



OBEC DOBŘEJOVICE

ZASTUPITELSTVO OBCE

Na Návsí 26, 251 01 Dobřejovice, okres Praha-východ, kraj Středočeský, IČO 00240141
tel.: 323 603 310; e-mail: urad@dobrejovice.cz; <https://www.dobrejovice.cz>; IDS: n7ua9vb

čj.: 00375/2024/OUDB/MSk

V Dobřejovicích dne: 25. dubna 2024

Vyřizuje: Ing. Vich, PRISVICH, s.r.o.
tel. 241444053, mobil 606638956

Opatření obecné povahy č. 2/2024/OOP

ZMĚNA Č. 2 REGULAČNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVICE – NAD PRAŽSKOU CESTOU

Zastupitelstvo obce Dobřejovice, příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. d) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), ve spojení s § 334a zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů, podle § 62 odst. 1 a § 71 odst. 10 stavebního zákona ve **zkráceném postupu pořizování** podle § 72 a 73 stavebního zákona, § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**správní řád**“), § 19 a přílohy č. 11 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 č. 500/2006 Sb.**“), svým usnesením č. 2024/18/07 ze dne 18. dubna 2024

v y d á v á

změnu č. 2 regulačního plánu Dobřejovice – Nad Pražskou cestou

ve formě opatření obecné povahy (dále také jen „**změna č. 2 regulačního plánu**“ nebo jen „**změna č. 2 RP**“), jejíž územně plánovací dokumentaci zhotovila odborná firma Ing. arch. POKOJOVÁ DANA, IČO 67925006, projektantem Ing. arch. Danou Pokojovou, autorizovaným architektem ČKA 00734, **kteřou se mění a doplňuje regulační plán Dobřejovice – Nad Pražskou cestou**, vydaný jako opatření obecné povahy č. 1/2012 dne 13. června 2012 a účinný dne 30. června 2012 (dále také jen „**RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou**“ nebo jen „**regulační plán**“), ve znění **změny č. 1**, vydané jako opatření obecné povahy č. 1/2017/OOP dne 19. prosince 2017 a účinné dne 4. ledna 2018, zejména **takto**

- Změnou č. 2 regulačního plánu se mění a doplňuje** textová část RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou, jak je vyznačeno v části **A. Textová část Změny č. 2 regulačního plánu**.
- Řešeným územím** změny č. 2 regulačního plánu jsou **pozemky parc. č. 729/1, 729/20 a 729/35**, katastrální území Dobřejovice, v rozsahu dle textové a grafické části změny č. 2, **vymezené lokalitami Z2-1 a Z2-2 změny č. 2**, které jsou dle platného územního plánu Dobřejovic (dále jen „**ÚP Dobřejovic**“) **součástí zastavěného území s využitím jako plocha BV – bydlení venkovské**.
- V lokalitě Z2-1 řešeného území změny č. 2 regulačního plánu se stavební pozemek 35 pro občanskou vybavenost nahrazuje stavebními pozemky č. 69-a, 69-b, 70-a, 70-b a 71 pro rodinné domy**, a v souvislosti s tím se mění umístění vjezdů k 5 rodinným domům, umístění odstavných stání

a rozmístění vysoké zeleně na veřejném prostranství, včetně přípojek pozemků 5 rodinných domů na inženýrské sítě a prodloužení splaškového kanalizačního řadu.

4. **Změnou č. 2 regulačního plánu se v lokalitě Z2-2 vyčleňují z plochy PARK 2 stavební pozemky č. 67, 68 pro dva izolované rodinné domy** a spolu s tím se **mění řešení navazujícího veřejného prostranství** – parku na dětské hřiště s prolézačkami a park s výsadbou zeleně a s úpravou využití přilehlých částí pozemků podél hranic parcel rodinných domů pro pásy veřejné zeleně, dva vjezdy k rodinným domům a přípojky inženýrských sítí na pozemky dvou rodinných domů.
5. **Grafická část změny č. 2 regulačního plánu obsahuje výřezy výkresů, kterými se mění a doplňuje grafická část RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou** takto
 - a) B.1 Hlavní výkres – regulace, 1 : 1000;
 - b) B.2 Hlavní výkres – doprava, 1 : 1000;
 - c) B.3 Hlavní výkres – vodovody a kanalizace, 1 : 1000;
 - d) B.4 Hlavní výkres – elektrorozvody, plynovody, spoje, veřejné osvětlení, 1 : 1000;
 - e) B.6 Dělení pozemků, 1 : 1000.
6. **Ode dne účinnosti změny č. 2 regulačního plánu Dobřejovice – Nad Pražskou cestou (§ 173 odst. 1 správního řádu a § 71 odst. 11 stavebního zákona) platí nadále RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou, pokud toto opatření obecné povahy č. 2/2024/OOP, tj. změna č. 2 regulačního plánu Dobřejovice – Nad Pražskou cestou, nestanoví jinak.**

O d ů v o d n ě n í

Odůvodnění změny č. 2 regulačního plánu Dobřejovice – Nad Pražskou cestou obsahuje textovou a grafickou část takto:

A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

1. **Textová část odůvodnění změny č. 2 regulačního plánu zpracovaná projektantem přiměřeně v rozsahu části II odst. 1 písm. a) až f) přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a označená jako „C. Textová část odůvodnění Změny č. 1 regulačního plánu“ je nedílnou součástí tohoto odůvodnění.**
2. **Postup při pořízení změny č. 2 regulačního plánu**

Obec Dobřejovice má pro řešenou část území, dříve zastavitelnou plochu Z7, vydaný platný regulační plán, a to **regulační plán Dobřejovice – Nad Pražskou cestou**, vydaný dne 13. června 2012 (účinnosti nabyl dne 30. června 2012), ve znění změny č. 1, vydané dne 19. prosince 2017 (účinnost nabyla dne 4. ledna 2018).

O **pořízení změny č. 2 RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou** rozhodlo Zastupitelstvo obce Dobřejovice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona, usnesením č. 2021/27/09 ze dne 8. dubna 2021 na návrh společnosti OPTREAL, spol. s r.o., IČO 25098420, se sídlem V Oblouku 266, 251 01 Čestlice, vlastníka pozemků a technické a dopravní infrastruktury v lokalitě „**DOBŘEJOVICE – Nad Pražskou cestou**“, osoby oprávněné podle § 44 odst. d) a § 72 odst. 2 stavebního zákona, **podaným dne 15. března 2021** pod čj. 00292/2021/OUDB na obec Dobřejovice, kterému bylo vyhověno v souladu s § 46 odst. 3 a § 72 odst. 3 stavebního zákona, **za podmínky úhrady veškerých nákladů** spojených s pořízením změny č. 2 RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou a rovněž s dodáním územně plánovací dokumentace změny č. 2 RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou a vyhotovením RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou zahrnujícího úplné znění po vydání jeho změny č. 2. **Důvodem pořízení změny č. 2** regulačního plánu je změna investičního záměru na pozemku parc. č. 729/20 v k. ú. Dobřejovice, dále drobné klientské změny a sjednocení uličního oplocení v lokalitě u rohových pozemků, v rozsahu uplatněného návrhu.

Stejným usnesením č. 2021/27/09 ze **dne 8. dubna 2021** schválilo Zastupitelstvo obce Dobřejovice **obsah změny č. 2** regulačního plánu Dobřejovice – Nad Pražskou cestou v souladu s § 72 odst. 2 stavebního zákona a zároveň stanovilo podle § 72 odst. 1 stavebního zákona použití **zkráceného postupu pořizování změny č. 2 RP**.

Obsahem změny č. 2 regulačního plánu Dobřejovice – Nad Pražskou cestou byla podle § 72 odst. 2 stavebního zákona **změna využití pozemku parc. č. 729/20**, k. ú. Dobřejovice, který byl původně označen pro využití „OV“ tak, aby jeho využití bylo uvedeno do souladu s platným ÚP Dobřejovic, ve znění po změně č. 5, pro budoucí výstavbu rodinných domů; dále to byla **změna umístění vjezdu** na pozemek parc. č. 729/4, k. ú. Dobřejovice, **sjednocení uličního oplocení** u rohových pozemků v lokalitě a **změna využití části pozemku parc. č. 729/35**, k. ú. Dobřejovice, který je v současném platném regulačním plánu označen jako „PARK 2“, pro výstavbu dvou rodinných domů.

Pořizovatelem změny č. 2 regulačního plánu byl **Obecní úřad Dobřejovice**, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona prostřednictvím jiných fyzických osob na základě uzavřené smlouvy s právnickou osobou, **společností PRISVICH, s.r.o.**, IČO 27101053, se sídlem Nad Orionem 140, Sloup, 252 06 Davle, jejíž pracovník, **Ing. Ladislav Vich**, má osvědčení Ministerstva vnitra o zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800017664 a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe podle § 24 odst. 3 písm. b) stavebního zákona. **Zastupitelstvo obce Dobřejovice** schválilo usnesením č. 2021/27/09 ze **dne 8. dubna 2021** podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona **uzavření trojstranné smlouvy na pořízení změny č. 2** regulačního plánu Dobřejovice – Nad Pražskou cestou **mezi obcí Dobřejovice, společností PRISVICH, s.r.o.**, IČO 27101053, oprávněnou k výkonu územně plánovací činnosti (§ 24 odst. 1 stavebního zákona), jako výkonným pořizovatelem změny č. 2 RP, a právnickou osobou, **společností OPT-REAL, spol. s r.o.**, IČO 25098420, jako plátcem a navrhovatelem. **Rozhodnutí o pořízení změny č. 2 RP a jejím obsahu** bylo zaevidováno v registru územně plánovací činnosti na základě návrhu pořizovatele čj. 2021/084/Vi ze **dne 18. srpna 2021**.

Současně se schválením pořízení změny č. 2 regulačního plánu Zastupitelstvo obce Dobřejovice **pověřilo** svým usnesením č. 2021/27/09 ze **dne 8. dubna 2021** člena zastupitelstva **Ing. Libora Stárka**, k tomu, aby spolupracoval s pořizovatelem změny č. 2 regulačního plánu jako tzv. „**určený zastupitel**“ ve smyslu stavebního zákona (dále jen „**určený zastupitel**“). **Po komunálních volbách 2022** byl usnesením č. 2022/01/28 Zastupitelstva obce Dobřejovice ze **dne 20. října 2022** pověřen určeným zastupitelem místostarosta obce **Ing. Jan Chvátal**.

Při pořizování a vydávání změny č. 2 regulačního plánu, která nevyžadovala zpracování variant řešení, bylo v souladu s § 71 odst. 3 stavebního zákona postupováno obdobně podle § 73 stavebního zákona, tj. **v režimu zkráceného postupu pořizování změny územního plánu**. Při aplikaci § 73 odst. 7 bylo při pořizování a vydání změny č. 2 regulačního plánu dále postupováno obdobně podle § 67 odst. 3 a 4, § 68, 69 a § 71 odst. 9 stavebního zákona pouze v etapě „**návrh**“.

Návrh změny č. 2 regulačního plánu Dobřejovice – Nad Pražskou cestou pro veřejné projednání zhotovila v květnu 2022 **firma Ing. arch. POKOJOVÁ DANA**, IČO 67925006, **projektantem Ing. arch. Danou Pokojovou**, autorizovaným architektem ČKA 00734, na základě rozhodnutí Zastupitelstva obce Dobřejovice usnesením č. 2021/27/09 ze **dne 8. dubna 2021** o pořízení změny č. 2 regulačního plánu a jejím obsahu podle § 73 odst. 1 stavebního zákona, § 19 a přílohy č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Pořizovatel přezval dne 25. května 2022 návrh změny č. 2 RP od jejího zhotovitele, firmy Ing. arch. POKOJOVÁ DANA, a doručil jej **dne 10. listopadu 2022** obci Dobřejovice, pro jejíž území je změna regulačního plánu pořizována, v příloze dopisu čj. 2022/179/Vi ze dne 10. listopadu 2022, a to více jak 30 dnů přede dnem veřejného projednání, konaným **dne 12. prosince 2022**, podle § 73 odst. 1 stavebního zákona.

Veřejné projednání návrhu změny č. 2 RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou z května 2022, ve **zkráceném způsobu pořizování** podle § 73 odst. 2 stavebního zákona, s výkladem projektanta zhotovitele, Ing. arch. Dany Pokojové, nařídil pořizovatel na **12. prosince 2022 od 15:00 hodin** v zasedací místnosti Obecního úřadu Dobřejovice, Na Návsi 26, Dobřejovice. **Veřejné projednání** návrhu změny č. 2 regulačního plánu Dobřejovice – Nad Pražskou cestou bylo **oznámeno** dotčeným orgánům, obci Dobřejovice a oprávněným investorům (§ 23a stavebního zákona) jednotlivě pořizovatelem oznámením čj. 00916/2022/OUDB/MSk ze **dne 7. listopadu 2022**. Současně pořizovatel doručil návrh změny č. 2 regulačního plánu veřejnou vyhláškou čj. 00915/2022/OUDB/MSk ze **dne 7. listopadu 2022** a ode dne vyvěšení veřejné vyhlášky dne 10. listopadu 2023, zajistil jeho **vystavení** k veřejnému nahlédnutí minimálně **po dobu 30 dnů**, a to **od 11. listopadu 2022 do 19. prosince 2022**. Veřejného projednání se vyjma zástupců pořizovatele, zhotovitele, projektanta a výkonného pořizovatele, **neúčastnil žádný zástupce** přizvaných dotčených orgánů a oprávněných investorů.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, místostarostou obce Ing. Janem Chvátalem, **vyhodnotil** podle § 67 odst. 4 a § 73 odst. 7 stavebního zákona výsledky veřejného projednání **a konstatoval**, že ve stanovené lhůtě **do 7 dnů** ode dne veřejného projednání, tj. do **dne 19. prosince 2022**, **nebyly uplatněny žádné námitky** dotčených osob (§ 73 odst. 3, resp. § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona) **a byly uplatněny 4 podání s připomínkami** osob, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy mohou být návrhem změny č. 2 regulačního plánu přímo dotčeny podle § 172 odst. 4 správního řádu. Dotčené orgány uplatnily celkem **9 stanovisek** podle § 73 odst. 3 stavebního zákona.

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání nebyly provedeny žádné úpravy návrhu změny č. 2 regulačního plánu z 04/2023 a pořizovatel jej **dne 1. září 2023** předložil společně s odůvodněním a **návrhem na vydání změny č. 2 regulačního plánu Zastupitelstvu obce Dobřejovice** podle § 69 odst. 1 a § 73 odst. 4 stavebního zákona.

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání byly pořizovatelem stanoveny „Pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 2 regulačního plánu Dobřejovice – Nad Pražskou cestou před vydáním“ k provedení **nepodstatné úpravy návrhu změny č. 2 regulačního plánu před vydáním** a tyto předal **dne 2. dubna 2024** projektantovi. Protože se z pohledu § 68 odst. 2 stavebního zákona **nejedná o podstatnou úpravu návrhu změny č. 2 regulačního plánu** po veřejném projednání, **nenarřídil** pořizovatel opakované veřejné projednání za účasti dotčených orgánů.

Upravený návrh změny č. 2 regulačního plánu z dubna 2024 pořizovatel **dne 5. dubna 2024** předložil společně s odůvodněním a **návrhem na vydání změny č. 2 regulačního plánu Zastupitelstvu obce Dobřejovice** podle § 69 odst. 1 stavebního zákona.

3. Výsledek přezkoumání souladu návrhu změny č. 2 regulačního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací [§ 68 odst. 4 písm. a) stavebního zákona]

Soulad návrhu změny č. 2 RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou s Politikou územního rozvoje České republiky, schválenou usnesením vlády ČR č. 929 ze **dne 20. července 2009**, ve znění Aktualizace č. 2, schválené usnesením vlády ČR č. 276 ze **dne 15. dubna 2015**, Aktualizací č. 2 a 3, schválených usneseními vlády ČR č. 629 a 630 ze **dne 2. září 2019**, Aktualizace č. 5, schválené usnesením vlády ČR č. 833 ze **dne 17. srpna 2020**, Aktualizace č. 4, schválené usnesením vlády ČR č. 618 ze **dne 12. července 2021**, Aktualizace č. 6, schválené usnesením vlády ČR č. 542 ze **dne 19. července 2023** a Aktualizace č. 7, schválené usnesením vlády ČR č. 89 ze **dne 7. února 2024** (dále jen „PÚR ČR“), a soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, účinnými **dne 22. února 2012**, ve znění 1. aktualizace, účinné **dne 26. srpna 2015**, 2. aktualizace, účinné **dne 4. září 2018**, 7. aktualizace, účinné **dne 25. srpna 2022**, 6. aktualizace, účinné **dne 3. listopadu 2022**, 3. a 10. aktualizace účinné **dne 9. listopadu 2023** a 11. aktualizace účinné **dne 4. ledna 2024** (dále jen „ZÚR Středočeského kraje“), jako územně plánovací dokumentací vydanou Zastupitelstvem Středočeského kraje, **přezkoumal pořizovatel s použitím kapitoly b)** „vy-

hodnocení koordinace využívání řešené plochy z hlediska širších územních vztahů, včetně vyhodnocení souladu regulačního plánu pořizovaného krajem s politikou územního rozvoje a zásadami územního rozvoje, u ostatních regulačních plánů též souladu s územním plánem“ textové části odůvodnění návrhu změny č. 2 regulačního plánu.

Regulační plán není pro území obce Dobřejovice Středočeským krajem vydán, ZÚR Středočeského kraje nevymezily žádnou plochu či koridor, ve kterých by rozhodování o změnách v území bylo podmíněno vydáním regulačního plánu.

Pro pořizování změny č. 2 regulačního plánu je závazný ÚP Dobřejovic, vydaný dne 13. června 2012 a účinný dne 30. června 2012, ve znění pozdějších změn a poslední změny č. 5, vydané **dne 18. dubna 2024**. Koncepce stanovená územním plánem je dodržena. Řešené území změny č. 2 regulačního plánu leží v části obce Dobřejovice a ÚP Dobřejovic jej vymezuje jako **zastavěné území**. Z hlediska využití plochy je řešené území lokalit Z2-1 a Z2-2 návrhu změny č. 2 regulačního plánu zařazeno do ploch **BV – plochy bydlení venkovského**.

ZÁVĚR: Návrh změny č. 2 regulačního plánu je v souladu s PÚR ČR, se ZÚR Středočeského kraje a s ÚP Dobřejovic.

4. Výsledek přezkoumání souladu návrhu změny č. 2 regulačního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území [§ 68 odst. 4 písm. b) stavebního zákona]

Soulad návrhu změny č. 2 regulačního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území **přezkoumal pořizovatel s použitím kapitoly c)** „údaje o splnění zadání regulačního plánu, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva o obsahu změny regulačního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu s pokyny pro jeho přepracování (§ 69 odst. 3 stavebního zákona)“ textové části odůvodnění návrhu změny č. 2 regulačního plánu.

ZÁVĚR: Návrh změny č. 2 regulačního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území.

5. Výsledek přezkoumání souladu návrhu změny č. 2 regulačního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů [§ 68 odst. 4 písm. c) stavebního zákona]

Soulad návrhu změny č. 2 regulačního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů **přezkoumal pořizovatel s použitím kapitoly d)** „zdůvodnění navržené koncepce řešení“ textové části odůvodnění návrhu změny č. 2 regulačního plánu.

ZÁVĚR: Návrh změny č. 2 regulačního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

6. Výsledek přezkoumání souladu návrhu změny č. 2 regulačního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů [§ 68 odst. 4 písm. d) stavebního zákona]

Při pořizování návrhu změny č. 2 regulačního plánu **neuplatnily** dotčené orgány ve svých stanoviscích **žádné požadavky**. **Pořizovatel vyhodnotil** ve spolupráci s určeným zastupitelem, místostarostou obce Ing. Janem Chvátalem, stanoviska uplatněná při veřejném projednání návrhu změny č. 2 regulačního plánu konaném dne 12. prosince 2022. **Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání návrhu změny č. 2 regulačního plánu bylo třeba návrh změny č. 2 regulačního plánu upravit** na základě pokynů pořizovatele pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 2 regulačního plánu před vydáním. **Upravený návrh změny č. 2 regulačního plánu Dobřejovice – Nad Pražskou cestou z dubna 2024 byl předložen dne 5. dubna 2024 k vydání** Zastupitelstvu obce Dobřejovice podle § 69 odst. 1 a § 73 odst. 4 stavebního zákona.

Soulad návrhu změny č. 2 regulačního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů **přezkoumal pořizovatel s použitím odstavce 8** „Další požadavky vy-

plývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů“ kapitoly d) „zodůvodnění navržené koncepce řešení“ textové části odůvodnění návrhu změny č. 2 regulačního plánu.

Podrobnosti jsou uvedeny v dokumentech označených jako „Vyhodnocení veřejného projednání návrhu změny č. 2 regulačního plánu Dobřejovice – Nad Pražskou cestou“ a „Pokyny pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č. 2 regulačního plánu Dobřejovice – Nad Pražskou cestou před vydáním“, které jsou nedílnou součástí dokladů o pořizování a vydání změny č. 2 regulačního plánu.

Při pořizování návrhu změny č. 2 regulačního plánu **nebyly řešeny žádné rozpory** postupem podle § 136 odst. 6 správního řádu.

ZÁVĚR: Návrh změny č. 2 regulačního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

7. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení [§ 68 odst. 5 písm. b) stavebního zákona]

Komplexní zdůvodnění přijatého řešení zpracoval projektant a je součástí textové části odůvodnění návrhu změny č. 2 regulačního plánu Dobřejovice – Nad Pražskou cestou v kapitole d) „zodůvodnění navržené koncepce řešení“.

8. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH uplatněných k veřejnému projednání návrhu změny č. 2 regulačního plánu konanému dne 12. prosince 2022 a jejich odůvodnění

Pořizovatel doručil veřejnou vyhláškou, čj. 00915/2022/OUDB/MSk ze dne 7. listopadu 2022, návrh změny č. 2 RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou z května 2022 a současně oznámil konání veřejného projednání návrhu změny č. 2 RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou ve zkráceném postupu pořizování na den 12. prosince 2022 od 15:00 hodin podle § 73 odst. 2 stavebního zákona.

Veřejného projednání se vyjma zástupců obce Dobřejovice, pořizovatele, projektanta, zhotovitele a výkonného pořizovatele, nezúčastnil žádný zástupce přizvaných dotčených orgánů a oprávněných investorů. Pořizovatel ve lhůtě do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 19. prosince 2022, dle § 73 odst. 3 stavebního zákona, **neobdržel žádné podání s námitkami** dotčených osob uvedených v § 67 odst. 2 stavebního zákona, resp. § 85 odst. 1 a 2 stavebního zákona.

10. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK uplatněných k veřejnému projednání návrhu změny č. 2 regulačního plánu konanému dne 12. prosince 2022

Pořizovatel doručil veřejnou vyhláškou, čj. 00915/2022/OUDB/MSk ze dne 7. listopadu 2022, návrh změny č. 2 RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou z května 2022 a současně oznámil konání veřejného projednání návrhu změny č. 2 RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou ve zkráceném postupu pořizování na den 12. prosince 2022 od 15:00 hodin podle § 73 odst. 2 stavebního zákona.

Veřejného projednání se vyjma zástupců obce Dobřejovice, pořizovatele, projektanta, zhotovitele a výkonného pořizovatele, nezúčastnil žádný zástupce přizvaných dotčených orgánů a oprávněných investorů. Pořizovatel ve lhůtě do 7 dnů ode dne veřejného projednání, tj. do 19. prosince 2022, obdržel v souladu s § 73 odst. 3 stavebního zákona **4 podání s připomínkami** osob, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy mohou být návrhem změny č. 2 regulačního plánu přímo dotčeny podle § 172 odst. 4 správního řádu, uvedené **pod pořadovými čísly 23, 24, 27 a 28 vyhodnocení veřejného projednání návrhu změny č. 2 RP Dobřejovice – Nad Pražskou cestou z května 2022.**

Obecní úřad Dobřejovice, jako pořizovatel příslušný podle § 6 odst. 2 stavebního zákona, se připomínkami zabýval a ve spolupráci určeným zastupitelem, místostarostou obce Ing. Janem Chvátalem, je vyhodnotil a učinil k nim s ohledem na veřejné zájmy závěry s odůvodněním. **Vyhodnocení připomínek uplatněných k veřejnému projednání konanému dne 12. prosince 2022 pod pořadovými čísly 23, 24, 27 a 28 je uváděno takto:**

PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 2 RP Dobřejiovice – Nad Pražskou cestou z 05/2022 veřejně projednaného dne 12. prosince 2022)		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
údaje o podateli*)	úplné znění nebo významná část připomínky	
Připomínky reg. oprávněných investorů (§ 23a a 73 odst. 3 SZ) – 23 a 24 (dle vyhodnocení VP)		
<p>Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje, příspěvková organizace, IČO 00066001, oblast Kutná Hora, Zborovská 81/11, 150 00 Praha 5 (č. 23; D 1. 12. 2022; pod čj. 984/2022/OUDB)</p>	<p>Vyjádření k návrhu změny č. 2 RP Dobřejiovice – Nad Pražskou cestou, projednání podle § 73 stavebního zákona Krajská správa a údržba silnic Středočeského kraje příspěvková organizace, která zastupuje Středočeský kraj jako vlastníka silnic II. a III. třídy Vám k návrhu změny č. 2 RP Dobřejiovice – Nad Pražskou cestou sděluje:</p> <ul style="list-style-type: none"> • U nové výstavby v blízkosti silnic II. a III. třídy musí investoři budoucích staveb počítat s negativy, která vyplývají z provozu na přilehlých pozemních komunikacích, tj. hluk, prašnost, vibrace apod. Veškerá nová obytná zástavba v blízkosti silnic II. a III. třídy musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Žádná protihluková opatření (např. protihlukové stěny, valy) nebudou hrazena z prostředků vlastníka ani majetkového správce silnic II. a III. třídy. 	<p><i>Podání, jehož obsahem je „vyjádření“, bylo pořizovatelem vyhodnoceno jako „připomínka“, protože podle § 73 odst. 3 stavebního zákona nelze, vyjma stanovisek dotčených orgánů, uplatňovat jiná podání nežli námítky a připomínky, a o námítku se nejedná, protože podatel, oprávněný registrovaný investor, nic nenamítá.</i></p> <p>Připomínka vzata na vědomí. <i>Ze strany podatele připomínky se jedná formou sdělení pouze o obecné informace, které nemají žádnou vazbu na projednávané lokality Z2-1 a Z2-2 návrhu Změny č. 2 a jako obecné připomínky jsou irelevantní. Projednávaný návrh Změny č. 2 nebo přímo platný RP Dobřejiovice – Nad Pražskou cestou uplatněné připomínky z hlediska hlukových hygienických limitů splňuje, protože jinak by nebylo možné jeho vydání dne 13. 6. 2012.</i></p>
<p>Povodí Vltavy, státní podnik, IČO 70889953, závod Dolní Vltava, provozní středisko povrchových a podzemních vod, Grafická 429/36, 150 21 Praha 5 (č. 24; D 2. 12. 2022; pod čj. bez)</p>	<p>Návrh změny č. 2 RP Dobřejiovice – Nad Pražskou cestou – veřejné projednání – A. vyjádření oprávněného investora, B. vyjádření správce povodí Obec: Dobřejiovice k. ú.: Dobřejiovice Vodoprávní úřad: Říčany Č.h.p.: 1-12-01-0170-0-00 (Dobřejiovický potok) Kraj: Středočeský VÚ povrchových vod: DVL_0740 Botič od pramene po ústí do toku Vltava VÚ podzemních vod: 62500 Proterozoikum a paleozoikum v povodí přítoků Vltavy Celkem je ve změně č. 2 RP nově vymezeno 7 parcel pro RD v k. ú. Dobřejiovice. Jedná se o změnu funkčního využití pozemku p. č. 729/20 z veřejné občanské vybavenosti na pět parcel pro 5 RD. Další změnou využití pozemku p. č. 729/35 je změna pozemku určeného pro park, na jehož části jsou navrženy dva pozemky pro dva izolované RD. Nově vymezené pozemky pro RD budou připojeny na vodovod a splaškovou kanalizaci. Dešťové vody z pozemků nových RD budou vsakovány na vlastních pozemcích těchto RD. Řešená plocha není situována v blízkosti vodních toků ani ve stanoveném záplavovém území, mimo ochranná pásma vodních zdrojů a chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV) a mimo území chráněná pro akumulaci povrchových vod. A. Jako oprávněný investor nevznáší Povodí Vltavy, státní podnik, k návrhu Změny č. 2 RP Dobřejiovice – Nad Pražskou cestou námítky. B. Jako příslušný správce povodí, který vykonává správu v dílčím povodí Dolní Vltavy, nemáme k návrhu Změny č. 2 RP Dobřejiovice – Nad Pražskou cestou žádné připomínky. Bez přílohy.</p>	<p><i>Podání, jehož obsahem je „vyjádření“, bylo pořizovatelem vyhodnoceno jako „připomínka“, protože podle § 73 odst. 3 stavebního zákona nelze, vyjma stanovisek dotčených orgánů, uplatňovat jiná podání nežli námítky a připomínky, a o námítku se nejedná, protože podatel, oprávněný registrovaný investor, nic nenamítá.</i></p> <p>A. Připomínka vzata na vědomí. <i>Podatel připomínky, registrovaný oprávněný investor, souhlasí s návrhem Změny č. 2 RP bez námitek.</i> B. Připomínka vzata na vědomí. <i>Podatel připomínky, správce povodí dílčího povodí Dolní Vltavy, souhlasí s návrhem Změny č. 2 RP bez připomínek.</i></p>

PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 2 RP Dobřejevice – Nad Pražskou cestou z 05/2022 veřejně projednaného dne 12. prosince 2022)		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
údaje o podateli*)	úplné znění nebo významná část připomínky	
Připomínky právnických a fyzických osob (§ 73 odst. 3 SZ) – 27 a 28 (dle vyhodnocení VP)		
<p>Za naše Dobřejevice, z. s., IČO 06810055, Lipová 180, 251 01 Dobřejevice (č. 27; D 18. 12. 2022; pod čj. 1036/2022/OUDB)</p>	<p>Připomínky k návrhu změny č. 2 RP Dobřejevic – Nad Pražskou cestou Na základě veřejné vyhlášky OÚ Dobřejevice ze dne 7. 11. 2022 Vám sdělujeme, že nesouhlasíme s návrhem změny č. 2 RP Dobřejevic – Nad Pražskou cestou (dále jen Změny) a uplatňujeme k němu níže uvedené připomínky.</p> <p>1) Chybějící zdůvodnění navrhované Změny Navrhovanou Změnou by došlo ke snížení parkové zeleně o 2.200 m², ploch veřejné občanské vybavenosti o 3.039 m² a naproti tomu by se zvýšily plochy pro bydlení v bytových domech o 5.360 m². To vše za situace, kdy obec navrhuje přestavět celý střed obce (na úkor kvalitní zeleně), aby na návsi vznikly budovy veřejné občanské vybavenosti. Přitom rozsáhlá stavební činnost Optrealu v obci byla podmíněna vytvořením ploch zeleně a občanskou vybaveností. Odůvodnění, proč jde obec na ruku developerovi a současně se vzdává dalších možných pozemků pro výstavbu občanské vybavenosti, je v předloženém dokumentu uvedeno pouze odkazem na usnesení č. 2021/27/08 z jednání zastupitelstva dne 8. 4. 2021. V něm však žádné odůvodnění není, jen je schválen záměr pořízení změny č. 2 RP Dobřejevic. Proč chce obec nechat vydělat developerovi při současných cenách pozemků v Dobřejevicích (cca 10.000 Kč/m²) desítky milionů Kč na úkor prostor vhodných pro další rozvoj obce a bez jakéhokoli protiplnění, není vůbec zdůvodněno. Na veřejném projednávání Změny dne 12. 12. 2022 starosta potvrdil, že jejím iniciátorem je společnost Optreal a žádné protiplnění za vydání Změny společnost neposkytuje. Svou informaci o jakémsi budoucím daru pozemku ze strany Optrealu, kterou starosta sdělil, nekonkretizoval žádným zápisem zjednání nebo smlouvou o smlouvě budoucí.</p> <p>2) Využití pozemku parc. č. 729/20 Na výše uvedeném jednání zastupitelstva bylo uvedeno, že Změna napravuje využití pozemku parc. č. 729/20, který byl původně v RP označen jako OV (občanská vybavenost), což je v rozporu s nadřazenou dokumentací (územním plánem). Navrhují na tomto pozemku výstavbu tří RD a 2 „dvojdomek“. Toto zdůvodnění není pravdivé, není to v rozporu s ÚP. Ve způsobu využití je v ÚP pro BV – bydlení – v rodinných domech venkovské, jako přípustné funkce uvedeno mj. veřejné vybavení (např. mateřská škola). Obdobně by mohla obec zpochybnit i pozemek parc. č. 729/35, který je v RP veden jako park a v ÚP jako BV. Ale i zde je toto funkční zařazení vedeno u BV jako vhodná a převládající funkce. Proč jsou v této souvislosti uváděny nepravdivé údaje? Na veřejném projednávání starosta sdělil, že musí developerovi u výše uvedených pozemků vyhovět, protože tyto pozemky nejsou v majetku obce a nelze investora ke stavbám veřejné vybavenosti nutit. Tento názor je naprosto v rozporu se stavebním zákonem,</p>	<p>1) Připomínka vzata na vědomí. <i>Připomínka podatele nesměruje proti vlastnímu odůvodnění návrhu Změny č. 2, ale proti rozhodnutí Zastupitelstva obce Dobřejevice usnesením č. 2021/27/09 ze dne 8. 4. 2021 o pořízení změny č. 2 RP Dobřejevice – Nad Pražskou cestou a jejímu obsahu podle § 72 odst. 1 stavebního zákona. Pořizovatel na základě rozhodnutí zastupitelstva zajistil zpracování návrhu Změny č. 2 a jeho projednání ve zkráceném postupu pořizování podle § 73 odst. 1 stavebního zákona a ve spolupráci s určeným zastupitelem, místostarostou obce Ing. Janem Chvátalem, vyhodnotil výsledky veřejného projednání. V textové části odůvodnění návrhu Změny č. 2 je podrobně zdůvodněno řešení požadavků obsahu změny č. 2 RP Dobřejevice – Nad Pražskou cestou a z něho vyplývá, že návrh Změny č. 2 je z titulu vlastního řešení řádně odůvodněn, a to i ve vztahu k regulativům ÚP Dobřejevic a § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, ale proti tomu připomínka směřována není, a proto ji vzal pořizovatel pouze na vědomí, protože do rozhodnutí zastupitelstva obce vydaných v samostatné působnosti nemá právo zasahovat.</i></p> <p>2) Připomínka vzata na vědomí. <i>Připomínka podatele opět směřuje proti rozhodnutí Zastupitelstva obce Dobřejevice usnesením č. 2021/27/09 ze dne 8. 4. 2021 o pořízení změny č. 2 RP Dobřejevice – Nad Pražskou cestou a jejímu obsahu podle § 72 odst. 1 stavebního zákona. Zastupitelstvo obce Dobřejevice, které vydává rovněž ÚP Dobřejevic, požaduje, aby využití pozemku parc. č. 729/20, k. ú. Dobřejevice, bylo uvedeno do souladu s ÚP Dobřejevic, který vymezil pozemek parc. č. 729/20, k. ú. Dobřejevice, jako součást plochy bydlení venkovského, a to v souladu s určením je převažujícího účelu vy-</i></p>

PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 2 RP Dobřejojvice – Nad Pražskou cestou z 05/2022 veřejně projednaného dne 12. prosince 2022)		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
údaje o podatelci*)	úplné znění nebo významná část připomínky	
Připomínky právnických a fyzických osob (§ 73 odst. 3 SZ) – 27 a 28 (dle vyhodnocení VP)		
<p>Za naše Dobřejojvice, z. s., IČO 06810055, Lipová 180, 251 01 Dobřejojvice (č. 27; D 18. 12. 2022; pod čj. 1036/2022/OUDB) (DOKONČENÍ)</p>	<p>s tím, proč jsou územní a RP vydávány. Prostřednictvím těchto plánů obec realizuje své plány na ochranu a rozvoj obce, stanovuje koncepci rozvoje území, a to bez ohledu na vlastnictví konkrétních pozemků v území. Investoři musí z těchto plánů vycházet. Připomínáme, že stávající RP, jehož změna je nyní projednávána, byl zpracován ve spolupráci s Optrealem, pověřeným k této spolupráci tehdejším vlastníkem pozemků Arcibiskupstvím pražským. Podle našeho názoru se jedná o účelové sdělení vedené snahou vyhovět Optrealu.</p> <p>3) Obcházení ÚP u dvojdomků Navrhované dvojdomky, mají pouze jednu společnou zeď, ale pozemek, všechny přípojky a vchody, a předpokládáme že i ploty má každý vlastník části „dvojdomků“ své vlastní. Jedná se tedy o 2 standardní bytové domy. V ÚP je minimální výměra stavebních parcel (tzn. na jedné parcele) stanovená na min. 1000 m² pro samostatný RD a min. 1600 m² pro rodinný dvojdům. Navrhovaným řešením developer obchází ve spolupráci s obcí ÚP stanovenou velikost potřebnou k výstavbě RD, snižují ji o 200 m². Kromě vyššího výnosu developera to samozřejmě výrazně zahušťuje zástavbu.</p> <p>4) Možné právní dopady na obec V předmětné lokalitě si stavebníci zakoupili pozemky za podmíněk stanovenými stávajícím územním a RP obce, tedy s tím, že v této lokalitě bude do budoucna určitá úroveň zastavěnosti, občanské vybavenosti a zeleně. Není jasné, v případě, že by ke změně došlo, zda nehrozí, že se někteří stávající majitelé pozemků obrátí na soud, že došlo ke znehodnocení jejich pozemků. K tíži by to šlo nikoliv vůči developerovi, ale vůči obci, která je vydavatelem RP. Ze všech výše uvedených důvodů nesouhlasíme s návrhem změny č. 2 RP Dobřejojvic. Je účelově měněn výhradně ve prospěch developera na úkor zájmů obce a jejich obyvatel. Proč tomu tak je se můžeme jen dohadovat.</p>	<p><i>užití (hlavní využití). Územnímu plánu Dobřejojvic podřízený RP Dobřejojvice – Nad Pražskou silnicí musí toto hlavní využití respektovat. Zastupitelstvo obce proto oprávněně požaduje, aby RP Dobřejojvice – Nad Pražskou cestou byl uveden do souladu s ÚP Dobřejojvic, ve znění jeho pozdějších změn, a pořizovatel zajistil splnění tohoto požadavku návrhem Změny č. 2. Opět se jedná o rozhodnutí Zastupitelstva obce Dobřejojvice, který není pořizovatel oprávněn přezkoumávat, a proto jej oprávněný projektant realizoval.</i></p> <p>3) Připomínka vzata na vědomí. <i>Výklad, co je „dvojdom“, je výkladem podatele připomínky, protože regulativy platného ÚP Dobřejojvic jeho konstrukční řešení nestanovují, pouze určují min. velikost stavebního pozemku 1600 m² pro jeden dvojdom. Textovou částí návrhu Změny č. 2 byly doplněny základní pojmy odstavce „Prvky prostorové regulace zástavby v řešeném území“ kapitoly k) „Podmínky pro umístění a prostorové řešení staveb, které nejsou zahrnuty do staveb veřejné infrastruktury, ...“ o vymezení pojmu „dvojdom – vyjadřuje stavbu maximálně dvou RD v řadě, které mají k sobě přisazenou jednu stěnu. Každý rodinný dům je samostatnou stavbou. Každý RD v dvojdomu má samostatné a vlastní technické a dopravní připojení na infrastrukturu.“, ale proti tomu námítka nesměruje. Připomínka směřuje proti regulativům platného ÚP Dobřejojvic, a proto ji vzal pořizovatel pouze na vědomí.</i></p> <p>4) Připomínka vzata na vědomí. <i>Připomínka podatele není uplatněna vůči projednávanému návrhu Změny č. 2, ale k úkonům Zastupitelstva obce Dobřejojvice, protože to podle § 72 odst. 1 stavebního zákona rozhodlo o porušení změny č. 2 RP Dobřejojvice – Nad Pražskou cestou a jejím obsahu, a které také bude rozhodovat podle § 69 odst. 2 stavebního zákona o vydání změny č. 2 RP Dobřejojvice – Nad Pražskou cestou, a oba tyto úkony jsou činěny v samostatné působnosti, do nichž nemá pořizovatel oprávnění zasahovat, připomínku proto vzal pouze na vědomí.</i></p>

PŘIPOMÍNKY (k návrhu změny č. 2 RP Dobřejevici – Nad Pražskou cestou z 05/2022 veřejně projednaného dne 12. prosince 2022)		ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
údaje o podateli*)	úplné znění nebo významná část připomínky	
Připomínky právnických a fyzických osob (§ 73 odst. 3 SZ) – 27 a 28 (dle vyhodnocení VP)		
Za naše Dobřejevici, z. s., IČO 06810055, Lipová 180, 251 01 Dobřejevici (č. 28; D 18. 12. 2022; pod čj. 1037/2022/OUDB)	Dtto připomínka pod poř. č. 27.	Dtto připomínka pod poř. č. 27.
<p>Použité zkratky:</p> <p>*) V kulaté závorce je uvedeno pořadové číslo (č.) připomínky dle „Vyhodnocení veřejného projednání návrhu změny č. 2 regulačního plánu Dobřejevici – Nad Pražskou cestou“, dále datum doručení pořizovateli (D) a číslo jednací, pod kterým bylo podání zapsáno (čj.).</p> <p>stavební zákon = zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů k. ú. = katastrální území RD = rodinný dům RP = regulační plán (Dobřejevici – Nad Pražskou cestou) ÚPD = územně plánovací dokumentace Změna č. 2 = změna č. 2 RP Dobřejevici – Nad Pražskou cestou ZPF = zemědělský půdní fond</p>		

B. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Grafickou část odůvodnění změny č. 2 regulačního plánu tvoří výkres č. D.1 „Koordinační výkres – výřez, 1 : 1000, který je nedílnou součástí odůvodnění změny č. 2 regulačního plánu Dobřejevici – Nad Pražskou cestou.

Poučení:

Proti opatření obecné povahy č. 2/2024/OOP, tj. proti změně č. 2 regulačního plánu Dobřejevici – Nad Pražskou cestou, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

* * *

Martin Sklenář v. r.
starosta obce

Ing. Jan Chvátal v. r.
místostarostka obce