

Zápis ze zasedání stavební komise rady obce Kamenice

dne 28.7.2013

Přítomni: J. Kohlová, V. Valín, J. Zvoníček, A. Dziadkiewiczová,

Omluveni: Z. Stýblo, M. Jakoubek, A. Kačerovský,

Jednání započato v 18 hodin v RD u Zvoníčků – Opidu v Těptíně

Návrh usnesení č. 1:

Stavební komise schvaluje následující program zasedání: Projednání návrhu zadání změny č. 3 ÚP obce Kamenice, který bude schvalován na veřejném zasedání zastupitelstva obce 31.7.2013.

Hlasování: pro 4 hlasy, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování

Usnesení bylo přijato.

Bod č. 1 zasedání rady obce: Projednání návrhu zadání změny č. 3 ÚP obce Kamenice

Přítomní členové komise pročetli výše uvedený text návrhu zadání změny č. 3 včetně příloh zaslaný starostou P. Čermákem prostřednictvím e-mailu členům komise dne 20.6.2013.

Přítomní členové komise uvádí, že některé body již byly několikrát projednávány za účasti starosty na zasedání stavební komise a některé byly v době svého projednání na zastupitelstvu obce opakovaně zamítnuty. I přesto se znovu v textu návrhu zadání objevují, což komise považuje za alarmující stav.

Stavební komise rady obce Kamenice konstatuje následující nedostatky ve znění návrhu zadání změny č. 3 ÚP obce Kamenice, které je předkládáno zastupitelstvu obce ke schválení dle § 47, odst. 5 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění, a zároveň uvádí níže připojená doporučení a návrhy:

1. Formální chyba – 5.odst. na str. 2 – nezbytné změnit čas budoucí na čas minulý ohledně rozeslání dotčeným orgánům a sousedním obcím s přesným uvedením data, kdy bylo toto realizováno nebo vypustit.

2. Doporučujeme v 6.odst. na str. 2 – za číslem vyhlášky č. 500/2006 Sb., doplnit „v platném znění“, jelikož byla již několikrát jinými vyhláškami měněna.
3. **Právní nedostatek – Příloha č. 6 zmíněné vyhlášky č. 500/2006 Sb. doznala novelou stavebního zákona a souvisejících právních norem jinou podobu a tudíž i jinou závaznou strukturu i podrobnost. Případné schválené zadání změny č. 3 nebude v souladu s touto strukturou a tudíž, některé pasáže zde budou chybět. Komise doporučuje obci zkonzultovat přechodná ustanovení vyhl. č. 458/2012 Sb., především odst. 2, kterou byla novelizována vyhl.č. 500/2006 Sb. (hlavně dopad na Přílohu č. 6 - návrh zadání ÚP), především z důvodu nutnosti doplnit chybějící údaje či odstranit případné rozpory ve schvalovaném zadání změny č. 3 ÚP obce.**
4. Formální i právní chyba – v části b) zadání na str. 3 jsou chybně vyznačeny ÚAP ORP Říčan, které byly vydány v tomto roce a obsahují pravděpodobně i jiné body k řešení na území obce, např. z problémů určených k řešení. Struktura přílohy č. 6 vyhláše již taxativně vymezuje nezbytnost vymezení konkrétního řešení problémů z ÚAP přímo v textu zadání a ne obecnými popisy či odkazy na text ÚAP, jak je v návrhovém textu uvedeno.
5. V části c) zadání změny - první odraz je dle našeho názoru v rozporu s následujícím čtvrtým odrazem, který proklamuje zachování urbanistické a architektonické struktury obce, což v případě Těptína lokality č. Z3-2 si protiřečí. Bytové domy obsažené v navrhovaných regulacích plochy BV se na sídle v Těptíně nevyskytují a tudíž jsou jako navržené prostorové a funkční využití absolutně nevhodné. Podle našeho názoru by se jednalo o porušení urbanistické koncepce tohoto sídelního jádra. Navíc dosavadní funkce DP je logickou funkcí parkování vzhledem k protější funkci SP – sportovní plochy. Tyto funkce DP mohou sloužit i turistům a houbařům pro parkovací účely vzhledem k frekvenci návštěv blízkých rozlehlých lesů. Změna funkce plochy DP v lokalitě Z3-2 na funkci BV v podobě další zástavby za účely bydlení i ve formě bytových domů má dopad i na občanskou vybavenost (kapacita ZŠ a MŠ naplněna) a hlavně na kapacitu ČOV v Kamenici, která je již také naplněna. Dle našeho názoru je navržení funkce BV na této ploše Z3-2 v rozporu s § 55 odst. 4 platného stavebního zákona. Odůvodnění tohoto návrhu by mělo být součástí návrhu zadání, což není a ani nebylo. Tento požadavek je podpořen i vyjádření Krajského úřadu Střč.kraje, odboru regionálního rozvoje, který na totéž upozornil v souvislosti s novelizovaným odst. 3 § 55 stavebního zákona.
6. **V posledním odrazu části c) zadání by mělo být počítáno i s odstraněním chyb vzniklých v souvislosti s novelou stavebního zákona a souvisejících právních norem.**
7. V části d) zadání v druhém odstavci je formální chyba – OZV č. 2/2005 je samostatnou OZV, která mění OZV č. 11/2000, takže doporučujeme za OZV č. 11/2000 vypustit slovní spojení „ve znění“ a nahradit slovem „a“.

8. V části d) velmi doporučuje bedlivě zvážit plochy BV a SJ z hlediska možné výstavby bytových domů (tzv. vznik nových sídlišť - paneláků) s dopadem na občanskou vybavenost (kapacitu ZŠ a MŠ) a dopravní a technickou infrastrukturu – zatížení silnic a kapacity ČOV v Kamenici.
9. V části d) v pátém odstavci v Zásadách funkční regulace u území IR je zmiňována rozhodovací pravomoc zastupitelstva obce, ale není zde zřejmé, zda budou tyto dnes již protiprávní rozhodovací pravomoci obce změnou ÚP odstraněny, protože ve vyhodnocení je deklarováno pokračování tohoto stavu až do pořízení nového ÚP. Toto souvisí i s textem bodu č. 6 tohoto popisu.
10. V části d) zadání v oddělení Úpravy zásad prostorové regulace se znovu nachází plocha K 29 a K 52, ač byla zastupitelstvem v nedávné době dvakrát projednávána a bylo přijato usnesení, které tyto změny na uvedených plochách zamítlo, tj., že nebudou obsahem změny č. 3. Stavební komise se k tomuto návrhu změny několikrát negativně vyjádřila z důvodu porušení urbanistické koncepce v této lokalitě s ohledem na stávající přírodní prvky a na způsob využití sousedních ploch, nevhodnost umístění obchodních zařízení s ohledem na již stávající komplikovanou dopravní obslužnost této lokality navíc s případným dalším napojením (křižovatkou) z hlavní benešovské komunikace II/603 a neexistenci pěšího spojení pro tuto plochu. Pokud by i přesto zastupitelstvo na návrhovém textu trvalo a tímto zneplatnilo svá předchozí usnesení, tak by bylo vhodné tuto sjednocenou lokalitu pro svou složitost podmínit zpracováním a vydáním regulačního plánu.
11. V části Z3-1 je již způsob využití určen funkčním vymezením VV, takže z textu není patrné, o čem autor hovoří. Každopádně je nezbytné v části VPS jasně určit druh této navrhované veřejně prospěšné stavby, což u majetku Krajského úřadu Střč. kraje je otázkou, o jakou stavbu se má jednat. Upozorňujeme, že dle § 2 stavebního zákona se jedná o budoucí stavbu, takže je nezbytné z důvodu prověření jejich možností pojmenovat tuto VPS alespoň s ohledem na její budoucí funkci. Možnost vyvlastnění či předkupního práva bude nutné s krajským úřadem řešit, takže tato fakta by zde měla být též vysvětlena a popsána. Vymezení veřejně prospěšné stavby jako stavby budoucí na pozemku obce ztrácí smysl, protože těžko by obec sama sobě vyvlastňovala či vkládala předkupní právo. Jelikož provozování tohoto předškolního zařízení je veřejným zájmem, nepředpokládáme, prodej předmětného pozemku či staveb na něm. Totéž se týká areálu ZŠ Kamenice.
12. Plocha Z3-5 obsahuje dle faktického stavu budovu, která není vložena do evidence KN. Na zasedání stavební komise bylo se starostou dohodnuto, že tato plocha bude ohraničena stávajícími stavbami, což není v souladu s proklamací – viz přílohy k zadání v podrobnosti jednotlivých pozemků zasláných mailem 20.6.2013.
13. Formální chyba – označení článků OZV je chybné, protože obec vydala **dvě** OZV (jednu v roce 2000 a jednu v roce 2005). OZV nacházející se na webu obce není platnou OZV vydanou obcí!!! Chyba se např. nachází v části e) zadání v prvním odstavci.

14. Do bodu f) doporučujeme doplnit Aktualizaci seznamu staveb památkového zájmu a dále doporučujeme lépe specifikovat – prověřit, jakým způsobem bude uplatňována ochrana těchto hodnot v území.
15. Doporučujeme též zaobírat se problematikou přírodního parku Hornopožárský les, který je obsažen v ÚP obce, ale doposud nebyl na našem území vyhlášen. Nadále se nachází ve strategických materiálech Krajského úřadu Střč. kraje týkajících se ochrany přírody, takže by mělo být prioritním zájmem obce tento návrh na vyhlášení završit jeho realizací ve spolupráci s krajským úřadem.
16. V souvislosti s proběhnuvšími povodněmi na území naší obce a sousedních obcí je nezbytné zpracovat do zadání změny č. 3 ÚP obce prověření stávajícího územního plánu obce v souvislosti s těmito povodněmi. Případně protipovodňová opatření či stavby zařadit jako možnost vymezení v sekci VPS a VPO, čímž by došlo i ke změně v části g) zadání – třetím odstavci a v části h) posledním odstavci, kde se toto nepředpokládá. Totéž se může týkat i asanací. Pokud by toto obec nezohlednila, tak by dle našeho názoru hrubě porušila své povinnosti při ochraně veřejného zájmu a ochraně majetku i zdraví obyvatel na území obce. Toto souvisí i s každoroční aktualizací Povodňového plánu obce, který by měl proběhlé povodně zohlednit (vymezení aktivní zóny a Q 100 či případných desetiletých objemů). Toto vše souvisí s případným převymezením zastavitelných ploch v souvislosti s § 102 stavebního zákona.
17. V části i) zadání mají být dle našeho názoru podrobně specifikovány střety v území převzaté například z ÚAP anebo průzkumů a rozborů. Uvedený popis tohoto odstavce je natolik obecný, že není patrné, o co pořizovateli v tomto bodu jde.
18. V části n) by bylo vhodné citovat stanovisko Krajského úřadu Střč. kraje k této problematice.
19. **Dále v souvislosti s novelou prováděcích vyhlášek stavebního zákona – vyhl. č. 501/2006 Sb., v platném znění – hlavně § 7 – nezbytnost vymezení ploch veřejných prostranství. Pozor na platnou OZV obce vydanou v souvislosti s vymezením veřejných prostranství obce!**
20. Popis grafické části návrhu změny č. 3 ÚP obce předpokládá předání ve formě **+.shp, +.dgn nebo +.dwg**. To znamená, že bude předána minimálně ve dvou formátech. Nechybí mezi +.shp a +.dgn slovo „nebo“?
21. Tabulka v příloze č. 1 neobsahuje všechny lokality zmíněné v textu! Je to matoucí.
22. Lokalita Z3-3 je rozsáhlá. Dle našeho názoru by měla být řešena ohraničením plochy SJ stávajícími stavbami a další pruh až po vyznačenou hranici by byl navržen do jiné plochy využití tak, jak je tomu u sousední jezdecké farmy nacházející se směrem ke Skuhři a jak je popisem deklarováno v tabulce Přílohy č. 1. Pokud plocha dle návrhu byla celá v SJ, tak umožňuje výstavbu RD a bytových domů, což vnímáme jako porušení urbanistické koncepce tohoto prostoru včetně prostředí kulturních památek a objektů v památkovém

zájmu. Pokud by zastupitelstvo trvalo na tomto funkčním využití SJ na celém řešeném prostoru, tak je nezbytné prostředí kulturní památky dovymezit na hranice nově vymezené lokality. I přesto by bylo nezbytné v tomto/nově vymezovaném pruhu mimo budovy vyloučit výstavbu RD a bytových domů, tak jak je deklarováno v tabulce přílohy č. 1 zadání této změny ÚP obce.

23. V části g) zadání ozřejmit zkratku ÚPNSÚ, která je dle našeho názoru chybně uvedena.
24. Dále komise uvádí, že v tabulce Přílohy č. 1 zadání je veřejný zájem hájen pouze v lokalitě Z3-1, Z3-4, Z3-6. Ostatní lokality jsou privátním zájmem vlastníků předmětných pozemků. V tomto smyslu komise doporučuje, aby obec v zájmu svých daňových poplatníků uzavřela u privátních požadavků na změny ÚP obce s vlastníky smluvní vztah za účelem spoluúčasti na finančních nákladech týkajících se pořízení a vydání této změny č. 3 ÚP obce (týká se to i vlastníků neuvedených ve zmíněné tabulce).
25. Dotaz: Přílohy – zákresy na konkrétní pozemky, mimo přílohy č. 1 – tabulky a č. 2 – situačního výkresu zadání, rozeslané spolu se zadáním 20.6.2013 členům komise budou přílohami ke schvalovanému zadání? Pokud ne, tak jakou mají závaznost?

Návrh usnesení č. 2:

Stavební komise rady obce Kamenice předloží výše uvedená fakta k návrhovému textu zadání změny č. 3 ÚP obce Kamenice na nejbližším zasedání zastupitelstva obce před hlasováním zastupitelů o tomto bodu programu.

Hlasování: pro 4 hlasy, nikdo nebyl proti, nikdo se nezdržel hlasování

Usnesení bylo přijato.

Zápis zpracovala Ing. Alena Dziadkiewiczová

V Kamenici dne 30.7.2013

Předseda stavební komise rady obce Kamenice J. Zvoníček

Zápis ověřili ověřovatelé:

VALÍK: