

ÚZEMNÍ PLÁN OBCE CERHENICE

Změna č. 3

- **návrh zadání** zpracovaný přiměřeně podle ustanovení § 47 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů a ustanovení § 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění vyhlášky č. 458/2012 Sb., a přílohy č. 6 této vyhlášky

Identifikační údaje:

Pořizovatel: Úřad městyse Cerhenice zastoupený panem starostou PhDr. et Bc. Markem Semerádem, MBA

Určený zastupitel: pan, PhDr. et Bc. Markem Semerádem, MBA, starosta obce

Projektant: Mgr. Ing. ach. Zdeněk Černý, ČKA 3575

Etapa: Návrh zadání

Návrh zadání vypracoval: Úřad Městyse Cerhenice ve spolupráci s určeným zastupitelem a Zdeňkou Klenorovou, osobou oprávněnou pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona

Listopad 2016

Návrh zadání změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice

Zastupitelstvo městyse Cerhenice rozhodlo na svém zasedání dne 31. 10. 2016 podle ustanovení § 6 odst. 5 písmene a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění platných předpisů (dále jen stavební zákon), o pořízení změny územního plánu obce Cerhenice. Jako zastupitel určený pro spolupráci s pořizovatelem byl určen pan PhDr. et Bc. Marek Semerád MBA, starosta městyse. Dále bylo rozhodnuto, že pořizovatelem bude Úřad městyse Cerhenice při zajištění splnění kvalifikačních předpokladů pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona. Zastupitelstvo dále vzalo na vědomí posouzení podnětu na změnu provedené ve smyslu ustanovení § 46 odst. 3 stavebního zákona.

Důvodem pořízení změny územního plánu obce Cerhenice je návrh revitalizace brownfieldu na ploše bývalého cukrovaru a návrh na změnu funkce v případě dvou ploch uvnitř zastavěného území obce. Současně v rámci řešeného území dojde k prověření souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje vydanými dne 7. února 2012 podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011, která nabyla účinnosti dne 22. února 2012 ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen aZÚR); a dále s Politikou územního rozvoje ČR 2008 schválenou usnesením vlády ČR č. 929 dne 20. července 2009 ve znění aktualizace č. 1 (dále jen aPÚR).

Návrh zadání změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice je zpracován přiměřeně podle ustanovení § 47 odst. 1 stavebního zákona a v souladu s ustanovením § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů. Podkladem pro zpracování návrhu zadání byly, ve smyslu ustanovení § 11 odst. 1 vyhlášky, doplňující průzkumy a rozborů zpracované projektantem, dále územně analytické podklady obce s rozšířenou působností (dále jen ÚAP ORP) Kolín, konkrétně jejich poslední úplná aktualizace z roku 2016 a dále dokumentace aPÚR a aZÚR. Návrh zadání změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice pak ve svých jednotlivých kapitolách, obsahuje veškeré požadavky, které pro zpracování změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice z těchto jmenovaných dokumentů vyplývají.

Návrh zadání změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice datovaný listopad 2016 bude projednán ve smyslu ustanovení § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a výsledek tohoto projednání pak bude ve smyslu ustanovení § 47 odst. 4 zpracován do výsledné verze návrhu zadání, která bude ve smyslu ustanovení § 47 odst. 5 předložena ke schválení zastupitelstvu obce.

Níže uvedený text zahrnuje upřesnění požadavků vyplývajících z platné politiky územního rozvoje, upřesnění požadavků vyplývajících z platné územně plánovací dokumentace vydané krajem, upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů a z požadavku obce, respektive navrhovatele změny.

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

a.1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

1. Ve změně č. 3 územního plánu obce Cerhenice bude prověřena a na základě výsledků prověření potvrzena možnost provedení těchto změn:

1.1 Revitalizace brownfieldu na ploše bývalého cukrovaru v rozsahu dle grafické přílohy. Změnou č. 3 se v souladu s právním stavem tohoto území, na kterém je podle katastru nemovitostí evidována a i reálně stojí řada stavebních objektů, navrhuje provést návrh na revitalizaci tohoto území, které je součástí zastavěného území. Ve změně se navrhuje předmětné území, jehož dopravní obsluha je zajištěna ze stávajících komunikací vymezen jako plochu smíšenou s návrhem vícefunkčního využití, které bude zahrnovat široký návrh veřejné infrastruktury občanského vybavení (sociální služby a poradenství, péče o rodiny, zdravotní služby, kultura a sport), a dále návrh bydlení, rekreace a lázeňství, včetně drobné nerušící výroby a skladování. Přesnější způsob využití bude prověřen a na základě výsledků prověření stanoven v rámci přípustných regulativů v průběhu prací na změně. Revitalizace brownfieldů je významným úkolem územního plánování, který má zcela jednoznačně pozitivní ekonomický, estetický a environmentální dopad do území a to nejen na vlastní řešené území, ale i na jeho bezprostřední okolí. Zákres předpokládané změny je pod označením Z3/1 proveden v nepovinné grafické příloze na straně 9 tohoto zadání.

1.2 Návrh na změnu funkčního využití území z plochy „krajinná zóna přírodní“ – sady, zahrady, záhumenky (podle ÚP), která je v katastru nemovitostí (KN) vedena jako ovocný sad na zastavitelnou plochu určenou k bydlení se nachází v západní části katastrálního území Cerhenice a vyjma ochranného pásma lesa (vzdálenost 50m od hranice lesa) není dotčena žádnými limity. Zákres předpokládané změny je pod označením Z3/2 proveden v nepovinné grafické příloze na straně 10 tohoto zadání.

1.3 Návrh na změnu funkčního využití území z plochy „krajinná zóna přírodní“ – lesy a kompaktní porosty, která je v KN vedena jako lesní pozemek na plochu „zahrad“. Jedná se o menší lesní pozemek uvnitř zastavěného území obce s velmi řídkým lesním porostem, který již svou funkci neplní a s ohledem na existenci staveb na jeho bezprostřední hranici ani plnit nemůže. Pozemek je téměř celý sevřen zastavěným územím a podle KN se přímo na jeho hranici nachází několik zkolaudovaných staveb (st.p. 359, 368 a 721). Další stavby se pak nachází v jeho ochranném pásmu (50 m od hranice lesa). Za této situace je vyjmutí předmětného pozemku z pozemků určených k plnění

Návrh zadání změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice

funkcí lesa (PUPFL) jediným logickým řešením, neboť vlastník pozemku, který je povinen podle lesního zákona tyto pozemky účelně obhospodařovat s cílem zabezpečit předpoklady pro zachování či případnou obnovu lesa, toto s ohledem na existenci staveb pro bydlení a jejich možné ohrožení touto novou výsadbou, není schopen naplnit. Zákres předpokládané změny je pod označením Z3/3 proveden v nepovinné grafické příloze na straně 10 tohoto zadání.

2. Přesný rozsah řešeného území bude vymezen v návrhu změny č. 3 územního plánu Cerhenice na základě detailního prověření vazeb v území s přihlédnutím k jejich celkovému rozsahu, vzájemnému možnému ovlivnění ploch a zejména s ohledem na požadavek ochrany přírodního prostředí, krajinného rázu a zachování kulturních hodnot a celkového charakteru sídla Cerhenice.
3. Změna č. 3 územního plánu obce Cerhenice bude respektovat stanovené republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje vyplývající z Politiky územního rozvoje České republiky 2008 ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen aPÚR). Text priorit dotčených návrhem změny č. 1 bude součástí textové části odůvodnění. Z ostatních kapitol dokumentace aPÚR pro řešené území nevyplývají žádné další požadavky, které by bylo nutné ve změně č. 1 řešit.
4. Změna č. 3 územního plánu obce Cerhenice bude respektovat stanovené republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje vyplývající ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 1 (dále jen aZÚR). Text priorit dotčených návrhem změny č. 1 bude součástí textové části odůvodnění. Z ostatních kapitol dokumentace aPÚR pro řešené území nevyplývají žádné další požadavky, které by bylo nutné ve změně č. 1 řešit.

Obecně: Veškeré výše uvedené požadavky plynoucí z nadřazené dokumentace aPÚR a aZÚR a rovněž tak z územně analytických podkladů jsou v platné dokumentaci řešeny a návrhem změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice zůstanou akceptovány a nedotčeny.

5. Z aktualizovaných územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Kolín k 31. 12. 2014 žádné další požadavky na řešení předmětné změny nevyplývají.
6. Ve smyslu platného stavebního zákona bude v grafické části vymezena hranice zastavěného území obce, a to hlavně v návaznosti na řešené území s určením data, ke kterému bylo vymezení provedeno.
7. Z hlediska ochrany kulturního bohatství, návrh předmětné změny územního plánu nezasahuje do nemovitých kulturních památek. Nemovité kulturní památky jsou podle povahy svého využití součástí ploch s rozdílným způsobem využití již součástí platného územního plánu obce Cerhenice. Výčet nemovitých kulturních památek a způsob jejich ochrany se změnou rovněž neřeší, rovněž tak informace o existenci

archeologických nalezišť nacházejících se v řešeném území a o jejich ochraně vyplývající z památkového zákona a související s případným záměrem na zásah do tohoto kulturního dědictví, neboť i tyto skutečnosti jsou součástí již platné územně plánovací dokumentace.

8. Z hlediska širších územních vztahů, změnou č. 3 územního plánu obce Cerhenice navrhuje změny de facto uvnitř zastavěného území, nedojde k žádným negativním zásahům do vazeb na sousední obce.

a.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn:

1. Z hlediska navrhovaných dílčích změn, se prověřování a nové návrhy veřejné infrastruktury nepředpokládají. Plochy změn Z3/1 a Z3/2 je možné dopravně obsloužit ze stávajících komunikací. Přípustnost k umístování dopravní a technické infrastruktury pro plochu navrhovanou k revitalizaci brownfieldu bude řešena v rámci regulativů stanovených k jejímu využití a konkrétní podrobné řešení pak bude prověřeno předepsanou územní studií.

a.3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

1. Komplexní řešení územního systému ekologické stability (dále jen ÚSES) – tzn. zpřesnění biokoridorů a biocenter nadregionálního a regionálního ÚSES, včetně jeho doplnění územním systémem místní – lokální úrovně bude zachováno v souladu s platnou územně plánovací dokumentací. Návrh místního ÚSES bude i nadále akceptován. Byl zpracován tak, aby z hlediska širších vztahů v území respektoval a zachovával návaznosti na platnou územně plánovací dokumentaci sousedních obcí.
2. Změnou č. 3 územního plánu obce Cerhenice se tedy nebude vstupovat do prvků ÚSES vymezených v nadřazené krajské dokumentaci, neboť do správního území obce Cerhenice nezasahují žádné nadřazené systémy ÚSES vymezené v této dokumentaci, ani do prvků ÚSES vymezených v dokumentaci územního plánu obce Cerhenice. Prověřování aktuálnosti a větší podrobnosti bude oprávněnou osobou znovu provedeno až v rámci pořizování nového územního plánu, který bude následovat bezprostředně po ukončení pořizování změny č. 3. Z výše uvedeného je zřejmé, že ke kolizi s již vymezenými plochami ÚSES nedojde.
3. Změnou č. 3 územního plánu obce Cerhenice nebudou prověřovány a nikterak měněny požadavky na koncepci uspořádání krajiny stanovené v platné územně plánovací dokumentaci. Rovněž není důvodné, aby se předmětnou změnou prověřovaly plochy, ve kterých by bylo vhodné vyloučit umístování staveb a zařízení a jiných opatření pro účely uvedené

Návrh zadání změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice

v § 18 odst. 5 stavebního zákona. Prostorové uspořádání nezastavěného území se změnou č. 3 územního plánu obce Cerhenice měnit nebude. Toto prověření se navrhuje provést až v rámci při stanovování celkové koncepce uspořádání krajiny v průběhu pořizování nového územního plánu, které bude zahájeno ještě v průběhu prací na změně č. 3.

4. Změnou č. 3 se nebudou upřesňovat cílové charakteristiky krajiny, neboť jednotlivé dílčí změny budou řešit změny ve funkčním využití uvnitř zastavěného území. Tuto oblast bude řešit nový územní plán.

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

Z vlastní povahy jednotlivých dílčích změn popsaných v kapitole a) vyplývá, že není nutné stanovit žádné požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv. Rovněž tak z nadřazených dokumentací aPÚR, ani z aZÚR pro zpracování předmětné změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice žádný požadavek na vymezení ploch a koridorů územních rezerv nevyplývá.

c) Požadavky na prověření a vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo – se s ohledem na povahu navržených změn nestanovují.

d) Požadavky na prověření a vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci – předpokládá se, že v návrhu změny bude stanoven požadavek na zpracování územní studie pro plochu navrhovanou k revitalizaci brownfieldu.

e) Případný požadavek na řešení variant – se nestanovuje

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

- Návrh změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice bude zpracován, a pro účely společného jednání podle § 50 stavebního zákona, odevzdán v celkovém počtu dvou kompletních vyhotovení (textová i grafická část) a dále na CD nosiči ve formátu *.pdf.
- Návrh upravený návrh na základě výsledků společného jednání s dotčenými orgány a po vydání stanoviska krajského úřadu bude odevzdán pro účely veřejného projednání podle § 52 stavebního zákona v jednom kompletním vyhotovení a dále na CD nosiči ve formátu *.pdf. Změna územního plánu pro účely jejího vydání bude odevzdána celkem ve čtyřech vyhotoveních. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem - digitální vyhotovení ve formátu *.pdf předané na CD.

Návrh zadání změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice

- Obsahový standard bude zpracován tak, aby byla zajištěna vnitřní provázanost s původní dokumentací dle ustanovení § 16 vyhlášky č. 458/2012 Sb., kterou se mění vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhlášky).
- Výkresy budou ve smyslu ustanovení § 3 vyhlášky zpracovány nad mapovým podkladem v měřítku katastrální mapy a odevzdány v měřítku platného územního plánu obce Cerhenice. Výkresy budou obsahovat jevy zobrazitelné v daném měřítku. Ve výkresech bude vyznačena hranice řešeného území. Výkres širších vztahů pak bude zpracován v měřítku ZÚR Středočeského kraje.
- Součástí návrhu územního plánu (textové i grafické části) bude předtištěný „Záznam o účinnosti“, který bude pořizovatelem doplněn po vydání dokumentace. „Záznam o účinnosti“ bude obsahovat:
 - a) Označení správního orgánu, který územní plán vydal :.....
 - b) Datum nabytí účinnosti územního plánu:.....
 - c) Jméno a příjmení, funkci a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:
a případně kolonku pro otisk úředního razítka.
- Pořizovatel dále požaduje, aby v průběhu prací na návrhu změny územního plánu, projektant dokumentaci v její rozpracovanosti konzultoval s pořizovatelem a určeným zastupitelem.

g) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Případné požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území budou do výsledné verze zadání doplněny na základě stanovisek uplatněných dotčenými orgány v průběhu procesu projednávání návrhu zadání změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

Všechny tři dílčí návrhy změn se nacházejí uvnitř zastaveného území obce, jeden z nich je návrhem revitalizace – ozdravení území a druhé dva jsou změnami funkčního využití. Pokud se týká návrhů na změny ve využití území u ploch Z3/2 a Z3/3, jedná se o návrhy plošně zcela zanedbatelné. V případě změny Z3/1 se sice jedná o plošně rozsáhlý návrh změny na revitalizaci brownfieldu, který však má zcela jednoznačně pozitivní ekonomický, estetický a významně environmentální dopad do území. Nově navrhované využití opuštěného a chátrajícího území tak bude zcela nepochybně z hlediska životního prostředí významně lepším využitím s dopadem nejen pro vlastní území, ale i pro jeho bezprostřední okolí. Navrhované změny tak z pohledu pořizovatele požadavek na posouzení podle zákona č. 100/2001 Sb. nezakládají.

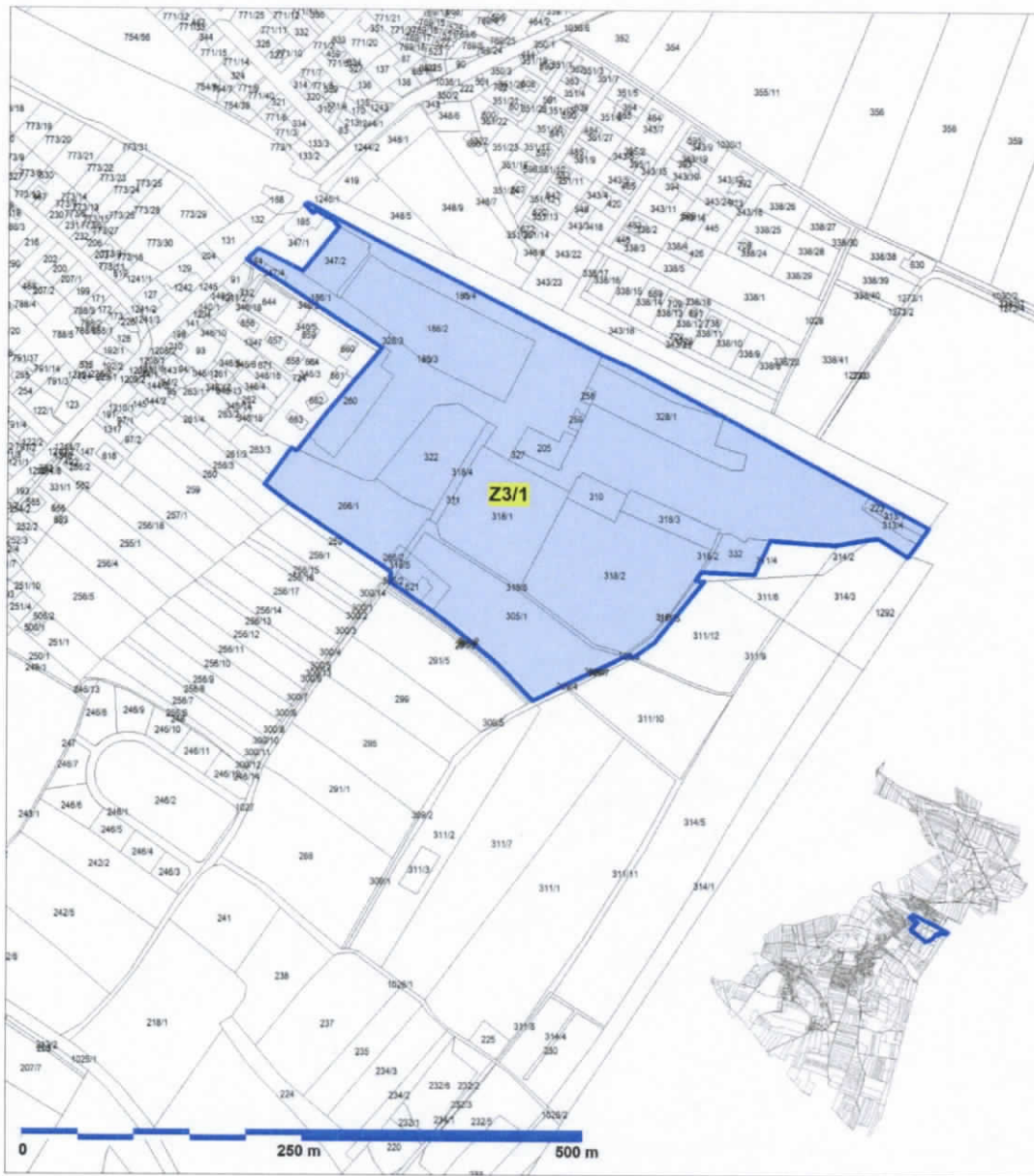
Pořizovatel dále konstatuje, že nejen v území řešeném změnou č. 3 územního plánu obce Cerhenice, ale ani na zbývající části správního území městyse se nenachází žádná evropsky významná lokalita (EVL) NATURA 2000 ani ptačí

Návrh zadání změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice

oblast. Nejbližší ptačí oblastí je lokalita CZ 0211011 Žehuňský rybník nacházející se odhadem cca 10 km SV směrem a nejbližší EVL je lokalita CZ 0210118 V jezírkách – terénní deprese v polích mezi Sokolčí a Velimí (východně od Cerhenic). Navrhovaný záměr předmětné změny se tedy nenachází v předmětu ochrany EVL NATURA 2000, ani v ptačí oblasti, ani v jejich bezprostřední blízkosti. Z těchto důvodů očekáváme vyloučení významných vlivů na evropsky významné lokality NATURA nebo ptačí oblasti.

Návrh zadání změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice

Změna č. 3 územního plánu - řešené území Z3/1



Návrh zadání změny č. 3 územního plánu obce Cerhenice

Změna č. 3 územního plánu - řešené území Z3/2 a Z3/3

