

**NÁVRH NA POŘÍZENÍ
ZMĚNY Č.2 ÚP PŘEZLETICE
A
STANDARDIZACE ÚP PŘEZLETICE
ZKRÁCENÝM POSTUPEM**

A. Údaje o navrhovateli:

Navrhovatelem pořízení změny č. 2 Územního plánu Přezletice (dále jen „ÚP Přezletice“), která se týká úpravy kapitoly Díl a11 bodu (1) textové části ÚP Přezletice je z vlastního podnětu obec Přezletice, zastoupená starostou obce Tomášem Řihou.¹

Návrh na pořízení této změny platného územního plánu, včetně standardizace platného ÚP Přezletice by měl být předložen zastupitelstvu obce Přezletice k projednání a rozhodnutí o pořízení počátkem roku 2024.

B. Údaje o pozemcích dotčených pořizovanou změnou č. 2 ÚP Přezletice:

Pořizovaná změna se týká textové části platného ÚP Přezletice, rozporu názvu kapitoly Díl a11 a obsahu bodů (1) - (6), ve které bude obsahově upravený text bodu (1) uveden do souladu s jejím názvem.

Navrhovaná změna nebude plošně vymezena na konkrétních pozemcích a s úpravami v grafické části výroku a odůvodnění ÚP Přezletice není uvažováno.

C. Návrh obsahu změny č. 2 ÚP Přezletice:

C.1. Využití ploch dle platného územního plánu

Platný ÚP Přezletice byl schválen usnesením zastupitelstva obce dne 10.10.2011, vydán Opatřením obecné povahy č.01/2011 a nabyl účinnost dne 20.10.2011. Ode dne, kdy nabyl platnost, nebyla pořízena žádná změna, přestože pořízení změny č.1 zkráceným postupem schválilo ZO Přezletice usnesením č.5/2020 ze dne 16.11.2020, v souvislosti se zahájením projednávání územního opatření o stavební uzávěře.

Územní plán Přezletice byl zpracován na mapovém podkladu katastrální mapy v digitální podobě a je na webových stránkách obce prezentován.

V roce 2022 rozhodlo zastupitelstvo obce o zpracování Zprávy o uplatňování ÚP Přezletice (dále „Zpráva“). Součástí Zprávy není zadání změny č.1 ÚP Přezletice, ve které by, dle doporučení Úřadu územního plánování – ORP Brandýs, byla revidována celá koncepce územního rozvoje obce pořízením této změny zkráceným postupem s prvky regulačního plánu. Tato Zpráva byla projednána v ZO Přezletice 23.1.2023 a usnesením č.1/2023 bod 2 ZO Přezletice vzata na vědomí.

Využití zastavitelných ploch dle platného územního plánu pro výstavbu bylo omezeno vydanou stavební uzávěrou, rozdělenou do tří částí I – III. Územní opatření o stavební uzávěře (dále „ÚOSU“) bylo schváleno usnesením zastupitelstva obce Přezletice č.16/2021 dne 29.9.2021 a vydáno s účinností od 20.10.2021. ÚOSU bude platné do doby nabytí účinnosti opatření obecné povahy, kterým bude vydána změna č.1 ÚP Přezletice.

¹ Pořizovatelem ÚPD – změny č.2 ÚP Přezletice je obecní úřad Přezletice, zastoupený fyzickou osobou, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle § 24 odst.1 zákona č.183/2006 Sb., resp. § 46 odst.(2) písm. c) zákona č.283/2021 Sb. a zastupujícím pořizovatele v procesu pořizování na základě smlouvy, uzavřené mezi Ing. arch. Libuší Hadravovou a Obcí Přezletice.

C.2. Zdůvodnění pořízení změny č. 2 ÚP Přezletice

V současné době je zásadním problémem pro rozvoj zástavby v obci podmínka stanovená v kap. Díl a11 Stanovení pořadí změn v území (etapizace), v bodě (1), která se týká podmínek pro povolení staveb pro bydlení mimo zastavěné území, vázaných na uvedení do provozu nové budovy obecního úřadu (Obecního domu) po dosaženém počtu 1950–2050 trvale bydlících obyvatel s možností výjimečně přípustného navýšení počtu obyvatel o 5 %.

Návrh změny č.2 ÚP Přezletice, jejímž obsahem bude textace bodu (1) kap. Díl a11 související s výstavbou obecního úřadu, není s obsahem a trváním územního opatření o stavební uzávěře v kolizi, neboť stavební uzávěra se týká povolování a provedení výstavby a to do doby nabytí účinnosti změny č.1 ÚP Přezletice, které omezení vyplývající ze stavební uzávěry zruší.

Přechodné znění čl. II odst. 3 novely vyhl. č. 418/2022 zní: „*Při první změně nebo aktualizaci územně plánovací dokumentace, jejíž pořizování bude zahájeno po dni nabytí účinnosti této vyhlášky², se územně plánovací dokumentace uvede do souladu s vyhláškou č. 500/2006 Sb., ve znění účinném ode dne nabytí účinnosti této vyhlášky*“. Proto při pořizování první změny ÚP Přezletice po 1. 1. 2023 do 30. 6. 2024, tedy v tomto případě změny č. 2, má obec povinnost dle této vyhlášky uvést ÚP Přezletice do souladu s jednotným standardem.

Při zpracování návrhu změny č. 2 ÚP Přezletice není uvažováno se zpracováním variant řešení a v souladu s ustanovením § 55a zákona č.183/2006 Sb., stavebního zákona, ve znění platném do 30.6.2024, by bylo možné použít zkrácený postup pořizování této změny územního plánu s tím, že případné další fáze pořizování by se projednávaly dle nového stavebního zákona, tedy zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon.

Lze předpokládat, že při posuzování nebude zjištěn negativní dopady záměru v ploše pořizované změny na udržitelný rozvoj území.

Z 5. aktualizace Územně analytických podkladů ORP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav (UAP Brandýs nad Labem – Stará Boleslav 2020) nevyplývají, vzhledem k jejímu obsahu, žádné problémy a úkoly k řešení ve změně č. 2 ÚP Přezletice.

Z vydané nadřazené územně plánovací dokumentace kraje a České republiky nevyplývají požadavky, které budou v návrhu změny č. 2 ÚP Přezletice řešeny a se standardizací platného ÚP Přezletice bude návrh této změny v souladu.

C.3. Navrhovaný obsah změny č.2 ÚP Přezletice

Navrhovaná změna č.2 ÚP Přezletice bude v souladu se standardizovaným obsahem platného ÚP Přezletice, který je nedílnou součástí pořizované změny č.2, zejména proto, že:

- Jedná se o dílčí změnu v textu, spočívající v úpravě kapitoly Díl a11 textové části platného ÚP Přezletice, která neovlivní koncepci platného územního plánu a nebude zasahovat do grafické části ÚP Přezletice.
- Nově navrhovaný text bude obsahově stanovovat pořadí změn (etapizaci) využití území v souladu s platnými právními předpisy.
- Vymezení zastavěného území a zastavitelných ploch dle platného ÚP Přezletice nebude pořizovanou změnou č.2 měněno.
- Formální úprava v textové části platného ÚP Přezletice nebude měnit regulativy ploch s rozdílným způsobem využití, nezasahuje do limitů jejich využití, stejně jako by neměla negativně ovlivňovat plochu EVL (Natura 2000) ani ptačí oblast, které nejsou ve správním území obce Přezletice vymezeny.
- V návrhu změny č.2 ÚP Přezletice nebudou vymezovány nové plochy pro umístění veřejně prospěšných staveb ani veřejně prospěšných opatření oproti platnému územnímu plánu.

- Navrhovaná změna č.2 ÚP Přezletice nebude řešena variantně.
- Lze předpokládat, že návrhem řešení požizované změny č.2 ÚP Přezletice, spočívající ve formální úpravě obsahu kap. Díl a11 textové části ÚP Přezletice, nedojde ke změně podmínek, které by vyžadovaly vyhodnocovat vliv změny č. 2 platného územního plánu na udržitelný rozvoj území, ani nedojde k negativnímu ovlivnění evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

D. Standardizace ÚP Přezletice

D.1 Zdůvodnění pořízení standardizace ÚP Přezletice

V souvislosti s digitalizací územního plánování byla do stavebního zákona zavedena od 12.3.2020 povinnost zpracování vybraných částí územně plánovacích dokumentací v jednotném standardu a zpracování strojově čitelného formátu včetně prostorových dat ve vektorové formě (§ 20a zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon).

Podrobnosti jednotného standardu územního plánu stanoví vyhláška č. 500/2006 Sb., ve znění vyhlášky č. 418/2022 Sb. (dále jen „Vyhláška“), účinná od 1.1.2023, kterou se provádí novela vyhlášky č.500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (vyhláška č. 500/2006 Sb.), a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využití území, ve znění pozdějších předpisů (vyhláška č. 501/2006 Sb.),

Na základě čl.II Přejícných ustanovení vyhlášky č. 418/2022 Sb. je nutné při první změně územního plánu, jejíž pořizování bude zahájeno po 1. 1. 2023, uvést územní plán do souladu s požadavky jednotného standardu, resp. standardizaci.

Zavedením jednotného standardu dojde ke změnám ve výrokové části, a to jak v textové části územního plánu, tak i v grafické části územního plánu, popřípadě k odpovídajícím změnám odůvodnění. Povinnost zavést jednotný standard bude vyžadovat vedení řízení o opatření obecné povahy.

Dojde-li k podání námitek či připomínek vůči tomu, že se mění formální označení ploch s rozdílným způsobem využití, podrobněji se člení plochy s rozdílným způsobem využití, aniž dochází k věcné změně stanovené regulace, tak, aby provedené změny odpovídaly jednotnému standardu, mění se formální grafické označení ploch (např. změna v barvě tak, aby předmětná barva odpovídala standardu), avšak nedochází ke změně obsahové, tedy ke změně regulace (např. ke změně stanovených podmínek přípustného využití, prostorového uspořádání) či k vymezení nových zastavitelných ploch, pak si lze stěžít představit relevantní námítky či připomínky vůči změně územního plánu, kterou bude zaveden jednotný standard. Pokud by však zavedení jednotného standardu bylo spojeno i s dalšími věcnými změnami v územním plánu, lze podat relevantní námítky a připomínky právě k těm částem územního plánu, ve kterých dochází k věcné změně.

Bude-li předmětem změny územního plánu toliko zavedení jednotného standardu, pak bude možné rozhodnout o podaných námítkách a vypořádat uplatněné připomínky relativně snadno, neboť nedochází ke změně regulace jako takové. Zavedení jednotného standardu je zákonnou povinností.

Předně jde o poměrně jednoduché vysvětlení adresátům, zejména osobám legitimovaným k podání námitek a připomínek, že jde jen o formální a technické změny, které nemají vliv na obsah jejich práv a povinností. Stejně tak lze očekávat, že nebude nutné zpracovávat posouzení vlivů koncepce na životní prostředí.

Vzhledem k tomu, že adaptací jednotného standardu nedochází ke změně koncepce, jelikož jde o změny formálního rázu, nikoliv o obsahové (věcné) změny regulace, nemělo by docházet ze

strany krajského úřadu k vydávání stanoviska, v němž by podmiňovaly takovou změnu posuzováním vlivů koncepce na životní prostředí (SEA).

Pokud by předmětem dané změny byly i věcné změny regulace, je možné, že stanovisko krajského úřadu by požadovalo zpracovat posouzení vlivů koncepce na životní prostředí (SEA), avšak to by nebylo zapříčiněno převedením do jednotného standardu.

Pokud by došlo k podstatné změně okolností, za kterých byl územní plán vydán (například vyhlášením nového území Natura 2000 apod.), může být tato změna okolností důvodem pro stanovení požadavku posouzení územního plánu.

V případě nesouladu s nadřazenou dokumentací je nutné současně s převedením do standardu uvést územní plán do souladu s nadřazenou dokumentací.

Podrobnosti jednotného standardu stanoví prováděcí právní předpis. Dle § 21a odst. 6 vyhlášky č. 500/2006 Sb. soulad územně plánovací dokumentace s jednotným standardem prokáže pořizovatel v jejím odůvodnění dokladem z elektronického kontrolního nástroje. Prokázání má být zařazeno v části odůvodnění dle požadavku § 53 odst. 4 písmeno c) stavebního zákona, tedy v části, kde pořizovatel přezkoumává soulad návrhu územního plánu zejména s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů. Vlastní protokol je možno zařadit jako přílohu a v textu odůvodnění na něj na výše uvedeném místě odkázat.

Jak se provede konverze?

- změnou územního plánu prováděnou zkráceným postupem
- mělo by se jednat o „technickou“ změnu, která nebude vymezovat nové zastavitelné plochy nebo měnit regulaci s výjimkou případů, kdy se bude zároveň územní plán uvádět do souladu s nadřazenou dokumentací (požadavek zákona)

E. Návrh úhrady nákladů na zpracování změny č.2 ÚP Přezletice, včetně standardizace platného ÚP Přezletice, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud bude požadováno jeho zpracování, vyhotovení úplného znění platného územního plánu po jeho změně

Náklady spojené s pořízením a zpracování změny č.2 ÚP Přezletice, včetně standardizace platného ÚP Přezletice a na vyhotovení úplného znění platného územního plánu po této změně, případně zpracování, projednání a vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud bude požadováno, uhradí pořizovatel neboť se jedná o změnu pořizovanou z vlastního podnětu.

V Přezleticích dne _____

Obec Přezletice

Tomáš Říha

starosta

Přílohy k návrhu na pořízení změny č.2 ÚP Přezletice:

1. stanovisko dotčeného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny č.2 územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast (dle § 55a odst. 2 písm. d) stavebního zákona)
2. stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém i s přihlédnutím ke stanovisku orgánu ochrany přírody podle písmene d) uvede, zda má být návrh změny posuzován z hlediska vlivů na životní prostředí, případně stanoví podrobnější požadavky podle § 10i zákona o posuzování vlivů na životní prostředí (dle § 55a odst. 2 písm. e) stavebního zákona)

byly doplněny na základě vyjádření obou dotčených orgánů.