

## Důvodová zpráva k opakovaně předkládanému bodu Regulační plán lokality „Vápenice“

Regulační plán lokality „Vápenice“ byl zpracován na základě rozhodnutí zastupitelstva č. 17/8 ze dne 3.9.2007. Zadání bylo schváleného usnesením Zastupitelstva města Černošice č. 7/18 na 18. zasedání zastupitelstva města Černošice dne 15.6.2009.

S ohledem na to, že se jedná o lokalitu, která ještě není zastavěná a která tvoří přechod od nové rozvojové plochy, rozhodlo se město Černošice pro tuto lokalitu zpracovat regulační plán.

Účelem pořízení regulačního plánu je zajistit úkoly územního plánování uvedené v ustanovení § 18 zákona č. 183/2006 Sb. (dále jen „stavební zákon“) a to v podrobnostech a způsobem, který umožňuje stavební zákon, který se od doby pořízení Územního plánu sídelního útvaru Černošice, včetně jeho změn a doplňků, (dále jen „ÚPNSÚ Černošice“) změnil.

Dne 18.1.2010 opatřením č.j. MEUC - 002583/2010 bylo vyhotoveno oznámení o společném jednání o návrhu regulačního plánu s dotčenými orgány, které se konalo dne 8. února 2010. Dotčené orgány mohly uplatnit svá stanoviska do 30 dnů od konání společného jednání. Dotčené orgány uplatnily svá stanoviska, která jsou vyhodnocena v části h) a i) tohoto odůvodnění.

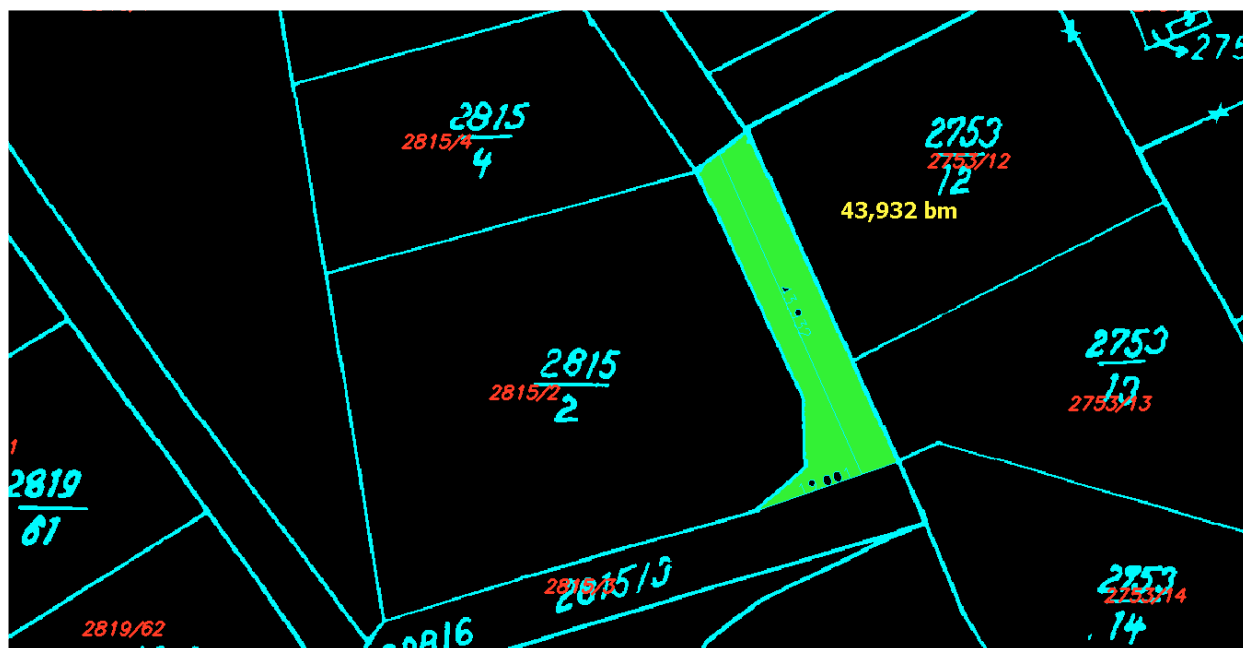
Dne 31.3.2010 opatřením č.j. MEUC – 017720/2010 bylo vyhotoveno oznámení o veřejném projednání návrhu regulačního plánu. Toto oznámení bylo zveřejněno na úřední desce a způsobem umožňující dálkový přístup na stránkách [www.mestocernosice.cz](http://www.mestocernosice.cz). Zároveň byly základní informace vyvěšeny na místě určeném pořizovatelem podle § 67 odst. 2 věta poslední stavebního zákona a doplňkově označeny tabulí na pozemcích řešených regulačním plánem.

Následně se dne 11.5.2010 konalo veřejné projednání. Při tomto projednání byly uplatněny námitky. Námitky jsou uvedeny v Příloze.

Na základě výsledků projednání návrhu regulačního plánu pořizovatel zajistil nepodstatnou úpravu návrhu spočívající v odstranění písarských chyb a upřesnění a doplnění textu tak, aby návrh byl jednoznačný.

Dále bylo odůvodnění doplněno o náležitosti uvedené v ustanovení § 68 odst. 1 stavebního zákona, o náležitosti uvedené v ustanovení § 172 odst. 5 správního řádu a o poučení. Přílohy nejsou součástí opatření obecné povahy.

Zastupitelstvo projednalo návrh regulačního plánu dne 13.7.2010. Svým usnesením č. 20/25 z 25. zasedání zastupitelstva vrátilo pořizovateli návrh regulačního plánu k dopracování. Ve svém usnesení zastupitelstvo nestanovilo pokyny pro přepracování. Z diskuze vyplynulo, že zastupitelstvo považovalo rozsah podmíněných staveb uvedených v bodě 1.b.11 za nepřiměřený vůči vlastníkům pozemků č.parc. 2815/2 a 2753/13. Tento rozsah byl prověřen a byl upraven (redukován) s ohledem na to, že dané pozemky je možné obsloužit z již postavených komunikací v dané lokalitě jiným způsobem. Upravené řešení je na níže uvedeném obrázku.



Pořizovatel předkládá zastupitelstvu podle § 69 odst. 1 stavebního zákona návrh na vydání regulačního plánu s jeho odůvodněním.

Navržené opatření obecné povahy není v rozporu s výsledky projednání a s požadavky uvedenými v § 68 odst. 1 stavebního zákona.

V případě, že příslušné zastupitelstvo nesouhlasí s předloženým návrhem regulačního plánu nebo s výsledky jeho projednání, návrh vrátí s pokyny pro jeho přepracování a k novému projednání nebo jej zamítne. Regulační plán se vydává opatřením obecné povahy podle ustanovení § 171 - § 174 správního řádu. O uplatněných námitkách rozhoduje správní orgán, který opatření obecné povahy vydává.

#### K uplatněným námitkám:

Celé území bylo určeno k zástavbě rodinnými domy. Cílem regulačního plánu je upřesnit možnosti zástavby a stanovit podmíněnost.

Standardní postup je takový, že vlastníci pozemků musí vybudovat stavby dopravní a technické infrastruktury (vodovod, kanalizaci komunikaci atd.) dříve než mohou na předmětných pozemcích stavět stavby určeného využití (v daném případě rodinné domy a mateřskou školu) a to na své náklady. Standardně také tato povinnost bývá rozčleněna na určité logické celky, které je možno užívat nezávisle na ostatních celcích. Standardně regulační plán nebo územní plán stanoví podmínky za kterých je možné území zastavět. Následně se vlastníci pozemků dohodnou, jak danou lokalitu zainvestují tj. stanoví si klíč ceny neprodejných pozemků (pozemků veřejného prostranství - komunikací a parků), podíl kdo a kolik těchto pozemků do společného projektu věnuje a velikost finančního podílu na realizaci staveb technické infrastruktury.

V daném případě Město Černošice spěchalo na realizaci dopravní a technické infrastruktury. Z toho důvodu provedlo část funkčního celku proto, aby bylo možno dopravně a technicky obsloužit plánovanou mateřskou školu. Dopravní propojení na ulici Mokropeskou je do budoucna potřebné a to v krátké budoucnosti, ale není nezbytně nutné pro zahájení provozu mateřské školy.

V současné době pouze dva pozemky v lokalitě nejsou obslouženy komunikací. Jedná se o pozemek č.parc. 2753/13 - (paní Landová a pan Mysliveček) a 2815/2 - (pan Moravec). Regulační plán stanovuje, že na těchto pozemcích se nebude moct stavět do doby než bude povoleno užívání místní komunikace s asfaltobetonovým povrchem v rozsahu uvedeném na obrázku. Regulační plán snížil požadavek na rozsah nutné investice.

Délka předmětné komunikace je cca 120 m. Plocha této komunikace je cca 660 m<sup>2</sup> a odborný odhad ceny je cca 1,5 mil. Kč. S ohledem na konfiguraci terénu je třeba počítat s cca 30 m opěrné zdi průměrné výšky cca 3,5 m za celkem cca 0,75 mil Kč. Z výše uvedeného vyplývá, že celková cena této části komunikace by se měla pohybovat mezi 2,25 - 2,5 mil. Kč. Navrhované řešení předpokládá, že náklady, které budou k tíži vlastníků pozemků č.parc. č.parc. 2815/2 a 2753/13 se budou pohybovat asi kolem 0,56 mil. Kč (cca 44 m x 5,5 m = 242 m<sup>2</sup> vozovky x 2300,- Kč/m<sup>2</sup>). Náklady na 1m<sup>2</sup> neobsloužených pozemků (celkem cca 3685 m<sup>2</sup>) se tedy odhadují na 152 Kč na 1m<sup>2</sup> pozemku zastavitelného rodinným domem.

Zbytek propojovací komunikace - stávající ul. Pod Ptáčnicí a nový úsek silnice na pozemku č.parc. 2815/3 se odhaduje na cca 3,55 mil. Kč (v případě standardního provedení). Tato komunikace bude nejspíše v režii Města Černošice.

#### **Regulační plán nestanovuje, kdo bude platit předmětnou investici do chybějící části komunikace.**

#### Možná variantní právní rozhodnutí zastupitelstva:

- 1) ponechá se stávající návrh, který se vydá
- 2) zastupitelstvo regulační plán zamítne (tím bude RP ukončen bez řešení). V tomto případě bude platit stávající územní plán, což umožní další dělení stávajících parcel a tím zvýšení hustoty zástavby
- 3) zastupitelstvo návrh vrátí s pokyny pro jeho přepracování (bude se znovu projednávat)

Grafická část opatření je stránce [http://upd.mestocernosice.cz/podklady-k-projednani/pro-verejnost/Cernosice/Cernosice\\_RP\\_Vapenice\\_31\\_3\\_10\\_PDF/](http://upd.mestocernosice.cz/podklady-k-projednani/pro-verejnost/Cernosice/Cernosice_RP_Vapenice_31_3_10_PDF/)

#### Finanční dopad projednání regulačního plánu:

Nároky na rozpočet města:	část byla již zaplacená na základě již uzavřené smlouvy; doplatek bude hrazen v roce 2010; návrh je kryt peněžními prostředky schváleného rozpočtu města Černošice pro rok 2010. Tak jak je regulační plán předkládán se předpokládá, že město bude financovat komunikace, které zajistí průjezdnost dané lokality cca 3,55 mil Kč v zatím neurčeném čase.
Vztah k rozpočtové skladbě:	náklady budou kryty z § 3635 pol. 6119 rozpočtu 2010
Projednání s finančním výborem:	návrh nebyl projednán s finančním výborem
Projednání s finančním odborem:	návrh byl projednán s finančním odborem a byl zahrnut do rozpočtu na rok 2010
Projednání s pověřeným zastupitelem:	dne 26.8.2010