

# ÚZEMNÍ PLÁN SÍDELNÍHO ÚTVARU MRAČ

## 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: Obecní úřad Mrač zastoupený panem starostou Františkem Zvolským, který je zároveň i zastupitelem určeným pro spolupráci s pořizovatelem

Etapa: Návrh zadání

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

**Leden 2017**

## Návrh zadání změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Mrač

---

Zastupitelstvo obce Mrač na svém zasedání dne 19. 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), rozhodlo o pořízení změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Mrač. Jako zastupitel určený pro spolupráci s pořizovatelem byl určen pan František Zvolský, starosta obce. Dále bylo rozhodnuto, že pořizovatelem bude ve smyslu ust. § 6 odst. (2) stavebního zákona obecní úřad při zajištění splnění kvalifikačních předpokladů pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona.

ÚPN SÚ Mrač byl vypracován a schválen v roce 1998. V roce 2008 a 2013 k němu byly pořízeny dvě dílčí změny. Důvodem na pořízení změny územního plánu sídelního útvaru (dále jen ÚPN SÚ) Mrač je zejména požadavek na prověření a nastavení regulativů na ochranu území v rámci stavební uzávěry vymezené v centrální části zastavěného území; a dále pak požadavek na změnu funkčního využití u dvou pozemků v katastrálním území Mrač s cílem vymezení veřejné zeleně, popřípadě veřejného prostranství (p.p.č 1434/3 a 1306/7 v k.ú. Mrač). 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 ÚPN SÚ Mrač 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 ÚPN SÚ Mrač pak ve svých jednotlivých kapitolách, obsahuje veškeré požadavky, které pro zpracování změny z těchto jmenovaných dokumentů vyplývají.

Návrh zadání změny č. 3 ÚPN SÚ Mrač datovaný leden 2017 bude projednán ve smyslu ustanovení § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona, a výsledek tohoto projednání pak bude ve smyslu ustanovení § 47 odst. 4 zapracován 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 ÚPN SÚ Mrač bude prověřena a na základě výsledků prověření potvrzena možnost provedení těchto změn:
  - 1.1 Požadavek prověřit a na základě výsledků prověření navrhnout potřebné regulativy v rámci celého řešeného území za účelem účinné ochrany tohoto území vykazujícího zejména v centrální části charakter původní venkovské zástavby. Cílem prověření a stanovení nových regulativů je ochránit jak atmosféru jádra obce, tak i zbývající části jejího území před narušení lokální identity neodpovídajícími objemy nebo strukturou nové zástavby či stavebních úprav.
  - 1.2 Návrh na změnu funkčního využití uvnitř zastavěného území z plochy „obytná území“ (podle ÚP), která je v katastru nemovitostí (KN) vedena jako ostatní plocha, manipulační plocha (parcela 1434/3) v k.ú. Mrač na plochu veřejné zeleně na veřejném prostranství.
  - 1.3 Návrh na změnu funkčního využití území z plochy „nezastavěné území“ (podle ÚP), která je v KN vedena jako trvalý travní porost (parc. č. 1306/7) v k.ú. Mrač na plochu veřejné zeleně.
2. V návrhu změny č. 3 ÚPN SÚ Mrač může být přesný rozsah řešeného území vymezen 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 Mrač.
3. Změna č. 3 ÚPN SÚ Mrač 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). Správní území obce Mrač se, dle tohoto dokumentu nachází v rozvojové oblasti republikového významu – OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha. Je to území ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města, se zřetelnými rozvojovými předpoklady. Územím procházejí významné dopravní trasy (silnice I/3, tranzitní železniční koridor), ani jedna z těchto skutečností nemá s ohledem na specifickou povahu navrhovaných změn žádný vliv. V textové části odůvodnění tak budou vyhodnoceny pouze výše zmiňované republikové priority územního plánování dotčených návrhem změny č. 3.
4. Změna č. 3 ÚPN SÚ Mrač 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. 3 bude součástí textové části odůvodnění. Z ostatních kapitol dokumentace aZÚR pro řešené území nevyplývají žádné další požadavky, které by bylo nutné ve změně č. 3 řešit, neboť jednotlivé dílčí změny na skutečnost, že katastrální území obce Mrač je zahrnuto do vymezené rozvojové oblasti OB1 – Rozvojová oblast Praha, nemají žádný vliv. Návrhy všech tří dílčích změn nejsou v rozporu v žádném z bodů aZÚR, územní ochrana tras stávajícího elektrického vedení, plynovodu, silnice I/3 včetně návrhu na rekonstrukci označeného v aZÚR jako VPS D015 a koridoru trati č. 220 Praha – Benešov – Mezno (vymezený v aPÚR jako C-E551) je tak zajištěna a nedotčena. Žádná z navrhovaných dílčích změn se nedotýká ani hranic evropsky významné lokality ani ploch vymezených pro regionální systém ekologické stability (RK 1318), ani nezasahuje do chráněného ložiskového území, výhradního ložiska či dobývacího prostoru.

**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 ÚPN SÚ Mrač zůstanou akceptovány a nedotčeny.**

5. Z aktualizovaných územně analytických podkladů obce s rozšířenou působností Benešov k 31. 12. 2016 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 ÚPN SÚ Mrač. Výčet nemovitých kulturních památek a způsob jejich ochrany se změnou rovněž neřeší, rovněž tak informace o existenci archeologických nálezů 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 ÚPN SÚ Mrač navrhuje změny, které neobsahují žádný rozvoj zastavitelných ploch a jsou navrhovány se 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:** Z hlediska navrhovaných dílčích změn, se prověřování a nové návrhy veřejné infrastruktury a to jak dopravní, tak ani technické nepředpokládají.

**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 ÚPN SÚ Mrač se tedy nebude vstupovat do prvků ÚSES vymezených v nadřazené krajské dokumentaci. 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 ÚPN SÚ Mrač 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 v § 18 odst. 5 stavebního zákona. Prostorové uspořádání nezastavěného území se změnou č. 3 ÚPN SÚ Mrač měnit nebude. Toto prověření se navrhuje provést až v rámci při stanovování celkové koncepce uspořádání krajiny v průběhu pořizování nového územního plánu, které bude následně zahájeno.
4. Změnou č. 3 se nebudou upřesňovat cílové charakteristiky krajiny, neboť návrhem nebude zasahováno do volné krajiny. 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 ÚPN SÚ Mrač 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 – v případě potřeby pro návrh změn uvedený v kapitole a.1) pod body 1.2 a 1.3 bude stanoven v průběhu prací na návrhu změny.**

- 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 – se s ohledem na povahu prověřovaných změn nepředpokládá.**
- 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 ÚPN SÚ Mrač 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 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.
  - 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 ÚPN SÚ Mrač. 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.



## Návrh zadání změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Mrač

---

- 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 ÚPN SÚ Mrač podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona.

Jedna z dílčích změn se týká pouze úpravy textové části regulativů, další dvě navrhované dílčí změny se týkají návrhu na změnu funkčního využití s určením pro plochy veřejné zeleně, kdy jeden z návrhů se nachází uvnitř zastavěného území obce a druhý se nachází severně od obce v prostoru u čistírny odpadních vod, přičemž se jedná o návrhy plošně zanedbatelné. 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 ÚPN SÚ Mrač, ale ani na zbývajících částech správního území obce se nenachází žádná evropsky významná lokalita (EVL) NATURA 2000 ani ptačí oblast. Nejbližší EVL je lokalita CZ 0213068 Dolní Sázava (severně od Mrače). 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 a zároveň s ohledem na specifiku změny očekáváme vyloučení významných vlivů na evropsky významné lokality NATURA nebo ptačí oblasti.