

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU ČERNÉ VODĚRADY



Schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Černé Voděrady
Datum schválení	
Jméno, příjmení, funkce podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele	Ing. Čestmíra Šťastná vedoucí odboru územního plánování a regionálního rozvoje MěÚ v Říčanech
Otisk úředního razítka	

**Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Černé Voděrady
dle ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb.,
o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)**

1. Úvod

2. Obsah zprávy o uplatňování územního plánu podle ust. § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

- 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;
- b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“);
- c) Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem;
- d) Prokázání nemožnosti využit vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odstavce 4 stavebního zákona;
- e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny;
- 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;
- g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno;
- h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod body 2) až 5) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu;
- i) Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, pokud byly ve vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny;
- j) Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.

3. Závěr

1. Úvod

Zpráva je zpracována na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a ust. § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Obec Černé Voděrady se nachází na území okresu Praha – východ, kraj Středočeský. Nachází se ve správním obvodu obce s rozšířenou působností Říčany, pověřeného úřadu Kostelec nad Černými lesy.

Správní území obce tvoří katastrální území Černé Voděrady.

Sousedí s územím obcí:

- Jevany
- Vyžlovka
- Struhařov
- Zvánovice
- Ondřejov
- Stříbrná Skalice
- Oplany
- Konojedy

Územní plán obce Černé Voděrady byl zpracován a vydán v souladu se zákonem a vydán opatřením obecné povahy dne 5. 5. 2010 a nabyl účinnost 21. 5. 2010, změna č. 1 územního plánu Černé Voděrady byla vydána 15. 5. 2013 a nabyla účinnosti 31. 5. 2013.

Územní plán řeší celé správní území obce Černé Voděrady o rozloze 1314,4063 ha.

Předkladatelem a zhotovitelem zprávy je Městský úřad v Říčanech, odbor územního plánování a regionálního rozvoje.

2. Obsah zprávy o uplatňování územního plánu podle ust. § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

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

Zastavěné území bylo vymezeno k datu 1. 3. 2009. Územním plánem Černé Voděrady jsou vymezeny plochy stabilizované, plochy změn, plochy pro přestavbu pro neobytnou zástavbu, obytnou zástavbu, sportovní a plochy pro přestavbu chat na RD.

Změna č. 1 ÚP Černé Voděrady vymezila jednu novou zastavitelnou plochu Z11 – plocha u hřbitova.

Na základě charakteristiky jednotlivých funkčních ploch v urbanizovaném a neurbanizovaném území byl ÚP od jeho schválení naplňován takto:

Plocha	Charakteristika	Plocha (ha)	Způsob využití	Vyhodnocení využití
Z 1 – Na Přestůvce	Proluka na západním okraji obce uvnitř zastavěného území	0,40	OS – občanské vybavení – sportovní zařízení	nevyužito
Z 3 - Přestůvka	Plocha navazující na stávající zástavbu na severním okraji obce, zahrnující i bývalý areál pionýrského tábora	2,40	BS – Bydlení smíšené	nevyužito
Z 4 – Černé Voděradý sever	Plocha se smíšenou zástavnou RD a chat umožňující převod chat na RD	5,00	BSR – Rekreační individuální – převod na BS	částečně využito
Z 5 – Pod Vsí	Plocha na východním okraji obce omezená nadzemním vedením VN	0,75	BS – Bydlení smíšené	nevyužito
Z 6 – Na Bůčku	Plocha uzavírající zastavěné území ve střední části obce	1,33	BS – Bydlení smíšené PV – Plochy pro veřejná prostranství	nevyužito
Z 7	Areál bývalého zemědělského družstva		P-VS - Plochy pro výrobu a služby	nevyužito
Z 8 – Na Podmezkách	Plocha v jižní části obce	2,30	BS – Bydlení smíšené PV – Plochy pro veřejná prostranství	nevyužito
Z 9 – Borka I	Plocha na západní straně obce	0,70	BS – Bydlení smíšené	nevyužito
Z 11	Plocha u hřbitova	0,17	BS – Bydlení smíšené	nevyužito

Územní plán a jeho změny č. 1 vymezuje zastavitelné plochy zejména pro bydlení, v menším rozsahu pro sport. V jedné z lokalit umožňuje přechod staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro bydlení, a to za splnění určitých podmínek, která stanovují pravidla uspořádání území. Lokalita Z 7 zahrnuje přestavbové území zemědělského areálu. Pro dvě z lokalit (Z 6 a Z 8) byla stanovena podmínka pořízení územní studie do konce roku 2014. Obě studie měly řešit v dané lokalitě parcelaci, trasování komunikací, inženýrské sítě, typ domů a jejich barevné řešení. Ani jedna ze studií nebyla do určeného termínu vypracována.

K naplňování vymezených ploch dochází pozvolna. Z tohoto důvodu není potřeba vymezovat nové plochy s rozdílným způsobem využití. Stávající plochy s rozdílným způsobem využití jsou postačující. Pro každou plochu jsou stanoveny podmínky využití (přípustné, nepřípustné, podmíněně přípustné), které je doporučeno zrevidovat, mimo jiné i z hlediska podrobností, které náležejí svým obsahem regulačnímu plánu nebo územním rozhodnutím. Podle novely stavebního zákona účinné od 1. 1. 2013 nelze dle ust. § 101 stavebního zákona uplatnit předkupní právo pro

veřejně prospěšná opatření. V rámci pořízení změny ÚP bude pro navržené veřejně prospěšné opatření vypuštěna možnost uplatnění předkupního práva.

Od doby vydání ÚP nebyly při realizaci jednotlivých záměrů zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Vydaný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj území při zachování stávajícího charakteru obce jako venkovského sídla v hodnotné krajině.

b) Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“);

Obec černé Voděrady se nachází ve vymezeném typu území zóna 5. - Okrajová sestava sídel mimo hlavní dopravní spojení, pro který je typický venkovský charakter zástavby, již mimo hlavní tlak na suburbanizační výstavbu, přesah hranice 20 km a více od hranic Prahy, kvalitní krajinné prostředí - přímá návaznost na lesní oblast Voděradských bučin, bez vazeb na TI Prahy s rozsáhlými plochy rekreačních chat. Mezi problémy lze všeobecně zahrnout odlehlost území, slabší dopravní dostupnost, problémy vybavení osídlení veřejnou infrastrukturou, hygienické problémy chatovišť.

Obec Černé Voděrady má dle vyhodnocení udržitelného rozvoje území neutrální vyhodnocení sociálního a ekonomického pilíře, kladné hodnocení environmentálního pilíře.

Z výše uvedeného není vhodné vymezování dalších rozsáhlejších zastavitelných ploch. Území má potenciál zejména v oblasti kvalitního bydlení a rekreace.

Z územně analytických podkladů pro obec s rozšířenou působností Říčany (dále jen „ÚAP“) ve znění jejich aktualizace č. 3 z roku 2014 pro obec Černé Voděrady vyplývají následující problémy k řešení:

Na území obce se vyskytuje stará ekologická zátěž skládka Hradec Havirna. Chybí ČOV, splašková kanalizace, plynofikace.

Výše uvedené problémy stávající ÚP řeší v dostatečném rozsahu.

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

Územní plán Černé Voděrady a Změna č. 1 ÚP Černé Voděrady byly zpracovány v souladu s Politikou územního rozvoje ČR, schválenou usnesením vlády ČR č. 929 dne 20. 7. 2009. Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR byla vládou schválena dne 15. dubna 2015. Oproti PUR ČR je Aktualizace č. 1 PUR ČR rozšířena o článek (14a):

Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny. Územní plán Černé Voděrady a Změna č. 1 ÚP Černé Voděrady není v rozporu s touto republikovou prioritou.

Územní plán Černé Voděrady byl zpracován v souladu s Územním plánem velkého územního celku Pražský Region. Změna č. 1 ÚP Černé Voděrady v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje vydanými usnesením č. 4-20/2011/ZK dne 19. 12. 2011 (datum nabytí účinnosti dne 22. 2. 2012). Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění 1. Aktualizace zásad územního rozvoje, o jejichž vydání rozhodlo 27. 7. 2015 zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK, (veřejná vyhláška ze dne 5. 8. 2015) pro obec Černé Voděrady vyplývají požadavky týkající se prvků územního systému ekologické stability (ÚSES).

Na území obce Černé Voděrady se nachází přírodní hodnota území kraje, národní přírodní rezervace Voděradské bučiny, vymezená jako veřejně prospěšné opatření – ÚSES - Voděradské bučiny (nadregionální biocentrum NC 27), veřejně prospěšné opatření RK1286 - NK65 (regionální biokoridor RK 6011).

Mezi požadavky vyplývající z výše uvedených dokumentů kraje patří pro výše uvedená veřejně prospěšná opatření zpřesňování územního vymezení ploch a koridorů pro umístění staveb. Z hlediska krajinného typu je obec vymezena v krajinně zvýšených hodnot kulturních a přírodních. Platný územní plán respektuje přírodní i kulturní hodnoty území spočívající zejména v přítomnosti národní přírodní rezervace Voděradské bučiny a nemovité kulturní památky č. rej. 23878/2-3425 ÚSKP ČR - polotovary mlecích kamenů.

d) Prokázání nemožnosti využit vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odstavce 4 stavebního zákona;

Územní plán Černé Voděrady a Změna č. 1 ÚP Černé Voděrady vymezuje pro rozvoj obce dostatek zastavitelných ploch, k jejichž naplňování dochází pozvolna. Pomalá realizace na vymezených plochách je odrazem polohy obce – malé venkovské sídlo mimo hlavní suburbanizační zónu Prahy s minimální občanskou vybaveností a bez zdrojů pracovních příležitostí.

Vymezené zastavitelné plochy jsou vyhovující a dostačující pro potřebný rozvoj obce.

e) Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu v rozsahu zadání změny;

Požadavky na urbanistickou koncepci obce:

Základní urbanistická koncepce vychází ze zachování stávajících hodnot historického centra obce s návazností na stávající zastavěné plochy, a na ně navazující navrhovanou zástavbu. Provéřít aktuálnost, vhodnost a rozsah zastavitelných ploch vymezených ÚP Černé Voděrady a Změnou č. 1 ÚP Černé Voděrady.

Změnou č. 2 ÚP Černé Voděrady nebude ovlivněna celková urbanistická koncepce obce.

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury:

Celková koncepce veřejné infrastruktury nebude Změnou č. 2 ÚP Černé Voděrady ovlivněna.

Požadavky na koncepci uspořádání krajiny:

Nejsou požadavky na změnu koncepce uspořádání krajiny.

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

Provéřít aktuálnost, vhodnost a rozsah vymezené územní rezervy.

Není požadováno nové vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

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

Změnou č. 2 uvést územní plán Černé Voděrady do souladu s ust. § 101 stavebního zákona týkající se předkupního práva pro veřejně prospěšné opatření – lokalita Z1 – sportovní plochy a zařízení – OS (Podle novely stavebního zákona účinné od 1. 1. 2013 nelze dle ust. § 101 stavebního zákona uplatnit předkupní právo pro veřejně prospěšná opatření.)

Provéřít a případně upravit vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze vyvlastnit, a vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

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:

Provéřít plochu Z6 z hlediska podmínění rozhodování o změnách v území formou územní studie včetně stanovení přiměřené lhůty pro její pořízení nebo uzavřením dohody o parcelaci.

Případný požadavek na zpracování variant řešení:

Nepožaduje se zpracování variantního řešení.

Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení:

Návrh změny č. 2 ÚP Černé Voděrady bude zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen "stavební zákon") a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Bude zpracován v této struktuře:

- textová část
- grafická část - výkresy
 - Výkres základního členění území - měřítko 1:5 000;
 - Hlavní výkres – výkres způsobu využití území - měřítko 1:5 000;
 - Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací - měřítko 1:5 000.

Odůvodnění bude zpracováno v této struktuře:

- textová část
- grafická část - výkresy
 - Koordinační výkres - měřítko 1:5 000;
 - Výkres předpokládaných záborů půdního fondu - měřítko 1:5 000.

Projektová dokumentace změny č. 2 územního plánu bude vyhotovena a odevzdána jak v tištěné podobě, tak v digitální formě na datovém nosiči CD/DVD, a to v tomto v následujícím počtu pro jednotlivé etapy zpracování:

- a) ve 2 vyhotoveních pro potřeby společného jednání dle § 50 stavebního zákona, včetně 2x digitálního zpracování na datovém nosiči;
- b) v 1 vyhotovení tištěném pro Krajský úřad Středočeského kraje případně opraveném po společném jednání;
- c) ve 2 vyhotoveních tištěných pro veřejné projednání podle ust. § 52 stavebního zákona (s případnými úpravami dle vyjádření KUSK Stř. kraje a dalšími vyvolanými úpravami, včetně 2x digitálního zpracování na datovém nosiči;
- d) ve 4 tištěných vyhotovení pro vydání dle § 54 stavebního zákona (upravené po všech projednání) včetně 4 x digitálního zpracování na datovém nosiči a opatřen schvalovací doložkou. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem.

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území:

Na území obce Černé Voděrady se nachází evropsky významná lokalita CZ0210027 - Voděradské bučiny, ptačí oblast se zde nenachází. Změna č. 2 nevymezuje nové zastavitelné plochy, spočívá spíše v jeho legislativní aktuálnosti, proto se nepředpokládá vypracování vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

Seznam použitých zkratk:

PÚR – Politika územního rozvoje České republiky 2008 ve znění 1. aktualizace
stavební zákon – zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)
v platném znění

ÚAP – územně analytické podklady ORP Říčany (3. aktualizace k 2014)

ÚP – územní plán

ÚSES – územní systém ekologické stability

NC - nadregionální biocentrum

RK - regionální biokoridor

č. rej. ÚSKP ČR - číslo rejstříku Ústředního seznamu kulturních památek České republiky

- 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;**

Na území obce Černé Voděrady se nachází evropsky významná lokalita CZ0210027 - Voděradské bučiny, ptačí oblast se zde nenachází. Změna č. 2 ÚP Černé Voděrady nevymezuje nové zastavitelné plochy, spočívá spíše v jeho legislativní aktuálnosti, proto se nepředpokládá vypracování vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí ani vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území.

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

Zpracování variant řešení není požadováno.

- h) **Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod body 2) až 5) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu;**

Návrh na pořízení nového územního plánu se nepodává, neboť z výše uvedeného (a) – d)) nevyplývá potřeba takové změny, která by podstatně ovlivnila koncepci územního plánu.

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

Požadavky nejsou uváděny, v rámci vyhodnocení uplatňování územního plánu nebyly negativní dopady na udržitelný rozvoj zjištěny.

- j) **Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.**

Návrh na aktualizaci ZÚR Středočeského kraje se nepodává.

3. Závěr

Zpráva o uplatňování územního plánu černé Voděrady a Změny č. 1 územního plánu Černé Voděrady byla zpracována v souladu s ust. § 55 odst. 1 stavebního zákona. Součástí zprávy jsou i pokyny pro zpracování návrhu Změny č. 2 ÚP Černé Voděrady. Projednávání návrhu této zprávy se řídí ust. § 55 odst. 1 stavebního zákona.

Zpracovala: Ing. P. Sobotková