

Opatření obecné povahy Zastupitelstva obce Popovice

č.1/2013, ze dne 29.10.2013

územní plán POPOVICE

Zpracovatel ÚP: Ing.arch. Ivana Tichá
Heřmanova 37
170 00 Praha 7
mail: iti@volny.cz
tel. 605 419 899

Pořizovatel: OÚ Popovice, Popovice č.p. 78, 257 01
mail: popovice@chopos.cz
tel. 317 796 619

Výkonný pořizovatel: ing.arch. Ivana Tichá
Sokolská 66
273 64 Doksy
mail: iti@volny.cz

Datum: říjen 2013

VÝROK

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY O VYDÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU POPOVICE

Zastupitelstvo obce Popovice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 188 odst. 1, § 43 odst. 4 a § 54 stavebního zákona, § 13 přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, vše v platném znění, ve spojení s § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správního řádu ve znění pozdějších předpisů a § 84 písmeno y) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích ve znění pozdějších předpisů

vydává formou opatření obecné povahy (OOP)

územní plán Popovice, schválený usnesením Zastupitelstva obce Popovice č. /2013 ze dne 29.10.2013. Územní plán byl zpracován projektantem ing.arch. Ivanou Tichou, autorizovaným architektem ČKA č. autorizace 01 460, IČO 161 26 351. Součástí územního plánu obce Popovice je textová část a grafická část zpracovaná dle vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění, v rozsahu příl. č.7 část I. k této vyhlášce.

Zároveň se ke dni nabytí právní moci tohoto OOP ruší obecně závazná vyhláška obce Popovice o závazné části územního plánu Popovice, č. 2/2002, schválená usnesením ZO Popovice dne č. 12 ze dne 8.7.2002 – tato vyhláška nabyla právní moci dne 24.7.2002. Po schválení ÚP byly pořízeny dvě změny – první změna byla schválena usnes. ZO Popovice dne 20.11.2007, a vydána OOP – opět se ruší toto OOP č. 1/2007, nabylo právní moci dne 5.12.2007. Druhá změna ÚP byla schválena usnes. ZO č. 5 dne 4.5.2011, a vydána OOP č. 1/2011, nabylo právní moci dne 20.5.2011. Opět se ruší i toto OOP.

Územní plán je nedílnou součástí tohoto OOP. Územní plán pro celé správní území obce Popovice stanovuje urbanistickou koncepci, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; vymezuje zastavěné území a zastavitelné plochy, plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření, a stanovuje podmínky pro využití těchto ploch a koridorů, jak je uvedeno v jeho grafické a textové části - takto:

1. Textová část územního plánu obsahuje – část 1:

- a) vymezení zastavěného území
- b) základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- c) urbanistická koncepce, vč. vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- d) koncepce veř. infrastruktury, vč. podmínek pro její umíst'ování
- e) koncepce uspořádání krajiny, vč. vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.
- 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 (vč. stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umíst'ování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 SZ), popř. stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu (např. výšková regulace zástavby, struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení staveb. poz. a intenzity jejich využití)
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb, vč. veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišť'ování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- h) vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením, v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu kat. území a případně dalších údajů podle §5 odst. 1 katastrálního zákona
- i) stanovení kompenzačních opatření podle §50 odst. 6 SZ
- j) údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

2. Textová část územního plánu obsahuje – část 2:

- a) vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití , vč. podmínek pro jeho prověření
- b) vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno dohodou o parcelaci
- c) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro vložení dat o této studii do evidence úz. plánovací činnosti
- d) vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zadání regulačního plánu v rozsahu dle příl. č. 9, stanovení, zda se bude jednat o regulační plán z podnětu nebo na žádost, a u regulačního plánu z podnětu stanovení přiměřené lhůty pro jeho vydání
- e) stanovení pořadí změn v území
- f) vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

3. Grafická část územního plánu obsahuje:

- I.1 Výkres základního členění území – m 1:2880
- I.2a Hlavní výkres – sídlo – m 1:2880
- I.2b Hlavní výkres – správní území sídla – m 1:5000
- I.3 Výkres veřejné infrastruktury - m 1:2880
- I.4 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací - m 1:5000

ODŮVODNĚNÍ

Odůvodnění územního plánu (ÚP) Popovice se skládá z textové a grafické části zpracované projektantem v rozsahu části II přílohy č. 7 vyhl. č. 500/2006 Sb., v platném znění; toto odůvodnění jako samostatná „textová část odůvodnění“ územního plánu je nedílnou součástí i odůvodnění OOP.

A. Textová část odůvodnění zpracovaná projektantem obsahuje:

- a) vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
- b) vyhodnocení splnění požadavků zadání, popř. vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty, s pokyny pro zpracování návrhu ÚP, s pokyny k úpravě návrhu ÚP, s rozhodnutím o pořízení ÚP nebo jeho změny, a jejich obsahu
- c) výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení
- d) vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL

B. Textová část odůvodnění zpracovaná pořizovatelem

1. Postup při pořízení změny

ÚP Popovice byl pořízen a schválen zastupitelstvem obce (ZO) Popovice v r. 2002. Zpracovatelem dokumentace byla ing.arch. I. Tichá; od doby pořízení ÚP byly pořizovány dvě změny – zm. č. 1 v r. 2007, a zm. č. 2 v r. 2011.

Protože ÚP Popovice byl zpracován dle stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek v platném znění v r. 2002, je zřejmé, že ÚP Popovice již nekorespondoval se současně platným zák. č. 186/2006 Sb., v platném znění. Proto se ZO rozhodlo pořídit úpravu ÚP dle §188 odst. (1) zák. č. 183/2006 Sb., v platném znění. Pořizovatelem ÚP byl Obecní úřad (OÚ) Popovice, který zajistil v souladu s § 6 a § 24 SZ pořizovatelskou činností prostřednictvím fyzické osoby splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti - ing.arch. I. Tiché, neboť vykonala zkoušky zvláštní způsobilosti. Dále bylo určeno, že zpracovatelem ÚP Popovice bude ing.arch. I. Tichá, autorizovaný architekt, č. autorizace 1406. Jako spolupracující zastupitel byl určen pan starosta František Páv.

V procesu pořizování úpravy územního plánu bylo postupováno podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění v době úpravy ÚP; konkrétně dle § 50 a násl. v etapách „návrh“. Zpracování zadání v tomto případě nebylo nutné, neboť se jednalo o úpravu ÚP.

Koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj hodnot vychází ze schváleného ÚP Popovice, neboť se jedná o úpravu dle § 188 odst. (1) stavebního zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění (SZ). Nevymezují se nové zastavitelné plochy oproti ÚP. Do návrhu jsou zapracovány nově postavené RD (změnila se v tomto případě kategorie území – na místo zastavitelné plochy nyní jsou tyto plochy zahrnuty do zastavěných území), a zapracovány jsou i změny ÚPO, pořízené a schválené od doby vydání ÚPO (07/2002 byl schválen ÚPO, 11/2007 změna č.1 ÚPO, 05/2011 zm. č. 2 ÚPO). Změny ÚPO byly řádně projednány a schváleny; tyto tedy nejsou předmětem projednání, a jsou do řešení zapracovány. Ve zm. č. 1 byly řešeny tři lokality – západně od sportoviště u rybníka v Popovicích Z 8, kde bylo v této změně uvažováno sportoviště, dále severně v Popovicích Z 7 a jižně v Popovicích Z 9 – obě lokality jsou určeny pro venkovskou obytnou zástavbu. Ve Věžníčkách byla touto změnou doplněna lokalita pro venkovskou obytnou zástavbu Z 24, 25, 26, 27, 32; v Kamenné Lhotě lokalita Z 18 (opět pro venkovské bydlení). Změnou č. 2 byly doplněny tři nové lokality v Popovicích – rozšíření lok. č. Z 4 pro venkovské bydlení a úprava lokality ze změny č. 1 původně pro sportoviště u rybníka – ponechala se jen menší část pro sportoviště, část se vypustila, a část se změnila na plochu pro venkovské bydlení – lok. č. Z 8. Dále uvnitř zastavěného území Popovic se změnila funkce u lok. Z 31 z nezastavitelných zahrad a sadů na venkovské bydlení. Změny znamenaly značné navýšení zástavbové kapacity v území.

Protože se jedná o úpravu dříve schváleného a vydaného ÚP, předmětem projednání jsou pouze části odchylné od původního územního plánu. Od doby schválení ÚPO byla rozšířena památková ochrana na celý areál hospodářského dvora (tvořícího návesní prostor), a areál byl zapsán do Seznamu nemovitých kulturních památek ČR. Tento akt znamená, že již nelze uvažovat s demolicí objektu bývalého ovčína (jak bylo uvažováno v původním ÚPO), i když stavebně – historický průzkum ing. Michaela Rykla z r. 1999 k ovčínu připouští alespoň zkrácení východní části objektu o jedno pole (nejvíce zasahuje do křižovatky). Dále byly upraveny hranice sportoviště – fotbalového hřiště -

východně od Popovic u Chotýšanky – v původním ÚPO bylo hřiště zachyceno pouze na mapě 1:5000, kde nebylo vyznačeno dělení pozemků (původní papírová mapa 1:5000), a hranice areálu hřiště byla vyznačena tedy pouze odhadem (dle průzkumu v terénu). Nyní se hranice hřiště zpřesnila dle katastrální mapy – jedná se o poz.1596/1 a 1596/7, vč. 1616/6. Tyto pozemky jsou zahrnuty do areálu fotbalového hřiště. Zároveň se posunul (rozšířil) na pravém břehu biokoridor procházející po toku Chotýšanky LBK 1/2 tak, aby zůstala zachována šířka min. 20 m. Dále mezi dva areály zemědělské výroby je v Popovicích situována fotovoltaická elektrárna (nově vybudováno na ploše původní výrobně-komerční zóny dle vydaného ÚPO). Tento areál fotovoltaické elektrárny je do upravovaného ÚP převzat, a je pro něj nově vymezen i funkční regulativ.

V souladu s předchozím odstavcem byl zpracován upravený návrh ÚP Popovice. Následně bylo v souladu s § 50 stavebního zákona svoláno společné jednání o návrhu na OÚ Popovice, dne 19.2.2013, v 10.00 hod. Místo a doba konání společného jednání bylo oznámeno nejméně s 15denním předstihem; doklady a stanoviska vydaná ke spol. jednání jsou uloženy na obci. Společného jednání se účastnili pouze zástupci obce Popovice, KHS Stč. kraje, HZS Stč. kraje, KSÚS; nicméně návrh byl vystaven na www. stránkách obce, takže se dotčené orgány (DO) mohly s úpravou ÚP seznámit zde. DO byly vyzvány k uplatnění stanovisek v zákonné lhůtě do 30 dnů od společného jednání, sousedící obce byly vyzvány k uplatnění připomínek ve stejné lhůtě. Obsah obdržených stanovisek, jejich požadavky a splnění požadavků je podrobně rozepsán ve Vyhodnocení projednání společného jednání ÚP (archivováno na obci). Stanoviska byla souhlasná – pouze bylo nutno doplnit do textové části požadavek KÚ Stč. kraje – OD, na dodržení zastavěného území i dle definice silničního (nikoliv jen stavebního) zákona. Zároveň byly uplatněny připomínky třemi občany – připomínky byly řádně vyhodnoceny.

KÚ Stč. kraje nevznesl požadavek na Vyhodnocení vlivů koncepce na životní prostředí, ani se nevyjádřil ve smyslu, že by byla změnou dotčena lokalita s prioritními typy stanovišť nebo s prioritními druhy (evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti). Nebylo nutné zpracovávat Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Rada obcí dosud nebyla založena. ÚP nebyl řešen ve variantách – jednalo se o úpravu ÚP.

Následně byla vyhotovena zpráva o projednání návrhu, a předložena dne 21.3.2013 KÚ Stč. kraje – ORR - OÚŘ k posouzení návrhu dle § 51 SZ. KÚ Stč. kraje se v zákonné lhůtě 30 dnů vyjádřil, a vydal souhlasné stanovisko dne 3.4.2013, čj. 05304/2013/KUSK, vyřizuje ing. arch. Boušková. Ve stanovisku KÚ upozornil, že je třeba zevšeobecnit regulativy, tak aby podrobnost odpovídala §43 odst. 3 SZ. Toto bylo upraveno. Poté bylo v souladu s § 52 ař 54 SZ zahájeno řízení o vydání ÚP. Upravený a posouzený návrh UP byl vystaven na obci od 22.5 do 8.7.2013; rovněž byl vystavn na www. stránkách obce. Dokumentace byla k nahlédnutí na obci, a na Krajském úřadě Středočeského kraje.

Veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu ÚP podle § 52 SZ s výkladem projektanta se uskutečnilo dne 28.6.2013 na OÚ v Popovicích od 10.30 hod.

Veřejného projednání se účastnil jeden občan a zástupci obce, dále zástupci KHS Stč. kraje. Byla písemně uplatněna jedna připomínka – podal ing. Aleš Kulhánek. Poštou byla doručena některá stanoviska DO - a to stanovisko KÚ Stč. kraje, ORR, koordinované stanovisko (OŽPaZ, OD, OKPP), dále stanovisko VUSS Praha; stanoviska opakovala vyjádření ke společnému jednání, a byla souhlasná.

Podaná připomínka byla vyhodnocena tak, že neměla dopad na řešení ÚP (pouze byla změněna barevnost čáry PHO zem. areálu, a provedena drobná úprava v legendě), nebylo třeba provádět podstanou úpravu ÚP, vyžadující opakované veřejné projednání. Návrh vč. vyhodnocení projednání byl předložen znovu KÚ Stč. kraje, ORR. Tento v zákonné lhůtě neuplatnil stanovisko, takže dle § 53 odst 1 s předloženými materiály souhlasil. Pořizovatel následně podal ZO Popovice návrh na vydání ÚP Popovice podle § 54 odst. 1 SZ. ZO Popovice svým usnesením ze dne 29.10.2013 rozhodlo o vydání územního plánu obce Popovice formou OOP č. 1/2013.

2. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem (§53 odst. 4 písm. a) SZ)

ÚP Popovice nemá vliv na širší vztahy v území, je v souladu s politikou územního rozvoje (PÚR ČR). Dle PÚR nepatří Popovice do Rozvojové oblasti ani do Specifické oblasti. PÚR ČR byla schválena usnes. vlády ČR č. 561, ze dne 17.5.2006.

ÚP Popovice je v souadu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vč. Zásad územního rozvoje Stč. kraje (ZÚR),o jejichž vydání rozhodlo ZK dne 19.12.2011, usnesením č. 4 - 20/2011/ZK.

3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území (§ 53 odst. 4 písm. b) SZ)

ÚP je v souladu s cíli územního plánování, vytváří předpoklady pro výstavbu a přitom nenarušuje podmínky udržitelného rozvoje území. Územní plán naplňuje priority územního plánování, kdy zejména vychází z charakteru řešeného území a jeho kontextu, respektuje stávající venkovskou zástavbu obce, chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a cenné přírodní prostředí okolní krajiny.

Ochrana nezastavěného území byla řešena již při pořizování původního územního plánu v r. 2002, a jeho změn, a v souladu s tímto dokumentem pak byl zpracován upravený návrh ÚP, který respektoval rozsah navržených ploch k zástavbě dle původních dokumentů. Nejsou navrhovány žádné rozvojové plochy pro individuální rekreaci s výjimkou jednoho rozšíření plochy malého rozsahu (lok. č. Z31), nenavrhuje se nová zástavba ve volné krajině, plochy pro venkovskou zástavbu navazují na zastavěné území sídel. Je však třeba důsledně dbát na zásady postupného rozvíjení zástavby od sídla ven do krajiny, aby nevznikala zástavba oddělená od sídla dosud nezastavěnými plochami.

4. Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů (§ 53 odst. 4 písm. c) SZ)

ÚP je pořizován a zpracován v souladu se stavebním zákonem a s jeho prováděcími vyhláškami. Společné jednání i Veřejné projednání proběhlo již dle SZ ve znění novely, platné od 1.1.2013. Textová i grafická část návrhu územního plánu a jeho odůvodnění skladbou textu i výkresů odpovídá příloze č.7 vyhl. č. 500/2006Sb., o územně-plánovacích podkladech, územně-plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně-plánovací činnosti, v platném znění v době pořizení. Při členění řešeného území na plochy s rozdílným způsobem využití byla respektována vyhl. č. 501/2006Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Územní plán stanovil podmínky pro jejich využití s určením převažujícího účelu využití, vč. stanovení podmínek prostorového uspořádání. Podrobněji bude toto rozpracováno v územních studiích, které budou pořizovány při zahájení stavební činnosti ve větších a v pohledově exponovaných lokalitách.

5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů (§ 53 odst. 4 písm. d) SZ)

Dokumentace je v souladu s požadavky dotčených orgánů (DO). Při projednávání dokumentace na společném jednání a následně ve svých stanoviscích nevznesly DO žádné nové zásadní požadavky na úpravu dokumentace – pouze drobné připomínky na doplnění odkazů na platné zákony.

Projednání s dotčenými orgány a projednání s vlastníky dopravní a technické infrastruktury je podrobně vyhodnoceno v samostatné příloze - Vyhodnocení projednání návrhu ÚP, a je archivováno na obci. Pořizovatel vyhodnotil územní plán i z hlediska zájmů chráněného orgánem, který neuplatnil stanovisko, a neshledal rozpor s právními předpisy.

6. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (§ 53 odst. 5 písm. b) SZ)

Nebylo nutné zpracovávat Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, stanovisko KÚ Stč. kraje OŽP neobsahovalo požadavek na jeho zpracování.

7. Stanovisko KÚ k vyhodn. vlivů na ŽP se sdělením, jak bylo zohledněno (§ 53 odst. 5 písm. c) a d) SZ)

Vyhodnocení vlivů územního plánu na ŽP, které je součástí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nebylo dle přílohy ke SZ zpracováno. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo součástí návrhu územního plánu. Stanovisko KÚ Stč. kraje OŽP neobsahovalo požadavek na jeho zpracování.

8. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení vč. vybrané varianty (§ 53 odst. 5 písm. e) SZ)

Jedná se o úpravu dle § 188 SZ dříve vydaného a schváleného ÚP, kdy řešení bylo přebíráno z tohoto ÚP, a jeho změn. V tomto případě není možno dříve schválené řešení měnit. Varianty nebyly zpracovány.

9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení

zastavitelných ploch (§ 53 odst. 5 písm.f) SZ)

Jedná se o úpravu původního územního plánu dle § 188 SZ, a tedy se vychází z původního ÚP.

Návrh urbanistické koncepce Popovic:

Je uvažováno se scelením roztroušené zástavby situované v jižní části sídla při komunikacích. Zástavbové plochy tvoří západní svahy nad místní komunikací do Věžníček Z 1, dále svahy v jižní části sídla Z 2, 3, 9 a svahy nad Zámeckým rybníkem nad zástavbou přiléhající k silnici ve směru na Kondratice Z 4. Další zástavba je navržena na jižních svazích v severní části sídla Z 7, 6; tato zástavba je však limitována tlakovým pásmem vodojemu. Lok. Z8 je západně u rybníka. Nevelká zástavbová plocha je navržena při silnici do Kamenné Lhoty (v návaznosti na stávající zástavbu) Z5. Uvnitř sídla pak je na místě zahrad a sadů navržena lokalita Z 31. Zástavbové možnosti sídla jsou dány konfigurací poměrně členitého terénu, jak již bylo zmíněno, tlakovým pásmem vodojemu, a nutností respektovat záplavové území Chotýšanky. Zemědělská výroba je situována nad rybníkem v západní části sídla. Mezi dva areály zemědělské výroby je situována fotovoltaická elektrárna (nově vybudováno na ploše původní výrobně-komerční).

Zvláštní pozornost vyžaduje návesní prostor, který by měl být korunou celého sídla. Opak je pravdou. Hospodářské objekty na západní straně, náležící k areálu tvrze, je nutno vybavit vhodným oplocením (nejraději plná zeď s korunou), které by tvořilo západní figuru návsi. Tyto objekty je možno využít v souladu se záměry majitelů pro kulturní, vzdělávací, humanitární a charitativní činnost. Severní stranu návsi dnes tvoří opět hospodářský objekt v dezolátním stavu, který je navržen k rekonstrukci pro bytové účely. Bývalý ovčín – dnes přestavěno na garáž a požární zbrojnici - tvoří velmi nepřijemnou bariéru v nepřehledném zúženém místě křižovatky silnic 1119 a 1123 ; původně byl dle ÚPO navržen k asanaci jako kolizní velmi nebezpečná dopravní závada v nepřehledné křižovatce; byl však v r. 2002 zapsán s celým areálem dvora do seznamu nem. kult. památek ČR. Celý návesní prostor vyžaduje korekci zpevněných ploch i zeleně; bez spolupráce s restituentem dvora však je toto nemyslitelné.

Návrh urbanistické koncepce Mladovic:

Mladovice si uchovaly roztroušený charakter zástavby s volnými zatravněnými svahy. Na tyto svahy především je lokalizována nová zástavba – Z 11, 12, 13 a Z10, která by měla obrys sídla více uzavřít. Přitom je samozřejmě nutno respektovat přírodní podmínky a konfiguraci terénu (nezastavitelnost údolí potoka, posazení objektů na pohledově exponovaných svazích hřebenem rovnoběžně s vrstevnicí a podobně). Nové zástavbové plochy jsou situovány i pod silnicí směrem k údolní nivě Chotýšanky, je však respektována hranice Q100 – lokality Z 15 a Z 14. V Mladovicích (stejně jako v Popovicích) se předpokládá nová výstavba především pro trvalé bydlení venkovského typu.

Kamenná Lhota:

V tomto malém sídle je nová zástavba situována při severním okraji obce Z16 a v malém rozsahu též v západní Z17 a jižní části Z18. Tato zástavba doplní hranici zastavěného území do přibližně oválného tvaru, a odpovídá též konfiguraci terénu.

Věžníčky:

Věžníčky jsou sídlo s centrálním zeleným prostorem s kapličkou a křížkem doplněným vzrostlými lipami. Tento prostor de facto nahrazuje náves. Je nutné zde přísně hlídat hranici této zelené návsi a neumožňovat rozšiřování parcel do tohoto prostoru. Zástavba je situována jižně pod tímto prostorem Z 22, dále na východních svazích nad tímto prostorem (parcely již vytyčené) Z 19, 23, a v severní části Z 21, 26, 27, 32, jako doplněk stávající spíše rozvolněné zástavby. Západně je velká lokalita Z 25, jižně pak lok. Z 24. Ve Věžníčkách byla značná část navržených lokalit odsouhlasena až ve změnách ÚPO.

Pazderná Lhota:

Toto sídlo má navrženu zástavbu v prostoru bývalé drůbežárny – Z 28, a dále na jihovýchodním okraji nad započatou zástavbou (rekreační domek) – Z 29.

Kondratice:

Z krajinářského hlediska velice pěkně položené sídlo na jihovýchodních svazích nad Popovickým potokem. Nová zástavba je v malém rozsahu navržena ve východní části sídla při cestě do Pazderné Lhoty – Z 30.

Lze říci, že jako sídla s přednostním rozvojem trvalého bydlení lze vytipovat Popovice a Mladovice. Ostatní malá sídla budou mít vždy spíše rekreační charakter, s deficitem parametrů

přístupových cest a techn. infrastruktury. Rozvojové plochy zahrnuté v návrhu ÚP navazují na stávající zástavbu, a respektují urbanistickou koncepci. Nová zástavba přirozeně rozvíjí urbanizované území., využívá proluk a rceluje obrysy sídel, dnes značně rozvolněných.

Územní plán stabilizuje současnou strukturu a funkční využití zastavěného území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny pouze v návaznosti na zastavěné území sídel. Cílem takto vymezených zastavitelných ploch je vytvoření předpokladu pro rozvoj venkovské obytné zástavby, umožňující stabilizaci a nárůst počtu obyvatel a jejich soudržnost ve vyváženém vztahu s ochranou přírody a krajiny.

Protože Popovice a jejich správní území neleží v Rozvojové oblasti ani ve Specifické oblasti, lze říci, že rozsah nově vymezených zastavitelných ploch pro bydlení je přiměřený předpokládanému rozvoji. Zastavěné území je stabilizováno, a jeho zahuštění je umožněno pouze na ploše stávajících zahrad a sadů. Je dbáno na účelné využití zastavěného území.

10. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Při řízení o vydání územního plánu nebyly uplatněny námitky. Není tedy třeba zpracovat rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění.

11. Vyhodnocení připomínek

Při řízení o vydání územního plánu byla uplatněna jedna připomínka. Dne 4.7.2013 byla doručena na OÚ Popovice připomínka pana ing. Aleše Kulhánka, nar. 21.4.1964, Dejvická 5/189, 16000 Praha 6 – Dejvice.

Navrhovatel připomínky nesouhlasí se zákresem pásma hygienické ochrany (PHO) zemědělského areálu Družstva Struhařov; s odůvodněním, že nelze do územního plánu (ÚP) zakreslit „orientační „ pásmo hyg. ochrany, neboť takové pásmo není definováno zákonem. Pokud bylo pásmo vyhlášeno na základě územního rozhodnutí (ÚR), požaduje ÚR doložit, a dle této skutečnosti zpracovat do návrhu ÚP.

Dále požaduje opět doložit ÚR ochranného pásma (OP) hřbitova, neboť je toho názoru, že toto ochranné pásmo lze vyhlásit opět pouze ÚR, neboť zákon o pohřebnictví §17 zák. č. 256/2001Sb. toto pásmo definuje slovy „nejméně 100 m“. Dále požaduje odlišit grafické značky obou OP od OP technické infrastruktury.

Vyhodnocení připomínky:

Obecně platí, že pokud se nezpracovává nový územní plán, ale pouze se upravuje již vydaný a schválený územní plán dle § 188 zák. č. 183/2006Sb., v platném znění (dále jen SZ), zpracovatel ani pořizovatel nejsou povinni dohledávat doklady, na základě kterých byl původní územní plán zpracován, tedy i požadované ÚR k OP zem. areálu Družstva Struhařov. Toto OP bylo zakresleno a v době zpracování původního úz. plánu, a pořizovatel ani zpracovatel úpravy úz. plánu doklady podobného typu nearchivuje, pouze přebírá informace a zákresy z původního územního plánu, pokud nejsou v rozporu např. s nadřazenou UPD. Nicméně - co se týče PHO zemědělského areálu, na popud navrhovatele připomínky bylo zjištěno, že k OP zem. areálu Družstva Struhařov v Popovicích byla vydána dvě ÚR – první v r. 1982, a následně druhé v r. 1989. ÚR z r. 1989 změnilo ÚR z r. 1982, a upřesnilo průběh OP, dle zpracovaného posouzení území zasaženého pachovými látkami a dalšími negativními vlivy – tedy OP (neboli zde pásmo hygienické ochrany areálu zem. Družstva Struhařov v Popovicích). Tedy ÚR o OP bylo vydáno na základě odborného posudku, na žádost zemědělského Družstva Struhařov, a takto zakresleno do územního plánu, a následně převzato i do upravené dokumentace – tedy úz. plánu, který byl předmětem veřejného projednání dne 26.8.2013. Pro úplnost doplňujeme, že následně v r. 1998 bylo ukončeno stavebním úřadem – MěÚ Benešov - územní řízení ve stejné věci s tím, že ÚR již bylo vydáno již v r. 1982, a změněno - upraveno ÚR v r. 1989, takže by se jednalo o duplicitní řízení. Vyhlášené PHO je tedy v souladu se zákresem, jak byl proveden v původním ÚP, a i v upravovaném ÚP. Podmínky umístování staveb v PHO jsou popsány v textové části návrhu ÚP, str. 5 a 6. Do textu pouze bude doplněna informace, že PHO bylo vyhlášeno na základě ÚR. Zpracovatel ÚP ani pořizovatel ÚP nejsou povinni vyhledávat či archivovat jednotlivá příslušná ÚR, kontrolovat je, a předkládat je navrhovateli připomínky, ani je dokladovat k návrhu ÚP. PHO bylo vyznačeno i v původním územním plánu, a nejedná se tedy o nové vymezení. V grafické části návrhu ÚP zůstane pásmo zakresleno, pouze bude zvolena jiná než černá barva, aby tento limit byl odlišen od limitu týkajícího se techn. infrastruktury. V legendě bude vypuštěno slovo „orientační“, neboť PHO bylo vyhlášeno na základě ÚR, a je tedy platné, nikoliv „orientační“. Připomínce se vyhovuje částečně.

Co se týče ochranného pásma hřbitova (veřejného pohřebiště), toto sleduje orgán ochrany zdraví – Krajská hygienická služba, zde KHS Stč. kraje – pobočka Benešov. Je zakresleno v minimálním předepsaném rozsahu 100 m, a orgán ochrany zdraví nepožadoval při projednání návrhu ÚP zvětšení ochranného pásma; proto zůstane zakresleno v rozsahu 100 m, jak je již nyní uvedeno v grafické části návrhu ÚP. OP hřbitova se nevyhlašuje ÚR, stejně jako se nevyhlašují OP např. technické infrastruktury, protože vyplývá ze zákona o pohřebnictví. Citujeme § 83 odst. (3) zák. č. 183/2006Sb., v platném znění:

„Rozhodnutí o ochranném pásmu se nevydává, jestliže podmínky ochrany jsou stanoveny zvláštním právním předpisem nebo na jeho základě.“ Zpracovatel ÚP může v odůvodněných případech (např. pokud by to požadoval orgán ochrany zdraví) OP stanovit ve větším rozsahu než uvedených min. 100 m, aniž by to bylo podloženo ÚR. OP zde zabraňuje střetu s ovlivněním např. vod. zdrojů, umístovaných v tomto OP. Jinak se jedná především o pásmo etické, kde není vhodné umísťovat stavby do blízkosti pohřebiště. Stavební úřad může v tomto ochranném pásmu zakázat nebo omezit provádění staveb, jejich změny nebo činnosti, které by byly ohrožovány provozem veřejného pohřebiště nebo by mohly ohrozit řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost. Toto však není podrobnost územního plánu, ale následného správního řízení; navíc se jedná o úpravu původního územního plánu, kde již bylo pohřebiště vyznačeno, a nejedná se o nové umístění hřbitova, což při úpravě územního plánu dle § 188 SZ není ani přípustné. Podrobněji je tento limit popsán v textové části str. 19 a 20. Tedy OP hřbitova zůstane zakresleno, jak je v návrhu územního plánu vyznačeno (min. rozsah předepsaný zákonem o pohřebnictví – 100 m), a protože byla v legendě vypuštěna u jiné kolonky černá čerchovaná čára se třemi tečkami, zůstane OP hřbitova vyznačeno černou čerchovanou čarou se třemi tečkami. Tento limit je odlišen od limitu týkajícího se techn. infrastruktury, kde je užitá čerchovaná čára se dvěma tečkami. Navíc je přímo na výkrese u čáry popsáno – „OP hřbitov – 100m“. K omylu při čtení výkresu tedy dojít nemůže. Připomínce se nevyhovuje.

I když navrhovatel připomínky nazývá připomínku námitkou, nejedná se o námitku, neboť při úpravě ÚP dle § 188 SZ se projednání týká jen částí odlišných od původního ÚP (pouze v rozsahu provedené úpravy) – zde se ani v případě OP hřbitova ani v případě PHO zemědělského areálu nejedná o věci odlišné.

C. Grafická část odůvodnění obsahuje:

- II.1a Koordinační výkres – sídlo – m 1:2880
- II.1b Koordinační výkres - správní území – m 1:5000
- II.2 Výkres širších vztahů – m 1:50000
- II.3 Výkres předpokládaných záborů ZPF – m 1:2880

Poučení o odvolání:

Proti návrhu územního plánu obce Popovice, vydanému formou opatření obecné povahy, nelze podle § 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, podat opravný prostředek.

Místostarosta obce



Starosta obce



Razítko

Vyvěšeno: 30.10.2013

Sejmuto: 14.11.2013

