



Městský úřad Černošice
odbor územního plánování
Riegrova 1209
252 28 Černošice

Spis. ZN.
Naše č.j./Vaše č.j.
vyřizuje:
tel./e-mail:

uup:28658/2012/Vr/Vest
MUCE 7139/2016 OUP
Ing. arch. Kristýna Jirsová, kancelář č. 21
221982515/kristyna.jirsova@mestocernosice.cz

V Černošicích dne 27.1.2016

dodatek k 43808/2015



Městský úřad
Černošice

Číslo dopor. 10014/1

09 FEB 2016

Zprac.: P

č.j.:
Přílohy: 9

Uklád. znak:

ŽÁDOST

Věc: žádost o dohodu stanoviska odboru životního prostředí Spis. zn.: S-MUCE 43808/2015 OŽP z 18.9.2015 vydanému k návrhu Územního plánu Vestec

Městský úřad Černošice, úřad územního plánování, jako pořizovatel Územního plánu Vestec, příslušný podle § 6 odst. 1 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), obdržel v rámci stanoviska Spis. zn.: S-MUCE 43808/2015 OŽP, č.j. MUCE 52397/2015 OZP z 18.9.2015 **nesouhlasné stanovisko orgánu ochrany přírody** (dále jen „OOP“) k návrhu Územního plánu Vestec ke společnému jednání.

Úřad územního plánování ve smyslu ustanovení § 4 odst. 7 stavebního zákona a ustanovení § 136 odst. 6 zákona č. 500/2004 Sb. (dále jen „správní řád“) ve smyslu ustanovení § 133 odst. 3 správního řádu **žádá o dohodu** ve věci výše uvedeného stanoviska mezi pořizovatelem Územního plánu Vestec a orgánem ochrany přírody.

Orgán ochrany přírody ve svém stanovisku:

- nesouhlasí s využitím ploch Z7, Z12, Z22A, Z17B a část Z17A, Z27C
- požaduje stanovit etapizaci pro využití plochy Z26
- pro plochy smíšené obytné požaduje stanovit koeficient zeleně 40% a koeficient zastavění 30%.

Důvodem nesouhlasu je ochrana hodnot krajinného rázu, zachování harmonického měřítká a vztahů v krajině, obecná ochrana rostlin a živočichů a ochrana ekologicko-stabilizační funkce významného krajinného prvku.

Pořizovatel Územního plánu Vestec navrhuje toto řešení:

- Zastavitelná plocha Z7 je vymezena jako plochy smíšené obytné. Jedná se o stávající pole (parc.č. 814 a 815 v k.ú. Vestec u Prahy) ze všech stran obklopené zastavěným územím – z jižní strany stávajícími plochami bydlení obce Vestec a z okolních stran stávajícími plochami bydlení v Praze – Hrnčích. Orná půda je zařazena do IV. tř. ochrany ZPF. Na pozemcích se nenachází žádná hodnotná vzrostlá zeleň. Na pozemcích není registrován žádný prvek chráněný zákonem č. 114/1992 Sb. Vzhledem k tomu, že se navržená zástavba nenachází v dominantní poloze a svým využitím i podmínkami prostorového uspořádání odpovídá okolním plochám, nedojde k narušení krajinného rázu. V návrhu Územního plánu Vestec bude zastavitelná plocha Z7 ponechána jako plocha S – plochy smíšené obytné.
- Zastavitelná plocha Z12 je vymezena jako plocha občanského vybavení – veřejná infrastruktura potřebná pro další rozvoj občanského vybavení obce Vestec. Jedná se o stávající pole (parc.č. 899 v k.ú. Vestec u Prahy) na hranici sídla. Orná půda je zařazena do IV. tř. ochrany ZPF. Na pozemku se nenachází hodnotná vzrostlá zeleň. Na pozemku není registrován žádný prvek chráněný zákonem č. 114/1992 Sb. Plocha je dopravně přímo napojena na silnici č.III/ 10114 a je vymezena v návaznosti na sousední plochu Z13 určenou pro tělovýchovná a sportovní zařízení. Důvodem pro vymezení ploch občanského vybavení v tomto místě je jejich přímá návaznost na kapacitně dostačující plochy dopravní

infrastruktury a také blízkost území řešeného krajinným plánem. V návrhu Územního plánu Vestec bude využití plochy Z12 upraveno tak, aby bylo určeno pouze pro stavby a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu. Podmínky prostorového uspořádání budou také upraveny (podlažnost max. 2.NP, 40% zeleně) tak, aby nedošlo k narušení krajinného rázu. Rozhodování o změnách v tomto území bude podmíněno zpracováním územní studie, která bude mimo jiné řešit propojení mezi Jelínkovou Zahradou, plochou Z12 a krajinným plánem v okolí Vesteckého rybníka.

- Zastavitelná plocha Z22A je vymezena jako rozšíření plochy občanského vybavení – komerční zóny. Jedná se o pole podél silnice navazující na stávající pozemky se stavbami pro služby, sport, kanceláře, apod. Podle BPEJ je orná půda v dotčené ploše zařazena do III. tř. ochrany ZPF. V ploše Z22A se nenachází hodnotná vzrostlá zeleň a není zde registrován žádný prvek chráněný zákonem č. 114/1992 Sb. Ochrana sousedního významného krajinného prvku je zajištěna vymezením lokálního biokoridoru LBK1.2. V návrhu Územního plánu Vestec bude zastavitelná plocha Z22A ponechána jako plocha OK – plocha občanského vybavení – komerční zóna.
- Zastavitelná plocha Z17B a část plochy Z17A je vymezena jako rozšíření plochy občanského vybavení – komerční zóny mezi silnicemi č.II/603 a č.III/10114. Jedná se o pole navazující na stávající zastavěné území (využité zejména pro služby – prodejna nářadí, bazénové technologie, apod.). Podle BPEJ je orná půda v dotčené ploše zařazena do IV. tř. ochrany ZPF. V ploše se nenachází hodnotná vzrostlá zeleň, kromě pozemků parc.č.207 a 201/4, kde jsou zbytky původního sadu. V plochách není registrován žádný prvek chráněný zákonem č. 114/1992 Sb. Plocha Z17A bude ještě podrobněji řešena regulačním plánem RP-03, jehož vydání je podmínkou pro rozhodování o změnách v území. V regulačním plánu budou mimo jiné podrobněji řešena veřejná prostranství včetně zeleně Podle požadavku zadání regulačního plánu bude významnou problematikou RP-03 formování okrajové části zástavby na jihu řešeného území podél ulice Hodkovické. Návrh regulačního plánu se bude zabývat dopadem navrhované zástavby na siluetu širšího centra sídla. Protože další podrobnější podmínky pro ochranu krajinného rázu budou stanoveny v RP-03, bude v návrhu Územního plánu Vestec zastavitelná plocha Z17B a Z17A ponechána jako plocha OK – plocha občanského vybavení – komerční zóna.
- Zastavitelná plocha Z27C je vymezena jako rozšíření stávající plochy občanského vybavení – věda a výzkum, kde probíhá výstavba Biotechnologického a biomedicínského centra (BIOCEV) a pokračování plochy občanského vybavení – komerční zóny podél silnice č.III/10114. Jedná se o pole navazující na koridor hromadné dopravy. Podle BPEJ je orná půda v dotčené ploše zařazena do IV. tř. ochrany ZPF. V ploše se nenachází hodnotná vzrostlá zeleň, kromě úzkého pásu zeleně podél pozemků parc.č. 287, 1023/2 a 211. V plochách není registrován žádný prvek chráněný zákonem č. 114/1992 Sb. Plocha Z27C bude ještě podrobněji řešena územní studií US-2, jejíž schválení bude podmínkou pro rozhodování o změnách v území. V územní studii budou mimo jiné podrobněji řešena veřejná prostranství včetně zeleně Protože další podrobnější podmínky pro ochranu krajinného rázu budou stanoveny v US-2, bude v návrhu Územního plánu Vestec zastavitelná plocha Z27C ponechána jako plocha OK - plocha občanského vybavení - komerční zóna a OW - plocha občanského vybavení - věda a výzkum.
- Požadavek na využití zastavitelné plochy Z26 až po zastavění okolních lokalit (Z25, Z24 Z24B) požaduje pořizovatel vypustit, protože se jedná o území, kde všechny uvedené plochy tvoří větší proluky mezi stávajícími areály na území Vestce a Hl. m. Prahy využitými pro služby (autoservisy, autoopravny, betonářství, apod.). Vzhledem k neucelenosti původního rozvoje lokality, není již nyní důležitý postup jejího zastavování.
- Podmínky prostorového uspořádání pro plochu S – plochy smíšené obytné navrhuje pořizovatel stanovit podle charakteru a struktury stávající zástavby. V zastavěném území odpovídá charakteru původní zástavby koeficient zastavění pozemku 50% a koeficient zeleně 40%, v zastavitelných plochách navazujících na zastavěné území odpovídá charakteru novější zástavby koeficient zastavění pozemku 35% a koeficient zeleně 40%.

Pořizovatel žádá o upřesnění zda se jedná o stanovisko orgánu ochrany přírody ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona uplatněné podle § 77 odst. 1 písm. q) zákona č. 114/1992 Sb. nebo pouze o vyjádření podle § 154 správního řádu, jak je uvedeno ve stanovisku Spis. zn.:

S-MUCE 43808/2015 OŽP, č.j. MUCE 52397/2015 OZP z 18.9.2015. Obsah stanoviska je § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona závazný pro opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán. V případě, že se jedná o vyjádření není pořizovatel územního plánu povinný dosáhnout s dotčeným orgánem dohody o zohlednění jeho požadavku a vyjádření je pouze podkladem pro úpravu návrhu územního plánu po společném jednání.

Pořizovatel dále žádá o upřesnění zda se jedná o stanovisko vodoprávního úřadu ve smyslu § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona uplatněné podle § 106 odst. 2 zákona č. 254/2001 Sb. nebo pouze o vyjádření podle § 154 správního řádu, jak je uvedeno ve stanovisku Spis. zn.: S-MUCE 43808/2015 OŽP, č.j. MUCE 52397/2015 OZP z 18.9.2015. Obsah stanoviska je § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona závazný pro opatření obecné povahy, kterým se vydává územní plán. V případě, že se jedná o vyjádření není pořizovatel územního plánu povinný dosáhnout s dotčeným orgánem dohody o zohlednění jeho požadavku a vyjádření je pouze podkladem pro úpravu návrhu územního plánu po společném jednání. Stanovisko dotčeného orgánu musí zejména obsahovat odkaz na zmocnění v příslušném zvláštním zákoně a odůvodnění uplatněných požadavků (§ 68 odst. 3 správního řádu). Pořizovatel proto žádá o doplnění odůvodnění uplatněných požadavků ve stanovisku vodoprávního úřadu.

Obdobně pořizovatel žádá o upřesnění zda se v případě orgánu veřejné správy v oblasti odpadového hospodářství jedná o stanovisko uplatněné podle § 79 odst.1 písm. k) zákona č. 185/2001 Sb. nebo o vyjádření a v případě orgánu státní správy lesů o stanovisko uplatněné podle § 48 odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb. nebo o vyjádření.


Městský úřad Černošice
úřad územního plánování
252 28 Černošice
Riegrova 1209 ①
Ing. Helena Ušiaková
vedoucí odboru územního plánování
"otisk úředního razítka"

Obdrží: Městský úřad Černošice, Odbor životního prostředí, Podskalská. 19, 120 00 Praha 2

