

Věc: Veřejná vyhláška – oznámení zastupitelstva obce

O P A T Ř E N Í O B E C N É P O V A H Y

Zastupitelstvo obce Nebovidy podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“)

v y d á v á

v souladu s § 43 odst. 4 stavebního zákona, s § 171 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a s § 13 a přílohou č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“)

územní plán Nebovidy.

1. Textová část územního plánu

obsahuje vymezení zastavěného území, koncepci rozvoje území obce, urbanistickou koncepci, koncepci uspořádání krajiny, stanovení podmínek pro využití ploch, vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření a další náležitosti podle přílohy č. 7 část I. odst. 1 vyhlášky.

Počet listů textové části: 30

2. Grafická část územního plánu

obsahuje výkres základního členění území, hlavní výkres, výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací.

Počet výkresů grafické části – 3, v měřítku 1:5 000

O D Ů V O D N Ě N Í

1. Postup při pořízení územního plánu

Zastupitelstvo obce Nebovidy schválilo dne 14.09.2011 pořízení územního plánu. Byl vypracován návrh zadání, veřejnou vyhláškou oznámeno jeho projednání a poté upraveno na základě uplatněných požadavků, podnětů a připomínek. Zadání územního plánu bylo schváleno zastupitelstvem obce 07.05.2012, přičemž v zadání nebylo uloženo projednání konceptu územního plánu. Na základě schváleného zadání byl vypracován návrh územního plánu včetně odůvodnění a taktéž bylo oznámeno místo a doba konání společného jednání, které se uskutečnilo dne 23.04.2013 v Kolíně a ze kterého byl sepsán záznam. Dne 09.08.2013 byla pořizovatelem odeslána žádost o posouzení návrhu územního plánu na Odbor regionálního rozvoje Krajského úřadu Středočeského kraje. Kladné stanovisko pořizovatel obdržel dne 22.08.2013 a v souladu se správním řádem zahájil oznámením veřejnou vyhláškou dne 03.12.2013 řízení o vydání územního plánu formou opatření obecné povahy. Zároveň byl oznámen termín veřejného projednání podle § 22 stavebního zákona, které se uskutečnilo 08.01.2014 v Nebovidech a ze kterého byl sepsán záznam. Dne 20.02.2014 byla pořizovatelem odeslána výzva pro uplatnění stanovisek dotčeným orgánům a Krajskému úřadu Středočeského kraje k návrhu rozhodnutí o námitkách a návrhu vyhodnocení připomínek.

2. Textová část odůvodnění územního plánu

obsahuje vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů, vyhodnocení splnění požadavků zadání, komplexní zdůvodnění přijatého řešení, informace o výsledcích vlivů na udržitelný rozvoj území, vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na půdní fond a další náležitosti podle § 53 odst. 5 stavebního zákona a přílohy č. 7 část II. odst. 1 vyhlášky.

Počet listů textové části odůvodnění: 32

3. Grafická část odůvodnění územního plánu

obsahuje koordinační výkres, výkres předpokládaných záborů půdního fondu, výkres zásobování elektrickou energií a spoje, výkres plynovodů, produktovou a ropovodů, výkres zásobování pitnou vodou, výkres kanalizace, výkres širších územních vztahů.

Počet výkresů grafické části odůvodnění – 7, v měřítku 1:5 000 (širší vztahy 1:50 000 - vložen jako příloha na konci textové části odůvodnění)

4. Rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek

Námítky Ředitelství silnic a dálnic ČR, jako oprávněného investora, doručeny 15.01.2014

1. Vymezení koridoru pro zkapacitnění silnice č. I/38 na čtyřpruh je možné za podmínky, že výstavba v ploše OM změny Z18 bude realizovaná až po vybudování plánovaného rozšíření a OP silnice bude vymezeno nepřerušeno v celém rozsahu katastrálního území Nebovidy.

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění: Do podmínek využití ploch s rozdílným způsobem využití bude v plochách změny Z18 OM zakotvena podmínka, že výstavba bude realizovaná až po vybudování plánovaného rozšíření silnice č. I/38. Ochranné pásmo silnic bude vymezeno.

2. V rozvojové ploše Z12 zařadit objekty bydlení a obecně objekty podléhající splnění hygienických limitů byly zařazeny do podmíněčně přípustného využití s podmínkou, že v územním, resp. stavebním řízení bude prokázáno splnění hlukových limitů s tím, že případná opatření na snížení negativních účinků z provozu na silnici č. I/38 budou řešena na náklady investorů v dané lokalitě.

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje

Odůvodnění: Pro lokalitu Z12 bude stanoveno podmíněně přípustné využití s podmínkou, že v dalším stupni projektové přípravy bude prokázáno, že nebudou překročeny maximálně přípustné hladiny hluku v chráněných vnitřních i venkovních prostorech. Případná opatření na snížení negativních účinků z provozu na silnici č. I/38 budou řešena na náklady investorů v dané lokalitě.

3. Rozšíření silnice č. I/38 uvést do kapitoly g 2)- veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva ke stavbám a pozemkům vyvlastnit.

Rozhodnutí: Námitce se vyhovuje.

Odůvodnění: Pro rozšíření silnice č. I/38 nebude vymezeno předkupní právo.

Připomínky Ilona a Petr Jeřábkovi, doručeny dne 23.05.2013

1. Změna funkčního využití pozemkové parcely č. 36/59 v k. ú. Nebovidy na bydlení smíšené obytné venkovské.

Vyhodnocení: Pozemky se nacházejí mimo souvislou urbanistickou zástavbu, jednalo by se o nekoncepční rozšiřování zastavitelných ploch do volné krajiny. Bude ponecháno v plochách rekreace RH1.

2. Změna funkčního využití pozemkové parcely č. 36/20 v k. ú. Nebovidy na bydlení smíšené obytné venkovské a část parcely na zeleň soukromou a vyhrazenou (z důvodu možnosti oplocení).

Vyhodnocení: Pozemky se nacházejí mimo souvislou urbanistickou zástavbu, jednalo by se o nekoncepční rozšiřování zastavitelných ploch do volné krajiny. Parcela nenavazuje na zastavěné území, zůstane zařazena do ploch smíšených nezastavěného území, oplotit zde je možno pouze pastevní areály.

3. Změna podmínek pro využití ploch - pozemková parcela č. 338/1 v k. ú. Nebovidy z ploch tělovýchovných a sportovních zařízení specifických do tělovýchovných a sportovních zařízení (z OS1 do OS).

Vyhodnocení: Nachází se v nivě potoka, kde není vhodné intenzivní využití jaké je v OS, bude ponecháno v OS1.

4. Změna funkčního využití pozemkové parcely č. 334/1 v k. ú. Nebovidy (alespoň části) na zeleň soukromou z důvodu možnosti oplocení.

Vyhodnocení: Jde o vzrostlou zeleň v nivě potoka tvořící zelenou osu celého území, bude ponecháno ve volné krajině.

5. Změna funkčního využití pozemkové parcely č. 335/3 v k. ú. Nebovidy na bydlení smíšené obytné venkovské

Vyhodnocení: Jde o stávající zeleň v nivě potoka, bude ponecháno ve volné krajině. Pro dostavbu domu je dostatečný prostor v rámci stávající plochy smíšené obytné venkovské.

6. Změna funkčního využití pozemkové parcely č. 318/2 v k. ú. Nebovidy na drobnou a řemeslnou výrobu.

Vyhodnocení: Není vhodné, navazuje na nivu potoka a nenavazuje na další plochy výroby.

Připomínky Pavel Douša, doručeny 15.01.2014

1. Návrh ÚP odporuje charakteru sídla a systému sídelní zeleně (Z05, Z06, Z03 a částečně Z22), nově navrhované plochy zeleně jsou nevyužitelné.

Vyhodnocení: Zásah do zelené osy Nebovidského potoka se předpokládá minimální a nenaruší charakter sídla. Odstavec na str. 6 textové části návrhu Územního plánu bude upraven.

2. Nárůst ploch pro bydlení bez odpovídající obslužnosti.

Vyhodnocení: Nárůst ploch pro bydlení odpovídá demografickému vývoji, je odvozen od atraktivity území spojené s blízkostí Kolína a zájmu veřejnosti o bydlení v podobných lokalitách. Obslužnost je řešena v návrhu ÚP včetně vymezení lokalit, kde bude rozhodování podmíněno zpracováním územní studie, která navrhne parcelaci a místní komunikace pro obsluhu parcel. Nebovidy jsou zásobovány pitnou vodou z veřejného vodovodu, připravuje se napojení Hlubokého Dolu na veřejný vodovod. Kapacita vodojemu je dostatečná pro připojení Hlubokého Dolu i nově vzniklých lokalit zástavby. V Nebovidech je ČOV, splašková kanalizace se v Hlubokém Dole je vybudována, v Nebovidech se plánuje. Kapacita ČOV je dostatečná pro napojení stávající zástavby i nově navržených lokalit. Zastavění jednotlivých ploch se předpokládá pozvolné.

3. Změna charakteru plochy Z16 nemá opodstatnění a měla by být podložena analýzou.

Vyhodnocení: Plocha Z16 se nachází těsně u obchvatu, je navržena jako plocha pro občanské vybavení- komerční zařízení malá a střední a konkrétní záměry připravované v této ploše bude nutné předložit k posouzení vlivů záměrů na životní prostředí (kapitola c.2).

4. Změna charakteru plochy Z14- dochází k poškození charakteru místa.

Vyhodnocení: V ploše Z14 je navrhováno využití plochy smíšené obytné venkovské, kde hlavním využitím jsou rodinné domy, chovatelské a pěstitelské zázemí, dále pozemky stavby občanského vybavení a staveb drobné nerušící výroby a zemědělství. Toto bylo určeno vzhledem k umístění plochy - ochranné pásmo železniční tratě.

Připomínky Jan Moták, doručeny dne 15.01.2014

1. Přesunutí místní komunikace v lokalitě Z01, které umožňuje efektivnější využití ploch oproti návrhu.

Vyhodnocení: VPS je zde projektována na pozemcích ve vlastnictví obce.

2. V plochách Z01, Z02, Z07, Z09 a Z12 doplnit podmínky pro výstavbu tak, aby bylo zamezeno hromadné výstavbě v krátkém časovém rozpětí.

Vyhodnocení: Stanovení etapizace by omezovalo jednotlivé stavebníky.

3. Zrušení návrhu zastavitelné plochy Z03- srůstání obcí Nebovidy a Červené Pečky, zachování dostatečné vzdálenosti od hřbitova, území zatěžkáno ochrannými pásmo inženýrských sítí.

Vyhodnocení: Plocha navazuje na zastavěné území, budou respektovány inženýrské sítě včetně jejich ochranných pásem a ochranné pásmo lesa. Nepředpokládá se zastavění rodinným domem, proto je navrženo smíšené obytné venkovské bydlení. V kapitole c.2 - vymezení zastavitelných ploch je podmínka pro využití plochy.

4. Zrušení návrhu zastavitelné plochy Z05- pozemek se nachází ve svažitém terénu, odporuje pravidlu zachování zeleně v ose Nebovidského potoka.

Vyhodnocení: Předpokládaná výstavba dvou rodinných domů, bude nevýznamným zásahem do sídelní zeleně.

5. Z06- doplnit podmínku pro umístění komunikace pro přímé napojení centra obce na část Nebovidského údolí se sportovními plochami.

Vyhodnocení: Podmínka by byla příliš omezující, ale možnost výstavby komunikace je v přípustném využití.

6. Z08- z centra obce by měly být plochy pro výrobu spíše vytlačovány.

Vyhodnocení: Plocha Z08 je na okraji obce mezi stávajícími výrobními areály, využití jako plocha výroby je optimální.

7. Z10- zrušení návrhu zastavitelné plochy. Připustit by se měly jen sportovní plochy primárně sloužící pro obyvatele obce.

Vyhodnocení: Tato plocha byla vymezena z podnětu vlastníka a konkrétní záměr bude posouzen z hlediska vlivů na životní prostředí.

8. P01- pro plochu před tvrzí doplnit podmínky pro zazelenění.

Vyhodnocení: Parcela č. 155/2 bude zařazena do ploch veřejných prostranství.

Územní plán Nebovidy opatřený záznamem o účinnosti bude uložen u obce Nebovidy, na Odboru regionálního rozvoje a územního plánování Městského úřadu Kolín, na Stavebním úřadu v Kolíně a na Odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Středočeského kraje.

Poučení:

Proti územnímu plánu Nebovidy vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

Lucie Doušová
místostarostka obce

Jaromír Kašpar
starosta obce

Vyvěšeno dne: 28.5.2014

Sejmuto dne: 12.6.2014

Datum nabytí účinnosti: Opatření obecné povahy nabývá účinnosti 15. dnem po vyvěšení na úřední desce Obecního úřadu Nebovidy