


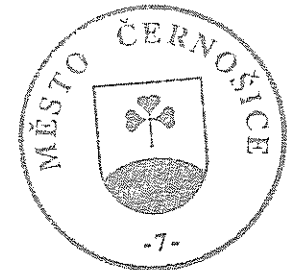
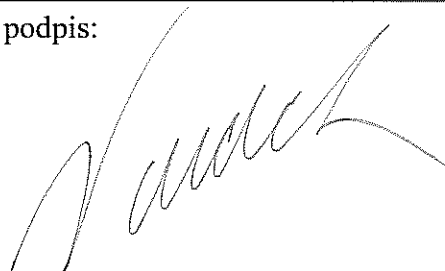
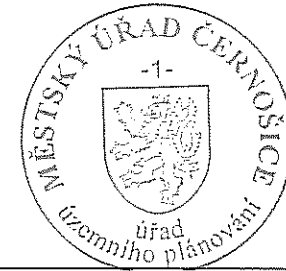
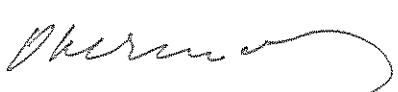

Město Černošice

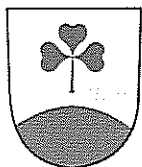
Riegrova 1209, 252 28 Černošice

tel:251 081 521, fax: 251 640 607, e-mail: podatelna@mestocernosice.cz

www.mestocernosice.cz

Změna č. 8 územního plánu sídelního útvaru Černošice lokalita „Na Koutech - východ“

vydávající správní orgán:	Zastupitelstvo Města Černošice
datum vydání:	15.6.2009
číslo usnesení:	9/18
datum nabytí účinnosti:	
jméno a funkce:	starosta Mgr. Aleš Rádl
podpis: 	otisk úředního razítka: 
pořizovatel:	Městský úřad Černošice, úřad územního plánování
jméno oprávněné úřední osoby:	Ing. Vladimír Voldřich
funkce oprávněné úřední osoby	vedoucí odboru územního plánování a stavebního řádu MěÚ Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice
podpis: 	otisk úředního razítka: 
projektant:	Ing. arch. Pavel Obermann, ČKA 853, A+R SYSTEM s.r.o. Dělnická 775/30, 170 00 Praha 7
podpis: 	otisk úředního razítka: 



Zastupitelstvo města Černošice

Riegrova 1209, 252 28 Černošice

tel: 251 081 521, fax: 251 640 607, e-mail: podatelna@mestocernosice.cz

www.mestocernosice.cz

Opatření obecné povahy č. 5./2009, kterým se vydává Změna č. 8 územního plánu sídelního útvaru Černošice lokalita „Na Koutech - východ“

Zastupitelstvo města Černošice, jako správní orgán příslušný podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), podle § 54 odst. 2 stavebního zákona, a v souladu s § 171 a § 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „správní řád“),

vydává

na základě usnesení zastupitelstva města č. ~~9/18~~ ze dne ~~15.6.2009~~ tuto **Změnu č. 8 územního plánu sídelního útvaru Černošice pro lokalitu „Na Koutech-východ“ v k.ú. Černošice.**

a) Vymezení zastavěného území

S ohledem na to, že se jedná o maloplošnou změnu se zastavěné území, nevymezuje. V územním plánu sídelního útvaru Černošice se zastavěné území nevymezovalo.

b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Koncepce rozvoje území obce je obsažena v Územním plánu sídelního útvaru Černošice (dále jen „ÚPNSÚ Černošice“). Předmětná Změna č. 8 ÚPNSÚ Černošice (dále jen „Změna č. 8“) tuto koncepci respektuje, pouze upravuje hranice jednotlivých funkčních ploch tak, aby byly vytvořeny podmínky pro výstavbu nového lokálního centra západní části Černošic. Velikost plochy určených pro veřejnou zeleň - parky (dále jen „plochy PP“) v řešeném území zůstává zachována. Dochází k drobné korekci regulativů.

c) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Cílem řešení Změny č. 8, je vytvořit rozšířením ploch lokálního centra této části města urbanistické předpoklady, pro jeho úspěšný rozvoj. Při podrobnějším řešení křižovatky s kruhovým objektem pro napojení nových místních komunikací v řešeném území bylo zjištěno, že plocha křižovatky zasahuje do funkční plochy PP. Proto, aby byla zachována velikost plochy PP a zároveň bylo možno povolit kruhovou křižovatku, byla tato plocha PP ve stejné velikosti navržena ve stejné lokalitě, ale na jiném místě. Plochy přestaveb se nevymezují v řešeném území.

d) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umíst'ování

Koncepce veřejné infrastruktury se nemění. Pouze došlo k jinému umístění funkční plochy PP a rozšíření plochy SC na úkor plochy OC. Dále došlo k upřesnění umístění křižovatky s kruhovým objektem pro napojení nových i stávajících místních komunikací

e) Koncepce uspořádání krajiny včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci, dobývání nerostů a podobně

Vzhledem k malému rozsahu změny, spočívající v malém rozšíření ploch pro výstavbu centra, nedojde k žádnému narušení koncepce uspořádání krajiny dané současně platným ÚPNSÚ Černošice.

f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

Podmínky využití ploch jsou dány Obecně závaznou vyhláškou č. 8/2003, kterou se vymezuje závazná část ÚPNSÚ Černošice, ve znění pozdějších předpisů. Tato vyhláška se tímto opařením obecné povahy mění následovně V příloze č. 1 předmětné vyhlášky se v bodě 1.1 vypouští text „V případě ploché střechy, přízemí a 1 patra (dvě nadzemní podlaží)₂₁“

V příloze č. 2 předmětné vyhlášky se v bodě a) v první odrážce se před slovo řídí vkládá slovo „také“

V příloze č. 2 předmětné vyhlášky se v bodě a) odrážka „minimální velikost pozemků určených pro stavby hlavní v oblastech čistého bydlení je 800 m²“ mění na „minimální velikost pozemků určených pro stavby hlavní v oblastech čistého bydlení je 1000 m² s tím, že na pozemcích vzniklých před 1.8.2009, které mají minimálně výměru 800 m² lze povolovat stavby hlavní“

V příloze č. 2 předmětné vyhlášky se v bodě a) odrážka „ve stávající zástavbě v oblastech čistého bydlení lze připustit menší plochu pozemku a současně vyšší % zastavěnosti. Nutno vždy posuzovat dle konkrétního případu“ mění na „ve stávající zástavbě v oblastech čistého bydlení lze připustit menší plochu pozemku pokud vznikl před 1.8.2009, ale nelze připustit vyšší % zastavěnosti těchto pozemků. U zastavěných stavebních pozemků k 31.7.2008 v oblastech čistého bydlení lze připustit vyšší % zastavěnosti. Nutno vždy posuzovat dle konkrétního případu s tím, že důkaz o vzniku pozemku nebo o % zastavěnosti k žádosti přikládá žadatel“

V příloze č. 2 předmětné vyhlášky se v bodě a) odrážka „v odůvodnitelných případech v oblastech čistého bydlení (náročný terén, návaznost na starší zástavbu apod.) může být lokalita individuálně posouzena a rozhodnuto jinak“ se vypouští

V příloze č. 2 předmětné vyhlášky se v bodě a) odrážka „v území se svažitým terénem (sklon terénu větší jak 5 %) je třeba regulaci také řešit individuálně“ mění na „v území se svažitým terénem (sklon terénu větší jak 10 %) je možno regulaci výšky stavby hlavní řešit individuálně“

V příloze č. 2 předmětné vyhlášky se v bodě a) odrážka „základní regulace pro oblasti s čistým bydlením je zastavěnost: hlavní stavba max. 20% plochy pozemku, celková zastavěná plocha včetně bazénu, zpevněných ploch, zahradních domků, teras je max. 30%“ mění na „základní regulace pro oblasti s čistým bydlením je zastavěnost:

zastavěnost stavbou hlavní může být max. 20% z plochy pozemku

zastavěnost ostatními stavbami jako jsou například bazény, zahradní domky, samostatně stojící garáže, stavby krbů, terasy, a zpevněnými plochami může být max. 10% z plochy pozemku s tím, že zpevněnou plochou se rozumí i nezastavěná část půdorysného průmětu objektu výjma přesahu střech do 1m (pozn. přesah střechy do 1 m se nezapočítává), zatravnovací dlaždice se do zpevněných ploch

započítávají % podílem podle plochy, kterou nezasakují (prokazuje žadatel), zelené střechy u staveb evidovaných v katastru nemovitostí se nepočítají do ozeleněných ploch
prokazatelné plochy ozelenění musí být minimálně 60 % z plochy pozemku, které se prokazují dokumentací sadových úprav“

V příloze č. 2 předmětné vyhlášky se v bodě a) se doplňuje odrážka „plochou, která se nezapočítává do zastavěné plochy stavbou hlavní, zastavěné plochy ostatními stavbami a plochy ozelenění se rozumí příkladmo šterková či mlatová cesta, šterkové lože pod nafukovací bazény, zahradní jezírka, která budou posouzena stavebním úřadem jako terénní úprava (dno a stěny tvořeny fólií)

V příloze č. 2 předmětné vyhlášky se v bodě a) odrážka „rodinné domy musí být svou výškou (max. 9,5m, záleží na umístění v terénu), počtem podlaží a procentem zastavěné plochy přizpůsobené charakteru daného území v obci“ mění na „v oblasti s čistým bydlením je přípustná maximální výška staveb hlavních, zejména pak rodinných domů 9,5 m včetně podezdívky; měřeno od rostlého terénu“

V příloze č. 2 předmětné vyhlášky se v bodě a) se doplňuje odrážka „v oblasti s čistým bydlením je přípustná maximální výška staveb vedlejších jako například samostatně stojících garáží a zahradních domků 5,0 m včetně podezdívky; měřeno od rostlého terénu; tato podmínka se vztahuje i na změny užívání staveb pro rodinnou rekreaci na stavbu vedlejší“

V příloze č. 2 předmětné vyhlášky se v bodě a) se doplňuje odrážka „za podkroví lze považovat i část stavby, která má půdorysnou plochu menší než 70% zastavěné plochy. Přípustná je střecha sedlová, stanová, valbová či pultová s minimálním sklonem 10% . U staveb s maximálně dvěma nadzemními podlažími je přípustná i střecha plochá. Maximální výška staveb se měří od nejvyššího bodu střechy.“

V příloze č. 2 předmětné vyhlášky se v bodě a) se doplňuje odrážka „mezi nově umístěvaným rodinným domem a povoleným rodinným domem musí být volný prostor ³⁴⁾“

V příloze č. 2 předmětné vyhlášky se v bodě b) se doplňuje odrážka „zateplení pláště stavby je přípustné“

V Příloze č.2 se vkládá pod čaru text, který zní: „³⁴⁾ § 25 odst.2 vyhlášky č. 501/2006 Sb.“

V příloze č. 2 v bodě a) se doplňuje odrážka která zní „v oblastech s čistým bydlením od 1.8.2009 nově dělené pozemky musí mít minimální výměru 1000 m² s tím, že pozemky, které zbudou po oddělení nových pozemků musí mít také minimální výměru 1000 m². U zastavěných stavebních pozemků se do této výměry započítává i výměra stavebních parcel evidovaných v katastru nemovitostí, které jsou částečně obklopeny děleným pozemkem, patří stejnému vlastníkovi, tvoří souvislý celek s děleným pozemkem a jsou zpravidla pod společným oplocením. Požadavek na minimální výměry pozemků se neuplatní pro pozemky určené pro veřejnou dopravní infrastrukturu, veřejnou technickou infrastrukturu, a veřejná prostranství. Oznámení záměru o dělení pozemku, která nesplňují tuto podmínku je třeba posuzovat jako záměry, které podstatně mění poměry v území a je třeba je posuzovat v územním řízení. Požadavek na minimální výměry pozemků se také neuplatní v případech dělení za účelem majetkového vyrovnání (např. prodej) s tím, že na takto vzniklých pozemcích je zakázáno umísťovat, povolovat a provádět stavby i změny dokončených staveb (ve smyslu § 2 odst. 5 písm. a) a písm. b) zákona č. 183/2006 Sb.) mimo staveb veřejné dopravní, veřejné technické infrastruktury. Udržovací práce na stávajících stavbách jsou přípustné.“

V příloze č. 2 předmětné vyhlášky se v bodě h) odrážka „tam, kde to neupravuje jiný právní předpis je výška římsy pro stavby maximálně 10 m, měřeno od ± 0“ mění na „tam, kde to neupravuje jiný právní předpis je maximální výška stavby hlavní 10,0 m po římsu či atiku včetně podezdívky měřeno od rostlého terénu. Nad tuto výšku nesmí stavba mít žádné vodorovné konstrukce, které by umožňovaly užívání této části stavby samostatně zejména jako pobytové místnosti, obytné místnosti a skladové prostory (například mezonety, pracovny, dílny, ateliéry, kanceláře atd.). U staveb bytových domů se připouští maximálně tři nadzemní podlaží s konstrukční výškou maximálně 3,1 m. Maximální výška hřebene stavby hlavní je 12 m.“

V příloze č. 2 předmětné vyhlášky se v bodě h) se doplňuje odrážka „ostatní nadzemní stavby mohou mít maximální výšku 5,0 m měřeno od rostlého terénu“

g) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšnými stavbami, pro které lze nezbytné pozemky vyvlastnit, budou úpravy komunikace II/115 a křižovatka s kruhovým objektem na této komunikaci včetně staveb místních komunikací, které se v řešeném území na tuto křižovatku přímo napojují na pozemcích č.parc. 1588/4, 1588/6, 1588/7, 1588/8, 3934/6, 3935/1, 3936/1, 3937, 4096/1, 4098/1, 4098/23 a 6170/1 v kat. území Černošice

h) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Budou to stavby pozemních komunikací, technické infrastruktury a plocha PP na pozemcích č.parc. 3937 v kat. území Černošice.

i) Údaje o počtu listů Změny č. 8 ÚPNSÚ Černošice a počtu výkresů grafické části

1. Počet listů textové části Změny č.8 – 5 stran formátu A4
2. Počet listů grafické části Změny č. 8 – 3 kusy - základní členění, hlavní výkres, veřejně prospěšné stavby

Odůvodnění

Změny č. 8 územního plánu sídelního útvaru Černošice

OBSAH:

a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	4
b) Údaje o splnění zadání údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu	4
c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území.....	4
d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno	4
e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	4
f) Přezkoumání souladu návrhu Změny č. 8 ÚPNSÚ Černošice ÚPNSÚ Černošice podle ustanovení § 53 odst. 4 stavebního zákona.	4
1. Přezkoumání souladu návrhu Změny č. 8 ÚPNSÚ Černošice s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	4
2. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.....	4
3. Přezkoumání souladu návrhu Změny č. 8 ÚPNSÚ Černošice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy.	4
4. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů.	4
g) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	4
h) Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivu na životní prostředí.....	4
i) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.	4
j) Pořízení Změny č. 8 ÚPNSÚ Černošice.....	4
k) Námitky a připomínky.....	4
l) Poučení	4

a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Změna č. 8 územního plánu sídelního útvaru Černošice drobně koriguje Územním plánem sídelního útvaru Černošice. Jedná se o změnu malého rozsahu, která mírně mění jednotlivé regulativy prostorového a funkčního využití, které jsou zakotveny v obecně závazné vyhlášce Města Černošice č. 8/2003, kterou se vymezuje závazná část ÚPNSÚ Černošice, ve znění pozdějších předpisů, a nepatrně mění hranice jednotlivých funkčních ploch. Změna č. 8 nemá zásadní vliv na celkovou koncepci Územního plánu sídelního útvaru Černošice.

b) Údaje o splnění zadání údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu

Návrh Změny č. 8 plně splňuje podmínky obsažené v jejím zadání zpracovaném jejím pořizovatelem ÚÚP Černošice v srpnu 2007 a odsouhlasené zastupitelstvem obce usnesením č. 9/5 ze dne 23.4.2007. Město Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice, schválilo na 5. zasedání zastupitelstva města Černošice dne 23.4.2007 usnesením zastupitelstva č. 9/5 pořízení Změny č. 8 pro lokalitu „Na Koutech - východ“ v k.ú. Černošice. Pořízení změny bylo schváleno jako souběžné s pořízením regulačního plánu pro lokalitu Na koutech - východ. Důvodem byla potřeba upravit velikost plochy SC na úkor plochy OC.

Zadání Změny č. 8 bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Černošice č. 26/8 ze dne 3.9.2007. Při podrobnějším řešení křižovatky s kruhovým objektem, po provedeném geodetickém zaměření, navržení poloměrů, sklonů a ramen pro napojení nových místních komunikací v řešeném území bylo zjištěno, že plocha křižovatky zasahuje do funkční plochy PP. Proto bylo vypracováno a znovu projednáno upravené zadání Změny č. 8, které bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Černošice č. 24/13 ze dne 26.6.2008.

Pozemky, které byly v řešeném území - části č. parc. 4098/2, 4098/9, 4098/10, 1582/2, 1582/3, 1583/3, 1583/4, 1583/5, 4098/1, 4098/3, 4098/26, 4098/27, 4098/29, 1583/6, 1583/7, 1583/1, 1582/1, 1581, 1588/4, 1588/7, 1588/8, 1588/6, 3935/1, 3937, 4097/1, 4097/2, 3934/6, 4098/23, 4096/1, 3936/1 a 6170/1 v kat. území Černošice

Z toho pozemky vyžadují vynětí ze ZPF Z toho pozemky, které vyžadují vynětí ze ZPF - č.parc. 4098/2, 4098/9 a 4098/10 v kat. území Černošice.

c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Navrhovaná Změna č.8 umožní velkorysejší řešení lokálního centra v prostoru západní části města a promítnutí konkrétního technického řešení kruhového objezdu v západní části řešeného území, při zachování podmínek daných Územním plánem sídelního útvaru Černošice tj. umístění parkové plochy v jeho sousedství.

V širších vazbách upřesňuje tato změna také výklad náplně jednotlivých funkčních ploch. To umožní lépe promítnout do vyhlášky k Územnímu plánu sídelního útvaru Černošice jednu z jeho základních koncepcí – udržení extenzivního způsobu výstavby na rozvojových plochách, její prostorovou i funkční regulaci tak, aby výsledkem byly doporučeně přijatelné bytové domy na velkých pozemcích, postupný nárůst obyvatel, na nějž budou moci reagovat svojí stávající i budoucí kapacitou jednotlivé druhy občanské vybavenosti města a v neposlední řadě zajištění jejich potřebné dopravní a technické infrastruktury.

d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Lokalita nevyžaduje posouzení vlivu na životní prostředí.

e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Vynětí ze zemědělského půdního fondu bude provedeno u těchto pozemků

číslo parcely	kultura	výměra v ha	kód BPEJ	třída ochrany	trvalý zábor v ha
4098/2	orná půda	0,2622	4.32.11	ZPF IV	0,0736
4098/9	orná půda	4,3211	4.32.11	ZPF IV	0,0983
4098/10	orná půda	0,6078	4.32.11	ZPF IV	0,0598
CELKEM		5,1911			0,2317

V této lokalitě je zemědělská půda zastoupena kambizemí modální eubazickou až mezobazickou na hrubých zvětralinách, propustných minerálně chudých substrátech s kódem 4.33.11, která se řadí k méně kvalitním zemědělským půdám s třídou ochrany ZPF IV.

f) Přezkoumání souladu návrhu Změny č. 8 ÚPNSÚ Černošice podle ustanovení § 53 odst. 4 stavebního zákona.

1. Přezkoumání souladu návrhu Změny č. 8 ÚPNSÚ Černošice s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Pořizovatel přezkoumal souladu návrhu Změny č. 8 ÚPNSÚ Černošice s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem a dospěl k závěru, že Změna č. 8 ÚPNSÚ Černošice je v plném souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – územním plánem velkého územního celku – Pražský region (12/2006) a s politikou územního rozvoje.

2. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Pořizovatel přezkoumal souladu návrhu Změny č. 8 ÚPNSÚ Černošice s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území. Při tomto zkoumání dospěl k závěru, že území řešené Změnou č. 8 je podle platného územního plánu sídelního útvaru Černošice v zastavitelné ploše obce. Změnou č. 8 byla jinak umístěna plocha PP tak, aby nebránila umístění stavby kruhové křižovatky, která je již stávajícím územním plánem vedená jako veřejně prospěšná stavba. Dále byla upřesněna poloha předmětné kruhové křižovatky a byla provedena záměna plochy OC za plochu SC v nepatrném rozměru. Předkládané řešení umožní širší využití předmětné plochy a zapadá do koncepce tvorby městských center v návaznosti na převažující funkci sídla. Úprava regulativů pak byla zaměřena na snížení intenzity využití území, aby tím došlo k lepšímu naplňování celkové urbanistické koncepce tj. rezidenčního města s převažující funkcí bydlení v solitérních domech se zahradami. Také úpravou regulace došlo k upřesnění pojmů, které ve stávající podobě byly nejednoznačné.

Pořizovatel na základě přezkoumání dospěl k závěru, že cíle a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území v rozsahu, který tato změna mohla řešit, byly splněny.

3. Přezkoumání souladu návrhu Změny č. 8 ÚPNSÚ Černošice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy.

Pořizovatel přezkoumal souladu návrhu Změny č. 8 ÚPNSÚ Černošice s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy. Na základě tohoto přezkoumání dospěl pořizovatel k závěru, že Změny č. 8 ÚPNSÚ Černošice není v rozporu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy.

4. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů.

Orgán ochrany přírody uplatnil stanovisko v kterém požadoval: 1) ponechat individuální řešení jednotlivých staveb od svažitosti 5% a nesouhlasil s navrhovanou úpravou individuálně řešit stavby až od svažitosti 10% jak je navrhováno ve Změně č. 8. 2) požadavek na vymezení prokazatelné plochy ozelenění min. 60%. 3) V regulativech doplnit text že: „Zatrávňovací tvárnice jsou zpevněnou plochou a není je možné považovat za zezeň, neboť se nejedná o rostlý terén“

Bylo svoláno jednání; provedeno vyjasnění výkladu a vydáno nové stanovisko. Bylo dohodnuto, že individuální řešení je přípustné od svažitosti 10%, byl akceptován požadavek, že ozelenění musí být minimálně 60% a byla doplněna podmínka, že zatrávňovací tvárnice se budou do zpevněných ploch započítávat procentním podílem podle plochy, kterou zasakují.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje uplatnil stanovisko v kterém svůj souhlas podmínil podmínkami a to: 1) Bude zajištěn přístup ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů. 2) Při navrhování rozvodů vody bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody navržený dle příslušných ČSN, případně budou navrhovány

požární nádrže dle příslušných ČSN a předpisů. 3) Musí být respektovány požárně nebezpečné prostory jednotlivých staveb dle příslušných ČSN a vyhl. MMR č. 137/1998 Sb. 4) Při navrhování jednotlivých staveb musí být respektovány požadavky dotčených ČSN a dalších právních předpisů z hlediska jejich umístění a provedení.

Změna č. 8 není v rozporu s těmito podmínkami Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje. Konkrétní naplňování těchto podmínek nastane při povolování jednotlivých staveb. Jednotlivé podmínky vycházejí z platných právních předpisů a budou řešeny v jednotlivých dokumentacích požární ochrany stavby např. podle bodu C. 4. přílohy č. 4 k vyhláše č. 503/2006 Sb.

Je třeba také obecně konstatovat, že územní plán nemůže zezávazňovat něco co je již jednou závazné podle zákona nebo jiného právního předpisu. V průběhu pořizování Změny č. 8 ÚPNSÚ Černošice byly rozpory dohodnuty.

Pořizovatel přezkoumal souladu návrhu Změny č. 8 ÚPNSÚ Černošice s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů a dospěl k závěru, že Změny č. 8 ÚPNSÚ Černošice je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

g) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území není přiloženo, protože vyhodnocení vlivů nebylo požadováno v zadání Změny č. 8 ÚPNSÚ Černošice.

h) Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivu na životní prostředí

Změna č. 8 ÚPNSÚ Černošice nezohlednila stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivu na životní prostředí, protože dotčený orgán při zadání této změny nepožadoval posouzení vlivu této změny územního plánu na životní prostředí. Proto ani zadání nepožadovalo zpracování dokumentace pro toto posouzení.

i) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Tato změna nevymezovala nové zastavitelné plochy. Účelem této změny bylo optimalizovat plochy v okolí kruhové křižovatky a to na základě podrobnější dokumentace k této křižovatce, která má rovněž řešit dopravní závalu při nájezdu z lokality Habřiny. Dále došlo k úpravě plochy SC na úkor plochy OC v souladu s koncepcí rozvoje městských center. Úprava regulace odráží potřeby územního plánování při zachování základní urbanistické koncepce rozvoje sídla.

j) Pořízení Změny č. 8 ÚPNSÚ Černošice

Město Černošice, Riegrova 1209, 252 28 Černošice, schválilo na 5. zasedání zastupitelstva města Černošice dne 23.4.2007 usnesením zastupitelstva č. 9/5 pořízení Změny č. 8 pro lokalitu „Na Koutech - východ“ v k.ú. Černošice.

Zadání Změny č. 8 bylo schváleno usnesením Zastupitelstva města Černošice č. 24/13 ze dne 26.6.2008. Návrh Změny č. 8 byl zpracován v průběhu roku 2008.

Dne 19.12.2009 č.j. MEUC – 068709/2008 bylo vyhotoveno oznámení o společném jednání o návrhu Změna č. 8 ÚPNSÚ Černošice s dotčenými orgány, které se konalo dne 12.5.2009. Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska do 30 dnů od konání společného jednání. Dotčené orgány uplatnily svá stanoviska, která jsou vyhodnocena v části f) bod 4. tohoto odůvodnění. Stanoviska a připomínky okolních obcí jsou v Příloze č.1.

Dne 9.3.2009 č.j. MEUC – 013623/2009 bylo vyhotoveno sdělení, kterým byl spis k Změně č. 8 zaslán Krajskému úřadu Středočeského kraje k posouzení před řízením o vydání změny.

Dne 3.4.2009 pořizovatel obdržel stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje SZ 040179/2009/KUSK REG/Kro; č.j. 049682/2009/KUSK v kterém krajský úřad souhlasí s návrhem Změny č. 8.

Dne 7.4.2009 č.j. MEUC – 018734/2009 bylo vyhotoveno oznámení o veřejném projednání upraveného a posouzeného návrhu Změny č. 8. Toto oznámení bylo zveřejněno na úřední desce a způsobem umožňující dálkový přístup na stránkách www.mestocernosice.cz.

Následně se dne 27.5.2009 konalo veřejné projednání. Při projednávání návrhu Změny č. 8 byly uplatněny námitky. O námitkách je rozhodnuto níže.

Na základě výsledků projednání návrhu Změny č. 8 pořizovatel zajistil úpravu návrhu spočívající v odstranění písářských chyb, které zejména vznikly při zápisu pozemků pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a to z důvodu, že souběžně se pořizuje ve stejné lokalitě regulační plán. Omylem zapsané pozemky č.parc. 1583/5, 1583/6, 1583/7, 4098/2, 4098/3, 4098/9, 4098/10, 4098/26, 4098/27, 4098/29 a 4100 v k.ú. Černošice byly vypuštěny. Dále došlo k upřesnění a doplnění textu tak, aby návrh byl jednoznačný.

Dále bylo odůvodnění doplněno o náležitosti uvedené v ustanovení § 53 odst. 4 a odst. 5 stavebního zákona, o náležitosti uvedené v ustanovení § 172 odst. 5 správního řádu a o poučení. Seznam stanovisek, připomínek a námitek k návrhu Změny č. 8 je v Příloze č.1, která není součástí opatření obecné povahy.

Počet listů odůvodnění – 7 stran formátu A4

Počet výkresů grafické části odůvodnění – 3 kusy – širší vztahy, vyhodnocení záborů ZPF a koordinační výkres

k) Námitky a připomínky

Byly uplatněny námitky společnosti ČSOB Investment Banking Services, a.s., člen skupiny ČSOB, IČ: 27081907, se sídlem Radlická 333/150, 150 57 Praha 5, (vlastník pozemku č.parc. 4098/9 a 4098/10) kterou zastupuje v plné moci společnost ARCH-INVEST, s.r.o., IČ 63671158, se sídlem Na Hřebenkách 2288/72, 150 00 Praha 5.

Rozhodnutí o námitkách:

- námitka, aby byla ponechána stávající plocha OC a místo plochy SC navrhované Změnou č. 8 se zamítá
- námitce na vyřazení pozemků č.parc. 4098/9 a 4098/10 v k.ú. Černošice z pozemků, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se vyhovuje
- námitka na odložení řešení do doby než bude zpracována dopravní studie kruhového objezdu a urbanistická soutěž se zamítá

Odůvodnění:

Argumentaci, že Změna č.8 jde do podrobnosti regulačního plánu nebo územního rozhodnutí nelze přijmout, protože Změna č.8 řeší základní koncepci území, změnu funkčních ploch a drobnou úpravu regulativů. Proces pořizování změny územního plánu byl dodržen. Žádný právní předpis neukládá pořizovateli (s výjimkou případů, kdy si to vyžádá dotčený orgán), aby vypisoval urbanistické soutěže a hledal alternativní řešení. Zvláště pak v případech, kdy se drobná plocha PP přesouvá z jedné strany kruhové křižovatky na druhou (z důvodu přesného geodetického zaměření a dopracování dokumentace pro kruhovou křižovatku do podrobnosti územního rozhodnutí) a mění drobná plocha čistého bydlení do ploch městských center, která mají daleko širší možnosti funkčního využití, je hledání alternativ naprosto zbytečné a neefektivní. Jako rozporuplné lze také chápat také to, že namítající na jedné straně brojí proti přílišné podrobnosti a na straně druhé (str. 2 svého podání) namítá, že nebyla vypsána urbanistická soutěž, nebylo předloženo alternativní řešení.

Je třeba konstatovat, že podatel nevychází ze spolehlivě zjištěných skutečností. Změna využití funkčních ploch byla schválena 4. změnou územního plánu v roce 2006. Kruhová křižovatka je veřejně prospěšnou stavbou již po této změně. Před schválením 4. změny územního plánu v roce 2006 byly vypracovány urbanistické studie v podrobnosti regulačního plánu, které byly veřejně diskutovány, upraveny a následně ze závazně v měřítku a podrobnosti územního plánu. Podatel nebo jeho právní předchůdce měl možnost se k urbanistickým studiím vyjádřit a mohl namítat, ještě než územní plán ze závaznil koncepci prověřenou studií a projednanou s veřejností. Dnešní vlastník tedy nemůže namítat, že je krácen na svých právech.

Úprava ploch v okolí kruhové křižovatky vychází z podrobné studie zpracované specialistou na dopravu. Parametry vychází z územně analytických podkladů, které obsahují i problematiku dopravní zátěže včetně prognóz dalšího vývoje. Podatel si ani neověřil, že dotčené orgány se k problematice kruhové křižovatky vyjádřily. Z tohoto důvodu nelze námitce vyhovět.

Změna územního plánu neřeší problematiku dělení pozemků. Změna č. 8 neřeší jako veřejně prospěšné stavby všechny stavby komunikace, ale pouze kruhovou křižovatku a návazné komunikace (ramena křižovatky a úpravu silnice II/115.

Plocha SC umožňuje širší škálu využití pozemků. Celkové rozšíření ploch SC zapadá do kontextu rozvoje městských center. Plocha SC navazuje na plochu parku, který je navržen jako doplněk přirozeně vyvažující městské centrum. Z tohoto důvodu nelze námitce vyhovět.

Námitce podatele na vyřazení pozemků č.parc. 4098/9 a 4098/10 v k.ú. Černošice z pozemků, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se vyhovuje, protože předmětná změna územního plánu neřeší na těchto pozemcích veřejně prospěšnou stavbu.

Obecně je třeba konstatovat, že zastupitelstvo obce má v procesu pořizování a vydávání územně plánovací dokumentace výsadní postavení. Až na případy stanovené zákonem, je pouze v kompetenci zastupitelstva, zda bude pořizována a vydávána územně plánovací dokumentace. Na případnou změnu územně plánovací dokumentace není právní nárok a je pouze v kompetenci zastupitelů zda a za jakých podmínek rozhodnou o případné změně územně plánovací dokumentace.

Zastupitelstvo obce se v procesu pořizování územně plánovací dokumentace (jejich změn) rozhoduje v samostatné působnosti. Ustanovení § 6 odst. 5 stavebního zákona ve svém důsledku znamená, že územně plánovací dokumentace nesmí být v rozporu s právními předpisy a stanovisky dotčených orgánů (výsledkem dohodovacího řízení), ale vydávané opatření obecné povahy, kterým se územně plánovací dokumentace vydává, se nemusí opírat o konkrétní ustanovení právního předpisu.

Územně plánovací dokumentace se nevydává správním rozhodnutím vydávaným v přenesené působnosti a proto se na tuto dokumentaci nevztahuje možnost uplatnit opravné prostředky, které jsou běžné ve správních řízeních.

Byly uplatněny námitky v podání pana Vendelína Konička nar. 8.4.1937, bytem Dobřichovická 736, 252 28 Černošice (vlastník pozemku č.parc. 1583/5, 1583/6, 1583/7 a 4098/27 v k.ú. Černošice) a paní Martiny Rosenbergerové, nar. 20.3.1963, bytem Ke Stráni 142, 252 03 Řitka, (vlastník pozemku č.parc. 4098/2 a 4098/26 v k.ú. Černošice)

Rozhodnutí o námitkách:

- námitce na vyřazení pozemků č.parc. 1583/5, 1583/6, 1583/7, 4098/2, 4098/26 a 4098/27 v k.ú. Černošice z pozemků, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit se vyhovuje
- námitka, kterou je napadána Změna č. 8, protože řeší stejnou problematiku jako regulační plán se zamítá
- námitka proti zákonnosti pořizování Změny č. 8 se zamítá

Odůvodnění:

Podání namítajících je rozporuplné, protože směřuje dva druhy územně plánovací dokumentace. Z podání je zřejmé, že ten, kdo vypracovával předmětné podání se nedostatečně orientuje v problematice stavebního práva na úseku územního plánování. V této souvislosti je třeba poznamenat, že název bodu 1.g je dán přílohou č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. Pořizovatel nemůže být proto podezříván z hrubé nedbalosti, když pojem veřejně prospěšná stavba a veřejně prospěšné opatření zahrnul pod jeden společný bod. Problematika předkupního práva a možnosti vyvlastnění přímo souvisí s ustanovením § 2 a § 101 stavebního zákona. Pokud se zpracovatel podání nedostatečně orientuje v územně plánovací dokumentaci, jejíž obsah je upraven přílohou k prováděcí vyhlášce, mohl si nechat celou problematiku individuálně vysvětlit a zároveň využít možnosti do dokumentace nahlédnout a to v měsíční lhůtě určené k nahlížení do dokumentace. Také je třeba upozornit, že stavební úřad nepořizuje územně plánovací dokumentaci. Pořizovatelem je úřad územního plánování.

Ve svém podání zpracovatel podání především namítá proti regulačnímu plánu to jest proti úplně jinému druhu územně plánovací dokumentace. S ohledem na to, že regulační plán není předmětem tohoto opatření obecné povahy, bylo rozhodnuto pouze o námitkách, které směřovaly proti změně územního plánu. Z podání je zřejmé, že podání napadá zařazení pozemků č.parc. 1583/5, 1583/6, 1583/7, 4098/2, 4098/26 a 4098/27 v k.ú. Černošice mezi pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Dále je zřejmé, že změna územního plánu je napadána proto, že se podatelé domnívají, že změna územního plánu je shodná s regulačním plánem. Poslední námitka předmětného podání směřuje proti zákonnosti řešení. Námitce proti zařazení pozemků č.parc. 1583/5, 1583/6, 1583/7, 4098/2, 4098/26 a 4098/27 v k.ú. Černošice mezi pozemky, pro které lze práva k pozemkům a

stavbám vyvlastnit, bylo v případě Změny č. 8 vyhověno, protože předmětná změna územního plánu neřeší na těchto pozemcích veřejně prospěšnou stavbu. Námitce, kterou je napadána Změny č. 8 z důvodů, že Změna č. 8 totožně řeší stejnou problematiku jako regulační plán, se nevyhovělo, protože se jedná o úplně odlišné dokumentace, které z podstaty dané zákonem řeší rozvoj území v jiné podrobnosti. Rozsah řešeného území se v daném případě podstatně liší. Změna č. 8 řešila změnu funkčních ploch, kterou nemůže v daném případě řešit regulační plán, a drobnou úpravu regulace. Regulační plán, který se v daném případě zpracovává na podstatně větší lokalitu, řeší vymezené území do podrobnosti, která se blíží podrobnosti územního rozhodnutí. Proto nebylo námitce vyhověno. Poslední námitka proti zákonnosti byla také zamítnuta, protože jak proces tak vlastní zpracování změny odpovídá požadavkům zákona a prováděcím vyhláškám.

Byla uplatněna námitka v podání pana Aleše Bandy, nar. 29.11.1951, bytem Molákova 593/18, 186 00 Praha 8, a paní Ludmily Bendové, nar. 17.10.1957, oba bytem Molákova 593/18, 186 00 Praha 8, (vlastníci pozemku č.parc. 4098/1 v k.ú. Černošice)

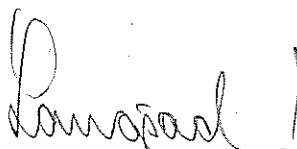
Rozhodnutí o námitce:

➤ námitce spočívající v nesouhlasu se zábořem pozemku č.parc. 4097/1 v k.ú. Černošice se vyhovuje
Odůvodnění:

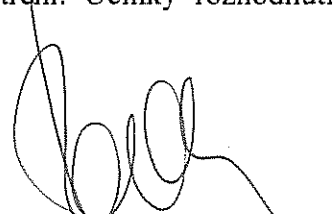
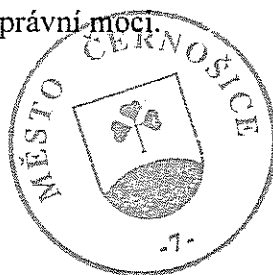
Změna č. 8 nezařadila pozemek č.parc. 4097/1 v k.ú. Černošice mezi pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Z tohoto důvodu je námitce vyhověno. Podrobnější dokumentace naznačuje, že by řešená křižovatka mohla cca 0,7 m zasahovat do předmětného pozemku. To je však podrobnost, která je nad rozlišovací schopnost územního plánu. Po nabytí účinnosti tohoto opatření obecné povahy tedy platí právní stav, že předmětný pozemek nelze pro účely kruhové křižovatky vyvlastnit. Regulační plán, který se pro danou lokalitu připravuje, může výše uvedenou drobnost upravit, protože se vydává ve větší podrobnosti, ale to není předmětem tohoto opatření obecné povahy. V případě, že regulační plán následně stanoví, že předmětný pozemek bude zařazen mezi pozemky pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, je třeba uplatňovat námitky do řízení o vydání regulačního plánu.

I) Poučení

- O námitkách rozhoduje správní orgán, který toto opatření obecné povahy vydává.
- Opatření obecné povahy, které musí obsahovat rozhodnutí o námitkách v části odůvodnění, správní orgán oznámí veřejnou vyhláškou.
- Opatření obecné povahy nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky.
- Do opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout u správního orgánu, který opatření obecné povahy vydal.
- **Proti opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek.**
- Povinnost, která je stanovena zákonem a jejíž rozsah je v mezích zákona určen opatřením obecné povahy, lze exekučně vymáhat jedině tehdy, jestliže bylo vydáno rozhodnutí, které existenci této povinnosti prohlásilo a v němž byla osoba, jež tuto povinnost má, jmenovitě uvedena.
- **Proti rozhodnutí o námitkách se nelze odvolat ani podat rozklad.**
- Změna nebo zrušení pravomocného rozhodnutí o námitkách může být důvodem změny opatření obecné povahy.
- Soulad opatření obecné povahy s právními předpisy lze posoudit v přezkumném řízení. Usnesení o zahájení přezkumného řízení lze vydat do 3 let od účinnosti opatření. Účinky rozhodnutí v přezkumném řízení nastávají ode dne jeho právní moci.



.....
Helena Langšádlová - místostarostka v.r.



.....
Mgr. Aleš Rádl - starosta v.r.

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne: