



OBEC BABICE

Na Návsí 6, 251 01 Babice

Datum jednání: **24.6.2024**

Číslo usnesení:

Název bodu: **Schválení obsahu a zkráceného pořízení změny č. 2 územního plánu Babice**

Předkladatel: Ing. Marcela Marks, starostka obce

Zpracoval: Ing. arch. Radek Boček

NÁVRH USNESENÍ

Zastupitelstvo obce Babice

I. bere na vědomí

návrh obsahu změny č. 2 územního plánu Babice dle přílohy tohoto materiálu;

II. schvaluje

obsah změny č. 2 územního plánu Babice a tzv. zkrácený postup pořízení této změny,

III. rozhodlo

ad) že projektantem změny bude společnost Atelier T - plan, s.r.o., IČO: 26483734, zodpovědný projektant Ing. arch. Karel Beránek, číslo autorizace: 00576,

ad) že určenou zastupitelkou pro pořízení změny č. 2 územního plánu Babice bude starostka obce Ing. Marcela Marks,

ad c) že pořizovatelem změny č. 2 územního plánu Babice bude Obecní úřad Babice, který si zajistí splnění kvalifikačních požadavků uzavřením příkazní smlouvy s Ing. arch. Radkem Bočkem,

IV. ukládá

starostce obce, prostřednictvím pořizovatele, zajistit pořízení a zpracování změny č. 2 územního plánu Babice dle schváleného obsahu změny.

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

Dne 5.4.2024 proběhlo jednání se žadatelem o pořízení změny č. 2 územního plánu Tehov Ing. Olegem Pedanem, kdy na základě tohoto jednání byl uplatněn požadavek na změnu územního plánu, týkající se celkem 4 bodů, a to: ad a) změna vymezení trasy nadregionálního biokoridoru NK66 dle dokumentace „ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE - ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ 1., 2., 3., 6., 7., 10. A 11. AKTUALIZACE“, ad b) vypuštění návrhu komunikačního řešení v rámci ploch Z.05, Z.06 a Z.23 s tím, že bude zachována podmínka pořízení územní studie „US.4“ ve stávajícím rozsahu, naopak bude sejmuta podmínka uzavření dohody o parcelaci, ad c) přidání p.p.č. 314/20 v k.ú. Babice do zastavitelné plochy Z.23 jako plochy pro individuální bydlení, ad d) změna p.p.č. 300/1, 300/2, 400 a východní část p.p.č. 300/3 v k.ú. Babice na přestavbovou plochu pro individuální bydlení jako adice sousední plochy Z.08.



OBEC BABICE

Na Návsí 6, 251 01 Babice

Na základě toho Obecní úřad Babice zajistil zpracování návrhu obsahu změny, který v této parametricky schválené podobě odeslal na Krajský úřad Středočeského kraje s žádostí o stanoviska NATURA a SEA dle ust. § 55a stavebního zákona. Obě stanoviska byla vydána dne 21.6.2024 pod č.j. k dispozici přímo na jednání zastupitelského sboru, nicméně je předpokládáno, že krajský úřad nebude požadovat ani hodnocení vlivů změny na evropsky významné lokality, ani na ptačí oblasti soustavy NATURA, ani hodnocení vlivů změny na životní prostředí podle zákona 100/2001 Sb. (tzv. dokumentaci SEA).

Protože dle ust. § 55a odst. 2 stavebního zákona „Zastupitelstvo obce rozhoduje o pořízení změny územního plánu a jejím obsahu z vlastního podnětu nebo na návrh“, je nutné předložit tento materiál na jednání zastupitelského sboru, protože pouze zastupitelé mohou v samostatné působnosti schválit kromě vlastního pořízení změny územního plánu též konkrétní obsah dané změny a to, zda může být pořízena tzv. zkráceným postupem pořízení bez projednávání zadání a společného projednání návrhu změny dle ust. § 50 stavebního zákona, čímž se proces pořízení zkracuje cca na polovinu.

Pokud jde o projektanta změny, doporučujeme zvolit společnost Atelier T - plan, s.r.o., IČO: 26483734, zodpovědný projektant Ing. arch. Karel Beránek, číslo autorizace: 00576, která zpracovávala pro Krajský úřad Středočeského kraje příslušnou aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje týkající se vymezení nadregionálního biokoridoru NK66 a kterou si zvolil žadatel o pořízení změny.

Pokud jde o určené zastupitele, vzhledem k tomu, že je jakýmsi svorníkem mezi činnostmi projektanta, pořizovatele, dotčených orgánů a dalších subjektů, a to činnost poměrně časově náročná, doporučuje se, aby určenou zastupitelkou byla starostka obce. Určený zastupitel mj. připravuje návrh rozhodnutí o námitkách dotčených vlastníků a návrh vypořádání připomínek jako podklad pro finální rozhodnutí všech zastupitelů, a i z tohoto důvodu je praktické, aby tímto určeným zastupitelem byla přímo starostka obce.

Pokud jde o pořizovatele, doporučujeme, vzhledem k časovému zaneprázdnění Městského úřadu Říčany, aby pořizovatelem změny byl Obecní úřad Babice, který si zajistí splnění kvalifikačních požadavků uzavřením příkazní smlouvy s Ing. arch. Radkem Bočkem.

PŘÍLOHY

- Projednaný návrh obsahu změny č. 2 územního plánu Babice

V Babicích, 22.6.2024

OBSAH změny č. 2 územního plánu Babice

a) údaje umožňující identifikaci navrhovatele, včetně uvedení skutečnosti prokazující, že je oprávněn podat návrh na pořízení změny územního plánu,

- Ing. Oleg Pedan, Letní 62/12, Nedvězí u Říčán, 10300 Praha 10, jako spolumajitel p.p.č. 314/20 v k.ú. Babice (body č. 1-4),
- Obec Babice, Ke Skále 76, 251 01 Babice, majitel pozemku parc. č. 310/15 v k.ú. Babice (bod č. 5).

b) důvody pro pořízení územního plánu nebo jeho změny,,

1. Změna vymezení trasy nadregionálního biokoridoru NK66 vyplývá jako externalita ze schválení nadřazené územně plánovací dokumentace, zde Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.
2. Vypuštění návrhu komunikačního řešení v rámci ploch Z.05, Z.06 a Z.23 s tím, že bude zachována podmínka pořízení územní studie „US.4“ ve stávajícím rozsahu, naopak bude sejmuta podmínka uzavření dohody o parcelaci, vyplývá z faktu, že pro danou lokalitu již je rozpracován návrh územní studie a v této podrobnosti jsou některé detaily komunikačního řešení pro danou lokalitu dle aktuální podoby územního plánu nevyhovující.
3. Přidání p.p.č. 314/20 v k.ú. Babice do zastavitelné plochy Z.23 jako plochy pro individuální bydlení vychází z toho, že po upřesnění trasy nadregionálního biokoridoru lze tento pozemek na vnější hranici tohoto prvku ÚSES využít pro doplnění navrhované výstavby v těsném sousedství tohoto pozemku, navýšení zastavitelných ploch o 1 stavební pozemek nijak neovlivní urbanistickou koncepci celého prostoru Babic.
4. Pro plochu Z.23 je nyní připravovaná územní studie, která je vyžadována územním plánem, a ta počítá s tím, že zde bude umístěna budoucí místní komunikace obsluhující tuto lokalitu, v místě pravoúhlého křížení v severovýchodní části této lokality by bylo vhodné vymezit obratiště.
5. Potenciálním zhodnocením tohoto pozemku v jižní části plochy, po změně ze stávající funkce občanské vybavenosti na individuální bydlení, může obec získat část prostředků na realizaci záměru výstavby prvního stupně základní školy na zbylé severní části této plochy vymezené v územním plánu pro veřejnou občanskou vybavenost.
6. V případě pozemku parc. č. 209/3 v k.ú. Babice se jedná o nápravu nepřesnosti v rámci předchozího provedení standardizace, kdy tento pozemek je zahrnut do zastavěného území dle platného územního plánu, dle KN se jedná o druh pozemku „zahrada“, ale z hlediska funkčního využití je agregován do sousední plochy smíšené nezastavěného území, v případě vymezené plochy smíšené nezastavěného území – rekreace nepobytová je zde zájem Obce Babice vybudovat na svém pozemku atraktivní prostředí pro nepobytovou rekreaci obyvatel obce s možností volnočasových aktivit v přírodně velmi cenném prostředí, mimo vodní tok potoka Výmola.

c) návrh obsahu změny územního plánu,

1. Změna vymezení trasy nadregionálního biokoridoru NK66 dle dokumentace „ZÁSADY ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE - ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ 1., 2., 3., 6., 7., 10. A 11. AKTUALIZACE“.

2. Vypuštění návrhu komunikačního řešení v rámci ploch Z.05, Z.06 a Z.23 s tím, že bude zachována podmínka pořízení územní studie „US.4“ ve stávajícím rozsahu, naopak bude sejmuta podmínka uzavření dohody o parcelaci, následně po pořízení a zaevidování této územní studie sejmout podmínku pořízení této územní studie z územního plánu.
3. Přidání p.p.č. 314/20 v k.ú. Babice do zastavitelné plochy Z.23 jako plochy pro individuální bydlení.
4. Zahrnutí obratiště v lokalitě Z.23 do zastavitelné plochy, viz obrázek dle zákresu v grafické příloze a dále zarovnání hranice zastavitelné plochy Z.23 na severovýchodním okraji.
5. Jižní část plochy Z.07 změnit z plochy občanského vybavení „OV“ na plochu bydlení individuálního charakteru „BI“ dle zákresu v grafické příloze.
6. Pozemek parc. č. 209/3 v k.ú. Babice bude vymezen jako zeleň – zahrady a sady, navazující pozemek parc. č. 207/1 v majetku Obce Babice bude v prostoru severně od potoku Výmola vymezen jako plocha smíšené nezastavěného území – rekreace nepobytová s možností umístění také hřiště přírodního charakteru např. pro pétanque.

d) stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny územního plánu, ve kterém uvede, zda je možné vyloučit významný vliv na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast (tzv. stanovisko Natura),

V souladu s ustanovením § 55a odst. 2) písmena d) stavebního zákona bylo požádáno o stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle zákona o ochraně přírody a krajiny k navrhovanému obsahu změny č. 2 ÚP Babice. Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje bylo vydáno dne **21.6.2024** pod č.j. **068201/2024/KUSK** a nepožaduje hodnocení vlivů změny na EVL a PO soustavy NATURA 2000.

e) 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 (tzv. stanovisko SEA),

V souladu s ustanovením § 55a odst. 2) písmena e) stavebního zákona bylo požádáno o stanovisko krajského úřadu jako příslušného úřadu k navrhovanému obsahu změny územního plánu. Stanovisko krajského úřadu Středočeského kraje bylo vydáno dne **21.6.2024** pod č.j. **068201/2024/KUSK** a nepožaduje hodnocení vlivů změny na ŽP (tzv. SEA).

Na základě výše uvedeného NEBUDE součástí dokumentace návrhu změny vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky 500/2006 Sb.

f) návrh úhrady nákladů na zpracování změny územního plánu, vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, pokud se zpracovává, vyhotovení úplného znění územního plánu po jeho změně, náklady na zpracování změn regulačních plánů touto změnou vyvolaných a vyhotovení úplného znění regulačních plánů po jejich změně, popřípadě náklady podle § 71 odst. 7

Změna bude hrazena žadatelem v plném rozsahu.

Přílohy:

- 1) zakres předmětné lokality do podkladní mapy – silně červeně je vyznačen předpokládaný rozsah změny č. 2 územního plánu Babice
- 2) stanovisko NATURA/SEA č.j. 068201/2024/KUSK Krajského úřadu Středočeského kraje

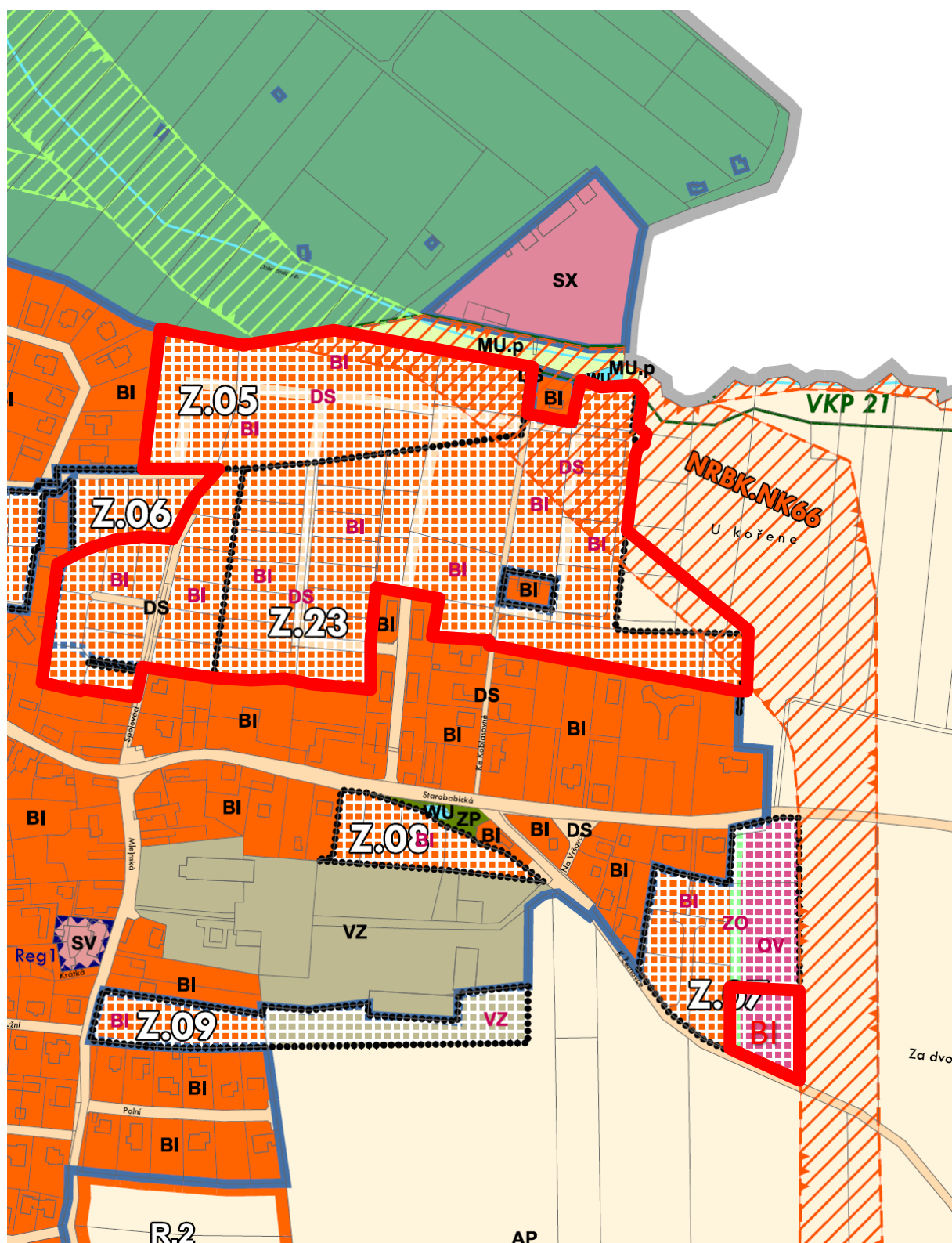
V Babicích, dne 22.6.2024

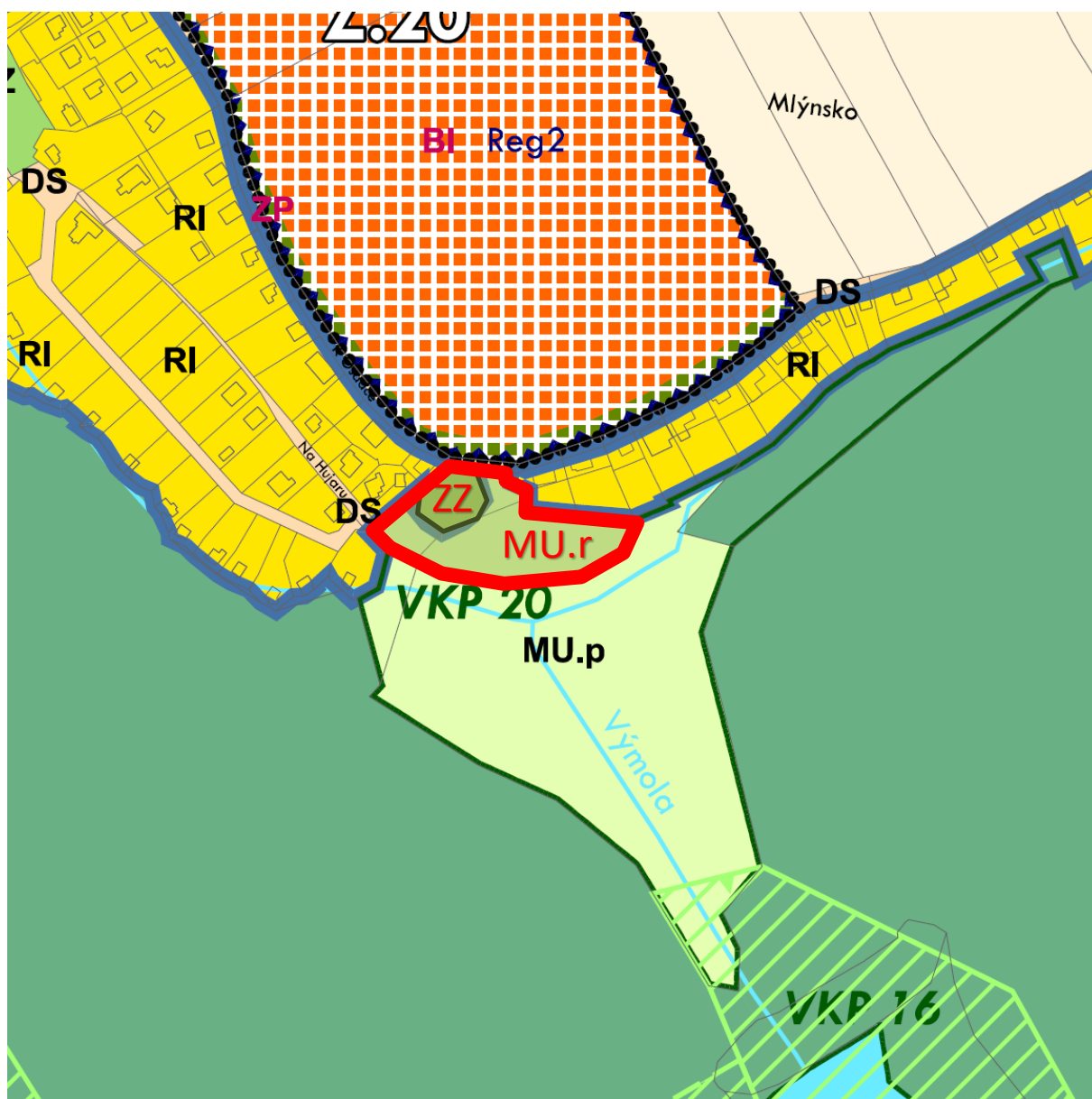

Marcela Marks
Starostka obce Babice




Ing. arch. Radek Boček
za pořizovatele







V Praze dne: 21. 6. 2024
Číslo jednací: 068201/2024/KUSK
Spisová značka: SZ_068201/2024/KUSK
Vyřizuje: Mgr. Jiří Kudrna / linka 691
Značka: OŽP/JK

Obecní úřad Babice
Ke Skále 76
251 01 Babice

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje podle ustanovení § 55a odst. 2 písm. d) a e), v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném k 31. 12. 2023, resp. v souladu s ustanovením § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v přechodném období, tj. od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024, toto

STANOVISKO

k navrhovanému obsahu změny č. 2 územního plánu

Babice

Změna č. 2 je pořizována ve zkráceném postupu.

Dne 22. 5. 2024 obdržel Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, žádost Obce Babice, Ke Skále 76, 251 01 Babice a Ing. Olega Pedana, sídlem Letní 62/12, 103 00 Nedvězí u Říčan o dále uvedená stanoviska ke zkrácenému postupu pořizování změny č. 2 územního plánu Babice.

Předmětem změny č. 2 územního plánu je změna vymezení nadregionálního biokoridoru NRBK 66 na základě aktualizace ZÚR, úprava regulativů (komunikační řešení, pořízení územní studie) v ploše Z.05, Z.06 a Z.23, zařazení pozemku p. č. 314/20 v k. ú. Babice do plochy pro individuální bydlení, změna jižní části plochy Z.07 z občanského vybavení na individuální bydlení, vymezení pozemku p. č. 209/3 v k. ú. Babice jako zeleň – zahrady a sady a pozemku p. č. 207/1 v k. ú. Babice jako plocha pro smíšené nezastavěné území – rekreace pobytová.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, sděluje následující:

Stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (Mgr. Radek Kouřík, linka 774)

Krajský úřad jako orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 77a zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon č. 114/1992 Sb.), uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 55a odst. 2 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění účinném ke dni 31. 12. 2023, v souladu s ustanovením § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, v přechodném období, tj. od 1. 1. 2024 do 30. 6. 2024, toto stanovisko:

Krajský úřad sděluje podle § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., že **lze vyloučit významný vliv** změny č. 2 plánu Babice, samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi a záměry, na předměty ochrany a celistvost evropsky významných lokalit (EVL) a ptačích oblastí (PO) soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu.

Nejbližší součástí soustavy Natura 2000 je EVL Lom na Plachtě (kód CZ0213058, vzdálenost přibližně 1,4 km od hranic zpracovávaného území), jejímž předmětem ochrany je kuňka obecná (*Bombina bombina*). Vzhledem k uvedené vzdálenosti a poloze EVL v jiném povodí nelze žádné ovlivnění této ani jiné součásti soustavy Natura 2000 očekávat.

Nad rámec stanoviska k vlivu změny územního plánu na soustavu Natura 2000 Krajský úřad **sděluje**, že stávající řešení překryvu nadregionálního biokoridoru NRBK 66 Voděradské bučiny – Vidrholec s vymezenými zastavitelnými plochami pro bydlení BI je nefunkční. Navzdory deklarované přednostní funkci územního systému ekologické stability (ÚSES) jsou v dotčeném území umísťovány stavby tak, že vymezený biokoridor nemůže plnit svou funkci. Krajský úřad proto **vyzývá** pořizovatele k takové úpravě regulativů nebo vymezení prvků ÚSES, které uvedený nedostatek odstraní.

Stanovisko příslušného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů
(Mgr. Jiří Kudrna, linka 691)

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předložených podkladů **nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů výše navrhované změny č. 2 územního plánu Babice na životní prostředí (tzv. SEA).**

Odůvodnění: Změna č. 2 územního plánu Babice navrhuje vymezení nadregionálního biokoridoru NRBK 66 na základě aktualizace ZÚR, dále úpravu regulativů (komunikační řešení, pořízení územní studie) v ploše Z05, Z06 a Z.23, zařazení pozemku p. č. 314/20 v k. ú. Babice do plochy pro individuální bydlení, změna jižní části plochy Z.07 z občanského vybavení na individuální bydlení, vymezení pozemku p. č. 209/3 v k. ú. Babice jako zeleň – zahrady a sady, a pozemku p. č. 207/1 v k. ú. Babice jako plochu pro smíšené nezastavěné území – rekreace pobytová.

Potřeba změny vedení NRBK 66 je vyvolána aktualizací nadřazených ZÚR. Zahrnutí pozemku p. p. č. 314/20 v k. ú. Babice do plochy Z.23 jako plochy pro individuální bydlení vyplývá z upřesnění trasy NRBK 66, kdy lze tento pozemek zařadit mezi zastavitelné, přičemž urbanistická koncepce obce nebude vzhledem k rozsahu pozemku nijak zásadně narušena. Změna jižní části plochy Z.07 z plochy OV – občanské vybavení na plochu BI – individuální bydlení rovněž nedojde, s ohledem na charakter a rozsah změny, k významnému ovlivnění urbanistické koncepce. Z hlediska dalších navrhovaných změn v rámci změny č. 2 ÚP Babice lze očekávat, že jejich realizací nedojde k významnému ovlivnění životního prostředí nebo zdraví obyvatel oproti stávajícímu stavu dle platného ÚP obce.

Příslušný úřad neshledal žádnou z charakteristik vlivů změny koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví, ani charakteristiku dotčeného území, zejména s ohledem na pravděpodobnost, dobu trvání, četnost a vratnost vlivů, kumulativní a synergickou povahu vlivů, důležitost a zranitelnost oblasti, za významnou do té míry, aby bylo nutné tyto vlivy posoudit podle zákona. Závažnost a rozsah vlivů lze vyloučit, jelikož nebyly identifikovány žádné jako významné. Rizika pro životní prostředí a veřejné zdraví z provedení koncepce nejsou významná. V podkladech pro pořízení změny nebyly identifikovány

významné střety se zvláštními přírodními charakteristikami území nebo kulturním dědictvím. Přeshraniční povahu vlivů provedení koncepce lze vyloučit.

S přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze č. 8 zákona, která mohou být navrhovaným obsahem změny dotčena, příslušný úřad dospěl k závěru, že změnu koncepce není nutné posuzovat podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Ostatní kritéria uvedená v příloze č. 8 zákona nejsou vzhledem k rozsahu navrhovaného obsahu změny relevantní.

Ing. Simona Jandurová
vedoucí odboru
životního prostředí a zemědělství

v z. Mgr. Jana Říhová
odborný referent pro oblast
posuzování vlivů na životní prostředí