

Zpráva o činnosti Výboru pro územní rozvoj, územní plán a životní prostředí

Výbor se poprvé sešel dne 2.12. 2022.

K jednání výboru byly na vlastní žádost přizváni zástupci Metrenia a.s., kteří představili projekt výstavby 8 rodinných domů v oblasti Ježova/Višňovka. Záměr byl poprvé představen na jednání zastupitelstva obce dne 7.6.2022, kdy zastupitelstvo schválilo plánovací smlouvu se společností. Dle sdělení zástupců Metrenia a.s. již mají vyřízeny všechny stanoviska a vyjádření dotčených orgánů k územnímu řízení, nicméně termín kolidoval se schválením územního plánu obce, s nímž záměr není v souladu (nestihli to před jeho schválením). Zástupci firmy seznámili Výbor pro územní rozvoj, územní plán a životní prostředí (dále jen „Výbor“) se záměrem požádat zastupitelstvo obce o zadání zrychleného pořízení změny územního plánu včetně hrazení nákladů na tzv. létajícího pořizovatele.

Na základě podnětů občanů k zastupitelům Výbor dále diskutoval nejasnosti ohledně definice výšky stavby od rostlého terénu v územním plánu a informaci o podnětech občanů, jež byli nespokojeni s vypořádáním námitek v rámci zpracování územního plánu obce.

Výbor dále diskutoval další postup a harmonogram přípravy pořizování nového Strategického plánu rozvoje obce.

Z jednání Výboru vplynuly následující závěry:

1. Výbor doporučil uskutečnit jednání mezi obcí a zpracovatelem územního plánu obce, panem architektem Sixtou a pořizovatelem územního plánu obce (Říčany), jehož cílem mělo být vysvětlení nejasností ohledně definice výšky stavby od rostlého terénu v územním plánu obce, možnosti aktualizace územního plánu ve vztahu k návrhu společnosti Metrenia a.s. a podnětů občanů k nedostatečnému vypořádání jejich námitek. Cílem jednání mělo být také informování o možných variantách, harmonogramu a finanční náročnosti pořizování změn územního plánu obce.
2. Po konzultaci s bývalou paní starostkou / paní zastupitelkou Svaškovou zrealizovat jednání výboru s účastí osoby z MAS Posázaví, případně jiné se zkušenostmi s pořizováním strategických plánů obcí, s cílem seznámit Výbor s možnostmi harmonogramu přípravy Strategického plánu rozvoje obce, finančním rámci pořizování, a obsahem.

Na základě výše uvedeného závěru č.1 proběhlo jednání pověřeného zastupitele (paní starostky) a dvou členů výboru s paní architektkou Jánoš a panem architektem Sixtou v Říčanech dne 16. 1. 2023.

Ohledně vyjasnění/sjednocení výkladu definice výšky stavby od rostlého terénu v platném ÚP obce pan arch. Sixta vysvětlil, že obecná pravidla platí pro všechny plochy ÚP, konkrétní plochy pak mohou mít přesnější i přísnější kritéria. Tudíž, ve shodě s paní architektkou Jánoš, nelze postupovat dle obecného výkladů pojmů, nýbrž platí podmínky a kritéria stanoveny pro konkrétní lokality, kde je upřesněn a definován výpočet max. povolené výšky v nejvyšším bodě šikmých a tvarovaných střech od rostlého terénu v nejnižším bodě.

Ohledně konzultace možností a dalších postupů zadání a pořizování změn ÚP obce jak z důvodu podnětů od občanů tak z důvodu návrhu na zadání zrychleného pořízení změny územního plánu včetně hrazení nákladů na tzv. létajícího pořizovatele v konkrétní lokalitě (Metrenia a.s.).

Ing. arch. Jánoš informovala:

- Od 1.1.2023 je nutné při první/jakékoli změně ÚP převést sjednocení celého ÚP (i ty lokality, jichž se případná změna netýká) do jednotného standardu, definovaného ve Vyhlášce. Náklad v případě obce Senohraby je odhadem cca 250tis. Kč.
- Změny ÚP obce Senohraby lze provést zkráceným postupem, kdy je z procesu pořizování ÚP vynechán krok Společného jednání (vyjádření dotčených orgánů).
- Současně může probíhat několik změn ÚP.
- V případě předložení návrhu společnosti Metrenia o změnu ÚP zastupitelstvu ke schválení: žadatel musí postupovat dle §55a odst. 2) z. č. 183/2006 Sb. v konečném znění, kde již návrh musí obsahovat řadu podkladů, včetně stanovisek krajského úřadu k navrhovanému obsahu změny ÚP, 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. To musí zajistit žadatel.
- V případě rozhodnutí zastupitelstva obce o pořízení změny územního plánu a jejím obsahu (z vlastního podnětu), výše uvedené obstará pořizovatel (OÚP Říčany). Následně předloží Zastupitelstvu ke schválení (lze rozdělit do 2 schválení zastupitelstva).
- Ing. arch. Jánoš navrhla ke zvážení pořízení dvou změn ÚP současně z vlastního podnětu – jednu rychlou (textové úpravy, a lokality, kde hrozí žaloby a současně, kde se neočekávají spory a průtahy z hlediska dotčených orgánů). Lze pořídit i do 1 roku. Druhá, delší změna ÚP by řešila problematické lokality, případně nové žádosti/podněty od občanů, kde lze předpokládat rozsáhlejší diskuse. Cena – záleží dle počtu a rozsahu řešených lokalit.

Závěr: o dalším postupu ve vztahu k pořizování změn územního plánu obce bude na základě získaných informací rozhodnuto v rámci obce, na jednání zastupitelstva.

Dle závěru z prvního jednání výboru k bodu pořízení Strategického plánu rozvoje obce se poslední jednání výboru uskutečnilo dne 23.2.2023. Jednání se kromě členů výboru účastnili také další zastupitelé obce, a doporučený konzultant pan Marek Komárek ze společnosti SMS-slужby s.r.o.

Pan Komárek v úvodu prezentoval svou odbornost, rozsah práce, pracovní zkušenosti. V okolí spolupracoval na pořízení SPRO např. v Mnichovicích. Za zhotovitele mohou nabídnout i rozsáhlé odborné a technické zázemí. Dále na jednání představil moderní přístupy při zpracování SPRO, strukturu dokumentu, a harmonogram pořízení dokumentu. Také nastínil možnosti aktivního zapojení veřejnosti a firem do pracovních skupin k tvorbě SPRO. Dále přislíbil zaslání dvou zpracovaných SPRO z obcí podobných Senohrabům.

O dalším postupu ve věci pořízení SPRO bude rozhodnuto na úrovni vedení obce nebo na jednání zastupitelstva.

Ing. Václav Podaný v.r.

Předseda výboru pro územní rozvoj, územní plán a životní prostředí