

Návrh Zprávy o uplatňování Územního plánu Cvrčovice
v uplynulém období (2015-2019) k projednání.

-návrh zprávy zpracovaný v rozsahu § 15 vyhlášky 500/2006 Sb., určený pro projednání přiměřeně podle § 47 odst. 1) až 4) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále „stavební zákon“) a na základě ustanovení § 55 odst. 1) stavebního zákona.

a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území,
Územní plán Cvrčovice byl pořízen již podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a nabyl účinnosti 7/2015.

Požadavek na zpracování návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Cvrčovice vychází z požadavku § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění (dále jen vyhláška). V § 55 odst. 1) stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. V souladu s tímto ustanovením a na základě podnětů na pořízení změny územního plánu pořizovatel zahájil práce na Zprávě o uplatňování Územního plánu Cvrčovice.

Podmínky v území se od vydání územního plánu se změnily, viz. podmínka §5 odst.6) stavebního zákona.

V průběhu sledovaného období nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj.

Plochy zastavěného území jsou stabilizovány.

V územním plánu je vymezena zastavitelná plochy Z3 a to plocha u které je stanovena podmínka zpracování územní studie jako podmínky pro rozhodování v území. V územním plánu je stanovena lhůta pro zpracování územní studií a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti k datu 4 roky od vydání územního plánu. Podmínka nutnosti pořízení územní studie uplynutím lhůty pozbyde platnosti. Marným uplynutím lhůty pro pořízení studie tato podmínka zaniká a v předmětné ploše se postupuje, jako by územní studie nebyla požadována. Projektant změny územního plánu prověří aktuálnost stanovené podmínky pro zastavitelnou plochu Z3 v dokumentaci a případné setrvání podmínky náležitě odůvodní vzhledem k omezení vlastníka plochy z podmínky vyplývající.

V území není územním plánem navržena plocha pro územní rezervu, není proto nutné tedy v rámci této zprávy prověřovat žádnou plochu.

Byl osloven příslušný stavební úřad, který pracuje s vydaným územním plánem a tento odbor neměl žádné požadavky na jeho změnu či požadavek na odstranění nedostatků dokumentace.

b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (ÚAP).

Z aktualizace územně anal. podkladů pořízených Magistrátem města Kladna v roce 2016 vyplývá minimální rozsah problémů a úkolů k řešení v územně plánovací dokumentaci obce Cvrčovice, viz níže uvedené.

Určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci, závady a problémy: absence kanalizace, pouze v části obce. *Pořizovatel konstatuje, že na úrovni územního plánu je koncepce odkanalizování území řešena a to dostatečně a v podrobnosti příslušné územnímu plánu, tzn. že popsanou absenci kanalizace není nutné a ani možné v územním plánu řešit.*

Obec je částečně odkanalizována do ČOV v Brandýsku, část Čabárna do ČOV v Kladně a část obce Ferdinandka je bez centrálního odkanalizování.

Nenavazující prvek Územního systému ekologické stability. Pořizovatel se domnívá podle dostupných podkladů, že návrh ÚSES navazuje na ÚSES okolních obcí (Kladno, Stehelčevy), projektant problematiku prověří.

Určení vzájemných střety záměrů na provedení změny řešení v územně plánovací dokumentaci:

Střet místního významu zastavěného území a zastavitelných ploch s limitem dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná stavba ze ZUR vedení 400 kV TR Vyškov- TR Řeporyje – varianta A se zastavitelnou plochou. *Pořizovatel konstatuje, že není nutné střet řešit a to vzhledem ke zrušení výše uvedené veřejně prospěšné stavby, viz úplné znění ZÚR po aktualizaci č.2.*

Úkoly k řešení územně plánovací dokumentaci:

Zachovat architektonické hodnoty a další památky: Kaple se zvoničkou, pomník padlým, správní budovu bývalého dolu Ferdinand, věžový vodovod.

Pořizovatel požaduje ve změně územního plánu prověřit z územně analytických podkladů výše uvedené závady, problémy a úkoly v území. Projektant zpracuje v rámci řešení změny územního plánu úkoly vyspecifikované v těchto územně anal. podkladech.

Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Kladno (ÚSK), podklad z 2018.

Účelem ÚSK je napomoci optimálnímu využití zjištěných krajinných potenciálů, řešení střetů, snižování rizika předcházení ohrožení v řešeném území z hlediska vývoje životního prostředí i z hlediska uspokojení potřeb člověka v krajině.

Územní studie konstatuje, že v obci není skladebná část ÚSES ZÚR SK ve střetu se zastavěným územím.

Územní studie vymezuje na území města krajinné okrsky pro které jsou uvedeny rámcové podmínky využití obsahující požadavky na řešení krajiny v územním plánu. Tyto požadavky a podmínky by měly být uplatněny v rámci zadání změny k jejich prověření projektantem.

Konkrétní krajinné okrsky vymezené územní studií pro katastrální území Cvrčovice:

- krajinný okrsek ochrany přírodních hodnot KO P19
- krajinný okrsek rozvoje sídel KO R15
- krajinný okrsek zemědělské produkce KO Z13
- krajinný okrsek zemědělský smíšený KO ZS 9

V rámci vymezených krajinných okrsků jsou stanoveny:

- charakterizující problémy okrsků,
- cílová kvalita krajinného okrsku,
- rámcová doporučení pro aktualizaci Zásad územního rozvoje
- rámcové podmínky využití
- požadavky na vymezení ploch a jejich druhů v územních plánech
- požadavky na stanovení podmínek pro vymezení zastavitelných ploch
- požadavky na vymezení ploch změn v krajině
- požadavky na stanovení podmínek využití ploch
- požadavky na stanovení podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu
- požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření
- požadavky na vyloučení určitých staveb, zařízení nebo opatření v nezastavěném území
- rámcová doporučení pro opatření
- rámcová doporučení pro podrobnější řešení problémů.

Projektant prověří výše uvedené stanovené požadavky na řešení krajiny, tzn. v rámci řešení změny územního plánu a to jednotlivě podle krajinných okrsků a případně navrhne změnu územního plánu a odůvodní navržené. Studie bude projektantovi předána.

c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č.1, č.2, č.3).

- Vydaný územní plán respektoval požadavky vyplývající z dokumentu „Politika územního rozvoje ČR, ve znění aktualizace č.1.
- Změny územního plánu by měly respektovat požadavky vyplývající z dokumentu „Politika územního rozvoje ČR v úplném znění Aktualizace č.1, č.2, č.3 této dokumentace. Tzn. budou respektovány stanovené republikové priority pro zajištění udrž. rozvoje a jiné požadavky z dokumentu vyplývající.
- Obec leží v oblasti OB1 Metropolitní rozvojové oblasti Praha, upřesněno v Zásadách územního rozvoje.
- V dokumentaci změny územního plánu budou údaje týkající se nadřazené dokumentace prověřeny a doplněny projektantem.

Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“).

Územní plán v době vydání akceptoval Zásady územního rozvoje Středočeského kraje. V současné době jsou již v platnosti Zásady územního rozvoje Stř. kraje ve znění po aktualizaci č.2. Tzn. změny této dokumentace mohou mít vliv na území obce Cvrčovice. V ZÚR byl soudně zrušen koridor veřejně prospěšné stavby s označením E01 a popisem „ Vedení 400kV-TR Řeporyje“. Do územního plánu byl tento koridor zanesen v souladu s vydanými ZÚR. V souladu s § 54 odst. 5) stavebního zákona je obec povinna uvést do souladu územní plán s územně plánovací dokumentací následně vydanou krajem. ZÚR v právním stavu po Aktualizaci č.2 již tuto veřejně prospěšnou stavbu neobsahují.

-Projektant změn úz. plánu prověří soulad územního plánu s požadavky vyplývající z aktualizace ZÚR a ve změnách územního plánu bude kapitola týkající se nadřazené dokumentace aktualizována.

d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4) stavebního zákona.

Pořizovatel předběžně konstatuje, že územním plánem je navržen dostatek využitelných zastavitelných ploch určených především pro bydlení, sport a občanskou vybavenost. Větší zastavitelné plochy navržené územním plánem nejsou zatím zastavovány. Z předpokládaného demografického vývoje obce nevyplývá výraznější potřeba vymezení dalších rozvojových ploch pro bydlení.

Obec nepožaduje zapracování dalších rozsáhlejších ploch pro zástavbu. Projektant prověří případnou potřebu zastavitelných ploch, podle § 55 odst.4) stavebního zákona lze další zastavitelné plochy změnou územního plánu vymezit pouze na základě prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch. Prokázání potřeby je nutné provést výpočtem, především na základě demografického vývoje v obci. Pořizovatel doporučuje podnět prověřit projektantem v rámci změn územního plánu komplexně a to i z hlediska prokázání potřeby vymezení nových zastavitelných ploch, dopravního řešení, posouzení s podmínkami vyplývajících s územně plánovacími podklady, především Územní studie krajiny ORP Kladno, aj.

e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změn.

- návrh této zprávy bude sloužit jako návrh zadání změny č.1 Územního plánu Cvrčovice, pokyny pro zpracování návrhu změny nahrazují zadání změny úz. plánu.

- změna č.1 územního plánu bude pořízena zkráceným způsobem podle §55a) stavebního zákona

V rámci období od vydání územního plánu byly podány požadavky na změnu územního plánu, Zastupitelstvo obce Cvrčovice v souladu s § 46 odst.3) stavebního zákona požadavky posoudilo a část podnětů na pořízení změny zamítlo.

Podněty na změnu územního plánu :

1- požadavek na změnu využití na plochy bydlení v rodinných domech na pozemku č. parc. 376/22, 376/23, 376/24 v k.ú. Cvrčovice. Současný stav územního plánu je plochy pro bydlení v bytových domech a to jako plochy stabilizované v zastavěném území. Pozemky jsou podle KN zemědělský půdní fond.

Požadavek bude komplexně prověřen projektantem v rámci zpracování změny územního plánu.

2- požadavek na změnu využití na plochu pro bytový dům na pozemku parc. č.339/2 v k.ú. Cvrčovice. Podle územního plánu se jedná o zastavitelnou plochu, návrh na plochy smíšené obytné – venkovské. Nejedná se o nárůst nových zastavitelných ploch. Plochy v regulaci neumožňují umístění bytového domu. Projektant prověří vhodnost požadavku a to vzhledem k charakteru území, umístění plochy v krajině, pohledové ose, požadavkům na dopravnímu řešení, aj.

3-Vopálecký- požadavek na změnu prostorové regulace na pozemku parc. č. 361/37 v k.ú. Cvrčovice, tzn. požadavek na umožnění zvýšení maximální zastavitelnosti. Pořizovatel doporučuje podnět prověřit projektantem v rámci změn územního plánu komplexně . Není možné upravit regulativ BV obecně jelikož platí pro všechny plochy BV na území obce. Bylo by nutné vymezit samostatný regulativ pro tuto plochu. Nejedná se ale o příliš koncepční řešení. Projektant by měl odůvodnit změnu prostorové regulace navržené speciálně pro toto území.

4- požadavek obce (určeného zastupitele) na prověření změny využití parcely st. 139 v k.ú. Cvrčovice pro možnou realizaci kulturně společenského centra obce, v současné době je územním plánem plocha i s objektem určena pro smíšené území.

Požadavky pořizovatele na obsah změny územního plánu.

-projektant provede revizi textové i grafické výrokové části úz. plánu i odůvodnění, tzn. aktualizovat obsah územního plánu podle znění zákona č.183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a podle aktuálního znění příslušné prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění 458/2012 Sb. a 13/2018 Sb. (názvy kapitol, obsah kapitol, obsah výkresů, správnost,...).Projektant prověří a upraví textovou část zejména vzhledem k nastavené podrobnosti územního plánu, tzn. např. úprava regulace (stanovení pouze jednoho hlavního využití a k tomu nastavit ostatní přípustná využití, použité pojmy, ve struktuře zástavby je odkazováno na stávající hodnoty, jsou někdy tyto hodnoty stanoveny, když k nim má být záměr hodnocen? Kapitola územních studií, upravit její název a do obsahu kapitoly vložit požadavky podle vyhlášky, aj..). Požadavky na úpravy budou zkonzultovány při zpracování změny s pořizovatelem změn a možné úpravy budou konkrétněji upřesněny

-projektant prověří možnost či požadavek podle §18 odst.5) stavebního zákona na vyloučení v ustanovení uvedeného z územního plánu,

- hlavní výkresy nemohou obsahovat limity území, dokumentace bude upravena,

- prověřit aktuálnost koncepcí technické infrastruktury popsanych v územním plánu (jaká je konkrétně koncepce řešení dešťových vod v obci, koncepce odkanalizování-existence oddílné kanalizace?, nakládání s odpady neodkazovat na konkrétní zákon či vyhlášku obce, popsat pouze koncepci).

-projektant prověří vhodnost omezit velikost staveb a zařízení pro zemědělství v plochách NZ (problém v praxi rozhodování v území),

-hranice zastavěného území bude stanovena na základě aktuálních údajů z katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona, tzn. bude aktualizována,
- aktualizovat využití území v územním plánu (prověřit stavové, návrhové plochy),
- zpracovat aktualizaci důležitých limitů v území z územně anal. podkladů,
-ostatní požadavky na změnu úz. plánu jsou součástí z příslušných bodů této zprávy o uplatňování územního plánu (např. požadavky vyplývající ze ZÚR, z novely stavebního zákona,...).

Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce,

Projektantem bude prověřena a doplněna urbanistická koncepce pouze v rozsahu požadavků na změnu (*výše uvedené konkrétní požadavky*).

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.

Územní plán nevymezuje plochu územní rezervy. Projektant ve změnách prověří a odůvodní případnou potřebu ploch nově navržených pro územní rezervu.

Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Projektant prověří aktuálnost navržených veřejně prospěšných staveb a veřejně prosp. opatření navržených pro vyvlastnění, předkup, projektant dokumentaci upraví, především odstraní VPS VT1.

Ve změnách úz. plánu není s asanacemi uvažováno, ale mohou případně vzejít z řešení projektanta.

Případně nově navržená veř. prospěšná opatření, veřejně prospěšné stavby, asanace budou zakresleny ve grafické části změn územního plánu, budou označeny identifikovatelným a nezaměnitelným způsobem a popsány v textové části územ. plánu. Návrh případných ploch pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace bude projektantem řádně odůvodněn. Návrh těchto ploch bude předběžně projednán s pořizovatelem změn.

Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Bez požadavků na vymezení ploch a koridorů ve změnách územního plánu u kterých by bylo uloženo prověření ploch regulačním plánem.

Bez požadavků na vymezení dalších ploch u kterých by bylo zpracování územní studie uvedeno jako podmínka pro rozhodování v území. Projektant prověří účelnost vymezení plochy s podmínkou zpracování územní studie. V územním plánu je stanovena lhůta pro zpracování územní studií a vložení dat do evidence územně plánovací činnosti k datu 4 roky od vydání územního plánu. Podmínka nutnosti pořízení územní studie uplynutím lhůty pozbyde platnost. Marným uplynutím lhůty pro pořízení studie tato podmínka zaniká a v předmětné ploše se postupuje, jako by územní studie nebyla požadována. Projektant změny územního plánu prověří aktuálnost stanovené podmínky pro zastavitelnou plochu Z3 v dokumentaci a případné setrvání podmínky náležitě odůvodní vzhledem k omezení vlastníka plochy z podmínky vyplývající.

Bez požadavků na vymezení ploch a koridorů v němž je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci.

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změn územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění ,včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.

Změna územního plán bude zpracována k vydání v rozsahu měněných částí- § 55 odst.6) stavebního zákona.

Grafická výroková část bude obsahovat:

- graficky vyznačit na samostatném výkresu jen, to co se mění,
- bude zpracováno v členění na výkresy, které jsou obsaženy ve výrokové části územního plánu,
- mapovým podkladem výrokové části změny není původní výkres, ale čistý mapový list

Grafická část odůvodnění bude obsahovat:

- koordinační výkres s využitím původního koordinačního výkresu zakreslit změny zvýrazněným způsobem,
- výkres širších vztahů, pokud je vliv měněných částí na sousední území,
- výkres záborů zemědělského půdního fondu v rozsahu měněných ploch,

Textová část

- pro textovou část bude podkladem poslední právní stav výrokové části,
- textová část bude zpracována tak, že jednotlivé změny textu budou popsány stejnou formou zvýrazněného doplnění, jako se píše např. změna zákona,

Změna územního plánu (rozsah, obsah, počet dokumentací,) bude odpovídat požadavkům zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a příslušné prováděcí vyhlášce.

Návrh změny územního plánu bude pro účely veřejného projednání odevzdán ve 2 paré a na datových nosičích v digitálním rastrovém výstupu (pdf). V případě opakovaného projednání návrhu změny bude dokumentace odevzdána ve 2 paré a na datových nosičích v digitálním rastrovém výstupu (pdf).

Vydaný návrh změn bude odevzdán obci ve 2 paré a na datovém nosiči v digitálním rastrovém výstupu (pdf).

Obci budou předána vektorová digitální data vydaných změn územního plánu, např. ve formátu dgn, dwg, shp.

Současně budou pořizovateli předána data i ve strojově čitelném formátu ve znění § 2 odst. 3) vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Následně bude zpracována dokumentace právního stavu po vydání této změny územního plánu podle § 55 odst. 5) stavebního zákona. (Zpracování tohoto úplného znění bude součástí zakázky na zpracování této změny územního plánu).

Dokumentace úplného znění bude odevzdána ve 4 vyhotoveních.

Výsledný návrh změny bude odevzdán obci na datovém nosiči v digitálním rastrovém výstupu.

Obci budou předána vektorová digitální data úplného znění územního plánu, např. ve formátu dgn, dwg, shp.

Pořizovateli bude předáno úplné znění územního plánu v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu (viz. §3 odst.7 zák. č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím).

f) Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona), pokud je požadováno vyhodnocení vlivů na životní prostředí nebo nelze vyloučit významný negativní vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast.

Vzhledem k tomu, že není uvažováno se změnou urbanistické koncepce, případně se změnou koncepce veřejné infrastruktury a na základě výčtu konkrétních dílčích předložených podnětů na prověření změny v území se pořizovatel domnívá, že nevzniká dle požadavků zákona č.100/2001 Sb., nutnost pořídit dokumentaci posouzení vlivu změn Územního plánu Cvrčovice na životní prostředí.

V rámci pořízení územního plánu bylo zpracováno vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj.

V katastrálním území podle podkladů, které má úřad územního plánování k dispozici není evidována evropsky významná lokalita Natura 2000 ani ptačí oblast.

g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.

V rámci návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Cvrčovice za minulé období se neuplatňují žádné požadavky na zpracování variant řešení změny územ. plánu.

h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplýne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.

Bez návrhu na pořízení nového územního plánu. V rámci zprávy o uplatňování územního plánu Cvrčovice za minulé období ze skutečností nevyplynula potřeba změny, která by podstatně ovlivnila koncepci vydaného územního plánu.

i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.

V rámci zprávy o uplatňování územního plánu Cvrčovice za minulé období se neuplatňují žádné požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

j) Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Bez návrhů na aktualizaci.

k) Další požadavky vyplývající, např. z projednání s dotčenými orgány a veřejností: bude doplněno.

Podklady pro zpracování zprávy byly zejména:

- Územní plán Cvrčovice,
- Zásady územního rozvoje Stř. kraje, po aktualizaci č.2
- Politika územního rozvoje, po aktualizaci č.1.,č.2, č.3
- Územně analytické podklady,
- Doplnující podklady pořizovatele,
- Územní studie krajiny (2018).

Pořizovatel a předkladatel zprávy: Magistrát města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města ve spolupráci s určeným zastupitelem.

Schváleno ZO ve Cvrčovicích dne: *bude doplněno po projednání.....*