

ZMĚNA Č.3 ÚPNSÚ KAMENNÝ PŘÍVOZ

Zastupitelstvo obce Kamenný Přívoz, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona

v y d á v á

tuto změnu č.3 územního plánu sídelního útvaru Kamenný Přívoz, který byl schválen usnesením Obecního zastupitelstva Kamenném Přívozu dne 15.7.1998 a jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou Obce Kamenný Přívoz č.3/1998, ve znění změny č.1 schválené dne 20.9.2006, změny č.2 vydané dne 31.3.2010, č.318/2010.

Závazná část ÚPNSÚ Kamenný Přívoz se mění následovně :

1. Změna č.3 vymezuje tyto lokality změny, označené v grafické části Změny „Z3-1“ až „Z3-14“, které zařazuje do níže uvedeného funkčního využití území:

- Z3-1 bydlení - převládající funkce – návrh
- Z3-2 bydlení- jako převládající funkce – smíšená obytná území –návrh
- Z3-3 zemědělská půda orná, komunikace- stav,parková zeleň
- Z3-4 drobná výroba a služby –návrh
- Z3-5 lesy-vysoká zeleň-návrh
- Z3-6 bydlení jako převládající funkce – smíšená obytná území –návrh
- Z3-7 bydlení-převládající funkce –návrh
- Z3-8 bydlení-převládající funkce –návrh
- Z3-9 zemědělská půda-travní porosty-stav
- Z3-10 bydlení-převládající funkce –návrh
- Z3-12 bydlení-převládající funkce –návrh a plochy pro chovatelství a pastviny
- Z3-13 veřejná vybavenost –návrh
- Z3-14 zemědělská půda orná-stav

Z těchto lokalit jsou Změnou č.3 nová zastavitelná území vymezená v lokalitách Z3-1, Z3-2, Z3-4, Z3-6, Z3-7, Z3-10 a v části Z3-12.

Ke změně funkce v zastavěném resp.zastavitelném území dochází změnou č.3 v lokalitách Z3-8 a Z3-13.

V lokalitách Z3-5, Z3-9 a Z3-14 dochází změnou č.3 k vypuštění ploch ze zastavitelných území.

V lokalitě Z3-3 změna č.3 upravuje dopravní řešení vypuštěním okružní křižovatky.

2. Nově se změnou č.3 vymezuje a doplňuje v části lokality Z3-12 tato funkční plocha:

Plochy pro chovatelství a pastviny, označená v grafické příloze této změny.

3. Funkční plocha vymezená v odstavci 2 se nezařazuje do zastavitelných ploch.

4. Změna č.3 stanovuje podmínky využití nové funkční plochy :

Plochy pro chovatelství a pastviny

Hlavní využití :

- pastviny, výběhy, louky,

Přípustné využití :

- stavby malého rozsahu sloužící k plnění hlavního využití – chovatelství (např. nezděné přístřešky pro dobytek nebo uskladnění sena)
- oplocení
- stavby technické infrastruktury (studna)

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a provozy mimo hlavního a přípustného využití ; při posuzování přípustnosti a nepřípustnosti bude postupováno individuálně podle konkrétního záměru.
- Stavby, které snižují kvalitu prostředí souvisejícího území.

Podmínky využití plochy :

- pozemek bude pouze ohrazen,
- stavby s výjimkou ohrazení budou umístěny ve vzdálenosti min. 50 od hranice lesa
- řešení bude respektovat charakter místa, zejména členitost terénu, terénní úpravy jsou přípustné pouze v omezeném rozsahu
- plocha je zahrnuta v rámci lokality Z3-12 do ploch, u kterých je prověřen změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

5. Pro funkční plochy vymezené změnou jako plochy bydlení- převládající funkce-smíšená obytná území (**Z3-1,2,6,7,8,10 a část Z3-12**) platí regulativy uvedené v obecně závazné vyhlášce Obce Kamenný Přívoz ze dne 15.7.1998, ve znění změny č.1 a změny č.2, které se doplňují v odstavcích 6 až 9.

6. Změna č.3 zařazuje celou lokalitu Z3-12 do ploch, u kterých je prověřen změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování. Dopravní napojení plochy bude zajištěno po pozemcích 158/1 a 153/3.

7. Pro plochu bydlení-převládající funkce-smíšená obytná území v lokalitě **Z3-12** se doplňuje do podmíněčně přípustného využití této plochy požadavek:

- menší objekty pro chov koní (stáj pro max.5 koní, přístřešky pro koně)
- maximální procento zastavěnosti včetně zpevněných ploch bude 20%
- v ploše bude umístěn max.1 RD
- stavba RD bude mít max.1 NP a podkroví
- výška oplocení bude max. 150 cm, vyloučeno je monolitické oplocení (souvislá zeď)
- řešení bude respektovat charakter místa, terénní úpravy jsou přípustné pouze v omezeném rozsahu

8. Změna č.3 doplňuje pro lokalitu **Z3-6** do podmíněčně přípustného využití této plochy text tohoto znění:

- limit umístění stavby RD od hranice lesního pozemku je min. 30m.

9. Změna č.3 doplňuje pro lokalitu **Z3-7** do podmíněčně přípustného využití této plochy požadavky:

- oplocení pozemku bude průhledné
- limit umístění stavby RD od hranice lesního pozemku je min. 30m
- objekty rodinných domů budou umístěny co nejbližší ke stávající komunikaci
- umístění maximálně 3 RD

10. Změna č.3 doplňuje pro lokalitu **Z3-10** do podmíněčně přípustného využití této plochy požadavek:

- objekt RD bude umístěn tak, aby nedošlo ke zhoršení bezpečnosti a plynulosti silničního provozu a to za předpokladu akceptování podmínky umístění objektu ve vrcholové partii plochy.

11. Změna č.3 doplňuje do podmíněčně přípustného využití plochy pro lokalitu **Z3-5** podmínku:

- pro rozhodnutí o změně využití území je plocha podmíněna projednaným a schváleným plánem rekultivace
- prokázání, že v prostoru bývalého lomu, bude ochráněn výskyt zvláště chráněného ohroženého druhu živočicha ještěrky obecné. Pokud by konkrétní záměr, který vzejde ze změny ÚP, vedl ke škodlivému zásahu do vývoje výše uvedeného zvláště chráněného živočicha (vč. zásahu do jeho biotopu), bude možné ho pouze realizovat v případě získání souhlasné výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů od příslušného orgánu přírody

12. Změna č.3 doplňuje pro lokalitu **Z3-4** do podmíněčně přípustného využití této plochy drobné výroby a služeb text tohoto znění:

- realizace konkrétních záměrů bude prověřena v projektové přípravě území v rámci dalších povolenacích řízení, kde se změnou územního plánu stanovuje podmínka postupovat v souladu se zákonem o posuzování vlivů na životní prostředí.

13. Změnou č.3 se vypuštěním části zastavitelných ploch v lokalitách **Z3-9** a **Z3-14** nemění podmínka zpracování územní studie pro ponechanou část zastavitelné plochy navazující na západní straně lokality Z3-9 a na severní straně lokality Z3-14.
14. Změna č.3 doplňuje a mění v rámci celého správního území obce Kamenný Přívoz stavební podmínky pro objekty určené k bydlení ve všech zónách zastavěného území, zařazených do ploch bydlení-převládající funkce, čistě obytná funkce a rekreace-chatová zástavba typu A takto:
- Pro již oddělené parcely v zastavěném území, zapsané ke dni vydání změny č.3 v katastru nemovitostí, se vypouští limit minimální velikosti stavebního pozemku 800 m² za předpokladu, že plocha zahrnující zastavěnou plochu všemi stavbami a zpevněné plochy nepřekročí v součtu 30% plochy pozemku.
15. Změnou č.3 se v rámci celého správního území obce Kamenný Přívoz vkládá v Obecně závazné vyhlášce č. 3/1998 za článek 3 článek 3a tohoto znění:

„Článek 3a

KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

1. KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE

Rozvoj obce Kamenný Přívoz bude založen na těchto rozvojových potenciálech:

- 1) podpora rozvoje bydlení přednostně v rámci zastavěných území – v prolukách a pozemcích v návaznosti na stávající zástavbu, při respektování urbanistické struktury historické zástavby
- 2) nepodporování zástavby, která by mohla znehodnotit okolí významných kulturních a přírodních prvků
- 3) stavební činností zohledňovat panoramatické pohledy
- 4) podpora rozvoje cestovního ruchu a podnikání za účelem turistiky v přírodě, aktivit s využitím polohy obce a stávajících rekreačních lokalit a sportovišť,
- 5) zamezení aktivit omezujících splnění předcházejících cílů 1) a 4) při současném respektování urbanistické struktury sídel (připustit pouze pozitivní koncepční rozvoj)
- 6) posílení prostupnosti krajiny, posílení turistických a cyklistických tras, zvláště v údolních částech s přechodem z místních částí do vyšších partií při současném respektování a rozvíjení prvků ochrany přírody a krajiny
- 7) vytváření podmínek pro ochranu svahů obou břehů řeky
- 8) vyřešení závad dopravní infrastruktury v celém správním území na silnicích II.třídy i hlavních místních komunikacích, včetně podpory vedení trasy dle nadřazené územně plánovací dokumentace
- 9) nepodporování zastavování dočasnými stavbami - u stávajících staveb tohoto typu provést komplexní rekonstrukci, jinak plochy využít pro novou výstavbu trvalého charakteru nebo je asanovat

2. OCHRANA A ROZVOJ HODNOT V ÚZEMÍ

Rozvoj obce vychází z hlavních cílů Programů rozvoje Středočeského Kraje :

dosáhnout vyváženého hospodářského, kulturního a vzdělanostního růstu se silnými a vzájemně výhodnými vazbami na hlavní město Prahu, ale také na další regiony, při respektování podmínek ochrany životního prostředí tak, aby region obstál v porovnání s ostatními regiony v ČR i v zahraničí, tj.

- zvyšování přitažlivosti území Středočeského kraje pro život obyvatel
 - budování a rozvoj technické infrastruktury
 - se zvláštním důrazem na venkovský prostor, zvyšování přitažlivosti regionu důslednou ochranou a trvale udržitelným využitím přírodního a kulturního dědictví regionu a nabídkou rekreačních a sportovních aktivit
- Územní plán si vytyčuje tyto hlavní cíle ochrany a rozvoje hodnot :
- zachování architektonických a urbanistických kvalit sídla a krajiny
 - zachování přírodních hodnot území
 - ochrana výškové hladiny zástavby s ohledem na zachování měřítko zastavění, charakteru vesnické zástavby a zachování působnosti historických stavebních i přírodních dominant spoluvytvářejících jedinečnou scenérii obce (v území nelze realizovat např. stavby srubových domů).
 - zvýšená pozornost na prověření veškerých budoucích záměrů, které mohou zasáhnout do panoramatu obce a jeho střešní krajiny nebo do krajinného rámce; investor musí prokázat, že jeho záměr nenaruší celkové panorama obce, jeho střešní krajinu a krajinný rámeček.
 - revitalizace veřejných prostranství všech místních částí, doplnění ozelenění obvodu i současně zastavěného a zastavitelného území obce

- ochrana chatových osad před dalším zastavováním jejich okolí, při současné ochraně přírodních hodnot v jejich blízkosti
- ochrana prostupnosti území, obnovení účelových cest v krajině s možností vedení nových turistických tras
- při stavbách objektů v prolukách nebo ve stávajících plochách zachovávat uliční čáru, orientaci štítu, charakter a architektonický výraz dle okolní historické zástavby.
- nepodporovat zastavování dočasnými stavbami. Stávající objekty tohoto typu asanovat nebo komplexně regenerovat.
- zachovat propojení všech místních částí do krajiny obnovou a doplněním komunikací.
- zachovat napojení sídel na nadřazenou silniční síť ve stávajícím rozsahu a při budování obchvatu Hostěradic je doplnit o chybějící ochrannou zeleň
- chránit celé území na základě navrženého řešení využití ploch nejen v zastavěném území a zastavitelných plochách, ale důsledně i v plochách nezastavitelných.“

16. Změnou č.3 se v rámci celého správního území obce Kamenný Přívoz vkládá v Obecně závazné vyhlášce č. 3/1998 za článek 3a článek 3b tohoto znění:

„Článek 3b

KONCEPCE ŘEŠENÍ PŘÍSTUPU KE STAVBÁM A KONCEPCE ŘEŠENÍ POŽÁRNÍ VODY

Musí být zajištěn přístup ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných norem ČSN a předpisů (požadavky na šíři, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení – komunikace musí být navrženy dostatečně široké tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům. Při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie) navržený dle příslušných norem ČSN, případně budou navrhovány požární nádrže dle ČSN případně budou vynechány plochy pro zřízení požárních nádrží. Musí být respektovány požárně nebezpečné prostory jednotlivých staveb dle příslušných norem ČSN. Při navrhování jednotlivých staveb musí být respektovány požadavky dotčených ČSN a dalších právních předpisů t.j platných vyhlášek (např. vyhl. č. 246/2001 Sb., vyhl. č. 23/2008 Sb., z hlediska jejich umístění a provedení).

17. Změnou č.3 se v rámci celého správního území obce Kamenný Přívoz doplňuje Obecně závazné vyhláška č. 3/1998, změněná obecně závaznou vyhláškou obce Kamenný Přívoz č. 1/2006, kterou se vyhlásila závazná část změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Kamenný Přívoz, v Příloze č. 2, článek 4 nazvaný Doplnění regulativů funkčního využití o plochu „Zahrady“ a to následovně:

v odstavci (1) se doplňuje za tečkou čárka a toto znění:

„s možností výstavby studny.“

v odstavci (3) se doplňuje za tečkou čárka a toto znění:

„mimo studny.“

18. Článek 2 „Rozsah platnosti“ odstavec 2 se vypouští a nahrazuje se textem tohoto znění: „Územní plán sídelního útvaru Kamenný Přívoz platí do vydání nového územního plánu Kamenného Přívozu, který obec nahradí v souladu se stavebním zákonem.“

19. Seznam ploch pro veřejně prospěšné stavby se mění takto:

b) Dopravní stavby

Změna č.3 vypouští v lokalitě Z3-3 kruhovou křižovatku jako úpravu křížení místních komunikací.

Změna č.3 vypouští v lokalitě Z3-9 a navazující zastavitelné ploše bydlení polohově určené komunikace.

Změna č.3 vypouští v lokalitě Z3-14 jednu místní komunikaci.

20. Pojem uvedený v příloze č. 1 vyhlášky č. 3/1998 v odstavci 2 nazvaný „Bydlení jako převládající funkce – smíšená obytná území“ se vypouští a nahrazuje se novým pojmem, který zní: „Bydlení – převládající funkce“, který je shodný s výkresovou částí.

20. Grafickou část tvoří

Výkres č.1 - základní členění území M 1:5000 výřezy 1 a 2, Hlavní výkres –stav M 1:5000 výřezy 1 a 2,

Výkres č.2 – hlavní výkres -návrh M 1:5000 výřezy 1 a 2, Hlavní výkres po změně č.3 M 1:5000 výřezy 1 a 2

Výkres č.3 – veřejně prospěšné stavby (VPS)

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚPNSÚ KAMENNÝ PŘÍVOZ

- odůvodnění se skládá z textové a grafické části zpracované projektantem (viz příloha č.7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. část II.). Textová část odůvodnění bude doplněna pořizovatelem a určeným zastupitelem po projednání návrhu na společném jednání, posouzení návrhu krajským úřadem a na základě výsledků řízení o změně č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Kamenný Přívoz.
- pořizovatel použije při zpracování odůvodnění dle § 53 odst. 5 stavebního zákona textovou i grafickou část změny územního plánu sídelního útvaru a odůvodnění zpracované projektantem a výsledky projednání,
- některé části odůvodnění jsou zpracovány v součinnosti projektanta a pořizovatele.

A. TEXTOVÁ ČÁST

1. POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY

Územní plán sídelního útvaru Kamenný Přívoz (dále jen ÚPSÚ) byl zpracován pro celé správní území obce. Územní plán sídelního útvaru Kamenný Přívoz byl schválen usnesením Obecního zastupitelstva v Kamenném Přívozu ze dne 15.7.1998.

V průběhu jeho platnosti byly dosud pořízeny 2 jeho změny:

Z č.1, schválená dne 20.9.2006,

Z č.2, schválená dne 31.3.2010

Zastupitelstvo obce se rozhodlo o pořízení změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru dne 25.11.2009 podle § 6 odst. 5 písm. a) a § 44 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění. Předmětem této změny je začlenit do zastavitelných ploch (respektive vypustit) lokality na základě podnětů fyzických a právnických osob a záměrů obce.

Zastupitelstvo obce zvolilo určeného zastupitele, který bude zajišťovat plnění úkolů vyplývajících ze stavebního zákona. Určený zastupitel obce pro zadání změny byla Blanka Mašková.

Návrh zadání změny územního plánu sídelního útvaru byl odevzdán v dubnu 2010. Byl zpracován v souladu s výsledkem rozhodnutí obce. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem zpracoval návrh Zadání změny.

Návrh zadání změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Kamenný Přívoz pořizovatel v souladu s ust. § 47 odst. 2 platného stavebního zákona zaslal dotčeným orgánům, sousedním obcím, krajskému úřadu a dalším organizacím podílejícím se na využití území společně s dopisem č.j. 356/2010/OÚ/N. Obsahem oznámení byla i výzva dotčeným orgánům k uplatnění požadavků a sousedním obcím k uplatnění podnětů a to včetně lhůty pro jejich uplatnění. Zároveň pořizovatel zajistil zveřejnění návrhu zadání změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru a jeho vystavení k veřejnému nahlédnutí po dobu 30-ti dnů ode dne vyvěšení oznámení o projednání zadání na úřední desce Obecního úřadu Kamenný Přívoz. Oznámení o vystavení návrhu zadání s oznámením o jeho projednání bylo provedeno v době od 13.4.2010 do 14.5.2010 na úřední desce obecního úřadu a v elektronické podobě (což naplňuje zákonem stanovenou lhůtu 30 dnů).

Pořizovatel po ukončení projednání návrhu zadání a po vyhodnocení požadavků, podnětů a připomínek, v souladu s ustanovením § 47 odst. 4 stavebního zákona, a ve spolupráci s určeným zastupitelem Blankou Maškovou návrh zadání upravil.

Zadání Změny č.3 bylo schváleno Zastupitelstvem obce Kamenný Přívoz na zasedání dne 22.9.2010.

Návrh změny č.3 byl odevzdán v listopadu 2010.

V souladu s požadavkem pořizovatele projektantka zpracovala dokumentaci a její rozsah přizpůsobila zákonu č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Proces projednávání proběhl podle § 50 odstavce 2 stavebního zákona. Dotčeným orgánům bylo oznámení doby a místa společného jednání provedeno nejméně 15 dní před společným jednáním, rovněž všem okolním obcím. Tyto mohly uplatnit své připomínky písemně do 30 dnů ode dne společného jednání. Vystavení dokumentace bylo zajištěno od 29. prosince 2010 do 14. února 2011. Dokumentace byla k nahlédnutí na Městském úřadu v Černošicích a na Obecním úřadu v Kamenném Přívozu.

Společné jednání dle ust. § 50 stavebního zákona proběhlo dne 14. ledna 2011 v 10.00 hodin v místnosti Obecního úřadu Kamenný Přívoz.

Při veřejném projednání nebyl ze strany dotčeného orgánu uplatněn požadavek na prodloužení termínu.

V průběhu projednání nebylo řešeno dohodovací jednání.

V průběhu projednání návrhu změny nebyly řešeny rozpory. Stanoviska dotčených orgánů jsou kladná nebo požadavky dotčených orgánů uplatněné v rámci projednání byly do dokumentace zapracovány např. požadavek HZS byl v celém rozsahu zapracován do výrokové části změny.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního a stavebního řízení, oddělení územního řízení byl požádán o posouzení dokumentace dopisem ze dne 5.4.2011, č.j. 064760/2011/KUSK, spis. značky SZ-202400/2010/KUSK, kde návrh dokumentace posoudil podle ustanovení § 51 stavebního zákona a konstatuje, že neshledal žádné rozpory a proto „je možné jej následně projednat ve smyslu ustanovení § 52 až § 54 stavebního zákona“.

Pořizovatel ve spolupráci s projektantem změny a s určeným zastupitelem ing. arch. Ivo Bartoňkem, který byl určen ZO dne 30.12.2010, upravil návrh změny územního plánu sídelního útvaru před řízením vedeným podle § 52 stavebního zákona. Veřejné projednání bylo řádně svoláno v souladu s ustanovením § 52 odst. 1 stavebního zákona. Dotčené orgány a sousední obce byly včas vyrozuměny a pozvány na projednání písemnou formou a to jednotlivě na doručenkou, současně byly upozorněny na možnost uplatnění jejich stanovisek k podaným připomínkám a námitkám na závěr veřejného projednání.

Veřejnost byla seznámena s veřejným projednáním veřejnou vyhláškou, která byla vyvěšena na úřední desce obecního úřadu a v elektronické podobě na internetových stránkách obce spis značky zm3/50-54 SZ/2010-11 od 1. dubna do 16. května 2011 (včetně). Dokumentace byla k nahlédnutí na Obecním úřadu Kamenný Přívoz a na internetových stránkách obce Kamenný Přívoz <http://www.kamennyprivoz.cz> od 31. března do 17. května 2011.

Nařízené veřejné projednání se konalo dne 16. května 2011 od 15.00 hodin v zasedací místnosti Obecního úřadu Kamenný Přívoz. V rámci řízení byl zajištěn odborný výklad, který provedl projektant ing. arch. Petr Foglar a ing. arch. Zuzana Foglarová. O průběhu veřejného projednání byl veden pořizovatelem písemný záznam dle ust. § 22 odst. 2 stavebního zákona.

V rámci projednání konaného podle ust. § 52 stavebního zákona byly písemně uplatněny námitky. Rozhodnutí o námitkách se uvedeno v kap. 11. tohoto odůvodnění. Připomínky nebyly podány.

Veřejného projednání, řízení vedeného podle ustanovení ust. § 52 stavebního zákona se nezúčastnil zástupce dotčeného orgánu a rovněž žádný zástupce sousedních obcí.

Pořizovatel vyhodnotil změnu č. 3 územního plánu sídelního útvaru i z hlediska zájmů chráněných dotčenými orgány, které neuplatnily stanovisko a neshledal rozpor s právními předpisy. Ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem vyhodnotil výsledky projednání v souladu s ustanovením § 53 stavebního zákona a zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny územního plánu sídelního útvaru, ke kterým si zajistil stanoviska dotčených orgánů .

Při vyhodnocení výsledků projednání nedošlo k podstatné úpravě návrhu a z tohoto důvodu nebylo nutné provádět opakované veřejné projednání za účasti dotčených orgánů dle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Závěrem jednání vedeného dle ustanovení § 53 odst. 1 stavebního zákona se konstatuje, že dokumentace byla projednaná v souladu s platnými právními předpisy a může být předložena zastupitelstvu obce k vydání dle ust. 54 odst. 2 stavebního zákona.

Pořizovatel podal návrh na vydání změn č. 3 Zastupitelstvu obce Kamenný Přívoz podle § 54 odst. 1 stavebního zákona.

2. VYHODNOCENÍ SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Výsledek přezkoumání souladu návrhu změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem [§ 53 odst. 4 písm. a) stavebního zákona]

Politika územního rozvoje České republiky 2008 byla schválena dne 20.7.2009 č. 929. Změna č. 3 je v souladu s tímto dokumentem.

Obec se nachází v rozvojové oblasti OB1 Praha , kde spadají i obce ležící ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Černošice. Jedná se o území ovlivněné dynamikou hlavního města Prahy.

Změna vychází z kapitoly 2. republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území a je v souladu s článkem 15, tj. nevytváří urbánní prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Při stanovování způsobu využití území dává přednost řešení, které nezhoršuje stav a hodnoty území. Změna se řeší s ohledem na využívání a uspořádání území s ohledem na koordinaci veřejných a soukromých zájmů a výrazně neovlivňuje charakter krajiny.

Ochranu nezastavitelného území nelze dle 2. kapitoly, článku 19 změnou zajistit, avšak územní rozsah je v rámci rozvoje obce zdůvodnitelný. Ve 3 lokalitách změny dochází k vypuštění rozsáhlých ploch ze zastavitelného území. Celkem je ve 2 lokalitách 4,20 ha navraceno do ZPF a v 1 lokalitě 1,0 ha navrženo k zalesnění.

Změna zohledňuje zajištění kvality života obyvatel a z toho vyplývající další nároky.

Z územního plánu velkého územního celku, který schválilo zastupitelstvo Středočeského kraje dne 18.12.2006 pod.č. 55-15/2006/ZK vyplývají požadavky na zajištění územní ochrany- ochrany vedení technické infrastruktury, přírodního parku v k.ú. Hostěradice, ochrany nadregionálního biokoridoru K 61 a jejich ochranných pásem. Změna respektuje hranice evropsky významné lokality pSCI „Dolní Sázava“ (kód CZ0213068). Vhodnost nové zástavby do její bezprostřední blízkosti byl posouzen příslušných dotčeným orgánem.

V dokumentaci VÚC je pod č. D 108 vedena jako veřejně prospěšná stavba silnice II/105, Kamenný Přívoz- přeložka. Z hlediska dalších širších územních vztahů nevyplývají nové zvláštní požadavky na rozvoj koncepce obce. Mimo výše uvedené nejsou lokality řešené změnou č. 3 zatíženy dalšími limity vyplývajícími z nadřazené dokumentace.

Odsouhlasený plošný rozsah zastupitelstvem obce je akceptovatelný, některé lokality jsou touto změnou znovu komplexně posouzeny a prověřeny. V rámci řešení změny č.3 jsou dvě plochy vráceny zpět do nezastavitelného území.

Změna územního plánu sídelního útvaru v budoucnu nevyvolá střety se sousedními obcemi.

S ohledem na charakter a rozsah požadavků specifikovaných dále v tomto dokumentu lze konstatovat, že žádný z nich není v rozporu s projednaným návrhem zadání ZÚR. V průběhu přípravných prací a při zpracování návrhu změny územního plánu sídelního útvaru je nutné i nadále sledovat soulad s krajským dokumentem. V případě, že dojde ke změnám v území vyplývajícím z této dokumentace, je nutné dát do souladu územní plán sídelního útvaru s nadřazenou dokumentací.

Veškeré nadzemní i podzemní sítě technické infrastruktury jsou změnou respektovány. Územím prochází nadregionální osa biokoridoru, která je územně ochráněna. V plochách jejího ochranného pásma je možné provádět stavební činnost.

S ohledem na charakter a rozsah požadavků specifikovaných v tomto dokumentu lze konstatovat, že žádný z nich není v rozporu s návrhem zadání ZÚR.

3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Výsledek přezkoumání souladu návrhu změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavitelného území [§ 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona]

Změna č.3 samozřejmě vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech hodnot území, tedy přírodních, civilizačních a kulturních. Zároveň budou udržovány principy udržitelného rozvoje. Požadavky na účinnou ochranu životního prostředí a jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší, jsou plně respektovány, stejně jako je respektováno vymezení prvků územního systému ekologické stability.

Cíle územního plánování jsou uvedené v § 18 a úkoly v § 19 stavebního zákona. Hlavním cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, což je touto změnou naplňováno.

Je zajištěna ochrana hodnot území, návrh změny č. 3 tyto hodnoty neovlivňuje buď vůbec, nebo jen ve velmi malé míře. To se týká i ochrany krajiny a stanovení podmínek tak, aby nedošlo ke znehodnocení krajinného rázu. Další podmínky budou stanoveny v dohodě s dotčenými orgány až v rámci navazujících řízení. Změna č. 3 neovlivňuje urbanistické a architektonické hodnoty území.

Změna využívá i potenciál území v souladu s § 18 odst. 2 stavebního zákona. Změnou je zajištěna koordinace veřejných i soukromých zájmů podle § 18 odst. 3 téhož zákona.

Je zajištěna ochrana hodnot území, návrh změny č. 3 tyto hodnoty neovlivňuje buď vůbec, nebo jen ve velmi malé míře. To se týká i ochrany krajiny a stanovení podmínek tak, aby nedošlo ke znehodnocení krajinného rázu. Změna č. 3 neovlivňuje urbanistické a architektonické hodnoty území.

Změna doplňuje do Obecně závazné vyhlášky č. 3/1998 dosud absentující článek „KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT“(3a), zohledňující důraz, kladený na ochranu výše vyjmenovaných hodnot území.

Územní rozsah změny je v rámci rozvoje obce zdůvodnitelný. Byla posouzena možnost naplnění § 55 stavebního zákona způsobem, který není stavebním zákonem vyloučen. Ve 3 lokalitách změny dochází k vypuštění rozsáhlých ploch ze zastavitelného území. Celkem je ve 2 lokalitách 6,1 ha navraceno do ZPF a v 1 lokalitě 1,0 ha navrženo k zalesnění.

Nově se vymezují plochy o výměře 1,32 ha a to v území, kde je eminentní zájem stavební činnosti realizovat. Jedná se o plochy, kde se nevytváří nevhodná soustředěná zástavba, ale pouze se doplňuje navazující zastavěné nebo zastavitelné území. Plochy, které byly několik let blokovány např. nezájmem pozemky odprodat nebo jsou limitovány dopravními stavbami, byly na základě rozhodnutí zastupitelstva obce ze zastavitelného území vyjmuty. S tímto návrhem byli vlastníci pozemků písemně seznámeni.

Územní plán není neměnný dokument a posouzení vhodnosti přehodnotit rozsah již vymezených zastavitelných ploch je v pravomoci orgánu obce.

Zvoleným způsobem nedochází k navýšení počtu obyvatel, neumožňuje se vytvářet plochy nadmístního zájmu, nedochází k zatížení stávajícího občanského vybavení nebo nevhodným zásahům do dopravní a technické infrastruktury.

Z výše uvedeného vyplývá, že návrh změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Kamenný Přívoz naplňuje priority územního plánování obsažené v cílech územního plánování uvedených v § 18 stavebního zákona.

4. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Výsledek přezkoumání souladu návrhu změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů [§ 53 odst. 4 písm. c) stavebního zákona]

Změna č.3 územního plánu sídelního útvaru Kamenný Přívoz je zpracována v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů v míře, která odpovídá ustanovení §188 odst. 4 tohoto zákona. Pouze při projednání a vydání návrhu změny se postupuje podle stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, obsah změny musí vycházet z měněné územně plánovací dokumentace. Těmto skutečnostem zpracovaný návrh změny č.3 plně odpovídá.

Grafická část návrhu změny č. 3 a jeho odůvodnění byla skladbou výkresů přizpůsobena platnému ÚPnSÚ Kamenný Přívoz tak, aby byla zachována návaznost grafické části i po změně č. 3.

Vzhledem k jednoduchosti navrhovaných změn bylo upuštěno od zpracování konceptu, podle § 47 odst. 5 stavebního zákona.

Řešení změny č. 3 vychází z průzkumů a rozborů provedených pro územní plán sídelního útvaru.

Rozšíření zastavitelného území bylo vyhodnoceno jako akceptovatelné, přestože nebyly vyčerpány všechny možnosti dle platného územního plánu sídelního útvaru. Plochy lokalit změny mají přímou návaznost na zastavitelné území obce a je bez územních dopadů na dopravní a technickou infrastrukturu. Změna nezatěžuje stávající obytné prostory (plochy pro bydlení a rekreaci).

Z hlediska urbanistické koncepce obce nedojde návrhem změny k narušení dosavadního vývoje obce. Změnou nedochází k disproporcím jednotlivých funkčních činností v obci, nevytváří se urbánní prostředí prostorově sociální segregace s negativními vlivy na soudržnost obyvatel. Změna ve svých důsledcích nezhoršuje hodnoty území a není nad přípustnou mez zhoršována kvalita života obyvatel.

Rozšíření zastavitelného území v lokalitách změny je malého rozsahu, současně jsou rozsáhlé zastavitelné plochy ve 2 lokalitách změny navraceny do nezastavitelných ploch.

Stanovení ploch s jiným způsobem využití, než uvádí vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

V souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky o obecných požadavcích na využívání území je změnou územním plánu sídelního útvaru použito jiného druhu plochy s rozdílným způsobem využití než stanovuje vyhláška. Jedná se o plochy pro chovatelství a pastviny v lokalitě Z3-12, které umožňují v územním plánu vymezit podmínky pro tuto plochu zaručují jejich ochranu, zejména nevhodnými zásahy stavební činností do kvalitního krajinného prostředí. Důvodem přidání tohoto druhu plochy je umožnit lepší zohlednění specifických podmínek a charakteru území. Změnou se i nadále ctí vydaná obecně závazná vyhláška obce k závazným částem územního plánu sídelního útvaru a k jeho změnám tak, aby se nenabourala struktura platné územně plánovací dokumentace.

Změnou dochází k pojmovému sjednocení názvu uvedeného v grafice a textu.

5. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ – SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Výsledek přezkoumání souladu návrhu změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů [§ 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona]

Při pořizování návrhu změny č. 3 byly akceptovány požadavky dotčených orgánů, které uplatnily ve svých stanoviscích, a to zejména při společném jednání. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem, Ing. arch. Ivo Bartoňkem, vyhodnotil uplatněná stanoviska a učinil závěry, které promítl do upraveného návrhu změny s tím, že byl dán soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů. Při pořizování návrhu změny č. 3 nebylo vedeno dohodovací jednání.

Obecní úřad Kamenný Přívoz, jakožto pořizovatel předmětné změny zajistil společně projednání změny územně plánovací dokumentace a to v souladu s ustanovením § 22 odst. 1 – 4 stavebního zákona. Místo a dobu konání společného jednání o návrhu změny č. 3 oznámil pořizovatel podle ustanovení § 50 odst. 2 platného stavebního zákona dotčeným orgánům, krajskému úřadu, sousedním obcím a to vždy jednotlivě. Obsahem oznámení byla i výzva dotčeným orgánům k uplatnění stanovisek a sousedním obcím k uplatnění připomínek, včetně lhůty pro jejich uplatnění.

Zároveň pořizovatel všechny vyrozuměl o způsobu vystavení dokumentace. Společné jednání s výkladem se konalo na OÚ v Kamenném Přívoze dne 14. ledna 2011.

Výklad územně plánovací dokumentace byl proveden ve spolupráci s oprávněnou osobou – autorizovaným architektem na úseku územního plánování a projektantem díla – Ing. arch. Petrem Foglarem a Ing. arch. Zuzanou Foglarovou.

V rámci nařízeného společného jednání o změně byly obeslány tyto dotčené orgány:

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje se sídlem v Kladně, stanice Řevnice, pracoviště Biskupská 7, Biskupská 7, 110 06 Praha 1

Krajská hygienická stanice se sídlem v Praze, detašované pracoviště v Praze 5- Zbraslav, Žitavského 497, 156 80 Praha 5 – Zbraslav

Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Praha- západ, Na Drahách 21, 252 41 Dolní Břežany

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor dopravy, Zborovská 11,150 21 Praha 5

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11,150 21 Praha 5

Městský úřad Černošice, odbor dopravy, pracoviště Podskalská 19, pošt. příhr. 64, 128 25 Praha 2

Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, oddělení památkové péče, pošt. příhr. 64, Podskalská 19, 128 25 Praha 2

Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, pracoviště Podskalská 19, pošt.příhr. 64, 128 25 Praha 2

zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny,

zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech,

zákon č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší,

zákon č. 254/2001 Sb., o vodách,

zákon č. 289/1995 Sb., o lesích

Ministerstvo dopravy, odbor strategie (520), nábr. L.Svobody 1222/12, PO BOX 9, 110 15 Praha 1

Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor surovinové politiky, Na Františku 32, 110 15 Praha 1

Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Praha – západ, Argentinská 286/38, 170 00 Praha 7 – Holešovice

Ministerstvo životního prostředí, odbor ochrany horninového a půdního prostředí, Vršovická 65, 100 00 Praha 10

Ministerstvo životního prostředí, odbor péče o krajinu, Vršovická 65, 100 00 Praha 10

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

Obvodní báňský úřad Kladno, pracoviště Praha, Kozí 4, OP BOX 31, 110 01 Praha 1

Policie ČR, Správa Středočeského kraje, Na Baních 1304, PO BOX 64/SUO, 156 00 Praha 5

Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 49, 120 00 Praha 2

Státní plavební správa, Jankovcova 4, 170 00 Praha 7

Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, Hradební 12/772, 111 21 Praha 1

Sousední obce:

Obec Krhanice, Krhanice 46, 257 42 Krhanice

Obec Krňany, Krňany čp. 3, 257 44 Netvořice

Obec Lešany, Lešany čp. 23, 257 44 Netvořice

Obec Pohoří, Chotouň 51, 254 01 Jílové u Prahy

Město Jílové u Prahy, Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy

Obec s rozšířenou působností, krajský úřad a stavební úřad:

Městský úřad Černošice, odbor výstavby a územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje oddělení územního řízení, Zborovská 11,150 21 Praha 5

Městský úřad Jílové u Prahy, stavební úřad, Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy

Další organizace, které bylo vhodné na jednání upozornit:

Centrum dopravního výzkumu ČR, Sekce koncepce rozvoje dopravního sektoru Thámova 7, 186 00 Praha 8

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Dlážďená 1003/7, 110 00 Praha 1

ČEZ Distribuce, a.s., oddělení Obnova sítí, oblast JIH, Teplická 874/8, 405 49 Děčín 2

Městský úřad Jílové u Prahy, odbor hospodaření v krajině, Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy

Povodí Vltavy, s.p., závod Dolní Vltava, Grafická 36, 150 21 Praha 5

Pozemkový fond ČR, územní pracoviště Beroun, okres Praha-západ, Pod hájem 324, 267 01 Králův Dvůr

Správa a údržba silnic Kladno, s.p.o., Železárenská 1566, 272 01 Kladno

Výše uvedené organizace obdržely písemnost na doručenkou, níže je uveden datum vydání stanoviska, vyjádření. V případě, že obecní úřad neobdržel stanovisko nebo vyjádření, je uveden datum, kdy obdrželi písemnost.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje se sídlem v Kladně, stanice Řevnice, pracoviště Biskupská 7, Biskupská 7, 110 06 Praha 1

ze dne 10.1.2011, č.j. HSKL – 120 /2011 – PCNP, došlo na OÚ dne 19.1.2011

Stanovisko: Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů vydává v souladu s § 4 odst. 2 písm.b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) toto stanovisko: s návrhem změny č. 3 ÚPSÚ Kamenný Přívoz se souhlasí s podmínkami :

Musí být zajištěn přístup ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných norem ČSN a předpisů (požadavky na šíři, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení – komunikace musí být navrženy dostatečně široké tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům. Při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie) navržený dle příslušných norem ČSN, případně budou navrhovány požární nádrže dle ČSN případně budou vynechány plochy pro zřízení požárních nádrží. Musí být respektovány požárně nebezpečné prostory jednotlivých staveb dle příslušných norem ČSN. Při navrhování jednotlivých staveb musí být respektovány požadavky dotčených ČSN a dalších právních předpisů např. vyhl. č. 246/2001 Sb., vyhl. č. 23/2008 Sb., z hlediska jejich umístění a provedení.

Výše uvedené podmínky budou uvedeny v územním plánu a respektovány v další zpracované navazující dokumentaci.

Vyhodnocení: veškeré požadavky byly zapracovány do výrokové části pod číslem. 16 kde byl vložen do Obecně závazné vyhlášení č. 3/1998 za článek 3a článek 3b požadovaného znění.

nazvaný „Koncepce řešení přístupu ke stavbám a koncepce řešení požární vody“

Krajská hygienická stanice se sídlem v Praze, detašované pracoviště v Praze 5- Zbraslav, Žitavského 497, 156 80 Praha 5 – Zbraslav

ze dne 26.1.2011, zn. KHSSC137/2011, došlo na OÚ dne 31.11.2011

Stanovisko: Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává KHS v souladu s § 4 odst. 2 písm.b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) toto stanovisko: s návrhem změny č. 3 ÚPSÚ Kamenný Přívoz se souhlasí.

Vyhodnocení: vzato na vědomí.

Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj, Praha- západ, Na Drahách 21, 252 41 Dolní Břežany
Písemnost obdrželi dne 28.12.2010, samostatně se nevyjádřili.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor dopravy, Zborovská 11,150 21 Praha 5

Písemnost obdrželi dne 28.12.2010, samostatně se nevyjádřili, stanovisko viz KÚ Stř. kraje, OŽP a zemědělství.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, Zborovská 11,150 21 Praha 5

ze dne 1.2.2011, č.j. 202400/2010/KUSK-OŽP/Más, došlo na OÚ dne 4.2.2011

Stanovisko : Odbor životního prostředí a zemědělství : Dle zákona 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny má níže uvedenou připomínku: V prostoru bývalého lomu, kde je navržena změna funkčního využití ze sportovní plochy na lesy-vysoká zeleň (dílní změna Z3-5), je evidován výskyt zvláště chráněného ohroženého druhu živočicha ještěrky obecné. Pokud by konkrétní záměr, který vzejde ze změny ÚP, vedl ke škodlivému zásahu do

vývoje výše uvedeného zvláště chráněného živočicha (vč. zásahu do jeho biotopu), bude možné ho pouze realizovat v případě získání souhlasné výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů od příslušného orgánu přírody (KÚ).

Dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění pozdějších předpisů udělují souhlas s nezemědělským využitím lokalit dle tabulky na str. 3 a 4 návrhu. Dle zákonů č. 289/1995 Sb., o lesích, č. 59/2006 Sb., o prevenci závažných havárií a č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší nemá KÚ Středočeského kraje připomínky.

Odbor dopravy : Z hlediska zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích neuplatňuje žádné připomínky.

Odbor kultury a památkové péče : Z hlediska zákona č. 20/1987 Sb., o památkové péči pouze sdělují, že KÚ Středočeského kraje není příslušný k uplatnění stanoviska. Toto přísluší obci s rozšířenou působností.

Vyhodnocení: Požadavek uplatněný orgánem ochrany přírody a krajiny byl shledán jako oprávněný. Do kap. 11, která doplňuje do podmíněčné přípustného využití plochy pro lokalitu Z3-5 byla stanovena podmínka tohoto znění: „ - prokázání, že v prostoru bývalého lomu, bude ochráněn výskyt zvláště chráněného ohroženého druhu živočicha ještěrky obecné. Pokud by konkrétní záměr, který vzejde ze změny ÚP, vedl ke škodlivému zásahu do vývoje výše uvedeného zvláště chráněného živočicha (vč. zásahu do jeho biotopu), bude možné ho pouze realizovat v případě získání souhlasné výjimky ze zákazů u zvláště chráněných druhů od příslušného orgánu přírody “.

Městský úřad Černošice, odbor dopravy, pracoviště Podskalská 19, pošt. příhr. 64, 128 25 Praha 2

ze dne 18.1.2011, č.j. MEUC-065210/2010.280-Šo, došlo na OÚ dne 20.1.2011

Vyjádření : S návrhem souhlasíme za předpokladu, že veškeré nově navržené místní a veřejné přístupné komunikace budou v souladu s § 22 vyhl. 501/2006 Sb. Případná napojení nových komunikací na silnici II. či III. třídy budou navržena tak, aby svým umístěním a provedením vyhovovala bezpečnosti silničního provozu.

Vyhodnocení: V kap. 9 pro lokalitu Z3-7 jsou stanoveny v podmíněčné přípustném využití plochy požadavky:

- Objekt RD bude umístěn v západním cípu pozemku ve vrcholové partii plochy co nejbliže ke stávající navazující komunikaci tak, aby současně nedošlo ke zhoršení bezpečnosti a plynulosti silničního provozu.
- oplocení pozemku bude průhledné

Ostatní plochy nevytvářejí možnost nového samostatného napojení na silniční síť.

Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, oddělení památkové péče, pošt. příhr. 64, Podskalská 19, 128 25 Praha 2

Písemnost obdrželi dne 28.12.2010, samostatně se nevyjádřili, stanovisko viz MÚ Černošice, OŽP.

vyhodnocení: vzato na vědomí.

Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí, pracoviště Podskalská 19, pošt.příhr. 64, 128 25 Praha 2
ze dne 11.2.2011, č.j. ŽP/MEUC-065211/2010/Sob, došlo na OÚ dne 15.2.2011

Stanovisko: Z hlediska zákona č. 254/2001 Sb., o vodách : Bez připomínek. Z hlediska zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny : Bez připomínek. Z hlediska zákona č. 86/2002 Sb., o ochraně ovzduší: Zde se vyjadřuje KÚ Středočeského kraje. Z hlediska zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech: Bez připomínek.

Z hlediska zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF zaujímá následující stanovisko:

1. lokalita Z3-1, Z3-2 – upozorňujeme, že změnou dotčené pozemky se nacházejí v BPEJ 5.15.10 a jsou zařazeny do II. třídy ochrany zem. půdy, které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost ve vztahu k ochraně ZPF jde o půdy vysoce chráněné, jen podmíněně odnímatelné a s ohledem na územní plánování také jen podmíněně zastavitelné.

2. lokalita Z3-3, Z3-13 - bez připomínek.

3. Aby ochrana ZPF byla při územně plánovací činnosti prováděné podle zvláštních předpisů zajištěna, jsou pořizovatelé a projektanti územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů povinni řídit se zásadami této ochrany podle § 4 zákona č. 334/1992 Sb., navrhnout a zdůvodnit takové řešení, které je z hlediska ochrany ZPF nejvýhodnější. Přitom musí vyhodnotit předpokládané důsledky navrhovaného řešení na ZPF, a to zpravidla ve srovnání s jiným možným řešením.

4. podle § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., uplatňuje stanovisko KÚ.

Vyhodnocení: krajský úřad vydal souhlasné stanovisko k nezemědělskému využití nově navrhovaných ploch a to právě s ohledem na skutečnost, že u jednotlivých lokalit se záborem ZPF II.třídy BPEJ se jedná o plošně zanedbatelný rozsah záboru vzhledem k celkovému rozsahu ploch, a rovněž změnou č. 3 do ZPF znovu navrácených. Změny se dotknou nových ploch řešených Z3-1- 0,26 ha, Z3-2 – 0,13 ha, Z3-6- 0,38 ha.

Z hlediska zákona č. 289/1995 Sb., o lesích: Z3-4 – souhlasí s navrženou změnou funkční plochy, která zohledňuje současný faktický i katastrovaný stav území. Tímto kladným stanoviskem však není dotčeno právo orgánu státní správy lesů nesouhlasit v tomto území s následnými stavebními aktivitami. To je vyjádřeno i v kap. 7.2. odůvodnění změny, kde se stanoví, že umístění staveb v této lokalitě je nenárokovatelné a posouzení bude provedeno samostatně.

Z3-6 – se změnou při zachování zpracovaného regulativu o limitu umístění stavby RD min. 30m od hranice lesního pozemku souhlasí.

Z hlediska ostatních zákonů v kompetenci OŽP bez připomínek.

Vyhodnocení: vzato na vědomí.

Ministerstvo dopravy, odbor strategie (520), nábř. L.Svobody 1222/12, PO BOX 9, 110 15 Praha 1

Písemnost obdrželi dne 28.12.2010, samostatně se nevyjádřili, předáno k vyjádření ŘSD ČR Praha, viz níže uvedené.

Ředitelství silnic a dálnic ČR, Čerčanská 12, 140 00 Praha 4

ze dne 26.1.2011, zn. 1164-ŘSD-11-110, došlo na OÚ dne 4.2.2011

Stanovisko : Řešeným územím je veden koridor plánované dálnice D3, který požadujeme územně chránit. Vámi řešené plochy jsou situovány v dostatečné vzdálenosti od námi sledovaného koridoru plánované dálnice D3.

K návrhu změny č. 3 ÚPSÚ Kamenný Přívoz nemáme z hlediska námi sledované silniční sítě a jejich rozvojových záměrů připomínky.

Vyhodnocení: vzato na vědomí.

Ministerstvo průmyslu a obchodu, odbor surovinové politiky, Na Františku 32, 110 15 Praha 1

ze dne 4.1.2011, zn. 49295/2010/03100, došlo na OÚ dne 17. 1.2011

Stanovisko : z hlediska působnosti MPO ve věci využívání nerostného bohatství a těžby nerostných surovin neuplatňujeme podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona k výše uvedené územně plánovací dokumentaci žádné připomínky, protože v k.ú. Kamenný Přívoz a Hostěradice se nenacházejí výhradní ložiska nerostných surovin.

Vyhodnocení: vzato na vědomí.

Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Praha – západ, Argentinská 286/38, 170 00 Praha 7 – Holešovice

Písemnost obdrželi dne 28.12.2010, samostatně se nevyjádřili.

Ministerstvo životního prostředí, odbor ochrany horninového a půdního prostředí, Vršovická 65, 100 00 Praha 10

Písemnost obdrželi dne 28.12.2010, samostatně se nevyjádřili.

Ministerstvo životního prostředí, odbor péče o krajinu, Vršovická 65, 100 00 Praha 10

Písemnost obdrželi dne 28.12.2010, samostatně se nevyjádřili.

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10

ze dne 7.2.2011, zn. 5//500/11 79/ENV/11, došlo na OÚ dne 8.2.2011

Stanovisko : Jako dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství Vám ve smyslu § 15, zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon a § 13 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích sdělujeme:

V řešeném území návrhu změny č. 3 ÚPSÚ Kamenný Přívoz se nevyskytuje žádné ložisko, dobývací prostor ani chráněné ložiskové území, které je nutné respektovat. Zároveň se na dotčeném území nevyskytují sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu § 13 zákona č. 62/1988 Sb.

Z těchto důvodů nemáme k návrhu změny č. 3 ÚPSÚ Kamenný Přívoz ve smyslu výše uvedených předpisů žádné připomínky.

Vyhodnocení: vzato na vědomí

Obvodní báňský úřad Kladno, pracoviště Praha, Kozí 4, OP BOX 31, 110 01 Praha 1

Písemnost obdrželi dne 29.12.2010, samostatně se nevyjádřili.

Policie ČR, Správa Středočeského kraje, Na Baních 1304, PO BOX 64/SUO, 156 00 Praha 5

Písemnost obdrželi dne 28.12.2010, samostatně se nevyjádřili.

Státní energetická inspekce, územní inspektorát pro Středočeský kraj, Legerova 49, 120 00 Praha 2

ze dne 27.1.2011, zn. 1154-29.12/10/20.103/PS, došlo na OÚ dne 31.1.2011

Jako dotčený orgán dáváme následující stanovisko : za předpokladu respektování především požadavků §§ 46, 68, 69 a 87 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), nemáme z energetického hlediska k výše uvedenému návrhu změny č. 3 ÚPSÚ Kamenný Přívoz další připomínky.

Vyhodnocení: vzato na vědomí.

Státní plavební správa, Jankovcova 4, 170 00 Praha 7

ze dne 25.1.2011, zn. 8513/PH/11, došlo na OÚ dne 26.1.2011

Stanovisko : Jako dotčený orgán státní správy ve smyslu § 39 a § 40 zákona č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, nemáme k návrhu změny č. 3 ÚPSÚ Kamenný Přívoz z hlediska svých zájmů žádné připomínky.
Vyhodnocení: vzato na vědomí.

Vojenská ubytovací a stavební správa Praha, Hradební 12/772, 111 21 Praha 1
ze dne 19.1.2011, č.j. 18873/46169-ÚP/2010 - 7103/44, došlo na OÚ dne 27.1.2011
Stanovisko: MO ČR, jako účastník řízení ve smyslu ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon souhlasíme s předloženým návrhem změny č. 3 ÚPSÚ Kamenný Přívoz.
Vyhodnocení: vzato na vědomí.

Sousední obce:
Obec Krhanice, Krhanice 46, 257 42 Krhanice
Písemnost obdrželi dne 28.12.2010, samostatně se nevyjádřili.

Obec Krňany, Krňany čp. 3, 257 44 Netvořice
Písemnost obdrželi dne 28.12.2010, samostatně se nevyjádřili.

Obec Lešany, Lešany čp. 23, 257 44 Netvořice
Písemnost obdrželi dne 28.12.2010, samostatně se nevyjádřili.

Obec Pohoří, Chotouň 51, 254 01 Jílové u Prahy
Písemnost obdrželi dne 29.12.2010, samostatně se nevyjádřili.

Město Jílové u Prahy, Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové v Prahy
Písemnost obdrželi dne 28.12.2010, samostatně se nevyjádřili.

Obec s rozšířenou působností, krajský úřad a stavební úřad:
Městský úřad Černošice, odbor výstavby a územního plánování, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
Písemnost obdrželi dne 28.12.2010, samostatně se nevyjádřili.

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje oddělení územního řízení, Zborovská 11, 150 21 Praha 5
Písemnost obdrželi dne 28.12.2010, samostatně se před vydáním stanoviska podle § 51 stavebního zákona nevyjádřili.

Městský úřad Jílové u Prahy, stavební úřad, Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové v Prahy
Písemnost obdrželi dne 28.12.2010, samostatně se nevyjádřili. Společného jednání se zúčastnili, uplatnili požadavek do doplnění přípustného využití v plochách zahrad. Požadavku byl posouzen a bylo mu vyhověno.

Další organizace, které bylo vhodné na jednání upozornit:
Centrum dopravního výzkumu ČR, Sekce koncepce rozvoje dopravního sektoru Thámová 7, 186 00 Praha 8
ze dne 14.2.2011, zn. UP/5453/10, došlo na OÚ dne 16.2.2011
Z pověření MD vydáváme dle zákona č. 183/2006 Sb., (stavební zákon) následující stanovisko :
Lokalita změny označena Z3-4 (plocha pro drobnou výrobu a služby), zasahuje do ochranného pásma trati Praha - Vrané nad Vltavou - Čerčany. U ploch pro občanské vybavení, sport a rekreaci, při křížení a souběhu komunikace, inženýrských sítí či vedení se železnicí, při výsadbě zeleně apod. požadujeme respektovat vyhlášku č. 177/1995 Sb., - stavební a technický řád drah. Musí být zajištěna bezpečnost železničního provozu, provozuschopnost všech drážních zařízení a nesmí dojít ke ztížení údržby a rekonstrukce drážních staveb a zařízení, nesmí být omezeny rozhledové poměry, volný a schůdný manipulační prostor, průjezdný profil.
Vyhodnocení: vzato na vědomí.

Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, Dlážďená 1003/7, 110 00 Praha 1
ze dne 2.2.2011, zn. 65462/10-OKS, došlo na OÚ dne 7.2.2011
Stanovisko : Řešeným územím je vedena jednokolejná neelektrifikovaná železniční trať č. 210 Praha – Vrané nad Vltavou – Čerčany, která je ve smyslu § 3 zákona č. 266/1994 Sb., o drahách vyčleněna jako regionální dráha z dráhy celostátní. Ochranné pásmo je dle § 8 zákona o drahách 60m od osy krajní koleje na obě strany. Do ochranného pásma trati č. 210 zasahuje lokalita Z3-4 s navrženým funkčním využitím plochy pro drobnou výrobu a služby. U ploch pro občanské vybavení, sport a rekreaci, při křížení a souběhu komunikace, inženýrských sítí či vedení se železnicí, při výsadbě zeleně apod. požadujeme respektovat vyhlášku č. 177/1995 Sb., stavební a technický řád drah. Musí být zajištěna bezpečnost železničního provozu, provozuschopnost všech drážních zařízení a nesmí dojít ke ztížení údržby a rekonstrukce drážních staveb a zařízení, nesmí být omezeny rozhledové poměry, volný schůdný a manipulační prostor, průjezdný profil.
Mimo uvedené není k návrhu změny č. 3 ÚPSÚ Kamenný Přívoz dalších zásadních připomínek.

Vyhodnocení: vzato na vědomí. Změnou se do ochranného pásma dráhy nenavrhují plochy, které by umožnily nově realizovat občanské vybavení, sport a rekreaci a ani jinak není ohrožena bezpečnost železničního provozu a ztížení údržby atd.

ČEZ Distribuce, a.s., oddělení Obnova sítí, oblast JIH, Teplická 874/8, 405 49 Děčín 2
Písemnost obdrželi dne 28.12.2010, samostatně se nevyjádřili.

Městský úřad Jílové u Prahy, odbor hospodaření v krajině, Masarykovo náměstí 194, 254 01 Jílové u Prahy
Písemnost obdrželi dne 28.12.2010, samostatně se nevyjádřili.

Povodí Vltavy, s.p., závod Dolní Vltava, Grafická 36, 150 21 Praha 5
ze dne 2.2.2011, zn. 65462/10-OKS, došlo na OÚ dne 7.2.2011
Vyjádření : Dle našich podkladů se plocha lokality Z3-13 (objekt na pozemku p.č. st. 43) částečně nachází v záplavovém území Q100 Sázavy. Plocha je změnou navržena jako plocha veřejné vybavenosti (možnost poskytování služeb v oblasti stravování). Změnou nedojde k rozšíření zastavěného území. Jako správce povodí, který vykonává správu v oblasti povodí Dolní Vltavy, nemáme k výše uvedené změně č. 3 ÚPSÚ Kamenný Přívoz žádné připomínky.
Vyhodnocení: vzato na vědomí.

Pozemkový fond ČR, územní pracoviště Beroun, okres Praha-západ, Pod hájem 324, 267 01 Králův Dvůr
Písemnost obdrželi dne 28.12.2010, samostatně se nevyjádřili.

Správa a údržba silnic Kladno, s.p.o., Železárenská 1566, 272 01 Kladno
Písemnost obdrželi dne 29.12.2010, samostatně se nevyjádřili.

Návrh je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

Požizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem návrh územního plánu upravil před řízením vedeným podle § 52 stavebního zákona.

Veřejné projednání bylo řádně svoláno v souladu s ustanovením § 52 odst. 1 stavebního zákona. Dotčené orgány a sousední obce byly včas vyrozuměny a pozvány na projednání písemnou formou a to jednotlivě na doručenkou, současně byly upozorněny na možnost uplatnění jejich stanovisek k podaným připomínkám a námítkám na závěr veřejného projednání.

Na veřejné projednání, řízení vedené podle ust. § 52 stavebního zákona se nedostavil zástupce dotčeného orgánu ani zástupce sousední obce.
správy.

Do doby veřejného projednání návrhu změny tj. do 16. května 2011 obdržel obecní úřad ze strany dotčených orgánů (§ 52 stavebního zákona) další písemnosti.

Písemnost
Ministerstvo zemědělství, Pozemkový úřad Praha – západ ze dne 4.4.2011,
č.j. : 642161/2011 -MZE- 1307 11

Ministerstvo životního prostředí, odbor výkonu státní správy I ze dne 3.5.2011
č.j. 77/500/11 266 55/ENV/11|

Státní plavební správa- pobočka Praha ze dne 14.4.2011
č.j. 1689/PH/11

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství ze dne 5.4.2011
č.j. 06476012011/KUSK

Vojenská ubytovací a stavební správa Praha ze dne 21.4.2011
č.j. 7516/48 912. ÚP/2010-7103/44

Krajská veterinární správa pro Středočeský kraj ze dne 13.5.2011
č.j. CZ011-S21035-23

pořizovatel považuje za zmatečná, neboť řízení o změně územního plánu sídelního útvaru podle § 52 stavebního zákona se vede již o upraveném a posouzeném návrhu dotčenými orgány. Ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona mohly dotčené orgány při veřejném projednání uplatnit na jeho závěr stanoviska k připomínkám a námítkám podaným k upravenému a posouzenému návrhu územního plánu.

Tyto obdržené písemnosti pouze potvrzují svá dříve vydaná stanoviska.

V průběhu procesu pořizování nebyly řešeny žádné rozpory.

V rámci projednání konaného podle ustanovení § 52 stavebního zákona byly písemně uplatněny námítky. Pořizovatel si ke svému úsudku zajistil písemná stanoviska dotčených orgánů z důvodu jejich neúčasti na veřejném projednání dne 16. května 2011. Tato následně byla jedním z podkladů pro rozhodnutí o námítkách. Dotčený orgán, Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí vydal dne 10.6.2011 stanovisko pod č.j.

ŽP/MEUC-031571/2011/Sob, kde s návrhy řešení vyslovil souhlas, taktéž Krajský úřad Středočeského kraje vydal souhlasné stanovisko dne 13.6.2011, č.j. 106127/2011/KUSK.

Poživatel vyhodnotil změnu č. 3 územního plánu sídelního útvaru i z hlediska zájmů chráněných dotčenými orgány, které neuplatnily stanovisko a neshledal rozpor s právními předpisy.

Ve spolupráci s určeným zastupitelem a projektantem vyhodnotil výsledky projednání v souladu s ustanovením § 53 stavebního zákona a zpracoval návrh rozhodnutí o námitkách uplatněných k návrhu změny. Při vyhodnocení výsledků projednání nedošlo k podstatné úpravě návrhu dokumentace a z tohoto důvodu nebylo nutné provádět opakované veřejné projednání za účasti dotčených orgánů dle ustanovení § 53 odst. 2 stavebního zákona.

Závěrem jednání vedeného dle ustanovení § 53 stavebního zákona se konstatuje, že dokumentace byla projednaná v souladu s platnými právními předpisy a může být předložena zastupitelstvu obce k vydání.

6. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ A POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU

V návrhu změny č.3 jsou zohledněny veškeré požadavky, vyplývající ze schváleného zadání. V zadání bylo uvedeno požadavek na zpracování etapy návrhu změny.

Změna č.3 vymezuje v souladu se Zadáním změny tyto lokality změny, označené v grafické části Změny „Z3-1“ až „Z3-14“, které zařazuje do níže uvedeného funkčního využití území:

Z3-1 bydlení-převládající funkce –návrh

Z3-2 bydlení-převládající funkce –návrh

Z3-3 zemědělská půda orná, komunikace- stav,parková zeleň

Z3-4 drobná výroba a služby –návrh

Z3-5 lesy-vysoká zeleň-návrh

Z3-6 bydlení-převládající funkce –návrh

Z3-7 bydlení-převládající funkce –návrh

Z3-8 bydlení-převládající funkce –návrh

Z3-9 zemědělská půda-travní porosty-stav

Z3-10 bydlení-převládající funkce –návrh

Z3-12 (část) bydlení-převládající funkce –návrh

Z3-13 veřejná vybavenost –návrh

Z3-14 zemědělská půda orná-stav

Z těchto lokalit jsou Změnou č.3 nová zastavitelná území vymezená v lokalitách Z3-1, Z3-2, Z3-4, Z3-6, Z3-7, Z3-10 a v části Z3-12. Ke změně funkce v zastavěném resp.zastavitelném území dochází změnou č.3 v lokalitách Z3-8 a Z3-13. V lokalitách Z3-5, Z3-9 a Z3-14 dochází změnou č.3 k vypuštění ploch ze zastavitelných území.

V lokalitě Z3-3 změna č.3 upravuje dopravní řešení vypuštěním okružní křižovatky.

Lokalita Z3-11 byla vypuštěna v průběhu projednání zadání změny.

Změna č.3 ÚPNSÚ KAMENNÝ PŘÍVOZ doplňuje v souladu se Zadáním změny novou funkční plochu **Plochy pro chovatelství a pastviny** v lokalitě Změny Z3-12 a stanovuje podmínky jejího využití.

Dále doplňuje v souladu s vyjádřením OŽP MěÚ Černošice požadavky na prostorové uspořádání:

- pozemek bude pouze ohrazen,
- stavby s výjimkou ohrazení budou umístěny ve vzdálenosti min. 30 od hranice lesa

-řešení bude respektovat charakter místa, zejména členitost terénu, terénní úpravy jsou přípustné pouze v omezeném rozsahu

-plocha je zahrnuta v rámci lokality Z3-12 do ploch, u kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování

Změna č.3 vymezuje zastavitelnou plochu v lokalitě Z3-12 mimo hranice prvku ÚSES a doplňuje v souladu se Zadáním změny pro plochu bydlení-převládající funkce-smíšená obytná území v lokalitě **Z3-12** do podmíněčně přípustného využití této plochy:

- menší objekty pro chov koní (stáj pro max.5 koní, přístřešky pro koně)
- maximální procento zastavěnosti včetně zpevněných ploch bude 20%
- v ploše bude umístěn max.1 RD
- stavba RD bude mít max.1 NP a podkroví
- výška oplocení bude max. 150 cm, vyloučeno je monolitické oplocení (souvislá zeď)
- řešení bude respektovat charakter místa, terénní úpravy jsou přípustné pouze v omezeném rozsahu

Změna č.3 doplňuje do podmíněčně přípustného využití plochy pro lokalitu **Z3-5** podmínkou:

-pro rozhodnutí o změně využití území je plocha podmíněna projednaným a schváleným plánem rekultivace

Změna č.3 zařazuje celou lokalitu **Z3-12** do ploch, u kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování.

Vypuštěním části zastavitelných ploch v lokalitě **Z3-9** se nemění podmínka zpracování územní studie pro ponechanou část zastavitelné plochy navazující na západní straně lokality.

Změna č.3 doplňuje a mění v souladu se Zadáním v rámci celého správního území obce Kamenný Přívoz stavební podmínky pro objekty určené k bydlení ve všech zónách zastavěného území, zařazených do ploch bydlení-převládající funkce, bydlení- čistě obytná funkce a rekreace-chatová zástavba typu A takto:

- Pro již oddělené parcely v zastavěném území, zapsané ke dni vydání změny č.3 v katastru nemovitostí, se vypouští limit minimální velikosti stavebního pozemku 800 m² za předpokladu, že plocha zahrnující všechny stavby a zpevněné plochy nepřekročí v součtu 30% plochy pozemku.

Důvodem vstupu do závazné části územního plánu je změnou umožnit stavební činnost i na pozemcích, které byli blokovány již provedeným dělením pozemků a jejich vlastníci nejsou schopni provést dohodu o prodeji nebo odkoupení pozemků navazujících.

Změnou č.3 se v rámci celého správního území obce Kamenný Přívoz vkládá v Obecně závazné vyhlášce č. 3/1998 za článek 3 článek 3a „KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT“, zohledňující důraz, kladený v souladu se zadáním změny na ochranu přírodních, krajinných, kulturních a historických urbanisticko -architektonických hodnot území.

Změna č.3 ÚPNSÚ KAMENNÝ PŘÍVOZ vypouští a upravuje v souladu se zadáním změny Změna č.3 veřejně prospěšné stavby v lokalitách změny:

- vypouští v lokalitě Z3-3 kruhovou křižovatku jako úpravu křížení místních komunikací.
- vypouští v lokalitě Z3-9 a navazující zastavitelné ploše bydlení polohově určené komunikace.
- vypouští v lokalitě Z3-14 1 místní komunikaci.

Dle schváleného Zadání a vyjádření z průběhu jeho projednání jsou také Navrhovanou změnou ÚPNSÚ upřesněny stávající regulativy ploch v jednotlivých lokalitách změny č.3, které vycházejí z požadavků, plynoucích z projednání, zejména z vyjádření OŽP MěÚ Černošice:

-doplňuje pro plochu bydlení-převládající funkce-smíšená obytná území v lokalitě **Z3-12** do podmíněčně přípustného využití této plochy:

- menší objekty pro chov koní (stáj pro max.5 koní, přístřešky pro koně)
- maximální procento zastavěnosti včetně zpevněných ploch bude 20%
- v ploše bude umístěn max.1 RD
- stavba RD bude mít max.1 NP a podkroví
- výška oplocení bude max. 150 cm, vyloučeno je monolitické oplocení (souvislá zeď)

-doplňuje pro lokalitu **Z3-6** do podmíněně přípustného využití této plochy limit umístění stavby RD od hranice lesního pozemku min. 30 m

-doplňuje pro lokalitu **Z3-7** do podmíněně přípustného využití této plochy požadavek na umístění max 3RD: budou umístěny co nejbliže ke stávající navazující komunikaci tak, aby současně nedošlo ke zhoršení bezpečnosti a plynulosti silničního provozu, oplocení pozemku bude průhledné, limit umístění stavby RD od hranice lesního pozemku je min. 30m.

- doplňuje pro lokalitu **Z3-10** do podmíněně přípustného využití této plochy požadavek na umístění RD tak, aby nedošlo ke zhoršení bezpečnosti a plynulosti silničního provozu a to za předpokladu akceptování podmínky umístění objektu ve vrcholové partii plochy.

7. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

Řešené území změny č.3 ÚPNSÚ KAMENNÝ PŘÍVOZ- lokality změny Z3-1 až Z3-14 leží ve správním území obce Kamenný Přívoz. Lokality změny jsou vymezeny v grafické části Odůvodnění změny – výkrese č. 2 – širší vztahy. Výčet dotčených katastrálních území je uveden v následující tabulce.

Lokalita	Rozloha lokality (ha)	Kat.území (kú)	Stávající funkční využití dle ÚPnSÚ	Změnou navrhované funkční využití	Změna zastavitelné plochy (ha)	poznámka
Z3-1	0,26	Kamenný Přívoz	Zemědělská půda-orná půda-stav (parc.č. 535/2 dle KN)	Bydlení- převládající funkce - návrh	+0,26	

Z3-2	0,13	Kamenný Přívoz	Sady, zahrady – stav (parc.č. 529/14 dle KN)	Bydlení- převládající funkce - návrh	+0,13	Parcela pro 1 RD
Z3-3	0,08	Kamenný Přívoz	Pozemní komunikace (kruhová křižovatka)-návrh, parková zeleň-návrh	komunikace -stav, zemědělská půda-orná - stav, parková zeleň- návrh	-	
Z3-4	0,42	Kamenný Přívoz	Lesy, vysoká zeleň – stav (parc.č. 475/18 dle KN)	Drobná výroba a služby - návrh	+0,42	Dle KN není pozemek PUPFL, ale ostatní plocha-manipulační plocha
Z3-5	1,00	Kamenný Přívoz	Sportovní plochy (části pozemků parc.č. 471/1, 475/6, 464/1, 464/5 dle KN)	Lesy, vysoká zeleň- návrh	-1,00	
Z3-6	0,38	Kamenný Přívoz	Sady a zahrady (parc.č. 468/1 dle KN)	Bydlení- převládající funkce - návrh	+0,38	Parcely pro 2 RD
Z3-7	0,27	Kamenný Přívoz	Sady a zahrady-návrh (parc.č. 446/14 dle KN)	Bydlení- převládající funkce - návrh	+0,27	Parcely pro 3 RD
Z3-8	0,08	Kamenný Přívoz	Chatová zástavba-tyb B – stav (parc.č. 446/43 dle KN)	Bydlení- převládající funkce - návrh	-	Parcela pro 1 RD
Z3-9	3,00	Kamenný Přívoz	Bydlení- čistě obytná funkce - návrh (parc.č. 422/3, 422/4, 422/5, 431/1, 431/2, 431/3 dle PK)	zemědělská půda-travní porosty- stav	-3,00	Zahrnuje vypuštění polohově určené komunikace v navazující ploše bydlení-návrh, kde zůstává zachována podmínka zpracování územní studie
Z3-10	0,08	Kamenný Přívoz	zemědělská půda-travní porosty- stav (část parc.č. 65/1 dle KN)	Bydlení- převládající funkce - návrh	+0,08	Parcela pro 1 RD
Z3-11 Lokalita Z3-11 byla vypuštěna v etapě Zadání změny č.3 ÚPnSÚ Kamenný Přívoz.						
Z3-12	1,10	Kamenný Přívoz	zemědělská půda-travní porosty- stav (část parc.č. 153/1 dle KN)	Bydlení- převládající funkce – návrh, plochy pro chovatelství a pastviny-návrh	+0,20	Část lokality--nově vymezená funkční plocha v ÚPnSÚ Kamenný Přívoz -podmínka zpracování územní studie
Z3-13	0,06	Kamenný Přívoz	Bydlení-převládající funkce – stav (parc.č. 43 st. dle KN)	Veřejná vybavenost-návrh	-	
Z3-14	1,4	Hostěradice	Bydlení- převládající funkce – návrh, Komunikace, parková zeleň-návrh	zemědělská půda-orná- stav	-1,2	

CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem Změny č. 3 v lokalitách Z3-1 až Z3-14 byla potřeba zohlednit požadavky fyzických právnických osob a záměry obce na změny funkce řešených ploch. Do těchto změn patří jak drobné rozšíření zastavitelných území, tak vypuštění 2 rozsáhlých ploch pro bydlení a jejich navrácení do ploch ZPF. V této změně obec pro zajištění stabilizace obyvatel zařazuje k projednání plochy zaručující rozvoj obce především v oblasti výstavby objektů pro rodinné bydlení, dále podporuje podnikání a oblast pohostinství. Cíle řešení v jednotlivých lokalitách jsou popsány v kapitole 7.2.

KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY Č.3

Změnou č.3 ÚPnSÚ se nemění celková urbanistická koncepce územního plánu.

Do urbanistické koncepce je pouze doplněna 1 nová funkční plocha a stanoveny její podmínky využití. Jedná se o plochu Chovatelství a pastviny (není zařazena do zastavitelného území). Rozšíření zastavitelného území, navržené změnou č.3 v lokalitách změny je malého rozsahu, současně jsou rozsáhlé zastavitelné plochy ve 3 lokalitách změny navraceny do nezastavitelných ploch.

V rámci změny dochází z rozhodnutí obce ještě k úpravě regulativů s platností pro celé správní území obce Kamenný Přívoz pro již oddělené parcely v zastavěném území ve všech zónách v zastavěném území zařazených do ploch bydlení (čistě obytná funkce a převládající funkce-smíšená obytná území) a rekreace (chatová zástavba –zóna A) tak, aby nebyla omezena možnost stavět na parcelách zapsaných ke dni vydání změny č.3 v katastru nemovitostí (menších než 800m2) za předpokladu, že celková plocha, zahrnující zastavěnou plochu všemi stavbami a zpevněné plochy nepřekročí 30% plochy pozemku.

Připomínky a požadavky k řešení změny, uplatněné k zadání změny, byly zapracovány do řešení. Konkrétní zdůvodnění řešení je uvedeno v patřičných kapitolách návrhu změny.

7. 1. ZÁKLADNÍ PŘEDPOKLADY A PODMÍNKY ROZVOJE OBCE A OCHRANY JEJÍCH HODNOT

Hodnoty stávající urbanistické struktury obce byly při zpracování změny č.3 územního plánu respektovány, zejména tradiční venkovský charakter osídlení s přímou vazbou na přírodní a krajinné zázemí. Změnou č.3 se v rámci celého správního území obce Kamenný Přívoz vkládá v Obecně závazné vyhlášce č. 3/1998 za článek 3 článek 3a „KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT“, zohledňující důraz, kladený v souladu se zadáním změny na ochranu přírodních, krajinných, kulturních a historických urbanisticko -architektonických hodnot území.

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny: návrh změny č.3 územního plánu sídelního útvaru Kamenný Přívoz vychází z charakteru řešeného území a snaží se chránit jeho krajinný ráz. Návrh změny č.3 územního plánu sídelního útvaru Kamenný Přívoz vychází z koncepce zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění a jeho zásad únosného zatížení životního prostředí a trvale udržitelného rozvoje a dále ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Změna č.3 územního plánu nestanovuje podrobnou regulaci území (sklony střech, použité materiály, barvy atd.). Stanovuje podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (hlavní využití, pokud je možné jej stanovit, přípustné využití, nepřípustné využití, popřípadě podmíněně přípustné využití). Dále jsou stanoveny podmínky, za kterých se bude moci zastavovat pozemky v zastavěném území obce, zejména min. velikosti parcel nově vytvářených stavebních pozemků, jejich přístupnost atp. Změna územního plánu stanovuje podmínky prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách).

Kromě hodnot území stanovených zvláštními právními předpisy nebo na základě nich, se za hodnoty území považují :

Památková péče

Návrh řešení změny č.3 bude respektovat a chránit památky, které mají místní význam a jsou úzce spjaty s historickými událostmi obce. Na celém území obce je možný výskyt archeologických nálezů.

Přírodní hodnoty území

Návrhem změny byla posouzena vhodnost umístění jednotlivých lokalit v souvislosti na navazující území tak, aby nedošlo k nevhodným zásahům do krajinného rázu. - vodoteč řeky Sázavy je zařazena do evropské soustavy chráněných území Natura 2000.

Územní systémy ekologické stability je změnou územního plánu respektován s kladením důrazu na regeneraci krajiny a vytvoření podmínek k budoucímu dosažení harmonického souladu přírodní krajiny a nestabilních složek vytvořených člověkem.

Požadavky na ochranu zemědělského půdního fondu a pozemků určených k plnění funkce lesa Změnou územního plánu, resp. vymezením nových zastavitelných ploch, dojde k záborům zemědělského půdního fondu. Navrhované plochy budou umístěny co nejúčelněji v přímé návaznosti na stávající zástavbu.

Požadavky na ochranu vod

Území určená k výstavbě je nutno zabezpečit takovým způsobem, aby odtokové poměry z povrchu urbanizovaného území byly srovnatelné se stavem po výstavbě jako před ní. (tzn. odtok ve stejném množství a ve stejném časovém úseku), aby nedocházelo ke zhoršování odtokových poměrů níže na tocích. Změnou nedochází k omezení či znemožňování povinností správce toku dle z.č. 254/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů a vyhl. 470/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Změnou nedochází k zásahům do toků, břehových porostů, rušení cest u toků apod. Změnou se ve veřejném zájmu zajišťuje územní ochrana všech již vymezených prvků územního systému ekologické stability.

ÚP nevyomezí architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt.

Obec Kamenný Přívoz spadá pod obec s rozšířenou působností Černošice dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008), schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009. Pro řešení změny č. 3 nevyplývají z PÚR ČR 2008 žádné požadavky.

Z nadřazené územně plánovací dokumentace existuje v současné době územní plán velkého územního celku (ÚP VÚC) okresu Benešov z r.2006. Z tohoto schváleného dokumentu vyplývají pro území sídelního útvaru Kamenný Přívoz nové záměry a omezení, které by byly v rozporu s provedením změny územního plánu sídelního útvaru. Změna zajišťuje územní ochranu vedení technické infrastruktury, přírodního parku v k.ú. Hostěradice, ochrany nadregionálního biokoridoru K 61 a jejich ochranných pásem. Změna respektuje hranice evropsky významné lokality pSCI „Dolní Sázava“ (kód CZ0213068). Změna respektuje hranice evropsky významné lokality pSCI „Dolní Sázava“ (kód CZ0213068) a plochu vymezenou pro regionální systém ekologické stability. V dokumentaci VÚC je pod č. D 108 vedena jako veřejně prospěšná stavba silnice II/105, Kamenný Přívoz- přeložka. Z hlediska dalších širších územních vztahů nevyplývají nové zvláštní požadavky na rozvoj koncepce obce.

Pro řešení území změny č.3 nevyplývají žádné další konkrétní požadavky z územního plánu velkého územního celku (ÚP VÚC) Pražského regionu.

7.2. NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

Urbanistická koncepce platného územního plánu obce není změnou č.3 dotčena.

Změnou byly prověřeny a na základě prověření navrženy tyto záměry v jednotlivých lokalitách:

LOKALITA Z3-1

Lokalita se nachází v části Kamenný Újezdec v přímé návaznosti na zastavitelné území. Ve změně č. 3 dochází v této lokalitě ke změně funkce z plochy orná půda- stav na plochu bydlení –převládající funkce. Pozemek se nachází v území, kde již bylo započato se zástavbou, vymezením nové zastavitelné plochy dojde k logickému dotvoření tohoto území. Na ploše vymezené jižním směrem zástavba ještě nebyla zahájena, příjezd do lokality bude z jižní strany a bude řešen v koordinaci s těmito navazujícími plochami.

LOKALITA Z3-2

Jedná se o zahradu v zastavěném území, která je změnou navržena pro plochu bydlení- převládající funkce (parcelu pro 1 RD). V navazujícím území již byla stavební činnost zahájena. Plocha je dobře dopravně napojitelná z místní komunikace a rozšíření území neznehodnotí krajinné prostředí a ani jinak nevhodně nevstoupí do území.

LOKALITA Z3-3

Změnou v této lokalitě dojde ke zrušení navrhované kruhové křižovatky. Výstavba tohoto silničního objektu na místní komunikaci je z pohledu orgánu obce řešením nadstandardním a řešení nereálné. Stávající stav trasování komunikace vyhovuje, při rekonstrukci silnice může dojít k rozšíření prostorových parametrů – šířky komunikace.

LOKALITA Z3-4

V této lokalitě je dle ÚPnSÚ plocha lesů a vysoké zeleně, avšak dle KN je pozemek veden jako ostatní plocha-manipulační plocha. Plocha leží v přímé návaznosti na stávající plochu „drobné výroby a služeb“ . Plocha i v současné době slouží z části pro skladování materiálu. Jedná se pouze o rozšíření stávajícího areálu, který nelze jiným směrem rozšířit. Plocha se nachází v ochranném pásmu železniční trati, kde možnost využití plochy pro navrhovaný účel není vyloučeno a to za podmínek stanovených dotčenými orgány. Plocha leží v ochranném pásmu lesa, kde posouzení vhodnosti umístění staveb v ochranném pásmu lesa bude provedeno samostatně a je nenárokovatelné.

Do podmíněně přípustného využití této plochy je doplněn text tohoto znění:

Realizace záměrů bude ještě prověřena v rámci dalších povolovacích řízení, kde se pro změnu územního plánu stanovuje podmínka postupovat v souladu se zákonem o posuzování vlivů na životní prostředí.

LOKALITA Z3-5

Plocha vymezená jako sportovní plochy nacházející v ploše s nebezpečnými inž.-geol. poměry bude změněna na plochu lesní- „lesy, vysoké zeleň“. Využívání plochy dle platného územního plánu je nereálné. V tomto území proběhne rekultivace, následně bude plocha zalesněna. Do podmíněčně přípustného využití této plochy je zapracován požadavek, že pro rozhodnutí o změně využití území je plocha podmíněna projednaným a schváleným plánem rekultivace. Ten bude zpracován s důrazem na využitelnost území a stanovení rozsahu terénních úprav a požadavek na ochranu zvláště chráněného živočicha dle požadavku krajského úřadu.

LOKALITA Z3-6

V této lokalitě se jedná o stávající ovocný sad. Celé parcely se nachází v ochranném pásmu lesa, podmínkou využití plochy pro bydlení-převládající funkce je limit umístění stavby od hranice lesního pozemku 30 m. Plocha se nachází v současně zastavěném území obce a její velikost toto umístění 2 staveb RD umožňuje.

LOKALITA Z3-7

V této lokalitě změny se jedná o trvalý trvaní porost, který je v současné době částečně zarostlý stromy a keři. Z tohoto důvodu byla celá plocha v ÚPnSÚ navržena k posílení krajinných prvků bez možnosti výstavby tak, aby se zohlednila ochrana přírody a krajiny v návaznosti na Naturu 2000.

Protože území se nachází v proluce v zástavbě, v části, které navazuje na stávající objekty určené pro bydlení, byla po dohodě s dotčeným orgánem ochrany přírody a krajiny, vymezena plocha pro umístění max 3 RD. Pozemek bude zpřístupněn z místní komunikace ležící severním směrem. Do podmíněčně přípustného využití této plochy je zapracován požadavek na umístění objektů tak, aby nedošlo ke zhoršení bezpečnosti a plynulosti silničního provozu a to za předpokladu akceptování podmínky umístění objektů co nejbližší ke stávající navazující komunikaci, požadavek na průhledné oplocení a limit umístění RD min. 30m od hranice lesního pozemku.

LOKALITA Z3-8

Pozemek v řešené lokalitě byl v ÚPnSÚ zařazen jako stávající plocha pro chatovou výstavbu typu B, kde nová výstavba chat ani RD nebyla územním plánem umožněna. Současně bylo uvedeno, že stávající volné parcely budou ponechány bez zástavby pro využití sady a zahrady.

Plocha navazuje severním směrem na plochu určenou pro bydlení a leží v zastavěném území.

Vhodnost změny na bydlení-převládající funkce byla prověřena v souvislosti se změnou podmínek pro novou zástavbu v plochách ležících ve stávající zástavbě, případně ve zbytkových parcelách. Změna závazných regulativů je touto změnou řešena a týká se celého správního území obce. (Pro již oddělené parcely v zastavěném území zapsané ke dni vydání změny č.3 v katastru nemovitostí (bydlení-převládající funkce, čistě obytná funkce a rekreace-chatová zástavba typu A) se vypouští limit minimální velikosti stavebního pozemku 800 m² za předpokladu, že plocha zahrnující všechny stavby a zpevněné plochy nepřekročí 30% plochy pozemku.)

LOKALITA Z3-9

V rámci změny dochází k vypuštění plochy určené platným územním plánem k zástavbě pro bydlení-čistě obytná funkce, současně dochází k vypuštění navrhované místní komunikace v celém rozsahu. . O vhodnosti vypuštění této plochy ze zastavitelných území rozhodlo zastupitelstvo obce na svém zasedání s přihlédnutím k tomu, že vlastníci předmětných pozemků dosud nevyužili možnost zastavění pozemků. V ponechávané navazující zastavitelné ploše zůstává zachována podmínka zpracování územní studie, zejména z důvodů ochrany krajinných hodnot území a též blízkosti kostela a hřbitova jako pietního místa.

LOKALITA Z3-10

Lokalita se nachází v blízkosti řeky Sázavy, která je zařazena do Natury 2000. V její těsné blízkosti se nedoporučuje rozvíjení nové výstavby, naopak mělo by dojít k posílení přírodních prvků. Lokalita se nachází také v přímé návaznosti na zastavitelné území. Ve změně č. 3 dochází v této lokalitě ke změně funkce z plochy zemědělská půda-travní porosty- stav na plochu bydlení –převládající funkce.

Do podmíněčně přípustného využití plochy je zapracován požadavek na umístění objektu tak, aby nedošlo ke zhoršení bezpečnosti a plynulosti silničního provozu a to za předpokladu akceptování podmínky umístění objektu ve vrcholové partii plochy. Do změny je tato plocha zařazena z důvodu malého rozsahu, jedná se o parcelu pro umístění 1 RD.

LOKALITA Z3-11 byla vypuštěna v průběhu projednání Zadání.

LOKALITA Z3-12

Území lokality Z3-12 bylo v souladu s požadavky OŽP v Návrhu změny oproti Zadání vymezeno zmenšené o plochu, ležící v lokálním biocentru. Část pozemku 153/1, do které tento prvek ÚSES zasahuje byla ponechána ve stávajícím funkčním využití- zemědělská půda-travní porosty. V rámci změny dochází v této lokalitě k vymezení drobné zastavitelné plochy bydlení- převládající funkce návrh (plocha 2000 m² - pro umístění 1 RD). Stanovené podmínky pro novou výstavbu vychází z požadavku dotčeného orgánu, který uplatnil v rámci projednání zadání. Tato zastavitelná plocha je umístěna v nejnižší části pozemku v návaznosti na zastavěné území, a nezasahuje do prvku ÚSES ani do ochranného pásma lesa.

Max. zastavěná plocha včetně zpevněných ploch bude zaujímat 20% pozemku, stavba RD bude mít max. 1Np + podkroví. Oplocení pozemku bude řešeno výhradně jako nemonolitické a výška bude do 150 cm. Další podmínky budou zapracovány na základě odborného posouzení projektantem. Změna doplňuje do přípustného využití pro tuto lokalitu menší objekty pro chov koní (stáj, přístřešky pro koně). Umístění objektu pro bydlení a dalších staveb (stáje, řešení likvidace vzniklých odpadů atd.) musí být vhodně zakomponované do okolní krajiny, aby nedošlo ke znehodnocení krajinného prostředí.

Lokalita byla zařazena do ploch, kde je podmínkou zpracování Územní studie. Řešení bude respektovat charakter místa, terénní úpravy jsou přípustné pouze v omezeném rozsahu

Dále je v této lokalitě mimo zastavitelné území navržena nová funkční plocha pro chovatelství a pastviny – návrh. Pro tuto novou funkční plochu jsou vytvořeny podmínky využití plochy:

-pozemek bude pouze ohrazen,

-stavby s výjimkou ohrazení budou umístěny ve vzdálenosti min. 50 od hranice lesa

-řešení bude respektovat charakter místa, zejména členitost terénu

Hlavním využitím jsou pastviny, výběhy, louky, přípustným využitím pak stavby malého rozsahu sloužící k plnění hlavního využití – chovatelství (např. nezděné přístřešky pro dobytek nebo uskladnění sena), oplocení a stavby technické infrastruktury.

Nepřípustné jsou veškeré stavby a provozy mimo hlavního a přípustného využití ; při posuzování přípustnosti a nepřípustnosti bude postupováno individuálně podle konkrétního záměru.

LOKALITA Z3-13

Plocha lokality nacházející se v zastavěném území v blízkosti řeky Sázavy, je zastavěná objektem, který je změnou navržen jako plocha veřejné vybavenosti (na místě stávajícího bydlení-převládající funkce). Jedná se o možnost poskytování služeb hlavně v oblastech stravování. Původně již objekt k podobnému účelu sloužil. Nově navrhovanou změnou funkce nedojde k možnému ovlivnění Natury 2000. Změnou nedojde k umožnění rozšíření již zastavěného stavebního pozemku ve vymezeném záplavovém území. Tímto řešením nedojde ke zhoršení odtokových poměrů v území. Nedochozí k rozšíření zastavitelných území.

LOKALITA Z3-14

V této lokalitě změny dojde k vypuštění plochy určené platným územním plánem k zástavbě pro bydlení-převládající funkce (1,2 ha),

O vhodnosti vypuštění této plochy ze zastavitelných území rozhodlo zastupitelstvo obce na svém zasedání s přihlédnutím k tomu, že vlastníci předmětných pozemků dosud nevyužili možnost zastavění pozemků.

CELÝ ÚPnSÚ

V rámci změny dochází k úpravě regulativů s platností pro celé správní území obce Kamenný Přívoz

ve všech zónách v zastavěném území zařazených do ploch bydlení (čistě obytná funkce a převládající funkce-smíšená obytná území) a rekreace (chatová zástavba –zóna A):

- Pro již oddělené parcely v zastavěném území, zapsané ke dni vydání změny č.3 v katastru nemovitostí, se vypouští limit minimální velikosti stavebního pozemku 800 m² za předpokladu, že zastavěná plocha zahrnující všechny stavby a zpevněné plochy nepřekročí 30% plochy pozemku.

V Obecně závazné vyhlášce č. 3/1998 se za článek 3 vkládá změnou článek 3a „KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT“, zohledňující důraz, kladený v souladu se zadáním změny na ochranu hodnot území.

7.3. VYMEZENÍ FUNKČNÍCH PLOCH A PODMÍNKY JEJICH VYUŽITÍ

Členění území obce, tak, jak jej klasifikuje ÚPnSÚ Kamenný Přívoz z roku 1986, ve znění pozdějších změn, zůstává zachováno. Změnou dochází ke sjednocení pojmů textové a grafické části.

Regulativy funkčního a prostorového uspořádání území respektují v lokalitách Změny č.3 regulativy funkčních ploch dle platného ÚPnSÚ Kamenný Přívoz, změna č.3 je pouze pro některé lokality upřesňuje.

Pro plochy bydlení a rekreace jsou regulativy ploch doplněny pro celé správní území obce Kamenný Přívoz.

Doplnění podmínek pro nově vymezenou Plochu pro chovatelství a pastviny je součástí Návrhu změny č.3.

7.4. LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÍ ZÁPLAVOVÝCH ÚZEMÍ

Limity využití území, uplatňující se na území obce Kamenný Přívoz:

- ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury :
- ochranné pásmo železnice
- ochranné pásmo silnic I. a III. třídy
- ochranné pásmo vodovodního přivaděče
- ochranné pásmo el. vrchního vedení 22 kV, 110 kV vedení
- ochranné pásmo trafostanic

Ochrana přírody a krajiny:

- ochranné pásmo lesa 50 m
- prvky ÚSES (regionální, místní)
- manipulační pruh podél břehové čáry vodních toků
- významné krajinné prvky (VKP) – ze zákona
- hranice EVL Sázava (kopíruje koryto řeky Sázavy)

Vymezená záplavová území:

- záplavové území vodoteče Sázavy

Omezení vyplývající ze správních rozhodnutí:

- ochranné pásmo čistírný odpadních vod (ČOV)

7.5. PŘEHLED A CHARAKTERISTIKA ZASTAVITELNÝCH ÚZEMÍ

Plochy nových zastavitelných území, navrhované změnou č.3 ÚPnSÚ Kamenný Přívoz :

Lokalita-označení	Rozloha lokality (ha)	Původní funkční využití dle ÚPnSÚ Kamenný Přívoz	změnou navrhované funkční využití a označení plochy	Rozšíření zastavitelného území (ha)
Z3-1	0,26	Zemědělská půda-orná půda-stav	Bydlení- převládající funkce - návrh	+0,26
Z3-2	0,13	Sady, zahrady – stav	Bydlení- převládající funkce - návrh	+0,13
Z3-4	0,42	Lesy, vysoká zeleň – stav	Drobná výroba a služby - návrh	+0,42
Z3-6	0,38	Sady a zahrady	Bydlení- převládající funkce - návrh	+0,38
Z3-7	0,27	Sady a zahrady-návrh	Bydlení- převládající funkce - návrh	+0,27
Z3-10	0,08	zemědělská půda-travní porosty- stav	Bydlení- převládající funkce - návrh	+0,08
Z3-12	1,1	zemědělská půda-travní porosty- stav	Bydlení- převládající funkce - návrh Plochy pro chovatelství pastviny - návrh	+0,20

7.6. NÁVRH KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

NÁVRH KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Koncepce dopravní infrastruktury není zpracovávána významně ovlivněna. V lokalitě Z3-3 dochází změnou k vypuštění kruhové křižovatky. Všechny lokality změny jsou dobře dopravně napojitelné ze stávající komunikační sítě v obci. Lokalita Z3-1 bude mít přístup řešen v rámci projektové přípravy území v koordinaci s řešením sousedních ještě nezastavěných ploch pro bydlení. Problematické dopravní napojení je pouze u lokalit Z3-1 a Z3-10 (sjezd na pozemek bude přímo ze silnice II.třídy) a bude nutno to zohlednit v projektové přípravě území.

NÁVRH KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VODOHOSPODÁŘSKÉ SÍŤ

V návrhu změny č.3 ÚPnSÚ Kamenný Přívoz jsou respektována stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně příslušných ochranných pásem.

Změna č.3 se nedotýká problematiky koncepce řešení technické infrastruktury v území obce Kamenný Přívoz v problematice rozšíření zásobování území pitnou vodou a odkanalizování území. Změnou č.3 nedochází

k nárůstu bilancí splaškových vod -jedná se o drobné nové plochy. Naopak v lokalitách Z3-9 a Z3-14 byly vypuštěny rozsáhlé plochy bydlení.

Dešťové vody budou likvidovány na vlastním pozemku v rámci technického řešení v dalších stupních dokumentace.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Změna č.3 ÚPnSÚ Kamenný Přívoz se nedotýká problematiky zásobování elektrickou energií,

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Změna č.3 ÚPnSÚ Kamenný Přívoz se nedotýká problematiky likvidace odpadů na území obce Kamenný Přívoz.

Nakládání s odpady se řídí zákonem č. 185/2001 Sb. o odpadech, v platném znění. Ve svém důsledku to znamená dodržení důsledné likvidace odpadů a obalů ze stavební činnosti do sběrných surovin, při dodržení separace a likvidace nepoužitelných komunálních odpadů na řízenou skládku. Změnou se pravidla odpadového hospodářství nemění.

NÁVRH KONCEPCE OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Změna č.3 vymezuje drobnou plochu pro veřejnou vybavenost uvnitř zastavěného území obce ve stávajícím objektu: v lokalitě Z3-13 dochází ke změně funkčního využití z plochy stávajícího bydlení-převládající funkce.

7.7. VYMEZENÍ PLOCH PRO DOBÝVÁNÍ LOŽISEK NEROSTŮ

V řešeném území se nenacházejí (nejsou stanoveny) žádné dobývací prostory, ani chráněná ložisková území. Nenachází se zde ani poddolovaná území nebo území s možnými sesuvy půdy.

Lokalita Z3-5 leží v území s nebezpečnými inženýrsko-geologickými poměry. Je navržena k zalesnění.

7.8. OCHRANA PŘÍRODY A ÚSES

Změna č.3 ÚPnSÚ Kamenný Přívoz usiluje v dotčených lokalitách změny o zajištění trvale udržitelného rozvoje všech složek území a osídlení – tedy zachování historických, kulturních a přírodních hodnot v území při zajištění podmínek pro rozvoj obce.

Lokality, řešené změnou č.3, se nedotýkají chráněných území přírody ani kulturních památek.

Do lokality změny Z3-12 nezasahuje lokální biocentrum ÚSES a je návrhem řešení respektováno. Lokalita byla vymezena mimo tento prvek. Ostatní lokality se prvku ÚSES nedotýkají.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) se vyskytují v sousedství některých řešených lokalit změny, nejsou však změnou dotčeny (části lokalit změny leží v ochranném pásmu lesa).

7.9. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB

Změna č.3 nevymezuje nové veřejně prospěšné stavby .

Změna č.3 vypouští z VPS:

- v lokalitě Z3-3 kruhovou křižovatku jako úpravu křížení místních komunikací.
- v lokalitě Z3-9 a navazující zastavitelné ploše bydlení polohově určené komunikace.
- v lokalitě Z3-14 místní komunikaci.

7.10. ŘEŠENÍ POŽADAVKŮ CIVILNÍ A POŽÁRNÍ OCHRANY

Požární ochrana :

Změnou č.3 ÚPnSÚ nejsou dotčeny zájmy požární ochrany.Požadavek doplnění podmínek dalšího využití ploch uplatněná dotčeným orgánem byl zpracován do výrokové části změny jako koncepce tvorby území.

Civilní ochrana :

Změnou č.3 ÚPnSÚ nejsou dotčeny zájmy obrany státu ani civilní ochrany.

8. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ A INFORMACE, JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území i dokumentace vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebyly zpracovány. Dotčený orgán při projednávání zadání neuplatnil v souladu s platnými právními předpisy požadavek na zpracování dokumentace.

9. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A NA POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND (ZPF)

V lokalitách Z3-3, Z3-5, Z3-8, Z3-9, Z3-13 a Z3-14 nedochází k rozšíření zastavitelného území a tedy ani k novému záboru ZPF.

Ve dvou z těchto lokalit - Z3-9 a Z3-14 dochází k navrácení původně dle ÚPnSÚ zastavitelných ploch bilancovaných v záborech zpět do ZPF (celkem 4,2 ha) a v lokalitě Z3-5 je původní plocha záboru ZPF navržena k zalesnění (1,0 ha).

U lokality Z3-4 se jedná o ostatní plochu-k záboru ZPF nedojde (0,42 ha)

.K novým záborům ZPF dochází v lokalitách Z3-1, Z3-2, Z3-6, Z3-7, Z3-10 a Z3-12.

BILANCE ZÁBORU ZPF:

LOKALITA Z3-1

KÓD BPEJ	TŘÍDA OCHRANY	PLOCHA ZÁBORU
5.15.10	II	0,26 ha

LOKALITA Z3-2

KÓD BPEJ	TŘÍDA OCHRANY	PLOCHA ZÁBORU
5.15.10	II	0,13 ha

LOKALITA Z3-6

KÓD BPEJ	TŘÍDA OCHRANY	PLOCHA ZÁBORU
5.29.11	II	0,38 ha

LOKALITA Z3-7

KÓD BPEJ	TŘÍDA OCHRANY	PLOCHA ZÁBORU
5.22.13	IV	0,27 ha

LOKALITA Z3-10

KÓD BPEJ	TŘÍDA OCHRANY	PLOCHA ZÁBORU
5.29.51	IV	0,08 ha

LOKALITA Z3-12

KÓD BPEJ	TŘÍDA OCHRANY	PLOCHA ZÁBORU
5.29.51	IV	0,20 ha

Celkem rozšíření zastavitelného území.....1,74 ha
(z toho 0,42 ha.....ostatní plocha)

Celkem nový zábor ZPF.....1,32 ha

Celkem navrácení ploch zpět ZPF.....4,20 ha

Změnou nedojde k ovlivnění hydrologických a odtokových poměrů a k ovlivnění průchodnosti krajiny.

U lokalit se záboru ZPF II.třídy BPEJ se jedná o plošně zanedbatelný rozsah záboru vzhledem k celkovému rozsahu ploch, změnou do ZPF navrácených.

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA (PUPFL)

V lokalitě Z3-5 je původní plocha zastavitelného území navržena k zalesnění (1,0 ha).

Pozemky určené k plnění funkce lesa (PUPFL) se vyskytují v sousedství některých řešených lokalit změny, nejsou však změnou dotčeny- v lokalitě Z3-4 se dle KN jedná o ostatní plochu-manipulační plochu, která je v současné době i takto využívána. V regulativech ploch pro bydlení, do kterých zasahuje pásmo 50 m od hranice lesních pozemků, je tato skutečnost zohledněna určením minimální vzdálenosti objektů RD 30 m od hranice pozemků PUPFL (lokalita Z3-6 a Z3-7).

10. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

[§ 53 odst. 5 písm. d) stavebního zákona]

Změna územního plánu si vymezila za cíl i možnost rozšíření zastavitelného území a to v místech, kde nedojde ke znehodnocení krajinného rázu a kde se nevhodně nevstupuje do dalších hodnot závazně vymezených ve výrokové části změny, které jsou uvedené v Článku 3a – nazvaném Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.

Protože v území není v současné době zastavěno cca 80 % zastavitelných ploch a aby územní rozsah mohl být odůvodnitelný, bylo změnou č. 3 navrženo zpět zemědělskému využití území o celkové výměře 4,2 ha. Tímto zvoleným způsobem došlo k umožnění doplnění nebo dotvoření některých částí obce. Tento postup není stavebním zákonem vyloučen.

Při posouzení možnosti rozšíření zastavitelných ploch tak, aby byl naplněn § 55 stavebního zákona, se vycházelo z pohledu, který umožňuje zohlednit i odborný odhad potřeby zastavitelných ploch pro bydlení vyplývající z nechtěného soužití, a to pro vytvoření podmínek pro mladé rodiny mající zájem si postavit samostatné bydlení v obci. Změna územního plánu prověřila jednotlivé záměry právě s ohledem na požadavky konkrétních žadatelů na změny v území a s ohledem specifické místní podmínky.

Jednotlivé plochy jsou malého rozsahu, kdy požadované změny v území jsou z pohledu schvalujícího orgánu zdůvodnitelné, protože se jedná pouze o drobná rozšíření, která nejsou nadmístního významu. Změnou se nevytváří další výrazná soustředěná výstavba.

Ostatní plochy umožňují hlavně rozšíření podnikatelských aktivit a další činností v obci ještě v území nevytvořené.

Zvoleným způsobem nedochází k neúměrnému navýšení počtu obyvatel, neumožňuje se vytvářet plochy nadmístního zájmu, nedochází k zatížení stávajícího občanského vybavení nebo k nevhodným zásahům do dopravní a technické infrastruktury.

11. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ

Jaroslav Buriánek,

písemnost došla na obecní úřad dne 12.5.2011, zapsaná pod č.j. 456/2011/OÚ/S

Citace:

„Věc: Námitka k 3. změně územního plánu sídelního útvaru Kamenný Přívoz. Já Jaroslav Buriánek jako vlastník části pozemku č.parcely 158/19 k.ú. Hostěradice podávám námitku pro „Zadání změny č. ÚPnSÚ Kamenný Přívoz“ lokality Z3-14, která byla vypuštěna z této etapy. Pozemek byl určen pro výstavbu RD. Mám zájem v dané lokalitě postavit rodinný dům pro trvalé bydlení. Žádám o zrušení změny Z3-14, která tyto pozemky vypouští z ÚP pro výstavbu.“

Návrh na rozhodnutí: Podané námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel po ověření údajů z katastru nemovitostí zjistil, že pan Jaroslav Buriánek vlastní výše uvedenou nemovitost ležící v k.ú. Hostěradice, par.č. 158/19, v podílovém vlastnictví, kde je vlastníkem podílu 1/5, která byla v rámci změny vypuštěna ze zastavitelných ploch a z tohoto důvodu s písemností bude nakládáno jako s námitkou.

Pořizovatel společně s určeným zastupitelem dle ustanovení § 53 stavebního zákona vyhodnotil podanou písemnost nazvanou: „Námitka k 3.změně územního plánu sídelního útvaru Kamenný Přívoz“, ve svých závěrech se opřel o stanoviska věcně a místně příslušných dotčených orgánů, a vycházel ze všech dostupných a zjištěných skutečností a hlediska širších územních vazeb a souvislostí bylo rozhodnuto takto:

Vypuštění plochy a tím i pozemku č. parc. 158/19 v k.ú. Hostěradice bylo přehodnoceno a tento pozemek byl opět včleněn do zastavitelného území. Předkládaný návrh do řízení tj. návrh na vypuštění plochy byl proveden v rámci pořizování změny č. 3 na základě komplexního posouzení orgánu obce a to s ohledem na léta vytvořenou stavební blokadu území, t.j. nedošlo k naplňování a uplatňování územního plánu dle ust. § 55 stavebního zákona.Důvodem k vypuštění plochy bylo vyhodnocení území a zjištění, že pozemky pro výstavbu nejsou využity již od roku 1998, kdy zastupitelstvem obce byl schválen územní plán sídelního útvaru. Nezájem občanů vyřešit závazné podmínky vyplývající z platné dokumentace vyvolával podezření, že ze strany majitelů pozemků není zájem o prověření celého území v souladu s platnou dokumentací, tj. mimo jiné zajistit a vytvořit předpoklady pro vybudování veřejné dopravní infrastruktury a veřejné technické infrastruktury, které jsou závazné a vyplývají z již platné dokumentace z roku 1998.

Protože není zájem bránit v rozvoji sídla Hostěradice, bylo námitce vyhověno a pozemek č. parcely 158/19 v k.ú. Hostěradice byl přehodnocen a ponechán v zastavitelném území. Podmínky pro zástavbu zůstávají shodné v souladu s platnou dokumentací z roku 1998.

Pan Marek Vrtilka,

písemnost ze dne 30.4.2011, došla na obecní úřad dne 13.5.2011, zapsaná pod č.j. 458/2011/OÚ/S

Citace:

„Věc: námitky proti návrhu změny územního plánu č. 3 obce Kamenný Přívoz.
Podavatel je vlastníkem pozemku č. 141/3 (dříve vedený pod č. 158/1) v KU Hostěradice, obce Kamenný Přívoz. Tuto nemovitost podavatel využívá v současné době k zemědělské činnosti a v blízké budoucnosti zde plánuje výstavbu. Důkaz: Výpis z KN. V současném platném územním plánu je výše uvedený pozemek podavatel veden jako plocha určené k výstavbě. Obsahem návrhu územního plánu Kamenný Přívoz je mimo dalších záměrů také následující text pod bodem Z3-14 :K.ú. Hostěradice. Vypuštění plochy určené platným územním plánem k zástavbě – cca 3,10 ha. Pozemky par.č. PK 149/1, 161, 158/39,158/1, 159 nebo jejich části a KN 151/1, 158/19, 178/1 nebo jejich části. Změnou dojde i k vypuštění plochy pro umístění TS.
Podatel tímto podává v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.,o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) námitku, která směřuje proti části územního plánu č. 3, a to proti bodu Z3-14, neboť podavatel nesouhlasí s vpuštěním pozemku č. 141/4 (dříve 158/39) z plochy určené platným územním plánem k zástavbě.,,

Dále následuje odůvodnění podané námitky, kde je uveden zásah do vlastnického práva navrhovatele, snížení hodnoty a ceny pozemku a dle názoru předkladatele námitky neoprávněné a nedůvodné zasahování do jeho majetkové sféry.

Písemnost je ukončena textem, citace z písemnosti: „Vzhledem k výše uvedenému podatel žádá, aby pořizovatel Územního plánu- Obec Kamenný Přívoz o těchto námitkách písemně rozhodl a to tak, že jim v plném rozsahu vyhoví, tedy aby pořizovatel Územního plánu- Obec Kamenný přívoz nevyпустиł výše uvedený pozemek podatele ze zástavby a aby výše uvedený pozemek podatele ponechal tak, jak je veden v současném platném územním plánu.“

Návrh na rozhodnutí: Podané námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel po ověření údajů z katastru nemovitostí zjistil, že pan Marek Vrtilka vlastní uvedenou nemovitost ležící v k.ú. Hostěradice, par.č. 141/3 (dříve par. č. 158/1), která byla v rámci změny vypuštěna ze zastavitelných ploch a z tohoto důvodu s písemností bude nakládáno jako s námitkou.

Pořizovatel společně s určeným zastupitelem dle ustanovení § 53 stavebního zákona vyhodnotil podanou písemnost nazvanou: „Námitky proti návrhu změny územního plánu č. 3 Kamenný Přívoz“, ve svých závěrech se opřel o stanoviska věcně a místně příslušných dotčených orgánů, a vycházel ze všech dostupných a zjištěných skutečností a hlediska širších územních vazeb a souvislostí bylo rozhodnuto takto:

Písemnost v uváděné části „záměr pod bodem Z3-14 atd. cituje ze schváleného zadání změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru. Přesto je z písemnosti zřejmé o co navrhovatel žádá a kde spatřuje dotčení svých práv. Vypuštění plochy a tím i pozemku č. parc. 141/3 v k.ú. Hostěradice bylo přehodnoceno a tento pozemek byl opět včleněn do zastavitelného území. Předkládaný návrh do řízení tj. návrh na vypuštění plochy byl proveden v rámci pořizování změny č. 3 na základě komplexního posouzení orgánem obce a to s ohledem na léta vytvořenou stavební blokaci území, t.j. naplňování a uplatňování územního plánu dle ust. § 55 stavebního zákona. Důvodem k vypuštění plochy bylo vyhodnocení území a zjištění, že pozemky pro výstavbu nejsou využity již od roku 1998, kdy zastupitelstvem obce byl schválen územní plán sídelního útvaru. Nezáměr občanů vyřešit závazné podmínky vyplývající z platné dokumentace vyvolával podezření, že ze strany majitelů pozemků není zájem o prověření celého území v souladu s platnou dokumentací, tj. mimo jiné zajistit a vytvořit předpoklady pro vybudování veřejné dopravní infrastruktury a veřejné technické infrastruktury, které jsou závazné a vyplývají z již platné dokumentace z roku 1998.

Protože není zájem bránit v rozvoji sídla Hostěradice, bylo námitce vyhověno a pozemek č. parcely 141/3 v k.ú. Hostěradice byl přehodnocen a ponechán v zastavitelném území. Podmínky pro zástavbu zůstávají shodné v souladu s platnou dokumentací z roku 1998.

Markéta Petrášková a Barbora Petrášková,
písemnost ze dne 12. 5.2011, došla na obecní úřad dne 16.5.2011 , zapsaná pod č.j. 469/2011/OÚ/S
Citace:

„Věc: námitky proti návrhu změny územního plánu č. 3 obce Kamenný Přívoz.
Podavatel je vlastníkem pozemku č. 141/4 (dříve vedený pod č. 158/39) v KU Hostěradice, obce Kamenný Přívoz. Tuto nemovitost podavatel využívá v současné době k zemědělské činnosti a v blízké budoucnosti zde plánuje výstavbu. Důkaz: Výpis z KN. V současném platném územním plánu je výše uvedený pozemek podavatel veden jako plocha určené k výstavbě. Obsahem návrhu územního plánu Kamenný Přívoz je mimo dalších záměrů také následující text pod bodem Z3-14 :K.ú. Hostěradice. Vypuštění plochy určené platným územním plánem k zástavbě – cca 3,10 ha. Pozemky par.č. PK 149/1, 161, 158/39,158/1, 159 nebo jejich části a KN 151/1, 158/19, 178/1 nebo jejich části. Změnou dojde i k vypuštění plochy pro umístění TS.
Podatel tímto podává v souladu s ustanovením § 52 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb.,o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) námitku, která směřuje proti části územního plánu č. 3, a to proti bodu Z3-14, neboť podavatel nesouhlasí s vpuštěním pozemku č. 141/4 (dříve 158/39) z plochy určené platným územním plánem k zástavbě.“

Dále následuje odůvodnění podané námitky, kde je uveden zásah do vlastnického práva navrhovatele, snížení hodnoty a ceny pozemku a dle názoru předkladatele námitky neoprávněné a nedůvodné zasahování do jeho majetkové sféry.

Písemnost je ukončena textem, citace z písemnosti: „Vzhledem k výše uvedenému podatel žádá, aby pořizovatel Územního plánu- Obec Kamenný Přívoz o těchto námitkách písemně rozhodl a to tak, že jim v plném rozsahu vyhoví, tedy aby pořizovatel Územního plánu- Obec Kamenný přívoz nevyпустиł výše uvedený pozemek podatele ze zástavby a aby výše uvedený pozemek podatele ponechal tak, jak je veden v současném platném územním plánu.“

Návrh na rozhodnutí: Podané námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel po ověření údajů z katastru nemovitostí zjistil, že Markéta Petrášková a Barbora Petrášková vlastní společným dílem (každá 1/2) uvedenou nemovitost, pozemek ležící v k.ú. Hostěradice, par.č. 141/4, která byla v rámci změny vypuštěna ze zastavitelných ploch a z tohoto důvodu s písemností bude nakládáno jako s námitkou.

Pořizovatel společně s určeným zastupitelem dle ustanovení § 53 stavebního zákona vyhodnotil podanou písemnost nazvanou: „Námitky proti návrhu změny územního plánu č. 3 Kamenný Přívoz“, ve svých závěrech se opřel o stanoviska věcně a místně příslušných dotčených orgánů, a vycházel ze všech dostupných a zjištěných skutečností a hlediska širších územních vazeb a souvislostí bylo rozhodnuto takto:

Písemnost v uváděné části „záměr pod bodem Z3-14“ atd. cituje ze schváleného zadání změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru. Přesto je z písemnosti zřejmé o co navrhovatelé žádají a kde spatřují dotčení svých práv. Vypuštění plochy a tím i pozemku č. parc. 141/4 (dříve vedený pod č. 158/39) v k.ú. Hostěradice bylo přehodnoceno a tento pozemek byl opět včleněn do zastavitelného území. Předkládaný návrh do řízení tj. návrh na vypuštění plochy byl proveden v rámci pořizování změny č. 3 na základě komplexního posouzení orgánem obce a to s ohledem na léta vytvořenou stavební blokaci území, t.j. naplňování a uplatňování územního plánu dle ust. § 55 stavebního zákona. Důvodem k vypuštění plochy bylo vyhodnocení území a zjištění, že pozemky pro výstavbu nejsou využity již od roku 1998, kdy zastupitelstvem obce byl schválen územní plán sídelního útvaru. Nezáměr občanů vyřešit závazné podmínky vyplývající z platné dokumentace vyvolával podezření, že ze strany majitelů pozemků není zájem o prověření celého území v souladu s platnou dokumentací, tj. mimo jiné zajistit a vytvořit předpoklady pro vybudování veřejné dopravní infrastruktury a veřejné technické infrastruktury, které jsou závazné a vyplývají z již platné dokumentace z roku 1998.
Protože není zájem bránit v rozvoji sídla Hostěradice, bylo námitce vyhověno a pozemek č. parcely 141/4 v k.ú. Hostěradice byl přehodnocen a ponechán v zastavitelném území. Podmínky pro zástavbu zůstávají shodné v souladu s platnou dokumentací z roku 1998.

Ing. Josef Prokš,
Ing. František Prokš,
Ing. Dana Řičánková,
písemnost ze dne 14. 5.2011, došla na obecní úřad dne 16.5.2011 , zapsaná pod č.j. 464/2011/OÚ/S
Citace:

„Věc: Námitka k řízení o návrhu změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Kamenný Přívoz. Vznášíme námitku k výše uvedenému dokumentu. Námitka se týká dobu Z3-7. Jedná se o pozemek 446/14, výměra 2677 m², KÚ Kamenný Přívoz. Souhlasíme s tím, že je udělána změna ve stávajícím funkčním využití dle ÚPnSÚ na převládající funkci bydlení, ale nesouhlasíme s poznámkou, která vymezuje plochu pouze pro 1 rodinný domek umístěný v západním cípu pozemku, jak je vyznačeno na Výřezu č. 1.

Náš návrh: Celý pozemek určit pro výstavbu až 3 rodinných domků. Výměra dotčeného pozemku je dostatečná k zástavbě 3 rodinnými domky a všechny 3 uvažované parcely budou přístupné ze stávající přístupové komunikace. Protože se jedná o slepou ulici - místní komunikaci, nemůže dojít ke zhoršení bezpečnosti a plynulosti silničního provozu, jak upozorňujete ve svém návrhu změny č. 3.“

Návrh na rozhodnutí: Podané námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Pořizovatel po ověření údajů z katastru nemovitostí zjistil, že Ing. Josef Prokš, Ing. František Prokš a Ing. Dana Řičánková, vlastní společným dílem (každý podílem 1/3) uvedenou nemovitost, pozemek ležící v k.ú. Kamenný Přívoz , par.č. 446/14, která byla v rámci změny částečně zařazena do zastavitelného území a z tohoto důvodu s písemností bude nakládáno jako s námitkou.

Pořizovatel společně s určeným zastupitelem dle ustanovení § 53 stavebního zákona vyhodnotil podanou písemnost nazvanou: „Námitka k řízení o návrhu změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Kamenný Přívoz“, ve svých závěrech se opřel o stanoviska věcně a místně příslušných dotčených orgánů, a vycházel ze všech dostupných a zjištěných skutečností a hlediska širších územních vazeb a souvislostí bylo rozhodnuto takto:

Při vyhodnocování písemnosti bylo posuzováno, zda navrhované řešení nezasahuje nad únosnou míru sousední pozemky nebo nejsou vlastníci pozemků a staveb zkráceni na svém vlastnickém právu. Bylo prověřováno, zda opatřením obecné povahy nebyl nikdo dotčen na svých právech nad míru přiměřenou okolnostem, nebo zda nemohlo dojít k porušení či ohrožení jeho práv.

Poživatel si dále pro své posouzení vyžádal vyjádření věcně a místně příslušného orgánu ochrany zemědělského půdního fondu, vodoprávního úřadu, orgánu ochrany přírody, orgánu ochrany ovzduší, orgánu veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství, orgánu státní správy lesů.

Stanovisko zaslal Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, který s plochou vyslovil souhlas v rámci společného projednání a znovu potvrdil své již vydané stanovisko dne 13.6.2011 č.j. 106127/2011/KUSK, týkající se záboru ZPF. Městský úřad Černošice odbor životního prostředí vydal kladné stanovisko dne 10.6.2011 č.j. ŽP/MEUC-031571/2011/Sob. Lze konstatovat, že doplnění podmínek pro využití plochy bylo provedeno v dohodě s dotčenými orgány.

Při posuzování možnosti potřeby změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území, se vycházelo mimo jiné z reálných možností únosnosti území. Opatření obecné povahy podporující změny v území v lokalitě Z3-7, které se týká pozemku 146/14 bylo vyhodnoceno jako vhodné a s ohledem na rozvoj území obhajitelné. Území dotčené novou aktivitou neovlivňuje nad přípustnou mez okolní zástavbu, nevytváří podmínky pro zásahy do pozemků jiných vlastníků, kteří mohou být přímo dotčeni stavební aktivitou, jejíž provozování na území regulovaném územním plánem sídelního útvaru tato jeho změna připouští.

12. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

Připomínky nebyly podány.

B. GRAFICKÁ ČÁST

Výkres č. 1 – širší vztahy

Výkres č. 2 – zábory ZPF – M 1:5000 výřezy 1 a 2

POUČENÍ:

Proti změně č. 3 územního plánu sídelního útvaru Kamenný Přívoz vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Ing. Pavel Pála
místostarosta obce

Ing. Prokop Mašek
starosta obce