Návrh zprávy o uplatňování Územního plánu Vinařice

v uplynulém období (2011-2016), k projednání s dotčenými orgány 4/2016.

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

- návrh této zprávy bude sloužit i jako návrh zadání změn Územního plánu Vinařice, pokyny pro zpracování návrhu změny nahrazují zadání změn úz. plánu.

a) Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území,

Územní plán Vinařice v byl pořízen již podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu ve znění pozdějších předpisů (dále jen stavební zákon) a nabyl účinnosti dne 2.2. 2011. Územní plán byl pořízen v souladu s možnostmi § 188 odst.1 stav. zákona, tzn. úpravou územního plánu obce. Pro území nebyla doposud pořizována změna územního plánu. Požadavek na zpracování návrhu zprávy o uplatňování územního plánu (ÚP) Vinařice vychází z požadavku § 55 odst. 1 stavebního zákona a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti v platném znění (dále jen vyhláška). V § 55 odst. 1) stavebního zákona je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. V souladu s tímto ustanovením a na základě podnětů na pořízení změn územního plánu pořizovatel zahájil práce na Zprávě o uplatňování Územního plánu Vinařice.

Území obce Vinařice se sestává z katastrálního území Vinařice u Kladna.
Podmínky v území se od vydání územního plánu výrazně nezměnily- viz. podmínka §5 odst.6) stavebního zákona
V průběhu sledovaného období nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj
Plochy zastavěného území jsou stabilizovány.
V územním plánu jsou vymezena rozvojová území R10, R7, R5, R4 a P1 jako plochy u kterých je stanovena podmínka zpracování územní studie jako podmínka pro rozhodování v území. Do evidence územně plánovacích podkladů vložena územní studie pro plochy R5 a R7 zpracovaná dle požadavků územního plánu.
V územním plánu je stanovena lhůta pro zpracování územních studií a vložení dat do evidence územně plán. činnosti k datu 11/2015. Tzn. podmínky nutnosti pořízení územní studie v ostatních plochách uplynutím lhůty pozbyly platnosti. Marným uplynutím lhůty pro pořízení studie tato podmínka zaniká a v předmětné ploše se postupuje, jako by ÚS nebyla požadována.

Byl osloven Magistrát města Kladna, Odbor výstavby jako příslušný stavební úřad, který pracuje s vydaným územním plánem a tento odbor neměl žádné požadavky na jeho změnu či odstranění nedostatků dokumentace.

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

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

Z 3.aktualizace územně anal. podkladů pořízených Magistrátem města Kladna v roce 2014 nevyplývají problémy řešení v územně plánovací dokumentaci obce Vinařice
Z ÚAP vyplývají úkoly k řešení řešení v územně plánovací dokumentaci obce:

- zapracovat veřejně prospěšnou stavbu ze ZUR Středočeského kraje – VPS: vymezit koridor pro elektroenergetiku – E01 – vedení 400 kV – TR Výškov – TR Řeporyje – varianta A
- zapracovat veřejně prospěšná opatření ze ZUR Středočeského kraje –VPO k vymezení: regionální biokoridor RK 1133, RC 1470 a RK 1134
- zachovat architektonickou a urbanistickou hodnotu průmyslového charakteru v místě skanzenu bývalého dolu Mayrau

Pořizovatel požaduje ve změně územního plánu prověřit projektantem úkoly vyplývající z ÚAP.

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

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizece č.1).

- Územní plán respektuje požadavky vyplývající z dokumentu „Politika územního rozvoje ČR . Tzn. respektuje stanovené republikové priority pro zajištění udrž. rozvoje.

Z dalších oblastí Politiky územního rozvoje ČR nevyplývají pro obec Vinařice žádné konkrétní požadavky. Leží v oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Vinařivce leží mimo území dotčená rozvojovými osami, mimo specifické oblasti a mimo koridory a plochy dopravy a technické infrastruktury.
Ve změnách územního plánu bude údaje týkající se nadřazené dokumentace aktualizovány.

Vyhodnocení souladu se Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

-V době vydání Územního plánu Vinařice nebyly Zásady územního rozvoje vydány a pro územní plán byla závazná nadřazená územně plánovací dokumentace Územní plán velkého územního celku Pražský region.

- Vydané Zásady upřesňují vymezení rozvojové oblasti OB1 Praha (dle PÚR 2008) a území obec Vinařice zahrnuje do této rozvojové oblasti.

-ZÚR vymezují jako veřejně prospěšné stavby pro vyvlastnění na území obce: veř. prospěšná stavba E01, vedení 400 kV – TR Výškov – TR Řeporyje – varianta A. a dále veřejně prospěšná opatření k vyvlastnění : RC 1470, RK 1133, RK1134
<u>V souladu s požadavky §54 odst.5) stavebního zákona je obec povinna uvést do souladu stávající územní plán s později vydanými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.Tzn. je nutné zapracovat výše uvedené části Zásad územního rozvoje a navrhnout je jako veřejně prospěšná opatření , stavby určená pro vyvlastnění.</u>
Vzhledem k tomu, že ve Zprávě o uplatňování Zásad územního rozvoje Stř. kraje 1/2016 je uvedeno, že veřejně prospěšná stavba E01již nebude v aktualizaci těchto Zásad uvažována pořizovatel nepožaduje tento koridor pro dopravní infrast. zapracovat do změn úz. plánu. A to i vzhledem k tomu, že navržený koridor tech. infrastruktury prochází v k.ú.Vinařice u Kladna přes nezastavěné území a nedochází zde k možnému střetu se zastavitelnými plochami.

-Ve změnách územního plánu bude kapitola týkající se nadřazené dokumentace aktualizována

d) <u>Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona.</u>

Pořizovatel konstatuje, že územním plánu je navržen dostatek využitelných zastavitelných ploch určených především pro bydlení . Z předpokládaného demografického vývoje obce nevyplývá výraznější potřeba vymezení dalších rozvojových ploch. Obec má dostatek dosud nevyužitých zastavitelných ploch určených pro bydlení, což vyplývá z níže uvedené tabulky. Pořizovatel není schopen na základě znalosti území a podkladů prokázat nemožnost využití vymezených stávajících zastavitelných ploch.

Na základě konkrétního prověření využitelnosti všech zastavitelných ploch navržených v územním plánu, lze konstatovat, že rozsah již využitých ploch je cca 30% využití (naplnění).
Zastavitelné plochy vymezené územním plánem a vyhodnocení jejich využitelnosti.

lokalita	návrh funkčního využití lokality	Rozsah lokality v ha	Využitelnost plochy k 3/2016
R1	Smíšené území	0,94	10 %
R2	Smíšené území	0,28	0
R3	Smíšené území	0,16	100%
R4	Smíšené území	0,10	0
R5	Smíšené území	0,83	0
R6	Smíšené území	0,95	10%
R7	Smíšené území	1,5	30%
R8	Smíšené území	0,23	0
R9	Zahrádková kolonie	0,31	0
R10	Bydlení v rod. domech	2,96	0
R11	Bydlení v rod. domech, smíšené území	3,4	25%
R12	Smíšené území	2,7	50%
R13	Smíšené území	0,8	90%
R14	Tech. infrastruktura	0,45	100%
R15	Smíšené území	0,33	100%
		15,94	

Plochy přestavby vymezené územním plánem a vyhodnocení jejich využitelnosti

- Rozsahem ploch nejsou pro výpočet využitelnosti podstatné, neřešeno.

e) <u>Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změn.</u>
V rámci období od vydání územního plánu byly podány tyto požadavky na změnu územního plánu:
V rámci období od vydání územního plánu byly podány tyto požadavky na změnu územního plánu:
1-požadavek vlastníků pozemků na změnu funkčního využití parcel č. 1820/2, 1820/3, 1820/5, 1814/5, 1814/8 v k.ú. Vinařice u Kladna na plochu pro občanskou vybavenost-tělovýchovná s sportovní zařízení . Konkrétní využití je plocha pro jízdu na koni a nezbytné zázemí .Pořizovatel doporučuje požadavek na dotčených pozemcích prověřit projektantem ve změnách úz. plánu.

2-požadavek vlastníka pozemku na změnu funkčního využití na parcele č. 1819/1, č. 1819/3 v k.ú. Vinařice u Kladna na plochu pro zeleň, zrušení umělé vodní plochy. Pozn. pořizovatele: koupaliště je již zrušeno, pořizovatel doporučuje, aby konkrétní funkční využití plochy určil (prověřil) projektant změn (dotčená plocha je uprostřed plochy vymezené pro sportovní využití). Pořizovatel doporučuje požadavek na dotčených pozemcích prověřit projektantem ve změnách úz. plánu.

3-požadavek vlastníka pozemku na změnu funkčního využití na parcele č. 1611/1 v k.ú. Vinařice u Kladna na plochu pro bydlení . Pozemek navazuje na zastavěné území, jedná se pravděpodobně o ZPF třídy ochrany I. Vzhledem k minimálnímu rozsahu pozemku cca

800 m^2 pořizovatel požaduje, aby projektant prověřil možnost změny výše uvedeného pozemku a to i vzhledem k tomu, že musí být prokázána nemožnost využít některé vymezené zastavitelné plochy a prověřit reálnou potřebou vymezení zastavitelných ploch, která bude projektantem prokázána na základě výpočtu- §55 odst.4 stav. zákona.

4-požadavek vlastníka pozemků na změnu funkčního využití na parcele č. 1911/26 v k.ú. Vinařice u Kladna na plochu pro bydlení. Pořizovatel doporučuje požadavek na dotčených pozemcích prověřit projektantem ve změnách úz. plánu, pozemek je podle úp součástí zastavěného území- rekreace-zahrádkové osady.

5- požadavek vlastníků na změnu funkčního využití u parcel č. 181/2, 182/1,2061/4, 2063, 2064, 2065/4 k.ú. Vinařice u Kladna na využití pro rodinné domy. Navržené využití pozemků dle platného územního plánu je zeleň, výroba a skladování, smíšené obytné městské. Pořizovatel doporučuje požadavek na dotčených pozemcích prověřit projektantem ve změnách úz. plánu na pozemcích č. 2061/4, 2063, 2064, 2065/4, pozemky jsou územním plánem vymezeny jako zastavitelné a jednalo by se o změnu funkčního využití. Pořizovatel požaduje, aby projektant prověřil možnost změny na pozemcích č. 181/2, 182/1 a to i vzhledem k tomu, že musí být prokázána nemožnost využít některé vymezené zastavitelné plochy a prověřit reálnou potřebou vymezení zastavitelných ploch, která bude projektantem prokázána na základě výpočtu- §55 odst.4 stav. zákona.

6- požadavek obce-požadavek na změnu funkčního využití poz. č. 1350/1 v k.ú.Vinařice u Kladna a to podle současného využití pozemku, tj. tělovýchovná a sportovní zařízení s malým parkovištěm (dnes je to hřiště pro volnočasové aktivity), prodloužení komunikace, zeleň. Pozemek je ve vlastnictví obce. Pořizovatel doporučuje požadavek na dotčených pozemcích prověřit projektantem ve změnách úz. plánu.

7- požadavek obce-požadavek na změnu funkčního využití parc. 1900,1901 v k.ú.Vinařice u Kladna a to podle současného využití pozemků a to jsou zahrádky-rekreace (zahrádkové osady?), účelová komunikace, zeleň. Pozemky jsou ve vlastnictví obce.
Pořizovatel doporučuje požadavek na dotčených pozemcích prověřit projektantem ve změnách úz. plánu.

-Uzemní plán neřeší nutnost vymezení ploch veřejných prostranství v rozsahu požadovaném u zastavitelných ploch příslušnou vyhláškou. V zastavitelných plochách navržených pro bydlení , rekreaci, občanské vybavení, smíšené obytné plochy je nutné na úrovni územního plánu akceptovat požadavek vyhl. 501/2006 Sb.-§7 odst. 2) týkající se nutnosti vymezení veřej. prostranství a jejich rozsahu. Problematika bude prověřena ve změnách, doplní podmínku minimálně do textové části a to i do části týkající se územních studií.
-Hranice zastavěného území bude stanovena na základě aktuálních údajů z katastru nemovitostí v souladu s § 58 stav. zákona, tzn. bude aktualizována. Současně bude nutné prověřit vymezenou hranici prověřit projektantem, jelikož úz. plán obsahuje v hranici chyby, prověřit a upravit vymezené hranice zastavěného území (např. plocha hřbitova, zahrádkové kolonie, plocha rezervy, aj.)
-ostatní požadavky na změnu úz. plánu jsou součástí příslušných bodů této zprávy o uplatňování územního plánu (např. požadavky vyplývající ze ZÚR, ze změny stav. zákona,..)
- doplnit prostorovou regulaci pro plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s požadavky prováděcí vyhlášky
- aktualizovat využití území v územním plánu (stavové, návrhové plochy), např. ČOV,…
- zapracovat aktualizaci důležitých limitů v území z územně anal. podkladů
- textovou výrokovou část aktualizovat podle znění příslušné prováděcí vyhlášky (názvy kapitol,…)

- revize textové části vzhledem k aktuálnosti textu, dále, popisné informace z výrokové části přesunout do odůvodnění (např. str.46,...)
- doplnit do výkresové části indexy ploch označující funkční využití plochy (lepší přehlednost dokumentace)

Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce,
Urbanistická koncepce, koncepce technické infrastruktury a koncepce uspořádání krajiny planého územního plánu nebude těmito změnami měněna.
Projektantem bude prověřena a doplněna urbanistická koncepce pouze v rozsahu požadavků na změny *(výše uvedené konkrétní požadavky)*.

Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit.
Bez požadavků v těchto změnách územního plánu na vymezení ploch územní rezervy.

Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.
Projektant prověří stávající územní plán vzhledem k novele stav. zákona č.350/2012 Sb. a to vzhledem k změněnému rozsahu §101 stav. zákona. Týká se především nemožnosti vymezit předkupní právo, například pro ÚSES a dále nemožnost vymezit VPS pro předkupní právo, pokud postačí zřízení věcného břemena. Dokumentace bude uvedena do souladu s platnými práv. předpisy v těchto změnách územního plánu.

U všech pozemků nově navržených pro možné předkupní právo je třeba uvést druh veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství. Projektant zapracuje do dokumentace údaje v souladu se zákonným ustanovením vyhl. 500/2006 Sb.- příloha č.7, bod I1.h), dále údaje dle §8 zák. č. 256/2013 Sb.(katastrální zákon) a údaje dle §101 odst.1) stav.zákona. Tyto údaje je nutné doložit k návrhu územního plánu v rámci společného jednání. Dokumentace bude uvedena do souladu s platnými práv. předpisy v těchto změnách územního plánu.

Ve změnách úz. plánu není s asanacemi uvažováno.
Nově navržená veř. prospěšná opatření (veřejně prospěšné stavby, asanace) budou zakresleny ve výkresové části územního plánu, budou označeny identifikovatelným a nezaměnitelným způsobem a popsány v textové části územ. plánu. Návrh ploch pro VPS, VPO, asanace bude projektantem řádně odůvodněn. Návrh těchto ploch bude projednán s pořizovatelem změn.

Požadavky uvést v členění na ty, pro něž lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit a ty, pro něž lze uplatnit předkupní právo- viz body vyhlášky 500/2006 Sb. Upravit i v tomto znění stávající textovou část.

Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci.
Bez požadavků na vymezení ploch a koridorů u kterých by bylo uloženo prověření ploch regulačním plánem.

V územním plánu jsou vymezena rozvojová území R10, R7, R5, R4 jsem a P1 jako plochy u kterých je stanovena podmínka zpracování územní studie jako podmínka pro rozhodování v území. Do evidence územně plánovacích podkladů vložena územní studie pro plochy R5 a R7 zpracovaná dle požadavků územního plánu.
V územním plánu je stanovena lhůta pro zpracování územních studií a vložení dat do evidence územně plán. činnosti k datu 11/2015. Tzn. podmínky nutnosti pořízení územní studie v ostatních plochách uplynutím lhůty pozbyly platnosti. Marným uplynutím lhůty pro

pořízení studie tato podmínka zaniká a v předmětné ploše se postupuje, jako by ÚS nebyla požadována.
Pořizovatel doporučuje v ploch u kterých již požadavek na zpracování územní studie pozbyl platnosti marným uplynutím lhůty, aby u těchto ploch byla účelnost podmínky prověřena projektantem změn úp. Prověří projektant ve změnách a to na základě případných změn v území a s ohledem na § 7 vyh. 501/2006 Sb. týkající se rozsahu ploch pro veřejná prostranství. Název kapitoly a obsah je nutno aktualizovat podle příslušné prováděcí vyhlášky.

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

f) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změn územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.
Změna územního plán bude zpracována k vydání v rozsahu měněných částí.
Grafická část –výroková -bude obsahovat:
-graficky vyznačit na samostatném výkresu jen, to co se mění.
-bude zpracováno v členění na výkresy, které jsou obsaženy ve výrokové části územního plánu
- mapovým podkladem výrokové části změny není původní výkres, ale čistý mapový list
Grafická část –odůvodnění -bude obsahovat:
-koordinační výkres- s využitím původního koor. výkresu zakreslit změny zvýrazněným způsobem,
-výkres širších vztahů, pokud je vliv měněných částí na sousední území
- výkres záborů zemědělského půdního fondu v rozsahu měněných ploch.
Textová část- pro textovou část bude podkladem poslední právní stav výrokové části
-textová část bude zpracována tak, že jednotlivé změny textu budou popsány stejnou formou, jako se píše např. změna zákona
Změny územního plánu (rozsah, obsah, počet dokumentací, ...) bude odpovídat požadavkům zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu a příslušným prováděcím vyhláškám.
Počty vyhotovení návrhu změn územního plánu bude pro účely společného jednání , veřejného projednání a případných úprav budou doplněny pořizovatelem před schválením změn zadání územního plánu.
Výsledný návrh změn bude odevzdán obci na datovém nosiči v digitálním rastrovém výstupu.
Obci budou předána vektorová digitální data vydaného územního plánu, např. ve formátu dgn, dwg, shp.

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.
Součástí řešení Územního plánu Vinařice nebylo zpracování dokumentace vyhodnocení vlivu územního plánu na udržitelný rozvoj území a vyhodnocení vlivů na životní prostředí.
Vzhledem k tomu, že není uvažováno se změnou urbanistické koncepce, případně se změnou koncepce veřejné infrastruktury a na základě výčtu konkrétních dílčích předložených podnětů na prověření změny v území se pořizovatel domnívá, že nevzniká dle požadavků zákona č.10/2001 Sb. nutnost pořídit dokumentaci posouzení vlivu změn Územního plánu Vinařice na životní prostředí.
V katastrálním území podle podkladů, které má úřad územního plánování k dispozici je na hranici katastru evidována evropsky významná lokalita Natura 2000 Krnčí Voleška, pořizovatel se domnívá, že uvedené požadavky na změnu nezasáhnou toto území.

g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.
V rámci zprávy o uplatňování územního plánu Vinařice za minulé období se neuplatňují žádné požadavky na zpracování variant řešení změn územ. plánu.

h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplyne potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.
Bez návrhu na pořízení nového územního plánu, v rámci zprávy o uplatňování územního plánu Vinařice za minulé období ze skutečností nevyplynula potřeba 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.
V rámci zprávy o uplatňování územního plánu Vinařice za minulé období se neuplatňují žádné požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území, neboť negativní dopady na udržitelný rozvoj nebyly v rámci vyhodnocení uplatňování územního plánu zjištěny.

j) Návrhy na aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.
Bez požadavků.

Podklady pro zpracování zprávy:
- Platný Územní plán Vinařice
- Zásady územního rozvoje SK
- Politika územního rozvoje , po aktualizaci č.1
- Územně anal. podklady
- Doplňující průzkumy- pořizovatel

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