

Obec Jestřabí Lhota
Jestřabí Lhota 74, 280 02 Kolín

Veřejná vyhláška – oznámení zastupitelstva obce o vydání a zveřejnění územního plánu

OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstvo obce Jestřabí Lhota 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 § 54 odst. 4 stavebního zákona, s § 171, 172, 173 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů a přiměřeně 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 Jestřabí Lhota.

1. Textová část územního plánu obsahuje 19 listů.

2. Grafická část územního plánu obsahuje:

- výkres základního členění území, č. výkresu 1 v měřítku 1 : 10 000
- hlavní výkres, č. výkresu 2 v měřítku 1 : 5 000
- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, č. výkresu 3 v měřítku 1 : 5 000
- výkres koncepce veřejné infrastruktury, č. výkresu 4 v měřítku 1 : 5 000

Dnem nabytí účinnosti tohoto územního plánu pozbývá platnosti původní územní plán obce Jestřabí Lhota z 12.11.2000 a změna č. 1 z 15.08.2005. V souladu s § 188 odst. 4 stavebního zákona se zrušuje obecně závazná vyhláška obce č. 1/2000.

O D Ů V O D N Ě N Í

1. Postup při pořízení územního plánu

Obec Jestřabí Lhota požádala dne 06.10.2017 Odbor regionálního rozvoje a územního plánování Městského úřadu Kolín jako pořizovatele podle § 6 odst. 1 písm. c) stavebního zákona o pořízení územního plánu. Byl vypracován návrh zadání, veřejnou vyhláškou oznámeno jeho projednání a poté upraveno na základě uplatněných požadavků, podnětů a připomínek. Zadání územního plánu Jestřabí Lhota bylo schváleno zastupitelstvem obce dne 11.12.2017, přičemž v zadání nebylo uloženo zpracování variantního řešení návrhu.

Na základě schváleného zadání byl vypracován návrh územního plánu včetně odůvodnění a bylo taktéž oznámeno místo a doba konání společného jednání, které se uskutečnilo dne 17.09.2019 v sídle pořizovatele, Městského úřadu Kolín. Dopisem ze dne 31.01.2019, vypraveným do datové schránky dne 03.02.2020 byly pořizovatelem odeslány podklady pro vydání stanoviska k návrhu územního plánu na Krajský úřad Středočeského kraje. Kladné stanovisko nadřízeného orgánu obdržel pořizovatel dopisem ze dne 17.03.2020 vypraveným datovou schránkou, doručeným pořizovateli dne 18.03.2020 a v souladu se správní řádem zahájil oznámením veřejnou vyhláškou ze dne 12.05.2020 řízení o vydání návrhu územního plánu formou opatření obecné povahy. Zároveň byl oznámen termín konání veřejného projednání podle § 22 a § 52 odst. 1 stavebního zákona, které se uskutečnilo dne 17.06.2020 na obecním úřadě v Jestřabí Lhotě. V průběhu pořizování obdržel pořizovatel pět námitek a dvě připomínky, které nevyvolaly potřebu podstatné úpravy návrhu územního plánu,

2. Textová část odůvodnění územního plánu s počtem listů 17

podle § 53 odst. 5 stavebního zákona a přílohy č. 7 části II odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

3. Výsledek přezkoumání podle § 53 odst. 4 stavebního zákona

Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje ve znění aktualizace č. 5, s Úplným zněním zásad územního rozvoje Středočeského kraje, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů, s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů veřejné správy.

4. Vyhodnocení připomínek

Připomínka oprávněného investora ČEPS, a.s., IČ: 25702556, Elektrárenská 774/2, Praha 10, doručená dne 10.09.2019 pod čj. 91493/19.

Provozovatel přenosové soustavy požaduje vymezení koridoru pro budoucí stavbu v šíři minimálně 100 m (požaduje uvést a popsat koridor v textové části a zobrazit v grafické části územního plánu Jestřabí Lhota).

Vyhodnocení: Připomínce bylo vyhověno.

Koridor je vyznačen v grafické části územního plánu, jeho existence a parametry byly popsány v textové části územního plánu.

Připomínka Mgr. Libora Jehličky, Lipeč 42, doručená dne 16.10.2019 pod čj.: 104542/19.

Vlastník pozemku parcelního čísla 236/7 v katastrálním území Jestřabí Lhota, Mgr. Libor Jedlička uplatňuje tři připomínky:

- a) Nesouhlasí s vymezením pozemku parcelního čísla 236/7 jako veřejné prostranství.
- b) Žádá, aby byly pozemky parcelních čísel 249/38, 249/39 a 249/41 o celkové výměře cca 3,50 ha byly vyčleněny jako zastavitelné plochy pro rozvoj občanského vybavení.
- c) Navrhuje v návaznosti na zvětšení zastavitelných ploch v návrhu územního plánu Jestřabí Lhota i zajištění civilní ochrany obyvatel celé obce, včetně ústupových a únikových cest s návazností na společná zařízení budoucích komplexních pozemkových úprav.

Vyhodnocení: Přípomínka byla zamítnuta v plném rozsahu.

- a) *Pozemek parcelního čísla 236/7 v katastrálním území Jestřabí Lhota je zapsán v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, ostatní komunikace a i v terénu jde o veřejnou cestu, návrh územního plánu byl vypracován dle skutečného využití uvedeného pozemku.*
- b) *Pozemky parcelních čísel 249/38, 249/39 a 249/41 v katastrálním území Jestřabí Lhota jsou v návrhu územního plánu z části vymezeny jako funkční plocha „BV – Z3“ (bydlení v rodinných domech – venkovské), která navazuje na již stávající zástavbu rodinných domů. Návrh územního plánu počítá s ohledem na lepší dopravní obslužnost a přístupnost obyvatel s umístěním ploch občanské vybavenosti v blízkosti centrální části obce.*
- c) *Vzhledem k rozloze obce a uspořádání sídelní struktury je v obci Jestřabí Lhota řešena problematika civilní obrany formou improvizovaného ukrytí v objektech bydlení a ve veřejných budovách. Komplexní pozemková úprava nebyla v katastrálním území Jestřabí Lhota doposud zahájena a návrh společných zařízení komplexních pozemkových úprav není zpracován.*

Přípomínka Petra Košťála, Roháčova 193, Kolín, doručena dne 16.10.2019 pod čj.: 104542/19.

Vlastník ideální poloviny pozemku parcelního čísla 696/22 v katastrálním území Jestřabí Lhota požaduje zachovat uvedenou parcelu ve funkčním využití podle současně platného územního plánu Jestřabí Lhoty tj. zastavitelnou plochou obytného čistého území. Nesouhlasí s vyčleněním plochy jako orné půdy k zemědělské výrobě.

Vyhodnocení: Přípomínce bylo částečně vyhověno.

Na části pozemkové parcely číslo 696/22 v katastrálním území Jestřabí Lhota byla vymezena zastavitelná plocha BV – Z18 (bydlení v rodinných domech – venkovské), kterou bude možné zastavět, vzhledem k dlouhodobému nevyužívání, až ve druhé etapě, po zastavění 70 % plochy BV – 10 (bydlení v rodinných domech – venkovské) v jihovýchodní části obce. Plochu BV – 10 tvoří převážně pozemková parcela č. 201. V ploše BV – Z18 je na základě požadavku Krajského úřadu Středočeského kraje zakázána výstavba podzemních vrtů a podmínkou pro výstavbu je připojení rodinných domů na vodovodní řád obce.

Přípomínka ZOD Zálabí, a.s. IČ: 62410580, ke společnému jednání, doručena dne 17.10.2019 pod čj.: 105118/19.

Vlastník ideální poloviny pozemku parcelního čísla 696/22 v katastrálním území Jestřabí Lhota požaduje zachovat uvedenou parcelu ve funkčním využití podle současně platného územního plánu Jestřabí Lhoty tj. zastavitelnou plochou obytného čistého území. Nesouhlasí s vyčleněním plochy jako orné půdy k zemědělské výrobě.

Vyhodnocení: Přípomínce bylo částečně vyhověno.

Na části pozemkové parcely číslo 696/22 v katastrálním území Jestřabí Lhota byla vymezena zastavitelná plocha BV – Z18 (bydlení v rodinných domech – venkovské), kterou bude možné zastavět, vzhledem k dlouhodobému nevyužívání, až ve druhé etapě, po zastavění 70 % plochy BV – 10 (bydlení v rodinných domech – venkovské) v jihovýchodní části obce. Plochu BV – 10 tvoří převážně pozemková parcela č. 201. V ploše BV – Z18 je na základě požadavku Krajského úřadu Středočeského kraje zakázána výstavba podzemních vrtů a podmínkou pro výstavbu je připojení rodinných domů na vodovodní řád obce.

Připomínka oprávněného investora společnosti ČEPRO, a.s., IČ: 60193531, Dělnická 12, Praha 7, doručena dne 02.06.2020 pod čj.: 59843/20.

Oprávněný investor požaduje uvést v textové části návrhu územního plánu Jestřabí Lhota u funkčních ploch Z6 a Z10 podmínku respektovat vedení sdělovacího kabelu ve vlastnictví Čepro, a.s.

Vyhodnocení: Připomínce bylo vyhověno v plném rozsahu.

Nově vymezené zastavitelné plochy pro bydlení v rodinných domech venkovského typu Z6, Z10 mají uvedenou podmínku o respektování umístění sdělovacího kabelu v textové části územního plánu (str. 11).

5. Rozhodnutí o námitkách

Námitka oprávněného investora ČEPS, a.s., IČ: 25702556, Elektrárenská 774/2, Praha 10, doručena 11.06.2020 pod čj.: 63513/20.

Provozovatel přenosové soustavy požaduje vymezení koridoru pro budoucí stavbu v šíři minimálně 100 m, v textové i grafické části územního plánu Jestřabí Lhota.

Rozhodnutí: námitce se vyhovuje v plném rozsahu.

Odůvodnění: koridor v celkové šíři 100 m byl znovu vymezen a vyznačen v grafické části územního plánu a bylo upřesněno jeho polohové určení. Existence koridoru a jeho parametrů byla popsána v textové části územního plánu (str. 15).

Námitka Mgr. Libora Jehličky, Lipec 42, doručena dne 24.06.2020 pod čj. 68652/20.

a) Vlastník pozemku parcelního čísla 236/7 v katastrálním území Jestřabí Lhota nesouhlasí s vymezením citovaného pozemku jako veřejného prostranství.

b) Mgr. Libor Jedlička dále žádá, aby ve funkčních plochách BV - bydlení v rodinných domech bylo přípustné nebo podmíněčně přípustné umístění azylových domů nebo „domovů pro seniory“.

Rozhodnutí: námitce se částečně vyhovuje.

Odůvodnění:

a) *pozemek parcelního čísla 236/7 v katastrálním území Jestřabí Lhota, který je evidován v katastru nemovitostí jako ostatní plocha, ostatní komunikace, ve vlastnictví fyzické osoby, není jako komunikace využíván. Nově byl pozemek parcelního čísla 236/7 v upraveném návrhu územního plánu funkčně vymezen jako součást stávající plochy „BV“ – bydlení v rodinných domech – venkovské.*

b) *Budovy domů s pečovatelskou službou, azylové domy a domy pro seniory jsou stavby převážně charakteru chodbového nebo schodišťového bytového domu s odlišnou funkcí, vzhledem a prostorovým uspořádáním v porovnání se stavbami pro rodinné bydlení. V návrhu územního plánu Jestřabí Lhota jsou pro umístění staveb pro sociální služby, azylové domy a domů pro seniory vymezeny funkční plochy „OV“ – plochy občanského vybavení (textová část územního plánu, str. 28).*

6. Grafická část odůvodnění územního plánu obsahuje:

- koordinační výkres, č. výkresu 01 v měřítku 1 : 5 000
- výkres širších vztahů, č. výkresu 02 v měřítku 1 : 50 000
- výkres záborů ZPF a PUPFL, č. výkresu 03 v měřítku 1 : 5 000

Územní plán Jestřabí Lhota opatřený záznamem o účinnosti bude uložen u obce Jestřabí Lhota, na Odboru regionálního rozvoje a územního plánování Městského úřadu Kolín, na Stavebním úřadu v Kolíně, na Odboru územního plánování a stavebního řádu Krajského úřadu Středočeského kraje a je zveřejněn na: <https://www.jestrabi-lhota.cz/index.php/2014-02-25-11-14-45/2015-01-05-22-05-45>

Poučení:

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

Tomáš Jiráč vr.
místostarosta obce

Václav Nedbal vr.
starosta obce

Vyvěšeno dne:

Sejmuto dne:

Datum nabytí účinnosti: Opatření obecné povahy nabývá účinnosti dnem doručení veřejné vyhlášky, tedy 15. dnem ode dne vyvěšení na úřední desce Obecního úřadu Jestřabí Lhota.