

Vyhodnocení:

Silné stránky: ► míra nezaměstnanosti je pod celostátním průměrem

Slabé stránky: ► minimum pracovních příležitostí v místě
► sezónnost cestovního ruchu

Příležitosti: ► příležitost pro rozvoj služeb ve vazbě na potenciál rekreace a cestovního ruchu
► přiměřený rozvoj bydlení umožní vznik služeb v místě - jejich rentabilitu (např. obnova pohostinství, penzion), tím vzniknou pracovní příležitosti v místě

Hrozby: ► bez hrozeb (díky vazbě na Prahu)

B)2. VYHODNOCENÍ VYVÁŽENOSTI VZTAHU PODMÍNEK PRO PŘÍZNIVÉ ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, PRO HOSPODÁŘSKÝ ROZVOJ A PRO SOUDRŽNOST SPOLEČENSTVÍ OBYVATEL ÚZEMÍ

B)2.1. Analýza silných, slabých stránek, příležitostí a hrozeb v území (SWOT analýza)

Silné stránky	Slabé stránky	Příležitosti	Hrozby
1. Horninové prostředí a geologie, geomorfologie			
• převážně bezkolizní základové podmínky v obci			
2. Vodní režim, hydrologie			
• část území má vyšší retenční schopnost (lesy)	• erozně ohrožené plochy – krajina s intenzivní zemědělskou výrobou má malou retenční schopnost, dochází k nežádoucím vlivům na vodní režim – rychlý odtok, vodní eroze, půdy, zanášení vodních toků a svodnic • nedostatečné členění zemědělské půdy	• hospodaření s dešťovými vodami • zvýšení retence vody v krajině a snížení vodní eroze	• lokální záplavy údolí Všenorského potoka, splach orné půdy
3. Hygiena životního prostředí			
• trend zlepšování kvality životního prostředí (vliv legislativy, obecně vlivem zvyšování životní úrovně – např. zkvalitňování systémů vytápění apod.) • nízká hluková zátěž • zemědělské půdy bez zátěží (bez vyšší úrovně cizorodých látek) • byl odstaven provoz živočišné výroby v obci	• proměnlivá úroveň rizika výskytu radonu z podloží v návaznosti na zastavěné a zastavitelné území obce – vyžaduje průzkum pro nové stavby • poloha v problémové oblasti z hlediska kvality ovzduší a přijatelných rozptylových podmínek • dosud neexistující soustavná kanalizace v obci	• národní program snižování emisí (06/2007) – např. nové emisní parametry na spalovací zdroje – výměna nevyhovujících kotlů na tuhá fosilní paliva, podpora využití obnovitelných zdrojů, podpora vozidel environmentálně šetrnějších, osvěta týkající se dopadů na zdraví • probíhá stavba kanalizace s napoj. na systém obce Všenory a ČOV Dobřichovice • plynofikace obce	• trvalé zvyšování podílů liniových zdrojů (automobilová doprava) • lokální zdroje vytápění, které využívají tuhá fosilní paliva a jejich zachování v řadě domácností v důsledku zdražování plynu a elektřiny (chybí motivace ke změně)
4. Ochrana přírody a krajiny			
• vysoký podíl stabilních krajinných formací v území a tím zajištěná funkčnost skladebných částí • poloha mimo hlavní rozvojové osy (údolí Berounky, koridor R4) – tzn. není zde tak velký tlak na zastavění hodnotných ploch • poměrně jednoznačným vymezením ÚSES (vč. lokálního) je zajištěna jeho funkčnost – respektují se přirozené vazby, až na	• chybí jasnější provázání krajinných prvků v nelesní krajině, kde by mohly plnit více funkcí (krajinotvorné, ekologické, protierozní)	• historická tradice krajinného citění, tradice doprovodných alejí podél cest, soliterů v rámci volné krajiny i zastavěného území	

výjimky není nutné jeho doplňování			
------------------------------------	--	--	--

Silné stránky	Slabé stránky	Příležitosti	Hrozby
5. Zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa			
- ucelené plochy zemědělské půdy - není zde tak vysoký urbanizační tlak na rozvoj území, jako v okolních obcích - vyšší podíl lesních porostů – kompaktní celek v severní části	- průměrná kvalita zemědělské půdy (není v pravém smyslu slabou stránkou) - ve smíšených lesích je velká převaha jehličnanů (cca 80%)	- zatravnění a využití částí zemědělských ploch pro krajinnou zeleň s řadou funkcí (krajinotvorná, ekologická, protierozní, rekreační) - vysoký potenciál příměstské rekreace	
6. Veřejná dopravní a technická infrastruktura			
<i>Dopravní infrastruktura</i>			
- dobré napojení na nadřazenou silniční síť (R4 – Řitka) - poloha obce mimo veškerou tranzitní dopravu (pouze cílová doprava) - značené pěší turistické cesty a cyklotrasy, nadstandardní cyklobus - fungující veřejná hromadná doprava - minimum problémů s dopravou v klidu	- nevyhovující šířková úroveň úseků komunikací III. třídy a naprosté většiny místních komunikací - horší přístupnost parkoviště u fotbalového hřiště a hřbitova - omezené parametry MK jsou limitem pro zástavbu některých rozvojových lokalit	- zachování nízké intenzity individuální dopravy - posílení významu příměstské železnice „Esko“ ve spojení s návaznou autobusovou dopravou (zkrácení intervalů, zkvalitnění) - další rozšiřování a zkvalitňování turistické vybavenosti (síť pěších a cyklostezek)	
<i>Technická infrastruktura – zásobování vodou</i>			
	nedostatečná kapacita, kvalita a nerovnoměrné dodávky pitné vody	vlastní vodní zdroje, doplnění vodovodní sítě	v případě neřešení by nedostatek vody mohl být brzdou rozvoje obce
<i>Technická infrastruktura – odkanalizování</i>			
probíhající stavba kanalizace – koncepční napojení obce na kanalizaci Všenor	neexistence soustavné kanalizační sítě	již zahájená realizace koncepčního napojení obce na kanalizaci Všenor	
<i>Technická infrastruktura – energetika, spoje</i>			
- zásobování obce elektřinou je poměrně stabilizované - kapacitní telefonní ústředna s dostatečnou rezervou, mobilní sítě, fungující internet	- nedostatečná kapacita elektrické energie pro rozvoj obce (nutné posílení novými TS) - vysoký podíl lokálních topenišť způsobující znečišťování ovzduší plynnými a tuhými emisemi - jen výjimečné využití alternativních zdrojů – tepelná čerpadla, solární energie, biomasa	- realizace plynofikace obce dle Generelu z VTL RS Řitka - zvyšování životní úrovně s možností výběru topného média - nízkoenergetické domy s využitím nejmodernější technologie	ekonomické faktory mohou vést řadu domácností k oddalování rozhodnutí volby jiného ekologičtějšího topného média (i vlivem měnících se podmínek o dodávkách médií)
<i>Nakládání s odpady</i>			
fungující systém odpadového hospodářství	problém černých skládek – v návaznosti na chatové lokality	záměr vybudování sběrného dvora	zvyšující se produkce odpadů, nízký podíl recyklace, materiálového a energetického využití
<i>Občanské vybavení</i>			
tradice místního fotbalového klubu s celkově dobrou úrovní, včetně personálního zázemí – význam nejen sportovní, ale i ve smyslu kulturním, společenském, zajišťuje místní soudržnost	vzhledem k velikosti obce je zde minimum vybavenosti (není zde žádné školské, zdravotnické, stravovací, ubytovací zařízení)	- záměr obytné skupiny pod Novým dvorem (směrem na Všenory) předpokládá výstavbu mateřské školy, případně další zatím nespecifikovanou vybavenost - posílení významu cestovního ruchu a turistiky v obci by mělo podpořit vznik odpovídající veřejné infrastruktury (služby CR,	v případě stagnace rozvoje by v obci mohlo upadat i dosavadní občanské vybavení

		penziony, stravování apod.)	
--	--	-----------------------------	--

Silné stránky	Slabé stránky	Příležitosti	Hrozby
Veřejná prostranství			
- dostatek veřejných prostorů a jejich různorodost (náves, vyhlídky, zázemí sportovního areálu, lesní prostranství u chatových osad) - dobré pěší propojení	některé neudržované plochy v zástavbě a okolí	revitalizace některých veřejných prostranství	
7. Sociodemografické podmínky			
- zastavil se trend úbytku počtu obyvatel - nezaměstnanost pod celostátním průměrem	nepříznivá věková struktura obyvatel – trend stárnutí obyvatel	stabilizace počtu obyvatel nabídkou kvalitního bydlení, tech. infrastruktury a dopr. dostupnosti	
8. Bydlení			
- příznivé podmínky pro bydlení v zázemí Prahy - výlučná zástavba rodinných domů - zlepšující se úroveň bydlení, nadprůměrný plošný standard (m² obytné plochy na osobu, počet bytů na 1000 obyvatel, průměrný počet obytných místností, ...)	- dosud nedostatečná technická infrastruktura - domy postavené před r. 1945 většinou nesplňují požadavky na úsporu energií	- realizace technické infrastruktury (kanalizace, ...) - nabídkou kvalitního bydlení stabilizovat obyvatele, zvláště mladé rodiny - trend zkvalitňování bydlení v důsledku ekonomického růstu - nízkoenergetické domy s využitím nejmodernější technologie	určitý tlak na neúměrné zvětšování obce (výrazný rozvoj by degradoval sídlo na univerzální lokalitu satelitního bydlení)
9. Rekreace			
- kvalitní přírodní zázemí - fotbalová tradice obce s kvalitním fungujícím sportovním areálem - dobré podmínky pro pěší turistiku a cykloturistiku - stabilizované chatové lokality s fungující samosprávou (Potoky)	- chybí ubytovací a stravovací kapacity pro podporu rekreace a cestovního ruchu - některé negativní vlivy chatové zástavby (černé skládky, nárazové dopravní problémy, ...) - přetíženost území rekreací v sezóně	- rozšiřování služeb cestovního ruchu (cykloturistika, turistika, ...) - možnost rozvoje a budování dalších naučných a tematických stezek - využití prostředků z rozvojových programů pro podporu rekreace a cestovního ruchu	- určitý tlak na další zastavování volných ploch rekreačními chatami - trend využívání chat k trvalému bydlení (živelné přestavby i tam, kde nelze zajistit odpovídající standard)
10. Hospodářské podmínky			
míra nezaměstnanosti je pod celostátním průměrem	- minimum pracovních příležitostí v místě - sezónnost cestovního ruchu	- příležitost pro rozvoj služeb ve vazbě na potenciál rekreace a cestovního ruchu - přiměřený rozvoj bydlení umožní vznik služeb v místě - jejich rentabilitu (např. obnova pohostinství, penzion), tím vzniknou pracovní příležitosti v místě	

B)2.2. Požadavky na řešení vyplývající z ÚAP

Využit příležitosti:

- pro zachování stávajícího charakteru menšího sídla stanovit úměrnou velikost dalšího rozvoje
- realizovat technickou infrastrukturu (kanalizace, nové vodní zdroje, ...) jako podmínku rozvoje bytové zástavby
- rozšiřovat a rozvíjet služby ve vazbě na potenciál rekreace a cestovního ruchu (cykloturistika, turistika, ...), posílení významu cestovního ruchu a turistiky v obci by mělo podpořit vznik odpovídající veřejné infrastruktury (služby CR, penziony, stravování apod.)

- rozšiřovat a zkvalitňovat turistickou vybavenost (sít' pěších a cyklostezek), budovat další naučné a tematické stezky
- revitalizovat veřejná prostranství
- podporovat zájem o stavbu nízkoenergetických domů s využitím nejmodernější technologie (viz záměry – lok. č. 1)
- plynofikací obce nabídnout alternativu pro vytápění (jako jednu z možných náhrad za stávající neekologická lokální topeniště)
- vhodnými krajinnými úpravami zvýšit retenci vody v území a snížit vodní erozi
- ctít historické tradice krajinného cítění, obnovovat krajinnou zeleň, zejména doprovodné aleje podél cest, soliterů v rámci volné krajiny i zastavěného území
- záměr obytné skupiny pod Novým dvorem (směrem na Všenory) předpokládá výstavbu mateřské školy, případně další zatím nespecifikovanou vybavenost

Potlačit hrozby:

- v případě neřešení by nedostatek vody mohl být brzdou rozvoje obce
- omezovat lokální zdroje vytápění, které využívají tuhá fosilní paliva a jejich zachování v řadě domácností v důsledku zdražování plynu a elektřiny (chybí motivace ke změně)
- v případě stagnace rozvoje by v obci mohlo upadat i dosavadní občanské vybavení
- existuje určitý tlak na neúměrné zvětšování obce (výrazný rozvoj by degradoval sídlo na univerzální lokalitu satelitního bydlení)
- určitý tlak na další zastavování řady volných ploch rekreačními chatami (omezit tyto plochy)

Rozvíjet silné stránky území:

- příznivé podmínky pro bydlení v zázemí Prahy s výlučnou zástavbou rodinných domů
- dobré napojení na nadřazenou silniční síť (R4 – Řitka), zároveň poloha obce mimo veškerou tranzitní dopravu (pouze cílová doprava)
- tradice místního fotbalového klubu s celkově dobrou úrovní, včetně personálního zázemí – význam nejen sportovní, ale i ve smyslu kulturním, společenském, zajišťuje místní soudržnost
- kvalitní přírodní zázemí, vyšší podíl lesních porostů – kompaktní celek v severní části
- dobré podmínky pro pěší turistiku a cykloturistiku

Odstranit slabé stránky území:

- dosud nedostatečná technická infrastruktura
- vzhledem k velikosti obce je zde minimum vybavenosti (není zde žádné školské, zdravotnické, stravovací, ubytovací zařízení)
- chybí ubytovací a stravovací kapacity pro podporu rekreace a cestovního ruchu
- minimum pracovních příležitostí v místě
- vysoký podíl lokálních topenišť způsobující znečišťování ovzduší plynnými a tuhými emisemi
- řešit (např. i organizačně) nevyhovující šířkovou úroveň úseků komunikací III. třídy a naprosté většiny místních komunikací
- jasněji provázat krajinné prvky v nelesní krajině, kde by mohly plnit více funkcí (krajinotvorné, ekologické, protierozní)

B)2.3. Vyhodnocení

Vzájemnou dynamickou vyváženost územních podmínek ve vztahu pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a sociální soudržnost vykazuje v udržitelném rozvoji obce tyto hlavní **nedostatky**:

životní prostředí

- negativní vlivy na prostředí (exhalace - lokální zdroje vytápění, které využívají tuhá fosilní paliva, vnější vlivy mimo ř. ú.
- chybí jasnější provázání krajinných prvků v nelesní krajině, kde by mohly plnit více funkcí (krajinotvorné, ekologické, protierozní)

hospodářský rozvoj

- chybějící nebo nedostatečná technická infrastruktura
- nedostatečně vyvinutý potenciál cestovního ruchu (hlavně doprovodné služby)

sociální soudržnost

- nepříznivá věková struktura obyvatel – trend stárnutí obyvatel
- minimum pracovních příležitostí v místě

Řešením těchto nedostatků se podaří v přijatelné míře udržet kvalitu hodnot území.

C) OKRUHY PROBLÉMŮ K ŘEŠENÍ

V grafické části jsou vyznačené ve výkresu č. 4 Problémový výkres, který hodnotí vliv navržených záměrů i stávajícího stavu na limity a hodnoty území.

C)1. ZÁVADY V URBANISTICKÉ STRUKTUŘE A VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

identifikace	popis problémů	lokalizace, charakteristika
U1	území s narušenými enviromentálními hodnotami – nevyužitá území – brownfields	chátrající statek Nový dvůr a bývalý zemědělský areál živočišné výroby (jižně od Nového dvora)
U2	neudržované plochy	několik lokalit v území s různým stupněm znehodnocení (černé skládky v chatových lokalitách, zarostlé nevzhledné zbytkové plochy v sídle a u komunikací, ...)

Řešení:

- chátrající areály navrhnout k obnově (v případě Nového dvora existuje záměr vlastníka na přestavbu – obytný a rekreační komplex s doprovodnou vybaveností, termín realizace zatím neupřesněn, není známo ani zda investor se záměrem nadále uvažuje)
- devastované a neudržované plochy zahrnout do veřejných prostranství a navrhnout jejich obnovu, liniové závady odstranit a jejich údržbou předcházet dalšímu znehodnocování