

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstva obce Vyšehořovice

č. 1/2012/OOP ze dne 28. června 2012

ZMĚNA Č. 2

územního plánu obce Vyšehořovice

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který Změnu č.2 ÚPO Vyšehořovice vydal usnesením č. 15 ze dne 28. června 2012 jako opatření obecné povahy č. 1/2012/OOP: Zastupitelstvo obce Vyšehořovice	otisk úředního razítka 
Číslo jednací: 141/2012	
Datum vydání: 2. července 2012	
Datum nabytí účinnosti: 17. července 2012	
Pořizovatel: Obecní úřad Vyšehořovice	Podpis (oprávněná úřední osoba pořizovatele) 
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Karel Stehlík	
Funkce: starosta obce	

OBEC VYŠEHOŘOVICE

ZASTUPITELSTVO OBCE

Vyšehořovice 23, 250 87 Mochov; okres Praha-východ, kraj Středočeský, IČ 00241024

Tel.: 326 992 453; fax 326 992 453; e-mail: vysehorovice@centrum.cz; http://www.vysehorovice.cz

čj.: 141/2012

Ve Vyšehořovicích dne: 28. června 2012

Vyřizuje: Ing. Vich, PRISVICH, s.r.o.
tel. 241444053, mobil 606638956

Opatření obecné povahy č. 1/2012/OOP

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU OBCE VYŠEHOŘOVICE

Zastupitelstvo obce Vyšehořovice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**správní řád**“), § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „**vyhláška č. 500/2006 Sb.**“), ve spojení s § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona, **svým usnesením č. 15 ze dne 28. června 2012**

vy d á v á

změnu č. 2 územního plánu obce Vyšehořovice

ve formě opatření obecné povahy (dále také jen „**změna č. 2**“), jejíž územně plánovací dokumentaci zhotovila společnost PRISVICH, s.r.o., IČ 27101053, projektantem Ing. arch. Akad. arch. Petrem Foglarem, autorizovaným architektem ČKA 002667, **kteřou se mění závazná část územního plánu obce Vyšehořovice**, schváleného dne 27. prosince 2006, jehož závazná část byla vyhlášena obecně závaznou vyhláškou obce Vyšehořovice č. 1/2006 (dále jen „**OZV č. 1/2006**“), **ve znění změny č. 1**, která byla vydána Zastupitelstvem obce Vyšehořovice dne 17. června 2009 a nabyla účinnosti dne 3. července 2009 (dále jen „**ÚPO Vyšehořovice**“), **takto**

1. Změnou č. 2 se mění ÚPO Vyšehořovice v lokalitě **Z2-1** v rozsahu textové a grafické části změny č. 2 v katastrálním území Vyšehořovice.
2. V lokalitě **Z2-1** se mění funkční využití území vymezené takto v ÚPO Vyšehořovice.
3. Změnová lokalita **Z2-1** se zařazuje do zastavitelných ploch.
4. Pro lokalitu **Z2-1** změny č. 2 se stanovují podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití (dále jen „**regulativy**“) jako plochy „BC – čisté bydlení“.
5. **Regulativy funkční plochy**, uvedené v odstavci 4 a vymezené změnou č. 2 v lokalitě **Z2-1**, jsou stanoveny platným ÚPO Vyšehořovice a v kapitole 3 přílohy „Závazná část územního plánu obce Vyšehořovice ve formě regulativů“ obecně závazné vyhlášky obce Vyšehořovice č. 1/2006, kterou se vyhlašuje závazná část územního plánu obce Vyšehořovice.

6. Změna č. 2 **nemění** urbanistickou koncepci, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; nevymezuje zastavěné území a plochy přestavby.
7. Změna č. 2 **nevymezuje** veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ani plochy asanace, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit nebo uplatnit předkupní právo.
8. Změna č. 2 **nestanovuje** pořadí změn v území (etapizaci) a nevymezuje architektonicky nebo urbanisticky významné stavby, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt a stavby nezpůsobilé pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.
9. **Nedílnou součástí** opatření obecné povahy č. 1/2012/OOP je textová část změny č. 2 a tyto výkresy grafické části změny č. 2, kterými se mění a doplňuje grafická část ÚPO Vyšehořovice vymezená v OZV č. 1/2006,
 - a) č. 1 Základní členění území, 1 : 5000,
 - b) č. 2 Hlavní výkres, 1 : 5000.
10. **Ode dne účinnosti změny č. 2** (§ 173 odst. 1 správního řádu) platí nadále závazná část ÚPO Vyšehořovice a OZV č. 1/2006, pokud toto opatření obecné povahy nestanoví jinak.

O d ů v o d n ě n í

Odůvodnění opatření obecné povahy č. 1/2012/OOP obsahuje textovou a grafickou část takto:

A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

1. **Textová část odůvodnění územně plánovací dokumentace změny č. 2 zpracovaná projektantem v rozsahu části II odst. 1 písm. a) až e) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., je nedílnou součástí tohoto odůvodnění.**

2. **Postup při pořízení změny č. 2**

Pořízení změny č. 2 schválilo Zastupitelstvo obce Vyšehořovice usnesením č. 11 ze **dne 8. prosince 2011** podle § 6 odst. 5 písm. a) a § 44 písm. d) stavebního zákona na návrh vlastníka pozemku parc. č. 37/1, Václava Fridricha, a vlastníka pozemku parc. č. 37/7, Daniela Macka (dále jen „**navrhovatelé**“), v katastrálním území Vyšehořovice, a současně pověřilo starostu obce Karla Stehlíka, aby spolupracoval s pořizovatelem změny č. 2 jako „**určený zastupitel**“ ve smyslu stavebního zákona.

Pořizovatelem změny č. 2 byl **Obecní úřad Vyšehořovice**, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona uzavřením smlouvy právníkou osobou, společností **PRISVICH, s.r.o.**, IČ 27101053, jejíž pracovník, **Ing. Ladislav Vich**, má osvědčení o zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800017664 a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe. Uzavření smlouvy s PRISVICH, s.r.o., na zhotovení a pořízení změny č. 2 schválilo Zastupitelstvo obce Vyšehořovice usnesením č. 11 ze **dne 8. prosince 2011** podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona. Při pořizování a vydávání změny č. 2 se postupovalo podle § 55 odst. 2 a § 188 odst. 3 stavebního zákona v etapách „**zadání**“ a „**návrh**“. Zpracování konceptu změny č. 2 nebylo požadováno.

Návrh zadání změny č. 2 byl vystaven k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů, a to od 17. prosince 2011 do 15. ledna 2012, a současně jej pořizovatel zaslal subjektům uvedeným v § 47 odst. 2 stavebního zákona. Na základě vyhodnocení uplatněných požadavků, stanovisek, podnětů a připomínek provedeného pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostou obce Karlem Stehlíkem, nebylo třeba návrh zadání změny č. 2 upravovat a byl předložen přímo ke schválení Zastupitelstvu obce Vyšehořovice.

Zadání změny č. 2 schválilo Zastupitelstvo obce Vyšehořovice usnesením č. 13 ze dne 1. března 2012 podle § 47 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb.

Návrh změny č. 2 zpracovala v březnu 2012 společnost PRISVICH, s.r.o., IČ 27101053, projektantem Ing. arch. Akad. arch. Petrem Foglarem, autorizovaným architektem ČKA 002667, na základě schváleného zadání a přiměřeně podle stavebního zákona a prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Společné jednání o návrhu změny č. 2 se podle § 50 odst. 2 stavebního zákona se podle oznámení pořizovatele uskutečnilo dne 22. března 2012 od 15 hodin v zasedací místnosti Obecního úřadu Vyšehořovice, Vyšehořovice 23.

Vyhodnocení společného jednání provedl pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostou obce Karlem Stehlíkem, a na základě závěrů uvedených ve „*Vyhodnocení společného jednání o návrhu změny č. 2 územního plánu obce Vyšehořovice*“ **nebylo třeba upravovat** návrh změny č. 2 a ten byl spolu se zprávou o jeho projednání předložen pořizovatelem podle § 51 odst. 1 stavebního zákona dne 23. dubna 2012 k posouzení Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, oddělení územního řízení, který vydal stanovisko čj. 071983/2012/KUSK ze dne 30. dubna 2012 se závěrem, že „*neshledal žádné rozpory, a proto je možné jej následně projednat ve smyslu ustanovení § 52 až 54 stavebního zákona*“.

Veřejné projednání posouzeného návrhu změny č. 2 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona s výkladem projektanta, Ing. arch. Akad. arch. Petra Foglara, nařídil pořizovatel na den 18. června 2012 od 15.00 hodin v zasedací místnosti Obecního úřadu Vyšehořovice, Vyšehořovice 23. Veřejného projednání se zúčastnili pouze zástupci pořizovatele a zhotovitele, bylo proto po 15 minutách pro neúčast ukončeno.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostou obce Karlem Stehlíkem, vyhodnotil výsledky veřejného projednání a konstatoval, že do jeho skončení **nebyly uplatněny žádné námitky ani připomínky**. Stanoviska, které uplatnily dotčené orgány nebyly vyhodnoceny jako stanoviska k připomínkám a námitkám ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona, veřejného projednání se žádný z přizvaných dotčených orgánů nezúčastnil. Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání nebyly provedeny žádné úpravy návrhu změny č. 2 a pořizovatel podal **dne 25. června 2012 návrh na vydání změny č. 2** Zastupitelstvu obce Vyšehořovice podle § 54 odst. 1 stavebního zákona.

3. Výsledek přezkoumání souladu návrhu změny č. 2 s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem [§ 53 odst. 4 písm. a) stavebního zákona]

Řešené území je dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (dále jen „**PÚR ČR 2008**“), schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, součástí rozvojové oblasti „**OB1 Rozvojová oblast Praha**“ vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností, města Brandýs nad Labem-Stará Boleslav. Pro řešení změny č. 2 nevyplývají z PÚR ČR 2008 žádné požadavky.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále je „**ZÚR Středočeského kraje**“), jejichž vydání schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011, byly vydány dne 7. února 2012 a účinnosti nabyly **dne 22. února 2012**. Řešené území změny č. 2, tj. území lokality Z2-1, **není dotčeno žádnou plochou či koridorem** nadmístního významu ani koridorem žádné veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšného opatření, vymezenou ZÚR Středočeského kraje.

Návrh změny č. 2 je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 a v souladu se ZÚR Středočeského kraje.

4. Výsledek přezkoumání souladu návrhu změny č. 2 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) stavebního zákona]

Změna č. 2 usiluje v řešené lokalitě Z2-1 o zajištění trvale udržitelného rozvoje všech složek území a osídlení při zachování a ochraně přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, zejména pak architektonických a urbanistických hodnot, při zajištění podmínek rozvoje obce a koordinaci veřejných i soukromých záměrů změn v území.

Změna č. 2 naplňuje priority územního plánování, kdy zejména vychází z charakteru řešeného území a jeho kontextu, respektuje jedinečnou polohu obce a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a přírodního prostředí obce.

Změnou č. 2 se reaguje na požadavky vlastníků pozemků v lokalitě Z2-1 na změnu ÚPO Vyšehořovice, vymezením nové zastavitelné plochy s indexem BC 14 v nezastavěném území v návaznosti na zastavěné území s funkčním využitím BC – čisté bydlení.

Zastavěné území je doplňováno jedinou lokalitou zastavitelné plochy o celkové výměře 0,30 ha, a to Z2-1, která vychází z návrhů vlastníků pozemků. Změnou č. 2 se nemění celková urbanistická koncepce územního plánu. Cílem zpracované změny č. 2 je realizace usnesení Zastupitelstva obce Vyšehořovice ze dne 8. prosince 2011, kterým bylo vyhověno navrhovatelům Václava Fridricha a Daniela Macka podle § 46 odst. 3 stavebního zákona, na zařazení pozemků v jejich vlastnictví do ÚPO Vyšehořovice k zástavbě rodinnými domy.

Ochrana nezastavěného území, tj. pozemků nezahrnutých do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy, byla řešena již při rozhodování Zastupitelstva obce Vyšehořovice o pořízení změny č. 2 v lokalitě Z2-1, která se stala součástí návrhu zadání změny č. 2 a podrobně pak byla řešena při zpracování návrhu změny č. 2 a následném společném jednání, kdy Krajský úřad Středočeského kraje, jako příslušný dotčený orgán ochrany zemědělského půdního fondu, udělil souhlas k nezemědělskému využití zemědělského půdního fondu o výměře 0,30 ha ve svém stanovisku čj. 037000/2012/KUSK ze dne 17. dubna 2012.

Koncepce zachování nezastavěného území spočívá v zachování současných produkčních funkcí (především zemědělství) za současného posílení funkcí ekologických a krajinnotvorných.

Návrh změny č. 2 je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

5. Výsledek přezkoumání souladu návrhu změny č. 2 s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů [§ 53 odst. 4 písm. c) stavebního zákona]

Po schválení zadání změny č. 2 dne 1. března 2012 zajistil pořizovatel zpracování návrhu změny č. 2 v rozsahu měněných částí územního plánu dle § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Při pořizování a vydání návrhu změny č. 2 bylo postupováno podle § 55 odst. 2 stavebního zákona.

Grafická část návrhu změny č. 2 a jeho odůvodnění byla skladbou výkresů přizpůsobena platnému ÚPO Vyšehořovice tak, aby byla zachována návaznost grafické části i po změně č. 2. Podle odst. 3 části I a odst. 2 části II přílohy č. 7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb. byl do grafické části zařazen pouze výkres „Základní členění území, 1 : 5000“.

Při členění řešeného území změny č. 2 na plochy s rozdílným způsobem využití podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, byly zachovány funkční plochy a jejich regulativy vymezené a stanovené v ÚPO Vyšehořovice.

Návrh změny č. 2 je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

6. Výsledek přezkoumání souladu návrhu změny č. 2 s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů [§ 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona]

Při pořizování návrhu změny č. 2 neuplatnily dotčené orgány, krajský úřad ani sousední obce ve svých stanoviscích žádné požadavky. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem, starostou obce

Karlem Stehlíkem, vyhodnotil stanoviska uplatněná při společném jednání i veřejném projednání návrhu změny č. 2 a učinil závěry, které nevyvolaly žádnou úpravu návrhu změny č. 2, a tak byl návrh změny č. 2 předložen Zastupitelstvu obce Stašov k vydání. Podrobnosti jsou uvedeny v dokumentech označených jako „*Vyhodnocení společného jednání o návrhu změny č. 2 ÚPO Vyšehořovice*“ a „*Vyhodnocení veřejného projednání návrhu změny č. 2 ÚPO Vyšehořovice*“, které jsou součástí dokladů o pořizování návrhu změny č. 2.

V průběhu pořizování návrhu změny č. 2 nebyly řešeny žádné rozpory postupem podle § 136 odst. 6 správního řádu.

Návrh změny č. 2 je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

7. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území [§ 53 odst. 5 písm. b) stavebního zákona]

Při projednávání návrhu zadání změny č. 2 Středočeský kraj, krajský úřad, odbor životního prostředí a zemědělství v koordinovaném stanovisku čj. 223445/2011/KUSK ze dne 2. ledna 2012 jako příslušný dotčený orgán na úseku ochrany přírody a posuzování vlivů na životní prostředí, uvedl, že „...v souladu s § 45i zákona ***lze vyloučit významný vliv předloženého projektu samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti***, stanovené příslušnými vládními nařízeními. S ohledem na charakter a lokalizaci záměru se nepředpokládá možnost významného ovlivnění evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.“ a dále, že „...***nepožaduje zpracování vyhodnocení vlivů návrhu zadání změny č. 2 z hlediska vlivů na životní prostředí, neboť předmětnou změnou nejsou navrhovány lokality pro umístění záměrů uvedených v příloze č. 1 zákona.***“.

Na základě výše uvedeného nebylo „vyhodnocení vlivů změny č. 2 na udržitelný rozvoj území“ součástí návrhu změny č. 2 v souladu s § 50 odst. 1 stavebního zákona, neboť zadání změny č. 2 nepožadovalo podle § 47 odst. 3 stavebního zákona jeho zpracování.

8. Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno [§ 53 odst. 5 písm. c) stavebního zákona]

Vyhodnocení vlivů změny č. 2 na životní prostředí, které je součástí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, nebylo podle přílohy ke stavebnímu zákonu zpracováno.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo součástí návrhu změny č. 2, zadání neobsahovalo požadavek na jeho zpracování.

9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch [§ 53 odst. 5 písm. d) stavebního zákona]

Zastavěné území vymezené v ÚPO Vyšehořovice nebylo změnou č. 2 aktualizováno a zachycuje stav v roce 2006, kdy byl územní plán schválen.

Obec Vyšehořovice má platný územní plán obce schválený dne 27. prosince 2006. Dle schváleného zadání bylo předmětem změny č. 2 vymezení nové zastavitelné plochy lokality Z2-1 v těsné návaznosti na zastavěné území obce Vyšehořovice ve vlastnictví navrhovatelů změny č. 2, která má sloužit k realizaci záměru výstavby rodinných domů.

Jedná se o specifické území, které bylo dříve zatíženo těžbou cenomanského pískovce, označené jako „Fridrichův lom“, ale toto využití již pominulo a navrhovatelé jej požadují využití pro obytnou zástavbu k výstavbě rodinných domů, a protože lokalita Z2-1 o výměře 0,3 ha má přímou návaznost na zastavěné území a stávající veřejnou infrastrukturu byl záměr akceptován jako možný.

10. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Pořizovatel veřejně projednal upravený a posouzený návrh změny č. 2 dle § 52 odst. 1 stavebního zákona a do skončení veřejného projednání dne 18. června 2012 v 15.18 hodin, tj. ve lhůtě dle § 52 odst. 3 stavebního zákona, neobdržel žádné námitky dotčených osob uvedených v § 52 odst. 2 stavebního zákona.

11. Vyhodnocení připomínek

Pořizovatel veřejně projednal upravený a posouzený návrh změny č. 2 podle § 52 odst. 1 stavebního zákona a do skončení veřejném projednání dne 18. června 2012 v 15.18 hodin, tj. v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona, neobdržel žádné připomínky osob, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy by mohly být návrhem změny č. 2 přímo dotčeny podle § 172 odst. 4 správního řádu.

B. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Grafickou část odůvodnění tvoří výkresy

a) č. 1 – Širší vztahy, bez měřítka,

b) č. 2 – Zábory ZPF, 1 : 5000,

kteé jsou nedílnou součástí odůvodnění změny č. 2.

Poučení:

Proti opatření obecné povahy č. 1/2012/OOP, tj. proti změně č. 2 územního plánu obce Vyšehořovice, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

* * *

Karel Stehlík v. r.

starosta obce

Zuzana Štecherová v. r.

místostarostka obce