

Zpráva o uplatňování Územního plánu Zákolany pro v uplynulé období (2014-2020).

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 Zákolany 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 3/2010.

Požadavek na zpracování Zprávy o uplatňování územního plánu Zákolany 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 změny územního plánu pořizovatel zahájil práce na Zprávě o uplatňování Územního plánu Zákolany.

Územní plán byl vydán v roce 2010 a v roce 2014 byla schválena ZO Zpráva o uplatňování územního plánu.

Lze konstatovat, že podmínky v území se od vydání územního plánu v menším rozsahu změnil (viz. podmínka §5 odst.6 stavebního zákona) a to vzhledem k tomu, že v roce 2012 byly vydány komplexní pozemkové úpravy, které mohou mít vliv na následné řešení území a v území byla dále vyhlášena evropsky významná lokalita na Zákolanském potoce.

V průběhu sledovaného období nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj.

Plochy zastavěného území jsou stabilizovány.

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

Územní plán nevymezuje plochy s nařízením regulačním plánem.

Územní plán vymezuje plochy s nařízenou územní studií v grafické části, vlastní kapitola v textové části není řešena (chyba územního plánu).

Byl osloven příslušný stavební úřad, který pracuje s vydaným územním plánem a tento odbor neměl žádné požadavky na jeho změnu či požadavek na odstranění nedostatků dokumentace.

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

Z aktualizace územně analytických podkladů pořízených Magistrátem města Kladna v roce 2016 vyplývá níže uvedený rozsah problémů a úkolů k řešení v územně plánovací dokumentaci obce Zákolany.

Určení problémů k řešení v územně plánovací dokumentaci, závady a problémy:

jako urbanistický problém je uveden brownfield, bývalé plochy zem. výroby v části Trněný Újezd, hygienický problém : průjezdná silniční doprava přes centrum obce, přírodní problém: nenapojený lokální systém ekologické stability na jihu od obce Libochovičky a v severní části obce. Dále územně anal. podklady vymezují střet záplavového území Q100 a aktivní záplavové zóny se zastavěným územím, zastavitelnou plochou , střet záplavového území Zákolanského potoka a zastavěného území obce a zastavitelné plochy (několik lokalit).

Úkoly k řešení územně plánovací dokumentaci:

Zpracovat veřejně prospěšná opatření ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje – regionální biokoridory RK 1120 -Okoř – Minická skála, RK 1135- Třebusice.

Zachovat urbanistickou hodnotu v místě: Budeč areál rotundy sv. Petra a Pavla.

Zachovat architektonické hodnoty: románská rotunda sv. Petra a Pavla nad Zákolanským, původní akropole s rotundou 3 ha, vnější předhradí o ploše 19 ha, bývalý cukrovar, býv. továrna na piana z r. 1911.

Využít plochy brownfield s novým funkčním využitím: plocha bývalého zem. areálu v Trněném Újezdě.

Pořizovatel požaduje ve změně územního plánu prověřit z územně analytických podkladů výše uvedené závady, problémy a střety v území. Projektant zpracuje v rámci řešení změny územního plánu úkoly vyspecifikované v těchto územně analytických podkladech.

Územní studie krajiny obce s rozšířenou působností Kladno (ÚSK), podklad z 2018.

Účelem ÚSK je napomoci optimálnímu využití zjištěných krajinných potenciálů, řešení střetů, snižování rizika předcházení ohrožení v řešeném území z hlediska vývoje životního prostředí i z hlediska uspokojení potřeb člověka v krajině.

Územní studie vymezuje na území města krajinné okrsky pro které jsou uvedeny rámcové podmínky využití obsahující požadavky na řešení krajiny v územním plánu.

Konkrétní krajinné okrsky vymezené územní studií pro katastrální území Zákolany:

- vyvážených hodnot KO H1 +KO H22+KO H23,
- ochrana přírodních hodnot KO P30 + KO P32
- rozvoj sídel KO R19+ KO R20
- venkovský KO V7
- zemědělské produkce KO Z13+KO Z17+KOZ19

V rámci vymezených krajinných okrsků jsou stanoveny:

- charakterizující problémy okrsků,
- cílová kvalita krajinného okrsku,
- rámcová doporučení pro aktualizaci Zásad územního rozvoje
- rámcové podmínky využití
- požadavky na vymezení ploch a jejich druhů v územních plánech
- požadavky na stanovení podmínek pro vymezení zastavitelných ploch
- požadavky na vymezení ploch změn v krajině
- požadavky na stanovení podmínek využití ploch
- požadavky na stanovení podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu
- požadavky na vymezení VPS a VPO
- požadavky na vyloučení určitých staveb, zařízení nebo opatření v nezastavěném území
- rámcová doporučení pro opatření
- rámcová doporučení pro podrobnější řešení problémů

ÚS vymezila střet ÚSES se zastavěným územím : část zastavěného území obce je zahrnuta do skladebné části ÚSES ZÚR SK- úsek KR 1120 Okoř-Minická skála a RK 1120. Tyto případy je nutné prověřit, upřesnit vedení ÚSES při pořízení změny územního plánu.

Projektant prověří výše uvedené podklady a uplatní je v rámci řešení změny územního plánu a to jednotlivě podle krajinných okrsků. Případně navrhne změnu územního plánu na základě zpracované územní studie krajiny a odůvodní navržené. Studie bude projektantovi předána.

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

Vyhodnocení souladu s Politikou územního rozvoje ČR (ve znění Aktualizace č.1,č.2,č3).

- Územní plán respektuje požadavky vyplývající z dokumentu „Politika územního rozvoje ČR (není zde ještě řešena aktualizace PÚR), viz. text odůvodnění územního plánu.
- Změna územního plánu by měla respektovat požadavky vyplývající z dokumentu „Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č.1, č.2, č.3“ (2019).
- Změna územního plánu (územní plán) bude pro území obce respektovat stanovené republikové priority pro zajištění udržitelného rozvoje. Tzn. územní plán respektuje stanovené republikové priority pro zajištění udrž. rozvoje. Pořizovatel se domnívá, že vzniká možný rozpor s tímto dokumentem v bodě, kdy Politika územního rozvoje stanovuje v republikových prioritách požadavek (č. 26), aby zastavitelné plochy byly v záplavovém území vymezovány pouze výjimečně a ve zvláště odůvodněných případech. Pořizovatel požaduje splnění tohoto požadavku prověřit projektantem ve změně územního plánu.
- Z dalších oblastí Politiky územního rozvoje ČR nevyplývají pro obec Zákolany žádné konkrétní požadavky. Obec neleží v oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Zákolany leží mimo území dotčená rozvojovými osami, mimo specifické oblasti a mimo koridory a plochy dopravy infrastruktury navržených v Politice územního rozvoje.
- V dokumentaci změny územního plánu budou údaje týkající se nadřazené dokumentace prověřeny a aktualizovány a to především vzhledem k provedené aktualizaci Politiky územního rozvoje ČR.

Vyhodnocení souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále „ZÚR“).

- ZÚR vymezují v území jako veřejně prospěšné opatření Územní systém ekologické stability regionální koridor RK 1120 a RK 1135.
- Projektant změn úz. plánu prověří soulad územního plánu s požadavky vyplývajícími ze ZÚR a její aktualizace č.1 a č.2 a ve změnách územního plánu bude kapitola týkající se nadřazené dokumentace aktualizována. Vzhledem k tomu, že veřejně prospěšná opatření vymezená v ZÚR jsou začleněna do opatření s možností vyvlastnění, bude dokumentace územního plánu podle tohoto upravena. Pořizovatel konstatuje, že v grafické výrokové části není zřetelné hranice výše uvedených prvků ÚSES. V kapitole vymezení veřejně prospěšných opatření k vyvlastnění bude akceptováno, že se jedná o regionální biokoridory a bude upřesněno v návrhu změn.

d) Vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4) stavebního zákona.

Pořizovatel konstatuje, že územním plánem je navržen dostatek využitelných zastavitelných ploch určených, především pro bydlení a to vzhledem k tomu, že stávající plochy vymezené územním plánem jsou zastavěné pouze částečně.

Z předpokládaného demografického vývoje obce nevyplývá výraznější potřeba vymezení dalších rozvojových ploch pro bydlení.

Projektant prověří případnou potřebu zastavitelných ploch pro různá funkční využití (občanská vybavenost, různé formy bydlení bydlení, sport,..). Při výpočtu potřeby zastavitelných ploch (vzhledem k počtu obyvatel v rod. domě) pořizovatel požaduje vzít v potaz, že podle znění prováděcí vyhlášky může rodinný dům obsahovat až 3 bytové jednotky. Toto má návaznost na využitelnost technické infrastruktury, např. na kapacitu čističku odpadních vod.

e) Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu, v rozsahu zadání změn.

- **návrh této zprávy bude sloužit jako návrh zadání změny č.1 Územního plánu Zákolany, pokyny pro zpracování návrhu změny nahrazují zadání změny úz. plánu.**

- **změna č.1 územního plánu bude pořizována zkráceným způsobem podle §55a) stavebního zákona.**

V rámci období od vydání územního plánu byly podány tyto požadavky na změnu územního plánu:

1-požadavek na změnu využití pozemků parc.č.st. 13/1,st. 13/3, st.74, 21/4 v k.ú. Kováry pro restaurační a ubytovací služby, tzn. občanskou vybavenost.

Pořizovatel: projektant prověří požadavek a to především v návaznosti na omezení vyplývající ze stanoveného záplavové území vodního toku a aktivní zóny (více v pokynech pořizovatele).

Určená zastupitelka jako „mluvčí“ zastupitelstva obce požaduje, aby parc. č. 21/4 zůstala veřejným prostranstvím, viz platný územní plán. Část lokality je chybně v platném územním plánu označena jako zastavitelná plocha, ale jedná se o plochu přestavby.

2- požadavek na změnu využití pozemku č. 187/98 v k.ú. Trněný Újezd u Zákolan pro funkční využití smíšené obytné.

Pořizovatel doporučuje požadovanou změnu prověřit projektantem a to komplexně i vzhledem k dopravnímu řešení lokality.

3- požadavek na změnu využití pozemku č.187/111 v k.ú. Trněný Újezd u Zákolan, Po upřesnění majitelky: došlo k oddělení části pozemku 187/79 , nové číslo parcelní 187/111, vloženo v KN 7/2019, požadavek, aby funkce území navržená územním plánem umožňovala na tomto pozemku možnost oplocení. Majitelka je vlastníkem současně pozemku 187/101, kde je uvažováno s výstavbou RD a tato část zeleně soukromé vyhrazené má být součástí zahrady k RD. V územním plánu chybí regulativ pro tuto funkční plochu, pozemky jsou doposud nezastavěné

Pořizovatel doporučuje požadovanou změnu prověřit projektantem.

4- požadavek na rozšíření silnice II/101 i s chodníkem v Zákolanech směrem na pozemek st. parcela 57/1 a parc. 673 v k.ú. Trněný Újezd u Zákolan.

Pořizovatel doporučuje požadovanou změnu prověřit projektantem.

5-požadavek zastupitelstva obce na změnu využití pozemku č. 760 v k.ú. Trněný Újezd u Zákolan na sportoviště, sportovní zázemí. Pozemek je v platném úz. plánu určen pro tělovýchovu a sportovní zařízení a částečně jako zeleň ochranná.

Pořizovatel doporučuje prověřit projektantem požadavek na změnu.

6- požadavek zastupitelstva obce – parcela .č. 682 a 683 v k. ú. Kováry, prověřit stávající využití lokality ZK3 v platném územním plánu, jeho vhodnost.

Pořizovatel doporučuje prověřit projektantem požadavek na změnu. Pořizovatel doporučuje prověřit požadavky na změnu územního plánu na pozemku č. 21/4 , 682, 383 v k.ú. Kováry a to i vzhledem k uvedeným limitům aktivní zóna a záplavové území, viz. připomínka Povodí Vltavy.

Orgán ochrany přírody a krajiny požaduje prověřit stávající využití lokality ZK3, která bezprostředně sousedí s evropsky významnou lokalitou a přírodní památkou Zákolanský potok. Lokalita ZK3 sice byla schválena stávajícím ÚP, ale v době, kdy zde ještě nebyla ochrana evropsky významné lokality zajištěna vymezením přírodní památky Zákolanský potok. Z uvedeného důvodu doporučujeme zvážit vhodnost vymezené plochy občanského vybavení v těsné blízkosti uvedeného zvláště chráněného území. Lokalita ZK3 se nachází ve volné krajině, v nivě, mezi tokem Zákolanského a Dřetovického potoka, bez návaznosti na zastavěné území, což přispívá k další fragmentaci krajiny. V uvedené lokalitě lze rovněž s ohledem na přírodní charakter území předpokládat potenciální výskyt zvláště chráněných druhů. Za velmi vhodné lze proto považovat změnu funkčního využití této lokality na plochu přírodní.

7- požadavek zastupitelstva obce – st. parcela č. 6 st. v k.ú. Trněný Újezd u Zákolan-
zemědělská stavba (bývalá sýpka) je v současné době ve vlastnictví obce a obec požaduje její
využití pro multifunkční komunitní centrum.

Pořizovatel doporučuje prověřit projektantem požadavek na změnu.

18- požadavek zastupitelstva obce -st. parc.č.81 k.ú. Kováry požadavek na změnu využití pro
nově realizovaný objekt na občanskou vybavenost.

Pořizovatel: dotčený pozemek je již v platném územním plánu součástí plochy pro
občanskou vybavenost –specifická, ovšem bez odpovídající regulace celé plochy. Bude
projektantem v dokumentaci upraveno.

9- požadavek zastupitelstva obce - parc.č. 490/7 v k.ú Kováry požadavek na změnu
funkčního využití části pozemku před rodinným domem č.p. 8. Části této parcely navrhuje
zahrnout do ploch pro bydlení, následně by měla sloužit rodinnému domu č.pop. 8.

Projektant prověří požadavek na změnu.

10 – obecní zastupitelstvo považuje další rozšiřování zastavitelných ploch na katastru obce za
nežádoucí a novou zástavbu chce směřovat především do využití brownfieldů, které jsou
součástí stávajícího zastavitelného území.

Projektant prověří požadavek na změnu.

11- požadavek na změnu využití pozemku parc. č. 544 v k.ú. Kováry na plochu umožňující
sportovní a rekreační aktivity. Regulaci území navrhnout s ohledem na stav území a
konkrétní záměr, tzn. možnost realizace jezdeckého sportu (jízďárna, drobné vedlejší stavby,
pastviny, ohradníky,...)

Projektant prověří požadavek na změnu.

Požadavky pořizovatele na obsah změny územního plánu.

-projektant provede revizi textové i grafické výrokové části úz. plánu, tzn. aktualizovat podle
znění zákona č.183/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů a podle aktuálního znění příslušné
prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění 458/2012 Sb. a 13/2018 Sb. (názvy kapitol,
obsah kapitol, řešení předkup,.....),

- provede revizi vlastních regulativů textové části, obsah bude zcela přepracován, aby
splňoval podmínky vyhlášky 501/2006 Sb. §4-19 a to jak obsahově, tak strukturou či
požadavky vyplývající z vyhlášky 500/2006 S., příloha č.7 -obsah územního plánu, bod 1
pís.f), především nutnost nastavení návrhu základní prostorové regulace regulativů.
Zpracování pojmů z prováděcí vyhlášky, např. že přípustné jsou stavby a zařízení...,
projektant prověří všechny regulativy a regulaci upraví, jedná se o značný rozsah úprav,
pořizovatel dohodne s projektantem konkrétní úpravy,

- OXZ, SC- obsahuje doporučení na zpracování územní studie, územní plán nedává
doporučení, ale stanovuje podmínky pro rozhodování v území, územní studie mají být řešeny
v samostatném bodu výrokové části, dokumentace bude upravena,

- prostorová regulace výšková uváděna často nepřesně, nejednotně, dokumentace
bude upravena,

- upravit v regulaci pojem dvojdům, jedná se o dva rodinné domy, právní předpisy pojem
neznají,

- chybí některá textová regulace, která je ale součástí grafické části (zeleň soukromá, SO,..)

- bude upravena prostorová regulace v souladu s možnostmi územního plánu, územní plán
může obsahovat pouze stanovení výškové regulace, charakteru zástavby, intenzity jejich
využití,

- funkční využití by měla obsahovat jako přípustné využití umístění nezbytné dopravní a
technické infrastruktury, projektant prověří,

-pokud textová část nebude obsahovat, např. nepřipustné využití či podmíněně přípustné využití bude to v textu uvedeno,

-sjednotit a stanovit koncepci řešení odkanalizování a zásobování vodou, zasakování , atd., jaká jsou možná řešení na úrovni koncepce navržená projektantem, návrh koncepce , upravit stávající územní plán,

- požadavek na přednostní zasakování dešťových vod vyplývající z prováděcí vyhlášky vyřešit v kapitole řešení koncepce infrastruktury,

- odstranit čísla zákonných ustanovení zákonů uvedených v textu výrokové části (platí i bez jejich uvedení v územním plánu),

-hranice zastavěného území bude stanovena na základě aktuálních údajů z katastru nemovitostí v souladu s § 58 stavebního zákona, tzn. bude aktualizována. Do zastavěného území začlenit lze začlenit stavby, které jsou zapsané do katastru nemovitostí nikoliv stav, že je vydáno stavební povolení, aj., projektant prověří správnost vymezeného, odůvodní návrh,

- v hlavním výkresu je vyznačen limit území záplavové území a aktivní záplavová zóna, limity území může obsahovat pouze část odůvodnění, tzn. v koordinační výkres (mimo limity, které stanovuje územní plán, ty mohou být obsahem výrokové části např. ÚSES),

- hlavní výkres by měl obsahovat limity vymezené územním plánem, tzn. je nutné vyznačení minimálně Územního systému ekologické stability, aj.,

- pořizovatel požaduje, aby změna územního plánu řešila požadavek uvedený v bodu 26 Politiky územního rozvoje ČR a aby respektovala § 67 zákona č. 254/2001 Sb. o vodách. , v rámci zpracování územního plánu byl zpracován limit aktivní zóna i záplavové území územního plánu. Problematika nebyla ale v dokumentaci vyřešena úplně. Např. limit aktivní zóny vodního toku nebyl zpracován do stávajících stabilizovaných ploch. „Uživatel“ územního plánu nemá v tuto chvíli jednoznačné informace o případném omezení pozemku dotčeném aktivní zónou vodního toku a to vzhledem k tomu, že limity území mohou být obsaženy pouze v části odůvodnění v koord. výkresu a nikoliv ve výrokové části dokumentace . V dokumentaci jsou tedy vyznačeny ještě nezastavěné části pozemků v plochách stabilizovaných pro bydlení, ale současně jsou tyto plochy podle opatření obecné povahy vodoprávního úřadu vlastně nezastavitelné. Platí i pro návrhové plochy. Projektant prověří tuto problematiku aktivní zóny i záplavového území v celém územním plánu.

(Aktivní zóna byla stanovena opatřením obecné povahy Středočeského krajského úřadu, v rámci dokumentu jsou stanoveny přípustné činnosti v tomto území. Podle znění § 67 zák. č.254/2001 Sb. zákon o vodách... ..v aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury, zřizování konstrukcí chmelnic, jsou-li zřizovány v záplavovém území v katastrálních územích vymezených podle zákona č. 97/1996 Sb., o ochraně chmele, ve znění pozdějších předpisů, za podmínky, že současně budou provedena taková opatření, že bude minimalizován vliv na povodňové průtoky; to neplatí pro údržbu staveb a stavební úpravy, pokud nedojde ke zhoršení odtokových poměrů.,

Pořizovatel požaduje prověřit i funkční plochy ve vymezeném záplavovém území . Podle znění §66 odst. 1) zák. č. 254/2001 Sb. -Záplavová území jsou administrativně určená území, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou. Z obsahu tohoto ustanovení je jasně dána hlavní funkce vymezeného území, tzn. dotčeného pozemkuPořizovatel i projektant je povinen akceptovat, že pro pořizování územního plánu (tzn. i jeho změn) je podle § 31 odst.4 stavebního zákona obsah Politiky územního rozvoje ČR (PÚR) závazný. A Politika územního rozvoje ČR , ve znění aktualizace č.1 v „republikových prioritách územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území“ uvedené v bodě 26 podmínka uvádí : Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných případech a odůvodněných případech.)

Pořizovatel upozorňuje, že při pořizování územního plánu sousední obce Otovice, kam zasahuje shodné záplavové území i aktivní zóna vodního toku, bylo nutné tento podklad zanést do územně plánovací dokumentace nad předanou rastrovou mapou nikoliv na základě předaných vektorových dat (rozdílná data), pořizovatel upřesní problematiku osobně,

- doplnit vysvětlení používaných pojmů v územním plánu,
- podkladem pro zpracování změn bude aktuální katastrální mapa,
- zpracovat aktualizaci důležitých limitů v území z územně analytických podkladů,
- projektant zpracuje vydaná správní rozhodnutí , platná, předá obec , jedná se o limit v území, např. územní rozhodnutí o umístění stavby

-ostatní požadavky na změnu územního plánu jsou součástí z příslušných bodů této zprávy o uplatňování územního plánu (např. požadavky vyplývající ze ZÚR, z novely stavebního zákona,..),

Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce,

Projektantem změny územního plánu bude prověřena a doplněna urbanistická koncepce pouze v rozsahu požadavků na změnu (výše uvedené konkrétní požadavky).

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

Územní plán nevymezuje plochu územní rezervy. Projektant ve změnách prověří a odůvodní případnou potřebu ploch nově navržených pro územní rezervu.

Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

Projektant prověří aktuálnost navržených veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření navržených pro vyvlastnění či předkup či požadavků na asanaci, projektant upraví a zredukuje rozsah. Prověří stávající popis veřejně prospěšných opatření , veřejně prospěšných staveb, asanací a jejich odůvodnění, případně upraví.

U všech pozemků případně nově (i územním plánem navržených) navržených pro možné předkupní právo je třeba uvést druh veřejně prospěšných staveb či zda se jedná o veřejné prostranství. Projektant zpracuje do dokumentace údaje v souladu se zákonným ustanovením vyhl. 500/2006 Sb. příloha č.7, bod II.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 již v rámci společného jednání. Dokumentace bude uvedena do souladu s platnými právními předpisy v těchto změnách územního plánu.

Případně nově navržená veř. prospěšná opatření , veřejně prospěšné stavby, asanace budou zakresleny ve grafické části změn územního plánu, budou označeny identifikovatelným a nezaměnitelným způsobem a popsány v textové části územ. plánu. Návrh případných ploch pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, asanace bude projektantem řádně odůvodněn.

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 grafickou část.

Provést revizi územního plánu vzhledem ke změně stavebního zákona, revidovat plochy u kterých je možné stanovit předkupní právo (VPS bez možného zřízení věcného břemene + veřejné prostranství) či možnost vyvlastnění (VPS+...).

Vzhledem k závažnosti institutu vyvlastnění a předkupu bude úprava a návrh projednán s pořizovatelem a určeným zastupitelem, návrh bude projektantem náležitě odůvodněn.

Pořizovatel domnívá, že v platném územním plánu je vymezen opravdu velký rozsah VPS, VPO a některé stavby či opatření neodpovídají důležitostí vyvlastnění či předkupu.

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 ve změnách územního plánu u kterých by bylo uloženo prověření ploch regulačním plánem.

Územní plán vymezuje plochy s nařízenou územní studií v grafické části, vlastní kapitola v textové části není řešena. Jedná se o chybu územního plánu, bude projektantem prověřeno a odstraněno. V případě požadavku na vymezení těchto ploch bude ve změně územního plánu rozsah této kapitoly odpovídat požadavkům vyplývajícím z vyhlášky 500/2006 Sb. - obsah územního plánu.

Bez požadavků na vymezení nových ploch u kterých by bylo zpracování územní studie uvedeno jako podmínka pro rozhodování v území. Projektant prověří účelnost vymezení ploch pro zpracování územní studie.

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 plánu bude zpracována k vydání v rozsahu měněných částí.

Grafická výroková část 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 koordinačního 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 územní plán.

-textová část bude zpracována tak, že jednotlivé změny textu budou popsány stejnou formou, jako se píše např. změna zákona.

- součástí odůvodnění změny bude srovnávací text výrokové části

Dokumentace změny územního plánu k projednání či k jejímu vydání, tzn. rozsah, obsah, počet dokumentací, ...) bude odpovídat požadavkům zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů a příslušným prováděcím vyhláškám

Dokumentace změny územního plánu k vydání bude odevzdána ve 2 vyhotoveních.

Výsledný návrh změny bude odevzdán obci na datovém nosiči v digitálním rastrovém výstupu.

Obci budou předána vektorová digitální data vydaných změn územního plánu, např. ve formátu dgn, dwg, shp.

Pořizovateli bude předána změna územního plánu v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu (viz. §3 odst.7 zák. č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím).

Následně bude zpracování dokumentace právního stavu po vydání této změny územního plánu podle § 55 odst. 5) stavebního zákona. (Zpracování tohoto úplného znění bude součástí zakázky na zpracování této změny územního plánu).

Dokumentace úplného znění bude odevzdána ve 4 vyhotoveních.

Výsledný návrh změny bude odevzdán obci na datovém nosiči v digitálním rastrovém výstupu.

Obci budou předána vektorová digitální data úplného znění územního plánu, např. ve formátu dgn, dwg, shp.

Pořizovateli bude předáno úplné znění územního plánu v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu (viz. §3 odst.7 zák. č. 106/1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím).

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.

Na základě stanoviska příslušného orgánu lze vyloučit významný vliv předložené zprávy samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětů ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí stanovených příslušnými vládními nařízeními.

Příslušný orgán nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č.1 ÚP Zákolany na životní prostředí (tzv. SEA). Vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území nebude tedy zpracováno.

g) Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu, je-li zpracování variant vyžadováno.

V rámci zprávy o uplatňování územního plánu Zákolany za minulé období se neuplatňují žádné požadavky na zpracování variant řešení změny územ. plánu.

h) Návrh na pořízení nového územního plánu, pokud ze skutečností uvedených pod písmeny a) až d) vyplývá potřeba změny, která podstatně ovlivňuje koncepci územního plánu.

Bez návrhu na pořízení nového územního plánu. V rámci zprávy o uplatňování územního plánu Zákolany za minulé období ze skutečností nevyplývala potřeba změny, která by podstatně ovlivnila koncepci vydaného 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 Zákolany 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.

k) Další požadavky vyplývající např. z projednání s dotčenými orgány a veřejností: projektant prověří a zpracuje do návrhu změn úz. plánu požadavky v souladu s dokumentem „Vyhodnocení požadavků z projednání Zprávy o uplatňování Územního plánu Zákolany, včetně zadání změny územního plánu, stanovisek krajského úřadu, připomínek, které je nedílnou součástí této Zprávy o uplatňování územního plánu.

Podklady pro zpracování zprávy byly zejména:

- Územní plán Zákolany,
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
- Politika územního rozvoje, po aktualizaci č.1

- Územně analytické podklady
- Doplnující podklady pořizovatele
- Územní studie krajiny pro ORP (2018).

Pořizovatel a předkladatel zprávy: Magistrát města Kladna, oddělení architektury, územního plánování a rozvoje města ve spolupráci s určeným zastupitelem, 11/2019.

Schváleno ZO v Zákolanech dne: 27.1.2020.

Magistrát města Kladna
oddělení architektury,
územního plánování a rozvoje města
nám. Starosty Pavla 44, 272 52 Kladno