

O b e c n í ú ř a d Č e r n é V o d ě r a d y
nám. Lípy svobody čp. 47, 281 63 Černé Voděrady, obec s rozšířenou působností Říčany

Spis: změna ÚP č.1/ z/2012

Č.j.: 601/2012

Černé Voděrady 23. července 2012

Vyřizuje: Libor Tichý, starosta obce
a Pavla Bechyňová

Obdrží: dle rozdělovníku, na doručení

OZNÁMENÍ ZAHÁJENÍ PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZADÁNÍ
ZMĚNY Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČERNÉ VODĚRADY
SE ŽÁDOSTÍ O UPLATNĚNÍ STANOVISEK, POŽADAVKŮ, PODNĚTŮ A VYJÁDRĚNÍ

Obecní úřad Černé Voděrady, jako pořizovatel změny č. 1 územního plánu podle § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce Černé Voděrady zpracoval návrh zadání změny č. 1 územního plánu (dále též „ÚP“) Černé Voděrady.

V souladu s odst. 2 § 47 zasílá návrh zadání změny č. 1 ÚP jednotlivě dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu.

Poučení :

Dotčené orgány a krajský úřad uplatní své požadavky na obsah změny č. 1 územního plánu Černé Voděrady vyplývající ze zvláštních právních předpisů, případně požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí. **Do 30 dnů** od obdržení návrhu zadání mohou dotčené orgány a krajský úřad **uplatnit** u pořizovatele své **požadavky na obsah změny** vyplývající ze zvláštních právních předpisů a požadavek na vyhodnocení vlivů změny na životní prostředí včetně jeho obsahu a rozsahu podle zvláštního právního předpisu podle ustanovení § 47 odst. 2 stavebního zákona.

Sousední obce mohou uplatnit **do 30 dnů** od obdržení návrhu zadání své **podněty**.

Ve lhůtě do 30 dnů ode dne zveřejnění oznámení o projednávání návrhu zadání změny č. 1 na úřední desce Obecního úřadu Černé Voděrady **může každý uplatnit své připomínky**.

K požadavkům, stanoviskům, vyjádřením a podnětům podaným po lhůtě se nepřihlíží.

Písemnosti můžete předat osobně nebo písemně na Obecní úřad Černé Voděrady, nám. Lípy svobody čp. 47, 281 63 Černé Voděrady, nebo v elektronické podobě podepsané zaručeným elektronickým podpisem podle § 37 odst. 4 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, a musí obsahovat předepsané náležitosti podání dle § 37 odst. 2 správního řádu.

V případě jakýchkoliv dotazů a upřesňujících informací se můžete v průběhu celého procesu pořizování obracet na Pavlu Bechyňovou, tel. 724 596 918, která je fyzickou osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti.

O B E C N Í Ú Ř A D V Y Ž L O V K A		Číslo dopisu
Dodáno	30 -07- 2012	Zpracováno 4-9
č. j.	206/12	Úř. znak A



Libor Tichý
starosta obce

Příloha : Návrh zadání změny č. 1 ÚP Černé Voděrady
obdrží - dotčené orgány, krajský úřad a sousední obce

Zadání 1. změny územního plánu Černé Voděrady

zpracované podle § 47 stavebního zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění a § 11 vyhlášky
č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu
evidence územně plánovací činnosti a přílohy č. 6 této vyhlášky

návrh k projednání
červenec 2012

Zadání změny zpracoval

Obecní úřad Černé Voděrady
pořizovatel změny územního plánu
Libor Tichý, starosta obce,
který je současně určeným zastupitelem
a Pavla Bechyňová,
osoba oprávněná pro výkon územně plánovací činnosti



Obec s rozšířenou působností : Říčany

OBSAH ZADÁNÍ

1. Zdůvodnění pořízení Změny územního plánu Černé Voděrady a vymezení řešeného území.
2. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů.
3. Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů.
4. Požadavky na rozvoj území obce.
5. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny).
6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury.
7. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území
8. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace
9. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů.
10. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území
11. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu města v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose.
12. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií.
13. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem
14. Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území
15. Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant
16. Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

1. Zdůvodnění pořízení změny územního plánu Černé Voděrady a vymezení řešeného území

Důvodem pořízení změny územního plánu Černé Voděrady je náprava nesrovnalosti při rozhodování v území, která nastala v době mezi ukončením územního plánu sídelního útvaru a mezi vydáním územního plánu. V tomto období požádal vlastník pozemků p.č. 809/7 a 809/8 příslušný stavební úřad v Kostelci nad Černými Lesy o vydání rozhodnutí o umístění stavby rodinného domu. Rozhodnutí bylo vydáno 11.7. 2007 a nabylo právní moci 15.8.2007. K záměru na stavbu rodinného domu dala obec opakovaně písemně souhlas v r. 2003, 2004. Současné zastupitelstvo souhlasí s narovnáním stavu v územním plánu, které je v souladu s vydaným rozhodnutím o umístění stavby, za podmínky, že náklady na pořízení změny ponese stavebník. O pořízení změny rozhodlo zastupitelstvo obce dne 30.5.2012.

2. Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů

Požadavek na změnu územního plánu Černé Voděrady se týká lokality u místního hřbitova jižně od vlastního sídla. V tomto území není Politikou územního rozvoje ČR 2008 ani Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje sledován žádný záměr na rozvoj dopravní nebo technické infrastruktury, nezasahuje sem ani systém ekologické stability.

3. Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady zpracoval s odbornou pomocí MěÚ Říčany. Z grafických příloh vyplývá, že plocha navržená ke změně není ve střetu s limity využití území nebo s hodnotami území. Pozemky se nacházejí na samém okraji orientačně vymezeného ochranného pásma nadregionálního biokoridoru. Vzhledem k uvažovanému rozsahu výstavby se nejedná o možný střet, který by bránil projednávání změny.

4. Požadavky na rozvoj území obce

Navrhovanou změnou dojde jen k nevýznamné změně zastavěného území obce. Rozloha plochy je omezena na cca 1500m². Změnou se nezasahuje do navržené urbanistické koncepce rozvoje obce.

5. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území

Návrh změny územního plánu určí ploše tvořené pozemky p.č. 809/7 a 809/8 novou funkci, a to plochu smíšenou obytnou. Zpracovatel prověří možnost úpravy hranice této plochy tak, aby mohlo dojít k případnému napřímení veřejné komunikace.

Změnou dojde k narovnání nesouladu mezi již vydaným a pravomocným rozhodnutím o umístění stavby pro bydlení a územním plánem obce, který toto rozhodnutí nabyté v dobré víře pomínil. Plocha o velikosti cca 1500 m² nezakládá svou velikostí neúměrnou novou zastavitelnou plochu.

Změnou mohou být prověřovány možnosti doplnění podmínek využití plochy s ohledem na stávající stavby a navazující prostředí. V případě doplnění závazných podmínek, bude v odůvodnění před kap. a) postup při pořízení změny územního plánu doplněn text původního vydaného výroku, který jednoznačně prokáže vstupy do výrokové části územního plánu tj. upravení, doplnění nebo vypuštění z výrokové části textu.

v odůvodnění před kap. a) postup při pořízení změny územního plánu doplněn text původního vydaného výroku, který jednoznačně prokáže vstupy do výrokové části územního plánu tj. upravení, doplnění nebo vypuštění z výrokové části textu.

6. Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

Navrhovaná změna nepředstavuje rozvoj, který by vyvolával požadavky na infrastrukturu obce. Jedná se o možnost umístit jeden dům na rodinné bydlení na ploše, kde možnost umístění byla prověřena územním řízením. Pozemek je přímo obsluhován zpevněnou místní komunikací, která je udržována z důvodu obsluhy přilehlého hřbitova, komunikace dále směřuje k jižněji položené chatové osadě. Plocha je v blízkosti vedení elektrické energie. Pitná voda a odkanalizování nebude řešeno napojením na obecní systém.

7. Požadavky na ochranu rozvoj hodnot území

Navrhovaná změna nenarušuje hodnoty území, jak jsou vymezeny v územně analytických podkladech území obce s rozšířenou působností Říčany.

8. Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Navrhovaná změna nevyvolává potřebu určovat další plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace. Po dohodě mezi obcí a vlastníkem pozemků může dojít k narovnání hranice pozemků a místní komunikace.

9. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Při následném povolování stavby respektovat zeleň mimo les podle zákona o ochraně přírody a krajiny. Vypořádat se s podmínkami ochranného pásma veřejného pohřebiště (100 m) podle zákona o veřejných pohřebištích.

10. Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

Viz předchozí bod.

11. Požadavky na vymezení zastavitelných ploch

Vymezení nové zastavitelné plochy maximálně v rozsahu rozlohy pozemků p.č. 809/7 a 809/8.

13. Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Zpracování regulačního plánu se nepožaduje.

14. Požadavky na vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území

15. Požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Vzhledem k minimálnímu rozsahu a charakteru navrhovaného rozvoje není potřebné zpracování konceptu územního plánu s variantami řešení.

16. Požadavky na uspořádání návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh změny územního plánu bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a to v rozsahu přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb.

Dokumentace bude obsahovat návrh změny územního plánu (textovou a grafickou část) a odůvodnění změny územního plánu (textovou a grafickou část). V případě, že se prokáže nezbytnost vymezit veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, bude textová část obsahovat soupis dotčených pozemků pro zápis do katastru nemovitostí dle § 101 stavebního zákona (předkupní právo).

Grafická část bude zpracována nad mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí, která bude převedena do měřítka 1 : 5 000.

Návrh územního plánu bude obsahovat :

- vlastní změna územní plán

- textová část
- grafická část

výkres základního členění území	1 : 5 000
hlavní výkres	1 : 5 000

- odůvodnění

- textová část
- grafická část

výkres zemědělského půdního fondu

Při zpracování změny musí být respektována vnitřní provázanost s původní dokumentací. Změnou nebude měněna její obsahová struktura.

Návrh změny územního plánu bude zpracován v rozsahu projednaného a schváleného zadání. Členění odůvodnění bude vycházet z Vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech a územně plánovací dokumentaci.

Návrh výroku opatření obecné povahy bude obsahovat pouze části, kterých se změna jednoznačně dotýká a to zásahem do opatření obecní povahy, která byla vydaná k územnímu plánu. Změnou může dojít k doplnění podmínek využití ploch, řešení musí být zdůvodněno v textovém odůvodnění změny.

Textová část odůvodnění změny územního plánu bude obsahovat části:

- a) postup při pořízení změny územního plánu,
- b) vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů,
- c) vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování,

- d) vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů,
- e) vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů,
- f) vyhodnocení splnění zadání a pokynů pro zpracování návrhu,
- g) komplexní zdůvodnění přijatého řešení,
/pozn.na základě doplněných rozborů a průzkumů, které budou zpracovány v textu /
- h) vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko
- k vyhodnocení vlivů na životní prostředí - není požadováno při projednání návrhu zadání,
- i) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa,
- j) rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění,
- k) vyhodnocení připomínek.

Části uvedené pod písmeny b) až g), h) v rozsahu vyhodnocení vlivů a i) zpracuje projektant, ostatní části doplní pořizovatel podle výsledků projednání.

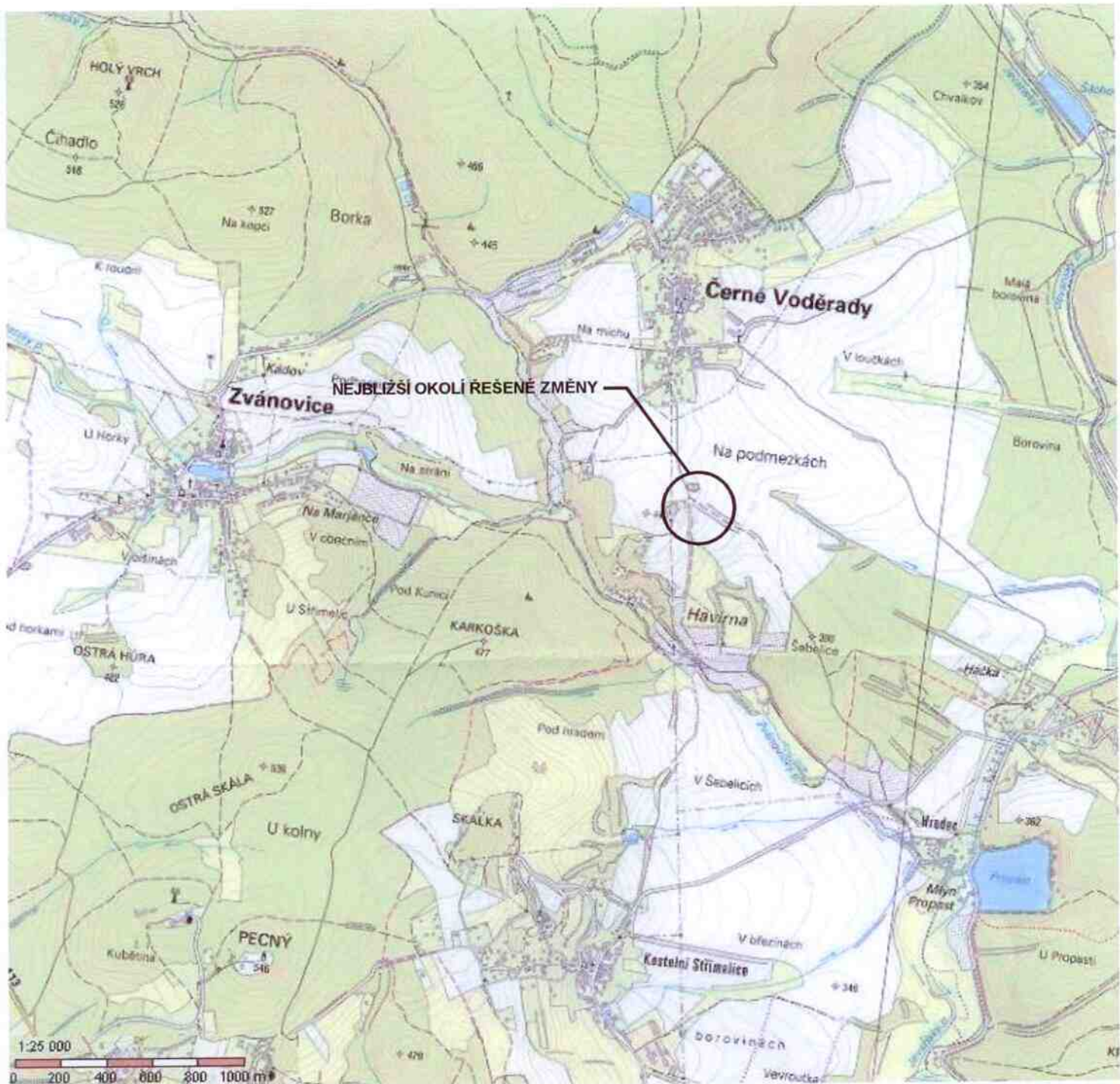
V případě prověření vhodnosti doplnění výrokové části bude odůvodnění rozšířeno o část uvedenou v kap. 5. Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území.

.Návrh změny územního plánu bude pro účely společného jednání odevzdán v jednom vyhotovení a na CD. Upravený návrh podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a po posouzení návrhu krajským úřadem bude odevzdán pro účely veřejného projednání v jednom vyhotovení a na CD.

Bude-li nutné na základě veřejného projednání návrh změny územního plánu upravit, bude odevzdán výsledný návrh územního plánu ve čtyřech vyhotoveních. Nebude-li vyžadována na základě veřejného projednání úprava návrhu, budou dotištěna další tři vyhotovení návrhu. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem.

Po nabytí účinnosti změny bude projektantem vyhotoven právní stav po vydání změny č. 1 územního plánu Černé Voděrady.

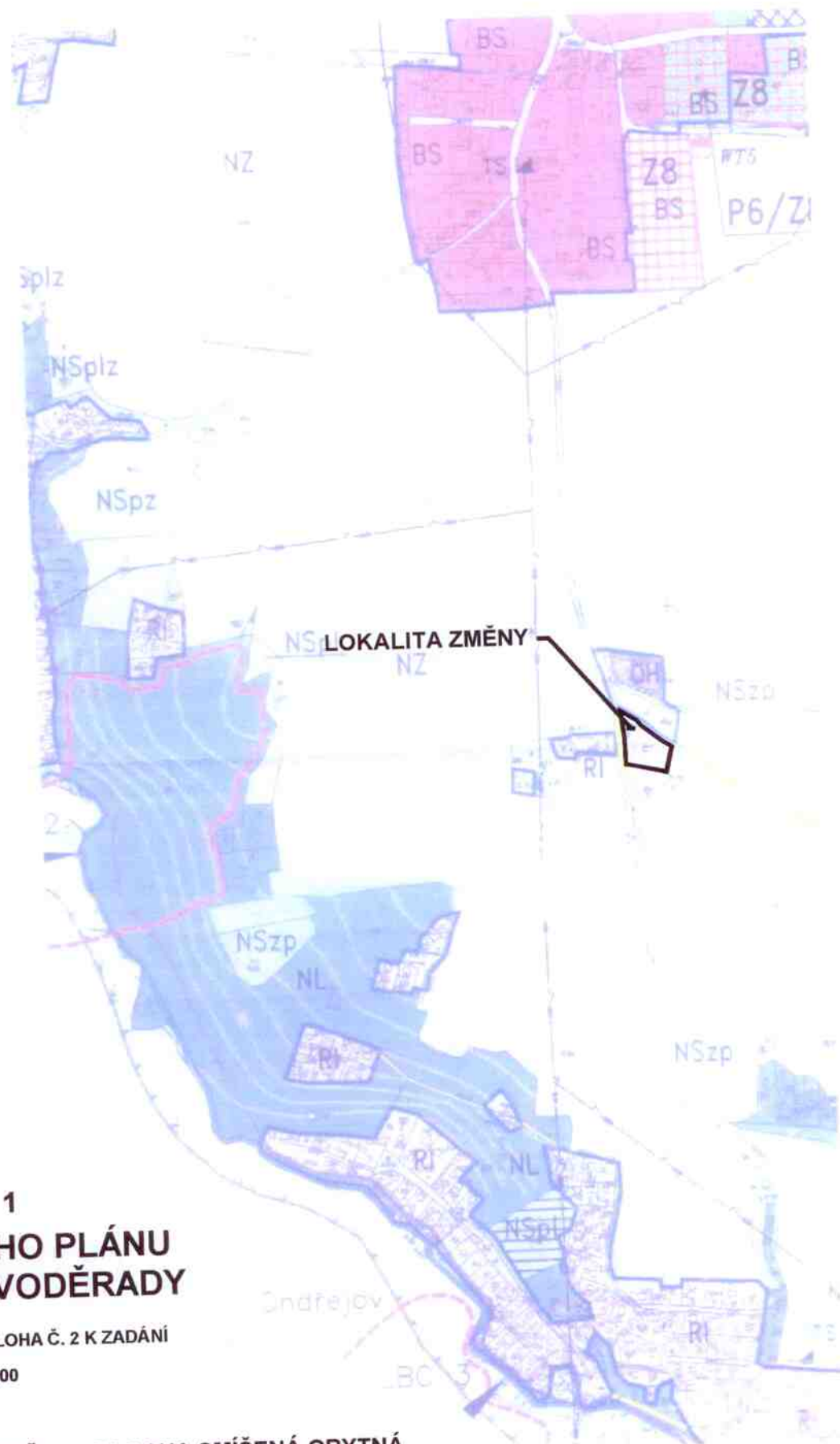
- Příloha: 1- nejbližší okolí řešené změnou
2- lokalita změny- plocha smíšená obytná



**ZMĚNA Č. 1
ÚZEMNÍHO PLÁNU
ČERNÉ VODĚRADY**

NEPOVINNÁ PŘÍLOHA Č. 1 K ZADÁNÍ
MĚŘÍTKO: 1 : 25 000

NEJBLIŽÍ OKOLÍ ŘEŠENÉ ZMĚNY



ZMĚNA Č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU ČERNÉ VODĚRADY

NEPOVINNÁ PŘÍLOHA Č. 2 K ZADÁNÍ
MĚŘITKO: 1 : 5 000

LOKALITA ZMĚNY - PLOCHA SMÍŠENÁ OBYTNÁ