kvalifikovaně vyhodnoceno, která z potřeb rozvoje nového veřejného občanského vybavení klade nároky na vymezení samostatných ploch občanského vybavení veřejného v územním plánu a které nároky jsou (s ohledem na konkrétní typ veřejného občanského vybavení a na plošný rozsah) integrovatelné v plochách smíšených obytných.

S ohledem na dlouhodobý záměr obce Drahelčice na revitalizaci brownfields bývalého hospodářského dvora na jižním okraji historického jádra obce a plošný rozvoj tohoto areálu na přiléhající dosud nezastavěné obecní pozemky, na novou základní školu, kulturní a komunitní centrum obce a zdravotní středisko bylo vyhodnoceno, že podmínky pro umístění potřebných nových zařízení veřejného občanského vybavení integrovatelných s ohledem na své plošné nároky do ploch s jiným způsobem využití, typicky do ploch smíšených obytných, budou vytvořeny v rámci této plochy vymezené v modelovém návrhu ÚP Drahelčice pro revitalizaci a rozvoj areálu bývalého hospodářského dvora.

OV.2.1 Výpočtová kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj veřejného občanského vybavení

Vyhodnocení výpočtové kapacity stabilizovaných ploch

V modelovém návrhu ÚP Drahelčice nejsou vymezené žádné stabilizované plochy občanského vybavení veřejného (jediné 2 stávající stavby občanského vybavení veřejného – obecní úřad s obecní knihovnou a hasičská zbrojnice SHD – jsou vzhledem k malému plošnému rozsahu vymezené jako integrální součást stabilizované plochy smíšené obytné).

Potenciální disponibilní kapacita stabilizovaných ploch smíšených obytných či ploch bydlení pro možný rozvoj nového veřejného občanského vybavení je zanedbatelná. Kromě historického jádra, které má s ohledem na zachovanou kompaktní historickou strukturu zástavby, prostou jakýchkoli disponibilních proluk, velmi omezenou kapacitu pro další intenzifikaci využití. Většina zástavby obce pochází z období posledních cca 20 let. Jedná se o novou zástavbu rodinnými domy, kde je pravděpodobnost konverze či intenzifikace na zařízení veřejného občanského vybavení prakticky nulová.

Vyhodnocení výpočtové kapacity ploch změn

Pro rozvoj nového veřejného občanského vybavení jsou v modelovém návrhu ÚP Drahelčice vymezeny tyto plochy změn o těchto plošných výměrách a výpočtových kapacitách:

<i>plocha změny</i>	<i>výměra (m²)</i>		<i>výpočtová kapacita</i>
<i>samostatné plochy změn veřejného občanského vybavení</i>			
OV1-P (zastavěnost 30 %, 2 NP / 1NP + podkroví)	7 828 m ²	23 840 m ²	23 840 m ² pozemku nebo 14 304 m ² HPP
OV1-Z (zastavěnost 30 %, 2 NP / 1NP + podkroví)	16 012 m ²		
OV2-Z (zastavěnost 25 %, 2 NP)		5 744 m ²	5 744 m ² pozemku nebo 2 872 m ² HPP
<i>samostatné plochy změn občanského vybavení – sportu</i>			
OS1-P		803 m ²	803 m ² pozemku
OS2-Z		864 m ²	864 m ² pozemku
<i>plochy změn smíšené obytné (umožňující umístování veřejného občanského vybavení)</i>			
01-Z	nepředpokládá se využití této plochy pro rozvoj veřejného občanského vybavení		

OV.2.2 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj veřejného občanského vybavení

OV.2.3 Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj veřejného občanského vybavení

<i>plocha změny</i>	<i>výpočtová kapacita</i>	<i>míra pravděpodobnosti skutečného využití</i>	<i>skutečná (redukovaná) kapacita</i>
samostatné plochy změn veřejného občanského vybavení			
OV1-P	23 840 m ² pozemku nebo 14 304 m ² HPP	100 %*	23 840 m ² pozemku nebo 14 304 m ² HPP
OV1-Z		100 %*	
OV2-Z	5 744 m ² pozemku nebo 2 872 m ² HPP	100 %*	5 744 m ² pozemku nebo 2 872 m ² HPP
samostatné plochy změn občanského vybavení – sportu			
OS1-P	803 m ² pozemku	60 %**	482 m ² pozemku
OS2-Z	864 m ² pozemku	60 %**	519 m ² pozemku

* Plochy vymezené pro konkrétní záměry obce na obecních pozemcích, a tedy bez nutnosti snížení míry pravděpodobnosti jejich skutečného využití.

** Míra pravděpodobnosti skutečného využití je dovozená kvalifikovaným odhadem s ohledem na poměrně vysokou rozvojovou atraktivitu obce Drahelčice.

OV.3 Závěrečná bilance rozvoje veřejného občanského vybavení

Samostatně vymezené plochy změn veřejného občanského vybavení a občanského vybavení – sportu

Samostatně vymezené plochy změn veřejného občanského vybavení OV1-P, OV1-Z, OV2-Z a občanského vybavení – sportu OS1-P a OS2-Z jsou v modelovém návrhu územního plánu vymezené pro pokrytí konkrétní vyhodnocené potřeby nových zařízení veřejného občanského vybavení:

<i>plocha změny</i>	<i>skutečná kapacita</i>		<i>potřebná kapacita</i>	<i>nové zařízení veřejného občanského vybavení</i>	
OV1-P OV1-Z	18 500 m ² pozemku	~	18 500 m ² pozemku	Základní škola	
	3 204 m ² HPP	~	2 230 m ² HPP	200 m ² HPP	Centrum denních služeb a denní stacionář
				150 m ² HPP	Ordinace praktického lékaře pro dospělé
				150 m ² HPP	Ordinace praktického lékaře pro děti a dorost
				150 m ² HPP	Ordinace zubního lékaře
				150 m ² HPP	Ordinace gynekologa
				200 m ² HPP	Lékárna
				200 m ² HPP	Obecní knihovna
				80 m ² HPP	Klubovna / klubové zařiz. / komunitní centrum
				750 m ² HPP	Víceúčelový sál
200 m ² HPP	Pošta				

<i>plocha změny</i>	<i>skutečná kapacita</i>		<i>potřebná kapacita</i>	<i>nové zařízení veřejného občanského vybavení</i>	
OV2-Z	5 000 m ² pozemku	~	5 000 m ² pozemku	Mateřská škola	
	372 m ² HPP	~	280 m ² HPP	200 m ² HPP	Centrum denních služeb a denní stacionář
				80 m ² HPP	Klubovna / klubové zařiz. / komunitní centrum
OS1-P OS2-Z	1 001 m ² pozemku	~	900 m ² pozemku	Hřiště pro mladší školní děti a mládež a dospělé	

Jsou vymezené celkem 3 zastavitelné plochy občanského vybavení veřejného, resp. občanského vybavení – sportu:

K vymezení **zastavitelné plochy OV1-Z** muselo být přistoupeno poté, kdy bylo ověřeno, že kapacita plochy přestavby areálu brownfields bývalého hospodářského dvora (OV1-P) není dostačující pro uspokojení vyhodnocené potřeby rozvoje nového veřejného občanského vybavení, které je urbanisticky vhodné koncentrovat do jednoho společného areálu v přímé návaznosti na historické jádro obce. Byl tak upřednostněn plošný rozvoj areálu bývalého hospodářského dvora mimo zastavěné území na obecních pozemcích před rozptýlením jednotlivých zařízení veřejného občanského vybavení na různá místa na území obce, navíc na soukromých pozemcích, obec totiž nedisponuje na území obce kapacitně vhodnými obecními pozemky pro rozvoj veřejného občanského vybavení kromě pozemků areálu bývalého hospodářského dvora a pozemků navazujících a pozemku pro výstavbu mateřské školy. Areál bývalého hospodářského dvora a navazující plochy jsou pro rozvoj veřejného občanského vybavení výhodné i z hlediska podmínek jejich pěší dostupnosti ze stávajících i navržených obytných území obce.

K vymezení **zastavitelné plochy OV2-Z** muselo být přistoupeno z důvodu zajištění odpovídajících podmínek pěší dostupnosti mateřské školy, centra denních služeb a komunitního centra z dynamicky se rozvíjejícího obytného území na východním okraji jádrového sídla Drahelčice. Rozvojové plochy bydlení v této lokalitě jsou ve vysokém stupni rozestavěnosti, s vydaným územním rozhodnutím na bytovou výstavbu v celé rozvojové lokalitě. Pro rozvoj areálu mateřské školy o potřebné kapacitě není v daném území disponibilní žádná vhodná plocha v zastavěném území.

K vymezení **zastavitelné plochy OS2-Z** muselo být přistoupeno z důvodu vytvoření podmínek pro kapacitní navýšení ploch hřišť pro mladší školní děti a mládež a dospělé s ohledem na plánovaný růst počtu obyvatel obce a zároveň z důvodu zajištění podmínek pěší dostupnosti hřišť ze stávajících i rozvojových obytných území v západní a severní části sídla Drahelčice. V zastavěném území byla ve vyhovující poloze vyhodnocena pouze jedna plocha vhodná pro kapacitně odpovídající rozvoj nového hřiště. Jedná se ovšem o pozemek v soukromém vlastnictví a nelze tak spoléhat na jistou možnost jeho využití. Alternativní kapacitně odpovídající plocha pro nové hřiště pro mladší školní děti a mládež a dospělé, v optimální pěší dostupnosti ze stávajících i rozvojových obytných ploch v západní a severní části sídla Drahelčice, musela být vymezená mimo zastavěné území.

OK Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro komerční občanské vybavení

OK.1 Vyhodnocení potřeby rozvoje komerčního občanského vybavení

OK.1.1 Vyhodnocení potřeby rozvoje komerčního občanského vybavení z důvodu stávajícího deficitu

V rámci přípravných prací na zpracování modelového návrhu ÚP Drahelčice byly prověřeny tyto konkrétní zdroje obsahující podněty a požadavky na řešení územního plánu, a to s tímto výsledkem:

Zadání územního plánu

Zadání ÚP Drahelčice nestanoví žádný konkrétní požadavek na rozvoj komerčního občanského vybavení.

V rámci projednání návrhu Zadání ÚP Drahelčice nebyl uplatněn žádný konkrétní požadavek na rozvoj komerčního občanského vybavení.

Územně analytické podklady správního obvodu ORP

Územně analytické podklady SO ORP Černošice identifikují tuto konkrétní slabou stránku obce Drahelčice v oblasti vybavenosti obce:

*Chybí občanské vybavení (MŠ, ZŠ, zdravotnické a sociální zařízení, **obchody**).*

Anketa (dotazníkové šetření, sociologický průzkum) mezi obyvateli a uživateli území

V rámci procesu zpracování Programu rozvoje obce Drahelčice na období 2018-2027 bylo v únoru a březnu roku 2017 provedeno dotazníkové šetření s obyvateli obce Drahelčice:

*V rámci dotazníkového šetření občané velmi negativně hodnotili **možnost nakupování na území obce**.*

*Z navazující otevřené otázky pak vyplynulo, že obyvatelům v obci nejvíce chybí mateřská škola, základní škola a **obchod**. Ostatní odpovědi s menším zastoupením pak uváděly mimo jiné **absenci kavárny či restaurace**:*

obchod vzhledem ke starším občanům a maminkám s dětmi

alespoň večerka s potravinami

menší komerční prostory

nejvíce nám chybí: malý obchod s kavárnou a v létě se zmrzlinou pro děti

nedostupnost základních služeb v obci, včetně např. obchodu s potravinami či drogerií

chybí pořádná restaurace se zahrádkou.

Žádná z výše uvedených potřeb nebyla respondenty jakkoli kvantifikována. Kvantifikace potřeby rozvoje komerčního občanského vybavení, jehož deficit byl identifikován v rámci dotazníkového šetření byla provedena kvalifikovaným odhadem projektantem modelového územního plánu:

Obchod s potravinami / prodejna smíšeného zboží (prodejní plocha cca 100 – 150 m²): cca 250 m² hrubé podlažní plochy

Obchod s nepotravinářským zbožím, např. drogerie (prodejní plocha cca 100 – 150 m²): cca 250 m² hrubé podlažní plochy

Cukrárna/kavárna ve venkovské obci: cca 150 m² hrubé podlažní plochy

Restaurace ve venkovské obci: cca 150 m² hrubé podlažní plochy

Celkem: cca 850 m² hrubé podlažní plochy nových zařízení komerčního občanského vybavení.

Povědomí starosty anebo jiného zástupce vedení obce o deficitu komerčního občanského vybavení a poptávce po vzniku konkrétního komerčního občanského vybavení v obci.

Vedením obce není identifikován žádný další deficit komerčního občanského vybavení nad rámec deficitu identifikovaného v rámci dotazníkového šetření mezi obyvateli obce.

Celkový stávající deficit komerčního občanského vybavení

Na území obce Drahelčice je již dnes identifikován přibližně tento stávající deficit komerčního občanského vybavení: **cca 850 m² hrubé podlažní plochy zařízení komerčního občanského vybavení** (obchodů, provozoven služeb, zařízení stravování).

OK.1.2 Vyhodnocení potřeby rozvoje komerčního občanského vybavení z důvodu plánovaného nárůstu počtu obyvatel v obci, resp. v jejím spádovém území

Byly vyhodnoceny následující faktory potřeby nového komerčního občanského vybavení z důvodu plánovaného nárůstu počtu obyvatel v Drahelčicích:

1. Pozice obce Drahelčice v sídelní struktuře

Obec Drahelčice **není spádovou obcí** za komerčním občanským vybavením pro žádnou okolní obec.

Ani v případě rozvoje komerčního občanského vybavení v Drahelčicích nebude obec spádovou za komerčním občanským vybavením pro žádnou z okolních obcí, které disponují vlastním odpovídajícím komerčním občanským vybavením.

2. Počet obyvatel v obci Drahelčice

Současný počet obyvatel obce Drahelčice (2020): 1 142

Plánovaný nárůst počtu obce Drahelčice dle modelového návrhu ÚP: + 932

Cílový počet obyvatel obce Drahelčice dle modelového návrhu ÚP: 2 074

3. Databáze stávajícího komerčního občanského vybavení v Drahelčicích

Databáze stávajícího využívaného komerčního vybavení v Drahelčicích byla vytvořena na základě terénních průzkumů území. Jako účelová jednotka byla zvolena **hrubá podlažní plocha (m²) zařízení komerčního občanského vybavení**, která je snadno odvoditelná z plošné evidence zařízení v prostředí GIS:

<i>stávající zařízení komerčního občanského vybavení</i>	<i>m² hrubé podlažní plochy (kvalifikovaný odhad)</i>
Hostinec U Drdů	300
Celkem	300

4. Stávající podíl komerčního občanského vybavení na obyvatele obce Drahelčice

Stávající komerční občanské vybavení v Drahelčicích obsluhuje v současné době 1 142 obyvatel obce.

Stávající využívaná zařízení komerčního občanského vybavení v Drahelčicích mají plošný rozsah cca 300 m² hrubé podlažní plochy.

Zároveň byl však v Drahelčicích identifikován stávající deficit komerčního občanského vybavení cca 850 m² hrubé podlažní plochy zařízení komerčního občanského vybavení (viz OK.1.1).

V současné době by tak v Drahelčicích měla být zařízení komerčního občanského vybavení s plošným rozsahem cca 1 150 m² hrubé podlažní plochy.

V Drahelčicích tak v současné době připadá 0,3 m² hrubé podlažní plochy zařízení komerčního občanského vybavení na 1 obyvatele obce. Při zohlednění vyhodnoceného stávajícího deficitu komerčního občanského vybavení vychází optimální podíl právě **1,0 m² hrubé podlažní plochy** zařízení komerčního občanského vybavení **na 1 obyvatele** obce.

5. Stanovení potřeby nového komerčního občanského vybavení vyplývající z plánovaného nárůstu počtu obyvatel obce Drahelčice

Při plánovaném nárůstu cca + 932 obyvatel obce Drahelčice v příštích 15 letech tak vzniká potřeba **cca + 950 m² hrubé podlažní plochy** zařízení komerčního občanského vybavení.

6. Verifikace a kalibrace stanovené potřeby komerčního občanského vybavení z důvodu plánovaného nárůstu počtu obyvatel

Stanovená potřeba nového komerčního občanského vybavení vyplývající z plánovaného nárůstu počtu obyvatel ve spádovém území odpovídá přibližně 1 000 m² hrubé podlažní plochy na 1 000 obyvatel ve spádovém území. Pokud by se jednalo výhradně o zařízení maloobchodu, byla by potřeba cca 500-600 m² prodejní plochy na 1 000 obyvatel (při podílu prodejní plochy maloobchodu 50-60 % z hrubé podlažní plochy zařízení maloobchodu). Tento poměr je zcela akceptovatelný a odpovídá běžným podmínkám v ČR.

OK.1.3 Celková potřeba rozvoje komerčního občanského vybavení

Potřeba rozvoje komerčního občanského vybavení

z důvodu stávajícího deficitu	+ 850 m ² hrubé podlažní plochy
z důvodu plánovaného nárůstu počtu obyvatel v obci	+ 950 m ² hrubé podlažní plochy
Celkem	<u>+ 1 800 m² hrubé podlažní plochy</u>

OK.2 Vyhodnocení kapacity území pro rozvoj komerčního občanského vybavení

V prvním kroku bylo vyhodnoceno, že veškerá potřeba rozvoje komerčního občanského vybavení na území Obce Drahelčice, spočívající v potřebě rozvoje jednotlivých provozoven maloobchodu o prodejní ploše v řádu nízkých jednotek stovek metrů čtverečních, je integrovatelná do ploch s jiným způsobem využití a neklade tak nároky na vymezení samostatných ploch změn občanského vybavení komerčního.

OK.2.1 Posouzení vhodnosti vymezení samostatné plochy pro rozvoj komerčního občanského vybavení

V modelovém návrhu ÚP Drahelčice není vymezena žádná samostatná plocha změny pro rozvoj komerčního občanského vybavení.

OK.2.2 Výpočtová kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj komerčního občanského vybavení

Vyhodnocení výpočtové kapacity stabilizovaných ploch

Kapacita stabilizovaných ploch komerčního občanského vybavení není hodnocena, neboť tyto plochy nejsou v modelovém návrhu ÚP Drahelčice vymezeny.

Potenciální disponibilní kapacita stabilizovaných ploch smíšených obytných či ploch bydlení pro možný rozvoj nového komerčního občanského vybavení je zanedbatelná. Kromě historického jádra, které má s ohledem na zachovanou kompaktní historickou strukturu zástavby, prostou jakýchkoli disponibilních proluk, velmi omezenou kapacitu pro další intenzifikaci využití, pochází většina zástavby obce z období posledních cca 20 let. Jedná se o novou zástavbu rodinnými domy, kde je pravděpodobnost konverze či intenzifikace na zařízení komerčního občanského vybavení prakticky nulová.

Vyhodnocení výpočtové kapacity ploch změn

Pro rozvoj nového komerčního občanského vybavení jsou v modelovém návrhu ÚP Drahelčice vymezeny tyto plochy změn o těchto plošných výměrách a výpočtových kapacitách:

<i>plocha změny</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>podíl nebytového využití (%)</i>	<i>koeficient zastavěné plochy</i>	<i>maximální podlažnost</i>	<i>výpočtová kapacita</i>
samostatné plochy změn komerčního občanského vybavení					
nejsou vymezené					
plochy změn smíšené obytné (umožňující umístění komerčního občanského vybavení)					
S1-Z	5 164 m ²	40 %	0,3	2	1 239 m ² HPP
S2-Z	13 407 m ²	25 %	0,25	2	1 676 m ² HPP

OK.2.3 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj komerčního občanského vybavení

OK.2.4 Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj komerčního občanského vybavení

<i>plocha změny</i>	<i>výpočtová kapacita</i>	<i>míra pravděpodobnosti skutečného využití</i>	<i>skutečná (redukováná) kapacita</i>
samostatné plochy změn komerčního občanského vybavení			
nejsou vymezené			
plochy změn smíšené obytné (umožňující umístění veřejného občanského vybavení)			
S1-Z	1 239 m ² HPP	63 %*	781 m ² HPP
S2-Z	1 676 m ² HPP	82 %*	1 374 m ² HPP

* Dle míry pravděpodobnosti skutečného využití stanovené v modelovém návrhu ÚP Drahelčice pro všechny plochy změn bydlení a smíšené obytné; Drahelčice – obec velmi rozvojová.

OK.3 Závěrečná bilance rozvoje komerčního občanského vybavení

Na území obce Drahelčice, s ohledem na bezprostřední blízkost hlavního města Prahy (cca 7 km po dálnici D5), nevzniká žádná potřeba nových pracovních příležitostí. Kapacitu nebytového využití ploch smíšených obytných je proto možné alokovat čistě na pokrytí vyhodnocené potřeby nového komerčního občanského vybavení:

<i>potřeba rozvoje komerčního občanského využití</i>		<i>skutečná kapacita území pro rozvoj komerčního občanského využití</i>
1 800 m² HPP	~	2 155 m² HPP

Vyhodnocené skutečná (redukovaná) kapacita území pro rozvoj komerčního občanského vybavení převyšuje potřebu rozvoje komerčního občanského vybavení o necelých 20 %, jedná se tak o zcela akceptovatelnou odchylku odpovídající podrobnosti zpracování územního plánu.

K vymezení dvou **zastavitelných ploch smíšených obytných S1-Z a S2-Z** muselo být přistoupeno poté, co byla vyhodnocena jako zcela zanedbatelná míra pravděpodobnosti možného využití stabilizovaných ploch pro rozvoj komerčního využití, absence proluk v zastavěném území vhodných pro rozvoj bydlení či nebytových funkcí, a poté, kdy bylo vedením obce Drahelčice rozhodnuto o využití celého areálu brownfield bývalého hospodářského dvora a přilehlých obecních pozemků pro rozvoj širokého spektra veřejného občanského vybavení, které dnes v obci prakticky úplně absentuje.

Případová studie PS7

Modelové území: Bezno

Nerozvojový městys v zázemí Mladé Boleslavi

Obsah: P



P Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro pracoviště

P.1 Vyhodnocení celkové potřeby nových pracovišť

P.1.1 Vyhodnocení bilance pracovních míst v pracovištním obvodu

Městys Bezno se nachází ve správním obvodu ORP Mladá Boleslav, vně Rozvojové oblasti OBk2 Mladá Boleslav. V této části území správního obvodu ORP Mladá Boleslav je bilance pracovišť výrazně záporná:

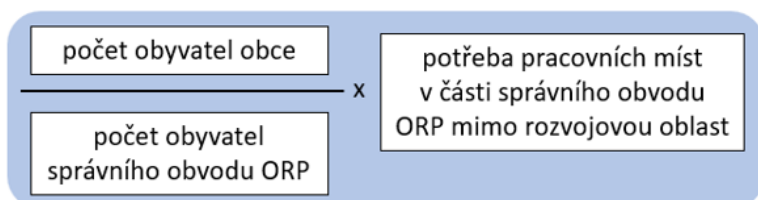
- počet ekonomicky aktivních obyvatel = 20 729
- počet pracovních míst = 8 786
- bilance pracovních míst = - 11 943 (níže na stránce dosazeno do vzorce jako potřeba pracovních míst)

Základní data o počtu obyvatel k datu 31. 12. 2019 jsou následující:

- počet obyvatel městyse Bezno = 961
- počet obyvatel SO ORP Mladá Boleslav = 112 464

Podíl obce na bilanci pracovních míst je třeba odvodit na základě postupu určeného pro obce umístěné dle varianty 2: obec mimo rozvojovou oblast + správní obvod ORP svou částí uvnitř rozvojové oblasti.

podíl potřeby pracovních míst: obec typu 2



Výchozí potřeba nových pracovních míst: **102 pracovních míst**

P.1.2 Upřesnění bilance pracovních míst dle pozice obce v sídelní struktuře

Při korekci výchozí potřeby pracovních míst je v případě městyse Bezno nutné zohlednit následující kritéria:

1. Dominantní proud dojížděky do Mladé Boleslavi. Dle SLDB 2011 jde o 73 % vyjíždějících za zaměstnáním. (V absolutních číslech jde o 103 vyjíždějících z celkových 141, nicméně tato data ze SLDB 2011 jsou zatížena velkou nepřesností a neodpovídají reálnému stavu, neboť bylo v rámci SLDB 2011 v městyse evidováno celkem 409 ekonomicky aktivních osob.)
2. Doba dojížděky do Mladé Boleslavi je cca 20 min osobním automobilem, autobusem 25 min při frekvenci spojů cca 1 za hodinu.
3. Městys Bezno představuje potenciální spádové pracovištní centrum pro menší obce v jeho okolí Sovínky, Nemyslovice, Velké Všelisy, Doubravička, Niměřice a Strenice, celkem 1 488 obyvatel. Ekvivalentní podíl těchto obcí na deficitu pracovních míst je 158.

4. Vzhledem k příznivé době dojíždky do Mladé Boleslavi jak ze samotného městyse Bezno, tak z obcí v jeho potenciálním spádovém pracovním obvodu, navíc s ohledem na velmi atraktivní nabídku pracovních míst v Mladé Boleslavi, je reálné předpokládat úspěšné přemístění cca 30 % pracovních míst z celkového počtu 260.

Výchozí potřeba nových pracovních míst: 78 pracovních míst

P.1.3 Převod celkové potřeby pracovních míst na jednotlivá odvětví ekonomické činnosti

Na základě zjištěné individuální statistiky městyse Bezno týkající se rozdělení zaměstnaných osob dle odvětví ekonomické činnosti lze stanovit následující předpokládané rozložení pracovních míst dle jednotlivých druhů ploch:

- plochy výroby a skladování, plochy smíšené výrobní: 40 % (z celkových 78 abs. 31)
- plochy smíšené obytné: 25 % (z celkových 78 abs. 20)
- plochy občanského vybavení: 15 % (z celkových 78 abs. 12)
- rozptyl v ostatních typech ploch: 20 % (z celkových 78 abs. 16)

Oproti celorepublikové statistice je podíl zaměstnaných v průmyslu ve městysi znatelně vyšší. To potvrzuje vysokou míru dojíždky za prací do Mladé Boleslavi a provozů automobilky Škoda.

Úměrně tomu je snížen podíl pracovních míst v plochách občanského vybavení a ploch smíšených obytných, což i obecně odpovídá ekonomické struktuře menších obcí.

P.2 Vyhodnocení kapacity území pro rozvoj pracovišť

P.2.1 Výpočtová kapacita ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj pracovišť

Vyhodnocení výpočtové kapacity stabilizovaných ploch

V rámci vyhodnocení kapacity **ploch výroby a skladování a smíšených výrobních** se uvažuje pouze kapacita ploch změn – ploch přestavby a zastavitelných ploch. Kapacita stabilizovaných ploch v daném modelovém případě není hodnocena. Předpokládá se, že současná intenzita využití těchto ploch (a s tím související počet pracovních míst) je dána rozhodnutím jejich majitele (provozovatele podniků v ploše), přičemž je mimo reálné možnosti ÚP tuto intenzitu jakkoliv ovlivňovat.

V rámci vyhodnocení kapacity **ploch smíšených obytných** se uvažuje pouze kapacita ploch změn – ploch přestavby a zastavitelných ploch. Kapacita stabilizovaných ploch se nehodnotí, předpokládá se, že současný podíl využití staveb v těchto plochách pro nebytové využití je stanoven na základě aktuálního rozhodnutí jejich majitele, přičemž nelze počítat s tím, že by se toto rozhodnutí mělo v návrhovém období ÚP výrazně měnit.

Vyhodnocení výpočtové kapacity ploch změn

Pro rozvoj nových pracovišť jsou v modelovém návrhu ÚP Bezno vymezeny tyto plochy změn o těchto plošných výměrách a výpočtových kapacitách:

<i>plocha změny</i>	<i>výměra (m²)</i>	<i>výpočtová kapacita</i>
<i>plochy změn výroby a skladování / smíšené výrobní (umožňující umístování pracovišť v průmyslu, výrobě a skladování)</i>		
VL-1	20 000 m ²	120 pracovních míst
<i>plochy změn smíšené obytné (umožňující umístování pracovišť v integrovaných zařízeních občanského vybavení, administrativě a nerušící výrobě)</i>		
60-P až 68-P	31 781 m ²	5 640 m ² HPP

Plochy výroby a skladování / smíšené výrobní

Konkrétní záměr rozvoje zástavby v jediné vymezené ploše neexistuje. Na základě odborného vyhodnocení typu ekonomických aktivit v dotčeném regionu je předpoklad, že plocha bude z ½ využita extenzivně pro skladování a z ½ pro výrobní aktivity spíše malosériového charakteru v jednopodlažních stavbách (vzhledem k velikosti obce nelze předpokládat umístění strategicky významného provozu pro velkosériovou produkci).

Dle metodiky Ministerstva průmyslu a obchodu Metodika vyhodnocení územních nároků průmyslových zón tak lze klasifikovat předpokládané činnosti jako lehký průmysl či strojírenství, s větším podílem manipulačních a skladovacích ploch. Tomu odpovídá hustota pracovních míst 50 – 150 zaměstnanců / ha. Při snížení podílu, které předpokládá na polovině plochy využitě pro skladování významně nižší hustotu zaměstnanců lze kvalifikovaně odhadnout předpokládanou hustotu pracovních míst na 60 zaměstnanců / ha.

Plochy smíšené obytné

Kapacita ploch smíšených obytných pro nebytové funkce vyplývá ze standardního vyhodnocení prostorové regulace těchto ploch a stanovení předpokládaného poměru bytového a nebytového využití staveb v těchto plochách. Toto vyhodnocení je primárně prováděno v rámci vyhodnocení potřeby ploch pro bydlení.

P.2.2 Stanovení míry pravděpodobnosti skutečného využití ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj pracovišť

P.2.3 Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch vymezených v územním plánu pro rozvoj pracovišť

Stanovení skutečné (redukované) kapacity ploch výroby a skladování (smíšených výrobních) je provedeno v následující tabulce:

<i>plocha změny</i>	<i>výpočtová kapacita</i>	<i>míra pravděpodobnosti skutečného využití</i>	<i>skutečná (redukovaná) kapacita</i>
<i>plochy změn výroby a skladování / smíšené výrobní (umožňující umístování pracovišť v průmyslu, výrobě a skladování)</i>			
VL-1	120 pracovních míst	30 %	40 pracovních míst
<i>plochy změn smíšené obytné (umožňující umístování pracovišť v integrovaných zařízeních občanského vybavení, administrativě a nerušící výrobě)</i>			
60-P až 68-P	5 640 m ² HPP	30 %	1 692 m ² HPP = 22 pracovních míst

Plochy výroby a skladování / smíšené výrobní

V modelovém návrhu ÚP Bezno je vymezena jedna zastavitelná plocha VL1 o rozloze 2 ha. Tato plocha představuje dlouhodobě vymezenou rozvojovou lokalitu, je zájmem městyse jí i nadále v ÚP držet. Konkrétní záměr rozvoje zástavby v ploše neexistuje. Pravděpodobnost jejího využití je tak stanovena na stejné hladině, jako je tomu u pravděpodobnosti využití ploch pro bydlení či smíšených obytných dané rozvojovou atraktivitou obce: 30 %.

Plochy smíšené obytné

Míra pravděpodobnosti využití se v části P přebírá z komplexního vyhodnocení kapacity ploch bydlení a smíšených obytných; vzhledem k velmi malému tempu rozvoje v řešené obci je v tomto modelovém případě stanovena nižší pravděpodobnost využití 30 %.

Potřebu vymezení ploch změn smíšených obytných nelze vyhodnotit zvlášť pro každý způsob nebytového využití přípustný v daných plochách smíšených obytných. Návrh modelového ÚP Bezno vymezuje plochy smíšené obytné o celkové skutečné předpokládané kapacitě pro nebytové využití 1 692 m² hrubých podlažních ploch. Předpokládá se, že nově umísťovaná pracoviště v těchto plochách budou především charakteru služeb, administrativy, případně nerušící výroby.

V této případové studii, která neobsahuje část OV a OK, je stanovena potřebná plocha pro rozvoj veřejného a komerčního občanského vybavení v plochách smíšených obytných na 1 000 m² HPP. Tyto plochy zahrnují jak integrovaná zařízení občanského vybavení veřejného (ordinace lékařů, sociální služby apod.), tak obchody a služby. Jejich plošné nároky jsou obvykle vyšší než plošné nároky administrativních pracovišť, je tak stanoven koeficient 80 m² HPP na jedno pracovní místo. V plochách smíšených obytných je tak zajištěna plocha pracovišť pro 13 pracovních míst v odvětví občanského vybavení.

Ostatní pracovní místa v plochách smíšených obytných budou mít charakter administrativy, případně nerušící výroby. Z celkové reálné kapacity 1 692 m² HPP na rozvoj pracovišť mimo odvětví občanského vybavení tak zbývá 692 m² HPP. Vzhledem k velikosti obce lze předpokládat převahu pracovišť nerušící výroby, řemeslných či opravárenských dílen, jen menší podíl pracovišť administrativního charakteru. Nerušící výroba vyžaduje obvykle větší prostor než administrativa, je tak kvalifikovaně odhadnuta průměrná plocha budoucích pracovišť taktéž na 80 m². V plochách smíšených obytných je tak zajištěna plocha pracovišť pro 9 pracovních míst v odvětví administrativy a nerušící výroby.

Modelový návrh ÚP Bezno vymezuje plochy smíšené obytné s následující kapacitou pro umístění pracovišť:

- občanské vybavení veřejné (OV): ~ 300 m² HPP ~ 4 pracovní místa
- občanské vybavení komerční (OK): ~ 700 m² HPP ~ 9 pracovních míst
- pracoviště s charakterem převážně nerušící výroby, popř. administrativního charakteru (P): ~ 692 m² HPP ~ 9 pracovních míst

P.3 Závěrečná bilance rozvoje pracovišť

Plochy výroby a skladování / smíšené obytné

Lze konstatovat, že navržená kapacita 40 pracovišť vykazuje akceptovatelnou odchylku od stanovené potřeby 31 pracovišť v plochách výroby a skladování (smíšených výrobních).

Plochy smíšené obytné

Lze konstatovat, že navržená kapacita 22 pracovišť vykazuje jen mírnou odchylku od stanovené potřeby 20 pracovišť v plochách smíšených obytných.

Jsou vymezeny výhradně plochy přestavby smíšené obytné. Potřeba vymezení ploch přestavby smíšených obytných právě z důvodu zajištění podmínek pro rozvoj plošně méně náročného a volně lokalizovatelného veřejného občanského vybavení, plošně méně náročného komerčního občanského vybavení a vybraných druhů pracovišť však nepřímou odůvodňuje potřebu většího množství zastavitelných ploch pro rozvoj bydlení, neboť snižuje kapacitu těchto ploch pro funkci bydlení [viz postup v kap. B.2 metodického pokynu].

Vydává: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, odbor územního plánování
Autoři: Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.
Mgr. Jindřich Felcman, Ph.D.
prof. Ing. arch. Karel Maier, CSc.
PhDr. Tomáš Soukup, Ph.D.
Ing. Daniel Franke, Ph.D.
Kordinace za zadavatele: Ing. arch. Josef Morkus, Ph.D.
Ing. arch. Lucie Poláková
Rok vydání: 2022
Vydání: první
Místo vydání: Praha
Počet stran: 93
Číslo jednací: MMR-1709/2022-81
ISBN 978-80-7538-382-2 Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, online verze

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
Staroměstské náměstí 6
110 15 Praha 1
Tel.: +420 224 861 111
Fax: +420 224 861 333
www.mmr.cz