

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Vrátkov 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, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška“),

územní plán Vrátkova,

kteřý Zastupitelstvo schválilo na svém zasedání dne 22.6.2015 usnesením č. 13/2015.

1. Textová část územního plánu

obsahuje vymezení zastavěného území, koncepci rozvoje území obce, stanovení podmínek pro využití ploch a další náležitosti podle přílohy č. 7 díl I. odst. 1 vyhlášky.

Počet listů textové části: 38

2. Grafická část územního plánu

Obsahuje:

01_Výkres základního členění území	M 1:5000
02_Hlavní výkres	M 1:5000
03_Koncepce dopravní a technické infrastruktury	M 1:5000
04_Výkres veřejně prospěšných staveb a opatření	M 1:5000

Počet výkresů grafické části – 4

ODŮVODNĚNÍ

1. Postup při pořízení územního plánu

Obec Vrátkov neměla platnou územně plánovací dokumentaci, pouze opatřením obecné povahy spis. zn. 3849/2009/STAV/KU ze dne 4.8.2009 bylo vymezeno zastavěné území obce.

Zastupitelstvo obce Vrátkov usnesením č. 2/2010 ze dne 8.11.2010 rozhodlo o pořízení územního plánu, usnesením č. 41/2010 ze stejného dne zvolilo pověřeným zastupitelem starostu obce Ing. Václava Pažouta.

Pořizovatelem územního plánu je Úřad územního plánování Městského úřadu Český Brod, odbor stavební a územního plánování.

Na základě územně plánovacích podkladů byl pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem vypracován návrh zadání, který byl projednán podle § 47 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Návrh zadání byl jednotlivě zaslán krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím. Veřejnosti bylo projednávání zadání včetně poučení o lhůtách, ve kterých je možné podávat k návrhu zadání připomínky, oznámeno veřejnou vyhláškou. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlížení v tištěné podobě po dobu 30 dnů na obecním úřadu, v elektronické podobě na internetových stránkách obce. Po uplynutí lhůt k podání připomínek veřejnosti, požadavků a stanovisek dotčených orgánů a podnětů sousedních obcí byl návrh zadání pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem upraven podle výsledku

projednání. Upravený návrh zadání byl v souladu s § 47 odst. 4 stavebního zákona předložen Zastupitelstvu obce, které jej svým usnesením č. 2/2012 ze dne 9.1.2012 schválilo.

Na základě schváleného zadání byl vypracován návrh územního plánu. K projednání návrhu územního plánu pořizovatel v souladu s § 50 odst. 2 stavebního zákona nařídil na den 27.8.2013 společné jednání o územním plánu, oznámení o jeho konání, včetně lhůt k uplatnění stanovisek a připomínek, bylo zasláno krajskému úřadu, dotčeným orgán a sousedním obcím jednotlivě. Z konání společného jednání o územním plánu byl pořízen protokol. Veřejnosti bylo zadání územního plánu včetně poučení o lhůtách, ve kterých je možné podat připomínky, oznámeno veřejnou vyhláškou. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlížení v tištěné podobě po dobu 30 dnů na obecním úřadu a u pořizovatele, v elektronické podobě na internetových stránkách obce i pořizovatele.

Po uplynutí lhůt k podání připomínek veřejnosti, požadavků a stanovisek dotčených orgánů a připomínek sousedních obcí, byl návrh zadání pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem upraven podle výsledku projednání.

Upravený návrh byl se sdělením, že z návrhu územního plánu byly odstraněny nedostatky z hledisek uvedených v § 50 odst. 7 stavebního zákona, zaslán k vyjádření krajskému úřadu. Ten přípisem č.j. 002413/2014/KUSK spis. zn. SZ 187017/2013/KUSK REG/MP ze dne 6.1.2014 odstranění nedostatků potvrdil a souhlasil s dalším projednáním územního plánu.

Opatřením ze dne 4.2.2014 pořizovatel oznámil zahájení projednání a současně na den 26.3.2014 nařídil jeho veřejné projednání, ze kterého byl pořízen záznam. Oznámení o konání veřejného projednání, včetně poučení o podání stanovisek a připomínek, bylo krajskému úřadu, dotčeným orgánům a sousedním obcím doručeno jednotlivě. Veřejnosti bylo zadání územního plánu, včetně poučení o lhůtách, ve kterých je možné podat námítky a připomínky, oznámeno veřejnou vyhláškou. Návrh zadání byl vystaven k veřejnému nahlížení v tištěné podobě po dobu, ve které bylo možné podat námítky či připomínky, na obecním úřadu Vrátkov a u pořizovatele, v elektronické podobě na internetových stránkách obce i pořizovatele.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání a zpracoval, s ohledem na veřejné zájmy, návrh rozhodnutí o námítkách a návrh vyhodnocení připomínek uplatněných k návrhu územního plánu. Návrh rozhodnutí byl spolu s výzvou k uplatnění stanovisek do 30 dnů od obdržení výzvy doručen dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. Následně rozhodnutí o námítkách usnesením č. 30/2014 ze dne 29.9.2014 schválilo zastupitelstvo obce Vrátkov. Návrh územního plánu byl dán do souladu se schváleným rozhodnutím o námítkách a se stanovisky dotčených orgánů uplatněnými při veřejném projednání. Jednalo se o nepodstatné úpravy a tudíž se již nekonalo opakované veřejné projednání.

Projednání návrhu územního plánu Vrátkova proběhlo v souladu s ustanoveními § 46 – 53 stavebního zákona.

2. Textová část odůvodnění územního plánu

Obsahuje vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů, údaje o splnění zadání, komplexní zdůvodnění přijatého řešení, informace o výsledcích vlivů na udržitelný rozvoj území, požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, požadavky na plošné a prostorové uspořádání území, požadavky na řešení veřejné infrastruktury, vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na půdní fond, splnění požadavků CO a požární ochrany a další náležitosti podle § 53 odst. 5 stavebního zákona a přílohy č. 7 díl II. odst. 1 vyhlášky.

Počet listů textové části odůvodnění: 15

3. Rozhodnutí o námítkách a vyhodnocení připomínek

1. Pořizovatel zamítl tyto námítky:

- **Námítka RNDr. Vojtěcha Zadražila ze dne 31.03.2014 č.j. MUCB 9814/2014**

RNDr. Vojtěch Zadražil jako vlastníka pozemku parc. č. 580/4 v k. ú. Vrátkov proti jeho zařazení pod kategorii zahrady. Na tomto pozemku jsou umístěny dvě stavby :

1. Studna na pitnou vodu
2. budova vodárny

Vzhledem k tomu, že tento pozemek funguje po celou dobu více jak 50 let především jako lokalita zdroje pitné vody pro obytný dům ve Vrátkově č.p. 90, navrhuji nové zařazení pozemku parc. č. 580/4 pod kategorii: PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ.

Odůvodnění: Pozemek se nachází za hranicí zastavěného i zastavitelného území, je obklopen pozemky s funkčním využitím orná půda. Stávající stavba studny a budova vodárny nejsou v rozporu s navrhovaným funkčním využitím plochy Zahrady – NZ – stávající, změna funkční plochy z důvodu

umístění těchto staveb na pozemku není nutná. Záměrem zpracovatele i obce není rozšiřování zástavby do uvedeného prostoru, neboť zde není k dispozici potřebná kvalitní dopravní ani technická infrastruktura.

• **Námítky Ing. Jindřišky Moravcové a Ing. Pavla Moravce ze dne 27.03.2014 č.j. 9539/2014**

- a. Ing. Moravcová a Ing. Moravec jsou vlastníky pozemku parc. č. st. 82 v k.ú. Vrátkov s budovou č.p. 8, který je dle návrhu zařazen do plochy bydlení venkovského typu. Pozemek i budovy v minulosti sloužily i k drobné zemědělské výrobě, kterou by zde chtěli ve stávajících budovách provozovat i v budoucnu – živočišnou i rostlinnou. V souvislosti s provozováním rostlinné a živočišné výroby by chtěli využít produktů z této činnosti ve stravovacím zařízení, které by zde chtěli provozovat. Manželé Moravcovi proto žádají o zařazení pozemku parc. č. st. 82 v k.ú. Vrátkov s budovou č. 8 do plochy smíšené obytné. Důvodem zařazení do plochy smíšené obytné je provozování drobné zemědělské výroby a provozování stravovacího zařízení, zvýšení občanské vybavenosti a zaměstnanosti v obci.

Odůvodnění: *Pozemek se stavbou jsou zařazeny v ploše s funkčním využitím plochy pro bydlení venkovského typu, kde je přípustné drobné podnikání slučitelné s bydlením. Pořizovatel i obec jsou toho názoru, že v této lokalitě není žádoucí provozovat zemědělskou výrobu (hluk, zápach, nakládání s odpady) ve vztahu k bydlení v okolních rodinných domech. Jiné drobné podnikání, které nezvyšuje nároky na dopravu a negativně neovlivní okolní zástavbu, je možné i při zařazení pozemku do plochy bydlení venkovského typu.*

- b. Ing. Moravcová a Ing. Moravec jako vlastníci pozemku parc. č. st. 50/1 v k.ú. Vrátkov s budovou č. p. 13 podávají námitku proti zařazení do plochy stávající plocha pro bydlení venkovského typu. Pozemek i budovy v minulosti sloužily i k drobné zemědělské výrobě, kterou by zde chtěli ve stávajících budovách provozovat i v budoucnu – živočišnou i rostlinnou. V souvislosti s provozováním rostlinné a živočišné výroby by chtěli využít produktů z této činnosti v maloobchodní prodejně – provozovně, kde by produkty prodávali. Žádají proto zařazení pozemku parc. č. st. 50/1 v k.ú. Vrátkov s budovou č. p. 13 do plochy smíšené obytného typu. Důvodem je provozování drobné zemědělské výroby a provozování maloobchodní prodejny, zvýšení občanské vybavenosti a zaměstnanosti v obci.

Odůvodnění: *Stavba se nachází v klidné části obce, kde na zachování klidové zóny trvají jak obec, tak i pořizovatel. Pozemek se stavbou jsou zařazeny v ploše s funkčním využitím plochy pro bydlení venkovského typu, kde je přípustné drobné podnikání, které nesnižuje pohodu bydlení a bude sloužit obyvatelům ve vymezené ploše. I současné zařazení pozemku umožňuje v objektu zřídit maloobchodní prodejnu.*

- c. Ing. Jindřiška Moravcová a Ing. Pavel Moravec dále podávají připomínku k začlenění pozemku parc. č. 806/2 - část, 806/16 - část, 806/17, 714/1, 711/1, 711/7, 707/1, 707/3, 707/4, 707/5, 707/6, 707/7, 716/1 - část, 704/2, 969 - část, 699/1 – část, 699/5 – část, 678/1 – část, 558, 763/6, 1411/2, 1411/5 a 1411/6, to vše v k.ú. Vrátkov, do plochy pro bydlení individuální bez veřejné zeleně, přestože se jedná ve velké míře o pozemky ve vlastnictví obce. Navrhují proto, aby na takto navržených pozemcích ve vlastnictví obce byla v ÚP navržena i plocha pro veřejnou zeleň. Důvodem je dosavadní členění obce a výskyt zelených ploch v podobě zahrad a ovocných sadů ve staré zástavbě v obci i zachování rázu obce i v nově zastavitelných lokalitách. Pokud by byly pozemky rozparcelovány na malé pozemky, bylo by v zástavbě dle popsaných pravidel málo zelených ploch. Obec nereprezentuje svůj záměr o vypracování regulačního plánu a na nově vytvořené plochy k bydlení není zpracována územní studie. V návrhu ÚP není přesně vymezeno, kde a kolik zeleně je vzhledem k plánované nové výstavbě předepsáno. Proto manželé Moravcovi žádají tento údaj do návrhu ÚP doplnit.

Odůvodnění: *Připomínku spatřuje obec i pořizovatel za splněnou, neboť požadavek na vytvoření ploch zeleně je dán nejen navrhovaným územním plánem, ale také vyhláškou č. 501/2006 Sb. V návrhové ploše BV-1 je určeno, že součástí této plochy budou plochy pro veřejná prostranství, bez jejich vymezení nebude možné vydat rozhodnutí o dělení pozemků. U dalších ploch vzhledem k jejich výměře není vyhláškou tato povinnost uložena. Protože začlenění zeleně do rozvojových ploch je návrhem územního plánu respektováno, byla námitka zamítnuta.*

2. Pořizovatel vyhověl těmto námítkám:

- **Námítka Ing. Jindřišky Moravcové a Ing. Pavla Moravce ze dne 27.03.2014 č.j. 9539/2014**

Ing. Moravcová a Ing. Moravec jako vlastníci pozemku **parc. č. st. 67** v k.ú. Vrátkov s budovou č.p. 2 nesouhlasí s tím, aby tato parcela se stavbami byla zakreslena jako stávající plocha pro **bydlení venkovského typu**. Jedná se o jednu z nejrozlehlejších původních zemědělských usedlostí v obci, která byla za účelem zemědělské činnosti vystavěna v 19. století. K tomuto účely by chtěli stávající budovy užívat i v budoucnu a provozovat zde drobnou zemědělskou výrobu – živočišnou i rostlinnou. V minulosti zde byla aktivně provozována jak živočišná tak i rostlinná výroba. Manželé Moravcovi proto žádají o zařazení **do stávající plochy smíšené obytné**. Důvodem námítky je původní rozloha a charakter staveb, které jsou od 19. století určeny k provozování zemědělské výroby, kterou by tam chtěli obnovit. Jedná se o stejný případ jako například parc. č. st. 66 s budovou 11 nebo parc. č. st. 161 s budovou č.p. 42 apod., které jsou v návrhu zařazeny do plochy stávající plochy smíšené obytné.

Odůvodnění: Pozemek leží v blízkosti centra obce, které má funkční využití jako plocha smíšená obytná. Protože do ploch smíšených obytných lze zahrnout pouze stavby a zařízení, které svým provozováním technických zařízení nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území a svým charakterem nezvyšují dopravní zátěž v území, změnou funkčního využití pozemku nelze předpokládat rušivou funkci okolní zástavby. S ohledem na výše uvedené a charakter stavby (jedná se o zemědělskou usedlost), která již v minulosti sloužila k podnikání, bylo námítce vyhověno.

- **Námítka Romany Budské a Miroslava Budského ze dne 1.4.2014 č.j. MUCB 9929/2014**

Paní Romana Budská a pan Miroslav Budský podali námítku proti zařazení pozemků **parc. č. st. 257 a parc. č. 594/12** v k.ú. Vrátkov, které vlastní, do plochy k **bydlení venkovského typu** a žádají, aby obě parcely byly zařazeny **do plochy smíšené obytné**. Důvodem je plánované drobné podnikání jejich syna, které bude slučitelné s bydlením.

Odůvodnění: Pozemek se stavbou se nachází při severním okraji obce při hranici zastavěného území, kdy ze severu a východu je pozemek obklopen zelení, z jihu je komunikace. Zařazením pozemku do plochy venkovské smíšené nelze předpokládat rušivou funkci pro okolní zástavbu.

- **Námítka města Český brod ze dne 13.3.2014 č.j. MUCB 8124/2014**

Město Český Brod zastoupené starostou Bc. Jakubem Nekolným jako vlastník pozemků **parc. č. st. 253 a parc. č. 1421/5 a 1421/6** v k.ú. Vrátkov podalo námítku proti zařazení celého areálu do plochy **bydlení venkovské**. Toto zařazení nekoresponduje s určením celého objektu a s jeho možným budoucím využitím. Lesní správce připravuje záměr výroby palivového dřeva, v jehož rámci bude areál zatížen hlukem z dopravy surovin, hlukem z manipulace s ním, hlukem z motorových pil, hlukem z dopravy hotového paliva. Kromě tohoto záměru jsou hospodářské budovy zázemím pro celý lesní majetek, takže zde parkuje traktor a stroje pro práci v lese, je zde skladován materiál pro údržbu lesního majetku. Výše popsaná činnost jistě nepatří do venkovského bydlení, jejich rozsah však není takový, aby byl důvod areálu lesovny do ploch výrobních, ve kterých mj. není možné situovat obytné prostory. Námítka spočívá v tom, že navrhované bydlení venkovské na uvedených pozemcích neodpovídá využití a záměrům vlastníka na využití areálu lesovny. Město se domnívá, že vhodnější je zařazení do kategorie **bydlení smíšené**.

Odůvodnění: Pozemky se stavbou leží samostatně na jihozápadním okraji obce, od obytné části obce je dělí lesní pozemky. Vzhledem k umístění areálu nemůže dojít k negativnímu ovlivnění obytné části obce, proto lze námítce vyhovět.

3. Pořizovatel částečně vyhověl těmto námítkám:

-

Vyhodnocení připomínek:

Pořizovatel vyhodnotil připomínky takto:
V průběhu řízení nebyly uplatněny připomínky.

Vyhodnocení stanovisek dotčených orgánů:

Stanoviska dotčených orgánů k veřejnému projednání ze dne 26.03.2014

- Koordinované stanovisko vydané KÚSK ze dne 24.2.2014
- stanovisko podle zákona č. 114/1992 Sb. – do ÚP doplnit podmínky pro realizaci v ploše RL-1 a RS-1- na plochách BV-1 a BV-3 se doporučuje před zahájením prací provést přírodovědný průzkum za účelem ověření možné přítomnosti ohrožených živočišných druhů

- stanovisko podle zákona č. 100/2001 Sb. – před realizací záměru v ploše RL-1 a RS-1 je nutné si vyžádat vyjádření příslušného úřadu, zda záměr podléhá posouzení ve smyslu stanovení § 4 zákona. Vzhledem k návaznosti ploch RL-1 (plocha pro vzlety a přistání SLZ v nepravidelném provozu) a RS-1 (plocha sportovní, nezbytné zázemí) příslušný úřad doporučuje ve smyslu citovaného zákona projednat záměr v obou plochách jako celek.

Připomínky budou zpracovány do textové části územního plánu

- Státní pozemkový úřad ze dne 13.3.2014 – zůstává v platnosti stanovisko ze dne 14.8.2013
- koncepce uspořádání krajiny umožňovala umístění společných zařízení na základě přesných zjištění situace v terénu a jednání s vlastníky. S odkazem na § 18 odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb. budou tato společná zařízení umístěna v nezastavěném území.
- Respektování stávajícího stavu polních cest v terénu a hlavně možnost jejich doplnění.
- Účelové komunikace – polní cesty v ÚP nebudou stanoveny jako plochy dopravní infrastruktury

Připomínky budou zpracovány do územního plánu

- ČR- Ministerstvo obrany, agentura hospodaření s nemovitým majetkem
- doplnění regulativu do textové i grafické části ÚP: V řešeném území se nachází ochranné pásmo radiolokačního prostředku zahrnuté do jevu 103 – letecká stavba včetně ochranného pásma viz. Pasport č. 238/2012. Za vymezené území se v tomto případě považuje zakreslené území – viz. příloha pasportního listu. Vydání závazného stanoviska MO ČR podléhá výstavba vyjmenovaná v části – vymezená území – celé správní území.

Připomínka bude zpracována do územního plánu

- MUČB – odbor životního prostředí ze dne 5.2.2014
- doporučuje zpracovat stanoviště na vytříděné složky využitelných odpadů v rámci rozvojové lokality

Územní plán neřeší jednotlivosti, bude řešeno v rámci parcelace pozemků rozvojové lokality.

- u pozemků sousedících s vodním tokem zachovat pásmo 6 m od břehové čáry koryta, které bude sloužit ke správě drobného vodního toku - připomínka bude zpracována do územního plánu

Připomínka bude zpracována do územního plánu

4. Grafická část odůvodnění územního plánu

Obsahuje:

05_Koordinační výkres	M 1:5000
06_Výkres širších vztahů	M 1:5000
07_Výkres předpokládaných záborů ZPF	M 1:5000

Počet výkresů grafické části odůvodnění – 3

Územní plán byl pořizován dle právních předpisů platných v roce 2010 a není v rozporu se současně platnými právními předpisy.

Územní plán Vrátkova opatřený záznamem o účinnosti bude uložen u obce Vrátkov, na Odboru stavebním a územního plánování Městského úřadu Český Brod a na Odboru regionálního rozvoje Krajského úřadu Středočeského kraje.

Poučení:

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

.....
M.Benešová
místostarosta obce

.....
Ing. Václav Pažout
starosta obce

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Záznam o účinnosti opatření obecné povahy podle § 168 odst. 1 stavebního zákona

Datum nabytí účinnosti:

Požizovatel: Městský úřad Český Brod

Ing. Radana Marešová
vedoucí odboru
oprávněná úřední osoba