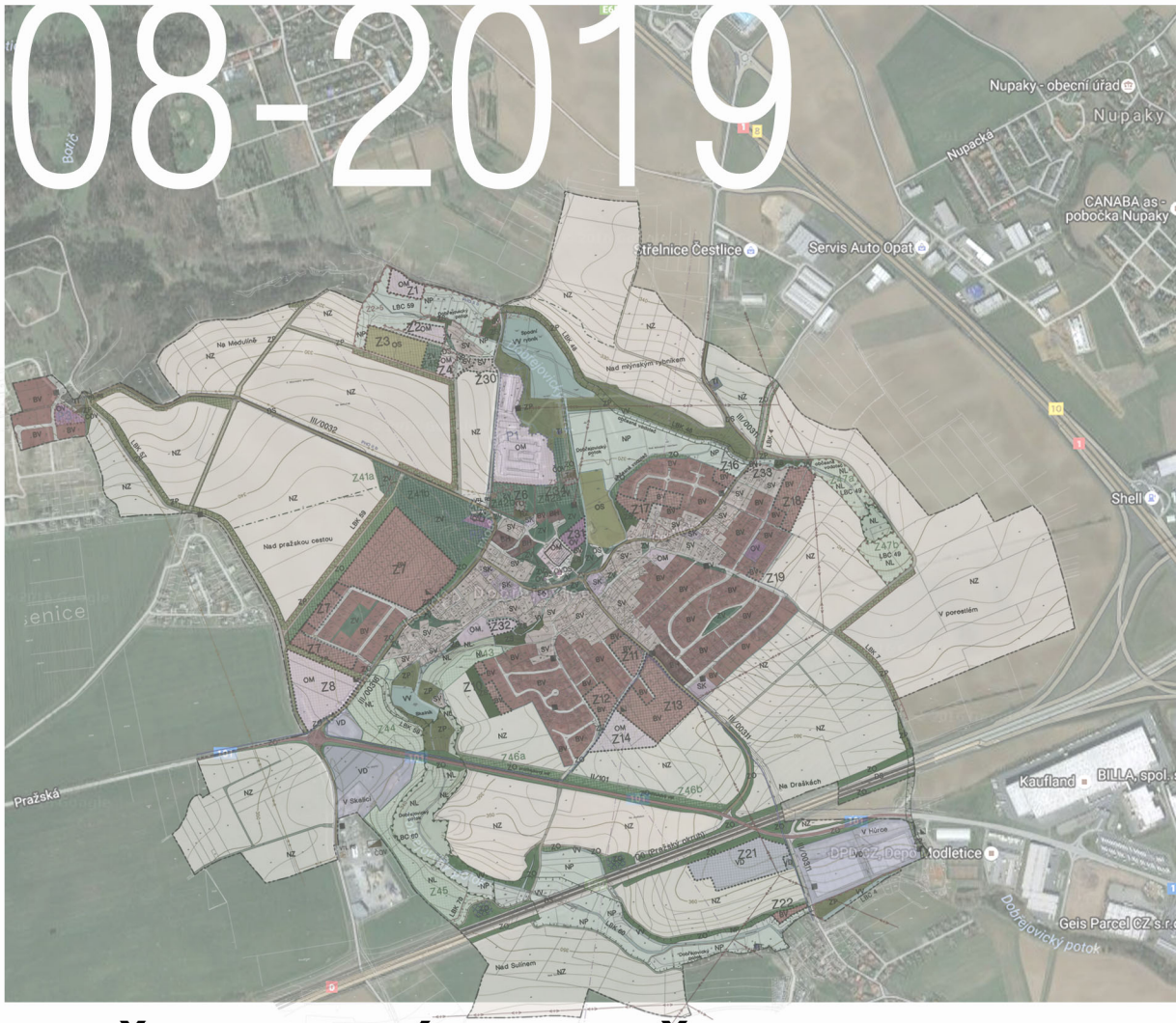
08-2019



ZMĚNA č.2 ÚP DOBŘEJOVIC

UPRAVENO PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ 08/2019

ČLENĚNÍ A OBSAH DOKUMENTACE:		
1. **NÁVRH ZMĚNY Č. 2 ÚP DOBŘEJOVIC**		
TEXTOVÁ ČÁST GRAFICKÁ ČÁST: výkres č. B2 Hlavní výkres- výřezy 1-4 1: 5000 výkres č. B2 Hlavní výkres- výřezy 5-6 1: 5000		
SAMOSTATNÉ VÝKRESY	B1-Základní členění území	1 : 5 000
	B2-Hlavní výkres	1 : 5 000
	B3-Výkres dopravní a technické infrastruktury Í	1 : 5 000
	B6 -Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000
2. **ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 2 ÚP DOBŘEJOVIC**		
TEXTOVÁ ČÁST GRAFICKÁ ČÁST: výkres č. D3 Výkres záborů půdního fondu- výřez 1 1: 5000 výkres č. D2 Vyznačení lokalit Z2-1 až Z2-8 změny č.2		
SAMOSTATNÝ VÝKRES	D1– Koordinační výkres	1 : 5 000
3. **VYHODNOCENÍ VLIVŮ ZMĚNY Č. 2 ÚP DOBŘEJOVIC NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ** DLE PŘÍLOHY č. 5 VYHLÁŠKY č. 500/2006 Sb.		

POŘIZOVATEL
OBECNÍ ÚŘAD DOBŘEJOVICE
NA NÁVSI 26, DOBŘEJOVICE, 251 01 DOBŘEJOVICE
STAROSTA OBCE: MARTIN SKLENÁŘ
TEL. 323 603 310
e-mail: urad@dobrejovice.cz

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL
Ladislav PRISVICH
PRISVICH, s.r.o.
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČ 271101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053
e-mail prisvich@prisvich.cz

PROJEKTANT NÁVRHU ZMĚNY
FOGLAR ARCHITECTS
KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2
VED. PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH PETR FOGLAR
ING.ARCH.ZUZANA FOGLAROVÁ
ING.ARCH.MARKÉTA SEDLOVÁ
ING.PAVEL HOLUBEC
ING.ARCH.JAKUB KOLÍN
TEL.,FAX 224 919 889
e-mail foglar@foglar-architects.cz

ZPRACOVATEL VVURÚ
ECODIS
DR. ING. ROMAN KOVÁŘ
NA DLOUHÉM LÁNU 16, 160 00 PRAHA 6
TEL.606 569 963
e-mail eccom@seznam.cz

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD
KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095
ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE
ODD.ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING.JAROSLAV SMÍŠEK
TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

1.
ZMĚNA č. 2 ÚP DOBŘEJOVIC

OBSAH:

TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY

GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY
-NA PODKLADĚ VÝŘEZŮ VÝKRESU ÚP DOBŘEJOVIC:

B2	HLAVNÍ VÝKRES-VÝŘEZY 1-4	1: 5000
B2	HLAVNÍ VÝKRES-VÝŘEZY 5-6	1: 5000

SAMOSTATNÉ VÝKRESY	B1-Základní členění území	1: 5 000
	B2-Hlavní výkres	1: 5 000
	B3-Výkres dopravní a technické infrastruktury	1: 5 000
	B6 -Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000

1. Změna č. 2 ÚP Dobřejovic

- UPRAVENO PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

1.1) ÚP Dobřejovic není změnou č.2 dotčen v těchto kapitolách textové části:

Ab. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
Am. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
An. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
Ao. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona
Aj. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

1.2) ÚP Dobřejovic se změnou č. 2 v části „A. Textová část územního plánu“ mění takto:

1. V celé textové části ÚP se text *„stavební parcela“* nahrazuje textem: **„stavební pozemek“**

Aa. Vymezení zastavěného území

2. Do kapitoly se doplňuje text: **„Změnou č.2 dochází k aktualizaci hranice zastavěného území nad aktuální mapou KN ke dni 6.6.2019. Zastavěné území je vyznačeno ve výkresu Základního členění území.“**

Ac. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

3. Subkapitola **Ac1. Urbanistická koncepce** se doplňuje o text: **„Celková urbanistická koncepce územního plánu se změnou č.2 zásadně nemění, je pouze doplněna o navrhované změny v 6 lokalitách (Z2-1 až Z2-8).“**

4. V subkapitole **Ac2. Vymezení zastavitelných ploch** se nahrazují položky Z3 a Z4 takto:
   Z3 – 1,330 ha - občanské vybavení/tělovýchovná a sportovní zařízení – OS
   Z4 – 0,329 ha - občanské vybavení/komerční zařízení malá a střední – OM
   vypouštějí se tyto položky změnou č.2 přeřazené ze zastavitelných ploch do zastavěného území:
   Z5 – 0,024 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
   Z15 – 0,331 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
   Z20 – 1,089 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
   Z34 - lokalita změny č.1 - rozšíření areálu ČOV, rozloha 0,070 ha - technická infrastruktura - TI

5. Subkapitola **Ac3. Vymezení ploch přestavby** se doplňuje o text:
   „Změna č.2 vymezuje plochu přestavby v lokalitě Z2-8:
   P3 - 0,36 ha - občanské vybavení – veřejná infrastruktura - OV“

6. Subkapitola **Ac4. Systém sídelní zeleně** se doplňuje o text:
   „Změna č.2 doplňuje do systému sídelní zeleně tyto položky:
   Z42b - 0,78 ha -zeleň na veřejných prostranstvích – ZV (nově vymezeno v lokalitě Z2-6)
   Z48 - 0,40 ha -zeleň na veřejných prostranstvích – ZV (nově označeno v lokalitě Z2-5)“

7. Do subkapitoly **Ac5. Přehled navrhovaných ploch** se doplňuje položka:

„Přestavbová plocha P3…….0,36 ha OV - občanské vybavení – veřejná infrastruktura“

Ad. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování

8. Subkapitola **Ad4. Občanské vybavení** se doplňuje o text:

„Změnou je doplněna koncepce občanského vybavení: v lokalitě Z2-8 je vymezena plocha přestavby (P3) na OV – občanské vybavení -veřejná infrastruktura“

Ae. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

9. Subkapitola **Ae1. Uspořádání krajiny** se doplňuje o text:

„Realizace rozšíření zastavitelné plochy Z2 v lokalitě Z2-5 nesmí mít negativní vliv na registrovaný významný krajinný prvek (VKP 60).“

„Af.Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“

10. Podmínky využití plochy **ZV – ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH** se doplňují o text:

„v lokalitě Z2-6 bude preferována výsadba autochtonních druhů dřevin“

Přípustné využití plochy se doplňuje o text:

„stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury“

11. Přípustné využití ploch **OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ a DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SILNIČNÍ** se doplňují o text:

„nezbytná technická infrastruktura“

12. Podmínky prostorového uspořádání plochy **SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ** se upravují pro celé území takto: text *„výměra stavebních parcel: min. 1.000 m2 pro samostatný rodinný dům“* se nahrazuje textem:

„výměra stavebních pozemků: min. 600 m2 v lokalitách Z2-1 a Z2-3 pro samostatný rodinný dům, za podmínky, že je pozemek napojen na stávající dopravní infrastrukturu“.

text „výměra stavebních parcel: min. 1000 m2 pro samostatný rodinný dům, min. 1.600 m2 pro rodinný dvojdům“ se nahrazuje textem:

„výměra stavebních pozemků: min. 800 m2 pro samostatný rodinný dům, min. 1.400 m2 pro rodinný dvojdům“

„pro pozemky parc. č. 472/1 a st. 92 není stanovena minimální velikost stavebních pozemků pro samostatný rodinný dům nebo rodinný dvojdům“

13. Podmínky prostorového uspořádání plochy **BV – BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ se doplňují** o text:

„rozvoj nových lokalit k zástavbě je podmíněn napojením na kanalizaci a vodovod“

„výměra stavebních pozemků: min. 1250 m2 pro rodinný dvojdům na pozemcích parc. č. 116/46, 116/47, 116/48 a 116/49.“

14. v celé kapitole Af se ze všech regulativů vypouští texty tohoto znění:

„pozn. týká se pouze existujících ploch; územní plán nenavrhuje nové plochy s tímto způsobem využití“

„v územním plánu nejsou navrhovány nové plochy“

„u ploch nově navrhovaných“

15. Nepřípustné funkce plochy **VD – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ se** odrážka „výroba průmyslového charakteru“ doplňuje o text:

„(zejména výroba betonových směsí a výrobků z betonu, výroby asfaltových směsí, stavebních hmot apod.)“

dále se doplňuje odrážka:

„zpracování a úpravy surovin (zejména úpravy a zpracování kamene, štěrku, kovů apod.).“

Ag. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

16. Ze všech odstavců kapitoly Ag se *vypouští* text tohoto znění:
„a pro které lze uplatnit možnost předkupního práva“

17. Za položku WZ1a, b se doplňují položky, převedené z kapitoly Ah:
„WR 1 – LBC 59
WR 2a, b – LBC 49
WR 3 – LBC 4
WR 4 – LBK 57
WR 5 – LBK 7
WR 6 – LBK70“

„Ah. vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

18. Název kapitoly *Ah. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo* se nahrazuje názvem „Ah. vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo“, všechny položky jsou převedeny do kapitoly Ag a nahrazeny textem:
„Nejsou vymezeny.“

Ai. údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

19. Doplňuje se text: „Po nabytí účinnosti změny č.2 se nahradí celá Grafická část B platného ÚP Dobřejovic těmito 4 výkresy úplného znění ÚP Dobřejovic po vydání změny č.2:

výkres B1 - Základní členění území	**1: 5000**
výkres B2 - Hlavní výkres	**1: 5000**
výkres B3 - Výkres dopravní a technické infrastruktury	**1: 5000**
výkres B6 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	**1: 5000**

Ak. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

20. V kapitole se nahrazuje text: *„Pořízení územní studie, její schválení a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti se předpokládá do 3 let od vydání územního plánu.“* textem:
„Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 6 let od nabytí účinnosti změny č.2 ÚP Dobřejovic.“

AI. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 sb.

21. Celé znění kapitoly se nahrazuje textem:
„Změna č.2 vypouští u zastavitelné plochy Z7 podmínku vydání regulačního plánu a současně vypouští text jeho Zadání (Regulační plán Nad Pražskou cestou byl vydán 14. 6. 2012)“

1.3) údaje o počtu listů změny č.2 územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

22. Počet listů textové části Návrhu změny č. 2: 4
Počet listů grafické části Návrhu změny č. 2: 2
Počet samostatných výkresů: 4 výkresy 1: 5000,

1. Změna č. 2 ÚP Dobřejovic

- UPRAVENO PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

1.1) ÚP Dobřejovic není změnou č.2 dotčen v těchto kapitolách textové části:

Ab. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
Am. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
An. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
Ao. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona
Aj. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

1.2) ÚP Dobřejovic se změnou č. 2 v části „A. Textová část územního plánu“ mění takto:

1. V celé textové části ÚP se text *„stavební parcela“* nahrazuje textem: **„stavební pozemek“**

Aa. Vymezení zastavěného území

2. Do kapitoly se doplňuje text: **„Změnou č.2 dochází k aktualizaci hranice zastavěného území nad aktuální mapou KN ke dni 6.6.2019. Zastavěné území je vyznačeno ve výkresu Základního členění území.“**

Ac. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

3. Subkapitola **Ac1. Urbanistická koncepce** se doplňuje o text: **„Celková urbanistická koncepce územního plánu se změnou č.2 zásadně nemění, je pouze doplněna o navrhované změny v 6 lokalitách (Z2-1 až Z2-8).“**

4. V subkapitole **Ac2. Vymezení zastavitelných ploch** se nahrazují položky Z3 a Z4 takto:
   Z3 – 1,330 ha - občanské vybavení/tělovýchovná a sportovní zařízení – OS
   Z4 – 0,329 ha - občanské vybavení/komerční zařízení malá a střední – OM
   vypouštějí se tyto položky změnou č.2 přeřazené ze zastavitelných ploch do zastavěného území:
   Z5 – 0,024 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
   Z9 – 1,206 ha - drobná a řemeslná výroba a skladování - VD
   Z15 – 0,331 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
   Z20 – 1,089 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
   Z34 - lokalita změny č.1 - rozšíření areálu ČOV, rozloha 0,070 ha - technická infrastruktura - TI

5. Subkapitola **Ac3. Vymezení ploch přestavby** se doplňuje o text:
   „Změna č.2 vymezuje plochu přestavby v lokalitě Z2-8:
   P3 - 0,36 ha - občanské vybavení – veřejná infrastruktura - OV“

6. Subkapitola **Ac4. Systém sídelní zeleně** se doplňuje o text:
   „Změna č.2 doplňuje do systému sídelní zeleně tyto položky:
   Z42b - 0,78 ha -zeleň na veřejných prostranstvích – ZV (nově vymezeno v lokalitě Z2-6)
   Z48 - 0,40 ha -zeleň na veřejných prostranstvích – ZV (nově označeno v lokalitě Z2-5)“

7. Do subkapitoly **Ac5. Přehled navrhovaných ploch** se doplňuje položka:

„Přestavbová plocha P3…….0,36 ha OV - občanské vybavení – veřejná infrastruktura“

Ad. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování

8. Subkapitola **Ad4. Občanské vybavení** se doplňuje o text:

„Změnou je doplněna koncepce občanského vybavení: v lokalitě Z2-8 je vymezena plocha přestavby (P3) na OV – občanské vybavení -veřejná infrastruktura“

Ae. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

9. Subkapitola **Ae1. Uspořádání krajiny** se doplňuje o text:

„Realizace rozšíření zastavitelné plochy Z2 v lokalitě Z2-5 nesmí mít negativní vliv na registrovaný významný krajinný prvek (VKP 60).“

„Af.Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“

10. Podmínky využití plochy **ZV – ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH** se doplňují o text:

„v lokalitě Z2-6 bude preferována výsadba autochtonních druhů dřevin“

Přípustné využití plochy se doplňuje o text:

„stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury“

11. Přípustné využití ploch **OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ a DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SILNIČNÍ** se doplňují o text:

„nezbytná technická infrastruktura“

12. Podmínky prostorového uspořádání plochy **SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ** se upravují pro celé území takto: text *„výměra stavebních parcel: min. 1.000 m2 pro samostatný rodinný dům“* se nahrazuje textem:

„výměra stavebních pozemků: min. 600 m2 v lokalitách Z2-1 a Z2-3 pro samostatný rodinný dům, za podmínky, že je pozemek napojen na stávající dopravní infrastrukturu“.

text „výměra stavebních parcel: min. 1000 m2 pro samostatný rodinný dům, min. 1.600 m2 pro rodinný dvojdům“ se nahrazuje textem:

„výměra stavebních pozemků: min. 800 m2 pro samostatný rodinný dům, min. 1.400 m2 pro rodinný dvojdům“

„pro pozemky parc. č. 472/1 a st. 92 není stanovena minimální velikost stavebních pozemků pro samostatný rodinný dům nebo rodinný dvojdům“

13. Podmínky prostorového uspořádání plochy **BV – BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ se doplňují** o text:

„rozvoj nových lokalit k zástavbě je podmíněn napojením na kanalizaci a vodovod“

„výměra stavebních pozemků: min. 1250 m2 pro rodinný dvojdům na pozemcích parc. č. 116/46, 116/47, 116/48 a 116/49.“

14. v celé kapitole Af se ze všech regulativů vypouští texty tohoto znění:

„pozn. týká se pouze existujících ploch; územní plán nenavrhuje nové plochy s tímto způsobem využití“

„v územním plánu nejsou navrhovány nové plochy“

„u ploch nově navrhovaných“

15. Nepřípustné funkce plochy **VD – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ se** odrážka „výroba průmyslového charakteru“ doplňuje o text:

„(zejména výroba betonových směsí a výrobků z betonu, výroby asfaltových směsí, stavebních hmot apod.)“

dále se doplňuje odrážka:

„zpracování a úpravy surovin (zejména úpravy a zpracování kamene, štěrku, kovů apod.).“

Ag. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

16. Ze všech odstavců kapitoly Ag se *vypouští* text tohoto znění:
„a pro které lze uplatnit možnost předkupního práva“

17. Za položku WZ1a, b se doplňují položky, převedené z kapitoly Ah:
„WR 1 – LBC 59
WR 2a, b – LBC 49
WR 3 – LBC 4
WR 4 – LBK 57
WR 5 – LBK 7
WR 6 – LBK70“

„Ah. vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

18. Název kapitoly *Ah. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo* se nahrazuje názvem „Ah. vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo“, všechny položky jsou převedeny do kapitoly Ag a nahrazeny textem:
„Nejsou vymezeny.“

Ai. údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

19. Doplňuje se text: „Po nabytí účinnosti změny č.2 se nahradí celá Grafická část B platného ÚP Dobřejovic těmito 4 výkresy úplného znění ÚP Dobřejovic po vydání změny č.2:

výkres B1 - Základní členění území	**1: 5000**
výkres B2 - Hlavní výkres	**1: 5000**
výkres B3 - Výkres dopravní a technické infrastruktury	**1: 5000**
výkres B6 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	**1: 5000**

Ak. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

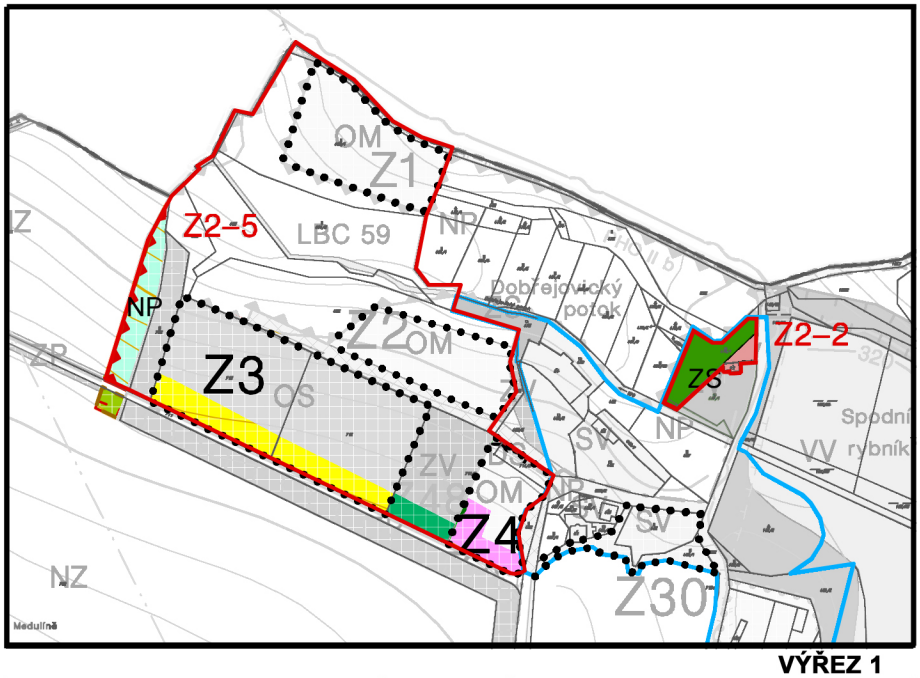
20. V kapitole se nahrazuje text: *„Pořízení územní studie, její schválení a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti se předpokládá do 3 let od vydání územního plánu.“* textem:
„Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 6 let od nabytí účinnosti změny č.2 ÚP Dobřejovic.“

AI. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 sb.

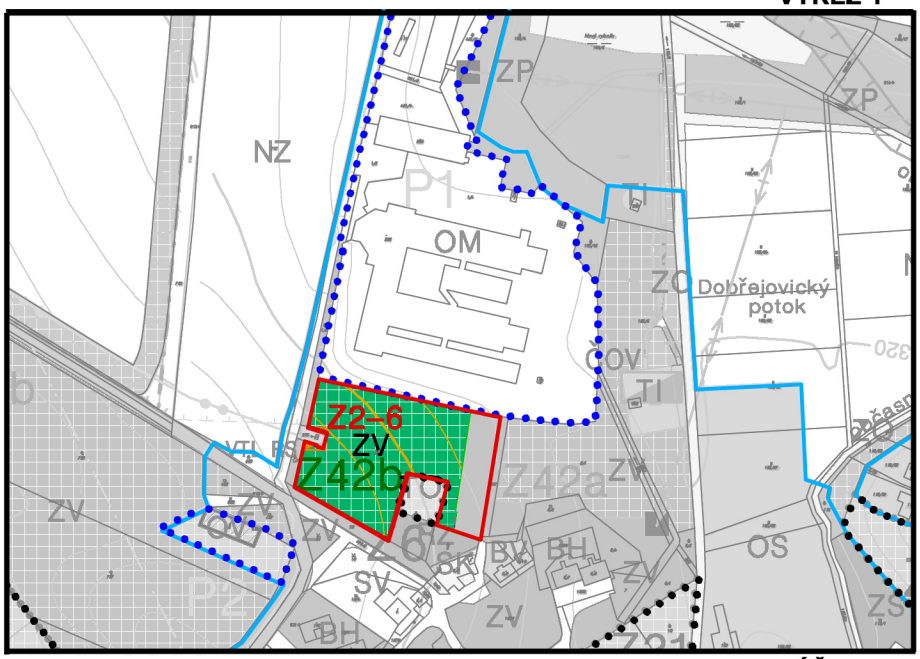
21. Celé znění kapitoly se nahrazuje textem:
„Změna č.2 vypouští u zastavitelné plochy Z7 podmínku vydání regulačního plánu a současně vypouští text jeho Zadání (Regulační plán Nad Pražskou cestou byl vydán 14. 6. 2012)“

1.3) údaje o počtu listů změny č.2 územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

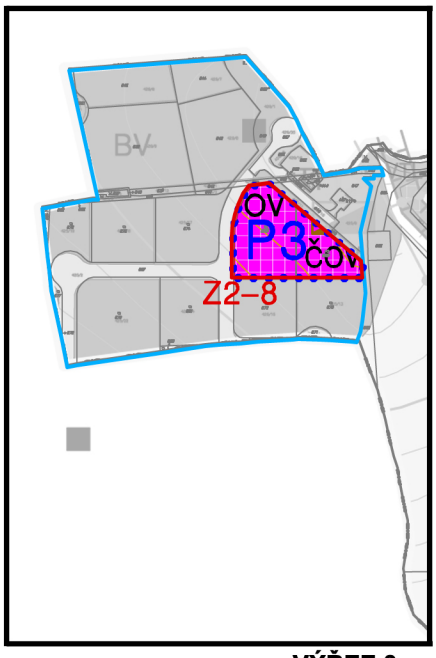
22. Počet listů textové části Návrhu změny č. 2: 4
Počet listů grafické části Návrhu změny č. 2: 2
Počet samostatných výkresů: 4 výkresy 1: 5000,



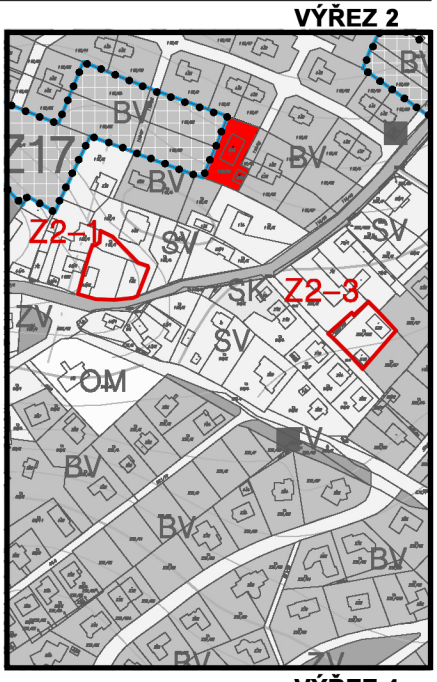
VÝŘEZ 1



VÝŘEZ 2



VÝŘEZ 3



VÝŘEZ 4

LEGENDA

údaje mapy KN – platnost ke dni **6.6.2019**

zastavěné území k **6.6.2019** (vymezeno dle paragrafu 58 stavebního zákona nad mapou KN)

Z1 — zastavitelné plochy

P1 — plochy přestavby

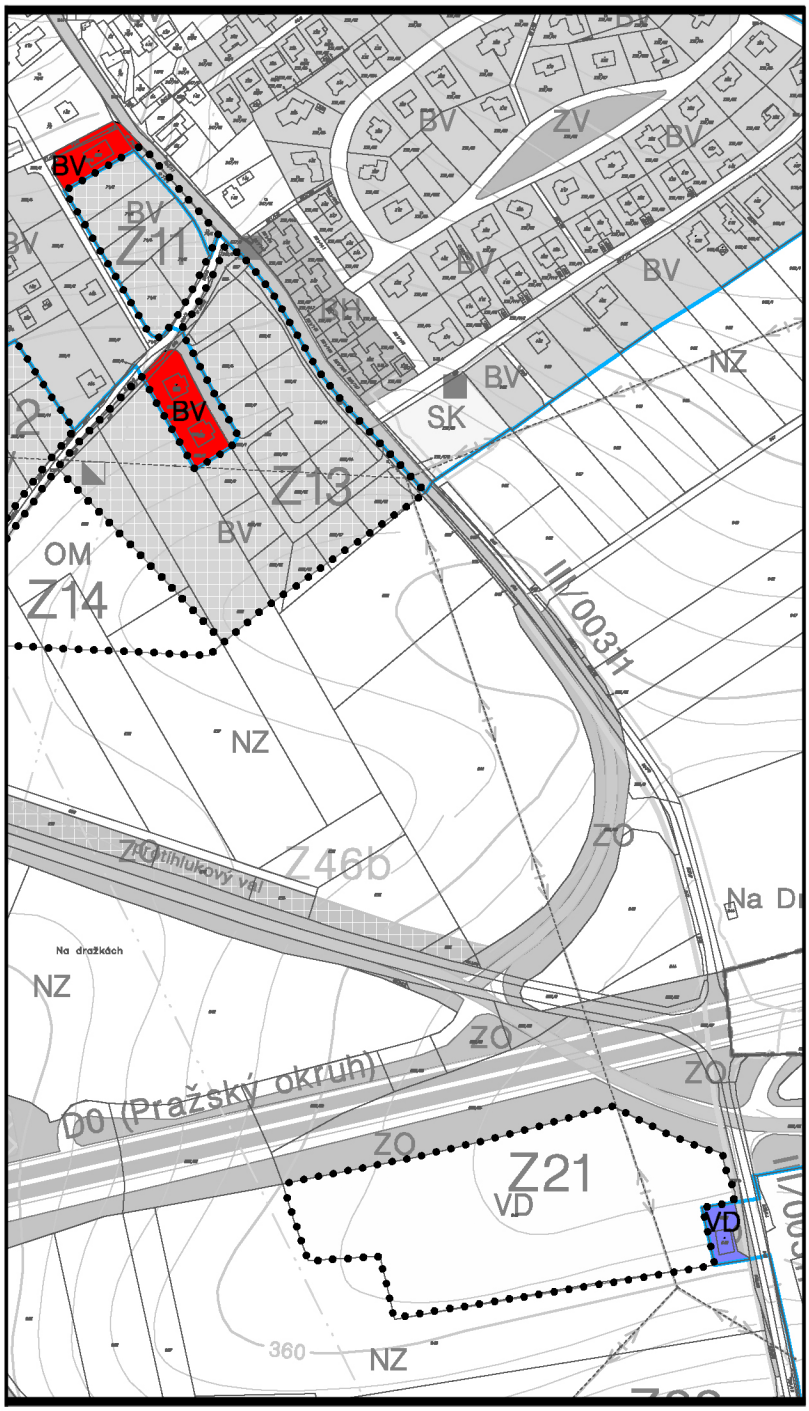
Z2-1 — vyznačení lokalit změny č. 2

stav	návrh	
SV	SV	plochy smíšené obytné venkovské
BV	BV	bydlení – v rodinných domech venkovské
OV	OV	občanské vybavení veřejná infrastruktura
OM	OM	občanské vybavení komerční zařízení malá a střední
OS	OS	občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení
VS	VS	plochy výroby a skladování
ZV	ZV	zeleň na veřejných prostranstvích
NP	NP	plochy přírodní trvalé travní porosty
ZS		zeleň soukromá a vyhrazená

ZMĚNA Č. 2 ÚP DOBŘEJOVIC

VÝKRES Č.B2 HLAVNÍ VÝKRES-VÝŘEZ 1-4; 1:5000

VÝŘEZ 5



VÝŘEZ 6

LEGENDA

údaje mapy KN – platnost ke dni **6.6.2019**

zastavěné území k **6.6.2019**
(vymezeno dle paragrafu 58
stavebního zákona nad mapou KN)

Z1 zastavitelné plochy

P1 plochy přestavby

AKTUALIZACE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZMĚNOU Č. 2:

VD drobná a řemeslná výroba a skladování

BV bydlení – v rodinných domech venkovské

ZV zeleň na veřejných prostranstvích

ZMĚNA Č. 2 ÚP DOBŘEJOVIC

VÝKRES Č.B2 HLAVNÍ VÝKRES-VÝŘEZ 5-6; 1:5000

08-2019

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.2 ÚP DOBŘEJOVIC

UPRAVENO PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ 08/2019

2.
ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚP DOBŘEJOVIC -obsah

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

2.1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, souladu s cíli a úkoly územního plánování a souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

2.1.1. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území 1

2.1.2. Vyhodnocení souladu návrhu změny s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem 1

2.1.3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území 3

2.1.4. Vyhodnocení souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů 3

2.2. Vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny č.2 ke společnému jednání, pokynů pro úpravu návrhu po společném jednání nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu

1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
3. s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona,
4. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,
5. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona, 4

2.3. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, cíle řešení, koncepce řešení změny 8

2.3.1. Vymezení zastavěného území 8

2.3.2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot 8

2.3.3. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně 9

2.3.4. Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umisťování 11

2.3.5. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů 12

2.3.6. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití 12

2.3.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit 13

2.3.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo 14

2.3.9. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona 14

2.4. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí 14

2.5. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení 16

2.6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF a PUPFL 16

2.7. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. 17

2.8. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů 17

2.9. Údaje o počtu listů změny územního plánu 19

Přílohy odůvodnění: (samostatné stránkování)

Vyhodnocení společného jednání o návrhu změny č. 2 územního plánu Dobřejovic

Pokyny pro úpravu návrhu změny č. 2 územního plánu Dobřejovic po společném jednání

GRAFICKÁ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY:

výkres č. D2 Vyznačení lokalit Z2-1 až Z2-8 změny č. 2 1: 10 000
výkres č. D3 Výkres záborů půdního fondu- výřez 1 1: 5000

SAMOSTATNÝ VÝKRES	D1 – Koordinační výkres	1: 5 000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 2 ÚP DOBŘEJOVIC

- UPRAVENO PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

2.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A SOULADU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

2.1.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Správní území obce Dobřejovice je tvořeno katastrálním územím Dobřejovice, o výměře 384,82 ha.
Obec Dobřejovice má platnou územně plánovací dokumentaci, a to územní plán Dobřejovic (dále také jen „ÚP Dobřejovic“ nebo pouze „ÚP“), vydaný dne 8. prosince 2010 (účinnosti nabyl 24. prosince 2010). V dalším období byla zpracována jedna změna ÚP Dobřejovic. Zadání změny č. 2 je součástí „Zprávy o uplatňování územního plánu Dobřejovic“, kapitola 6. Zpráva o uplatňování územního plánu Dobřejovic (dále jen „Zpráva“) byla zpracována na základě § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Pořizovatelem Zprávy je Obecní úřad Dobřejovice- pořízení Zprávy a pořízení a zhotovení změny č. 2 schválilo Zastupitelstvo obce Dobřejovice usnesením č. 2015/05/04 ze dne 29. ledna 2015 podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona. Zpráva o uplatňování územního plánu Dobřejovic byla schválena usnesením č. 2015/14/03 zastupitelstvem obce Dobřejovice ze dne 19. listopadu 2015, ve znění pozdějších usnesení Zastupitelstva obce Dobřejovice č. 2016/20/08 a č. 2016/20/09 ze dne 26. května 2016, usnesení č. 2016/21/08 ze dne 23. června 2016 a usnesení č. 2016/22/08 ze dne 18. července 2016.
Z hlediska širších územních vztahů nedojde změnou č. 2 k žádným významným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce.
Řešené území je součástí ORP města Říčany, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 26 stavebního zákona a jsou průběžně aktualizovány. Jako podklad pro zpracování změny sloužil stávající ÚP Dobřejovic a dále pracovní průzkum zpracovatele k vyhodnocení limitů území a jeho hodnot.

2.1.2. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Území obce se nachází v rozvojové oblasti **OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha** vymezené v PÚR ČR, schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, ve znění Aktualizace č. 2 Politiky územního rozvoje České republiky schválené usnesením vlády č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR ČR„)**.** Území obce se nenachází v rozvojových osách, ve specifických oblastech, v koridorech a plochách dopravní infrastruktury, v koridorech a plochách technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezených dle vymezených dle Aktualizace č. 1 PÚR ČR.
<u>Úkoly pro územní plánování:</u>

a) *Pořídit územní studie řešící vzájemné vazby veřejné infrastruktury.*
b) *Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje.*
c) *Pořídit územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména nekoncepční rozvoj.*

Tyto úkoly jsou ve změně č. 2 respektovány.

Pro řešení Změny č. 2 ÚP Dobřejovic nevyplývají z Aktualizace č. 1 PÚR ČR 2008 žádné zvláštní požadavky kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění

udržitelného rozvoje území uvedených v kap. 2.2. Republikové priority, odst. 14 – 32. Tyto obecné republikové priority územního plánování jako zejména:

- při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením
- chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví,
- zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice.

Tyto priority jsou ve změně č. 2 ÚP Dobřejovic respektovány.

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR Stč. kraje), byla vydána dne 7. února 2012 podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 a účinnosti nabyla dne 22. února 2012. Dne 27. července 2015 bylo rozhodnuto Zastupitelstvem Středočeského kraje o vydání 1. aktualizace ZÚR Stč. kraje, účinné od 26. srpna 2015, kterou není dotčeno území obce Dobřejovice, a usnesením č. 022-13/2018/ZK ze dne 26. dubna 2018 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání 2. aktualizace ZÚR Stč. kraje, která nabyla účinnosti dne 4. září 2018.

Pro území obce Dobřejovice ze ZÚR Stč. kraje vyplývají následující požadavky:

- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny
- pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí
- logistické a výrobní areály umísťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území sídel
- navržení cyklistické dopravy v souladu s koncepcí zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje
- upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy na základě podrobnějších informací v řešeném území kraje
- upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy na základě podrobnějších informací v řešeném území (krajinný typ v řešeném území je S – krajina sídelní)
- respektovat jevy a limity vymezené v ZÚR ve znění jejich 2.aktualizace:

Na území obce Dobřejovice nevymezuje ZÚR Stč. kraje žádnou plochu či koridor nadmístního významu ani žádnou veřejně prospěšnou stavbu či opatření.

Koordinační výkres ZÚR Stč. kraje, úplné znění po 2. aktualizaci obsahuje pouze tyto jevy a limity:

– vrt ČHMÚ,

– ochranné pásmo vodních zdrojů 1 a 2. stupně,

– plynovod VTL,

– regulační stanice VTL,

– hlavní cyklotrasy

Tyto jevy jsou vyznačeny v grafické části návrhu a odůvodnění změny č.2 ÚP Dobřejovic, v koordinačním výkresu (D1) a ve výkresu dopravní a technické infrastruktury (B3), a nebudou návrhem změny dotčeny. Návrh změny č. 2 ÚP Dobřejovic je v rámci řešeného území (celé území obce) v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací dokumentací- ZÚR Středočeského kraje ve znění její 1. a 2. aktualizace.

2.1.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Návrh změny č. 2 ÚP Dobřejovic je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, včetně požadavků na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Změna č. 2 ÚP Dobřejovic je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, včetně požadavků na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Změna č. 2 je v souladu se stávající platnou územně plánovací dokumentací-ÚP DOBŘEJOVIC, s ohledem na stávající podobu území i na krajinný ráz. Zásadnější zásah do nezastavěného území bude probíhat v lokalitách změny Z2-4, kde bude probíhat revitalizace Dobřejovického potoka a budování suché nádrže a v lokalitě Z2-7 pro výrobu a skladování. Zastavitelné plochy se mírně rozšiřují, v rámci ZMĚNY č. 2 ÚP DOBŘEJOVIC byl vymezen zábor zemědělské půdy pro nové zastavitelné plochy: celkem dochází k rozšíření zastavitelných ploch o 0,86 ha celkem v 1 lokalitě (Z2-5), v 1 lokalitě (Z2-6) se naopak zmenšuje plocha OM - návrh v ploše přestavby v zastavěném území o 0,45 ha (Vyhodnocení účelného využití zastavěného území viz kapitola 2.7 tohoto odůvodnění)

Změna č. 2 upravuje podmínky prostorového uspořádání pro plochu s rozdílným způsobem využití SV – plochy smíšené obytné venkovské.

Urbanistická koncepce, stanovená ve schváleném ÚP Dobřejovic, se změnou č. 2 zásadně nemění.

Změna č. 2 Územního plánu Dobřejovic zmenšuje 1 plochu, kde změny prověří územní studie Z7 a 1 plochu, kde podmínky stanoví územní studie P1.

Aktualizací zastavěného území nad mapou KN ke dni 21.4.2016 a následně po společném jednání ke dni 6.6.2019 bylo zjištěno, že v období mezi vydáním ÚP Dobřejovic (r. 2010) a zpracováním Návrhu změny č. 2 došlo v některých zastavitelných plochách k realizaci (Z5, Z9, Z15, Z20, Z34) nebo částečné realizaci (Z7, Z 10, Z11, Z13, Z17, Z19, Z21) –celkem včetně ploch doplněných po společném jednání 7,38 ha, které jsou již zařazeny do zastavěného území. Plocha Z5 a současně celá změnová lokalita Z2-2 se nacházejí v intravilánu obce, takže již v původním ÚP měly být zařazeny do ploch zastavěných.

Cíle a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území v rozsahu, který změna územního plánu má řešit, byly splněny.

2.1.4. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Ze Zprávy o uplatňování územního plánu Dobřejovic vyplývají požadavky na úpravu ÚP Dobřejovic uvedené v předešlých kapitolách 2 až 5. Dále ze Zprávy vyplývá požadavek uvedení územně plánovací dokumentace do souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, s ustanovením vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.

Zadání, které je součástí Zprávy (kapitola 6) bylo sestaveno podle zákona 183/2006 Sb. Obsah změny č. 2 ÚP odpovídá požadavkům přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Návrh změny vychází při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití z platné územně plánovací dokumentace obce, v plochách s rozdílným způsobem využití jsou změnou č. 2 upraveny podmínky prostorového uspořádání území pro plochy SV – smíšené obytné venkovské a BV – bydlení v rodinných domech – venkovské, nepřípustné funkce ploch VD – drobná a řemeslná výroba a skladování, přípustné využití ploch OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední a DS – dopravní infrastruktura – silniční a podmínky využití plochy ZV – zeleň na veřejných prostranstvích.

Návrh změny č. 2 územního plánu Dobřejovic je v souladu s požadavky stavebního zákona a s jeho prováděcími předpisy.

2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POKYNŮ PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ZMĚNY č. 2, POKYNŮ PRO ÚPRAVU NÁVRHU ZMĚNY Č.2 PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ, nebo vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem, popřípadě vyhodnocení souladu

1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
3. s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona,
4. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,
5. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona

2.2.1

V návrhu změny č. 2 ke společnému jednání byly zohledněny požadavky, vyplývající z Pokynů pro zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu (v rozsahu zadání změny), které jsou součástí Zprávy o uplatňování Územního plánu Dobřejovic a jejího doplnění.

(číslování jednotlivých bodů odpovídá číslování Zadání, resp. Pokynů pro zpracování návrhu změny)

[6.1] Požadavky PÚR

Republikové priority územního plánování dle Aktualizace č. 1 PÚR ČR jsou respektovány (viz.kap.2.1.2 tohoto odůvodnění)

[6.2] Požadavky ZÚR

- *ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny* → od roku 2010 bylo zastavěno 1,75 ha a to v plochách navržených pro bydlení, proto je rozšíření těchto ploch změnou č. 2 opodstatněné. Směry rozvoje a širší návaznosti dané územním plánem se změnou č. 2 nemění.
- *pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí* → změnou č. 2 se v rámci úpravy podmínek prostorového uspořádání území pro plochy SV – smíšené obytné venkovské snižuje minimální výměra pozemku pro RD na 600 m^2. Zmenšení povinné výměry pro RD povede k využití proluk a dělení větších pozemků a tím se navýší hustota zástavby v plochách SV, které tvoří v převážné míře především zástavbu okolí centra. Kvůli lepší využitelnosti návrhových ploch se změnou č. 2 část ploch OM – občanské vybavení komerční zařízení malá a střední mění na BV – bydlení – v rodinných domech venkovské.
- *logistické a výrobní areály umísťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území sídel* → změna č. 2 vymezuje novou plochu pro výrobu a skladování v blízkosti ploch pro drobnou a řemeslnou výrobu a skladování. Plocha je vymezena bez návaznosti na bydlení v dostatečné vzdálenosti.
- *navržení cyklistické dopravy v souladu s koncepcí zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje* → koncepce cyklostezek Územního plánu Dobřejovic není změnou č. 2 dotčena

[6.3] Požadavky ÚAP

Změnou ÚP se řeší v územně plánovací dokumentaci:

- *emisní a akustická zátěž území z dopravy (>3000 voz/ den)* → zastavitelné lokality změny č. 2 nezasahují do oblasti s touto emisní a akustickou zátěží
- *zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma vodního zdroje* → lokalita změny Z2-5: zastavitelné plochy změna přebírá z územního plánu a pouze u jedné mírně navyšuje výměru, jinak pouze mění funkční využití. Lokalita Z2-2 je součástí intravilánu obce a jako taková měla být zanesena jako plocha v zastavěném území již v územním plánu, jedná se o uvedení ÚP do souladu se stavem
- *zastavitelná plocha zasahuje do nevýhradního ložiska* → do nevýhradního ložiska zasahuje pouze lokalita Z2-8. Jedná se pouze o přestavbu z bydlení na občanskou vybavenost.

[6.4] Požadavky obce

V návrhu změny č. 2 byly ke společnému jednání zohledněny veškeré požadavky, vyplývající ze schváleného zadání (resp. Zprávy o uplatňování ÚP).

Změna č. 2 ÚP v souladu se Zadáním řeší celkem 8 lokalit změny. Řešené území ZMĚNY č. 2 ÚP DOBŘEJOVIC, lokality změny Z2-1 až Z2-8 leží v k.ú. Dobřejovice. Lokality změny jsou vymezeny v grafické části Odůvodnění změny – výkresu č. D4 – vyznačení lokalit změny č. 2.

V souladu se zadáním bylo v jednotlivých lokalitách prověřeno:

- změna funkčního využití:
  - pozemku parc. č. 1/1 na ZV – zeleň na veřejných prostranstvích (Z2-6)
  - ploch Z1 a Z2 – z OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední na BV – bydlení v rodinných domech venkovské (Z2-5)
- upravují podmínky prostorového uspořádání území pro plochy SV – plochy smíšené obytné venkovské na celém území Dobřejovic (dle zadání pod tuto změnu regulativů spadají i lokality Z2-1; Z2-3) - výměra stavebních parcel z min. 1.000 m^2 na min. 600 m^2 pro samostatný rodinný dům, za podmínky, že je parcela napojena na stávající dopravní infrastrukturu.
- upravuje rozmístění ploch OS, OM, ZV a ZP dle nové mapy katastru a v ní zanesené parcelaci, celá šíře biokoridoru je zanesena po jižní straně cesty a parcely ploch OS, OM a ZV hraničí dle zadání se severní hranou komunikace (Z2-5)
- zařazuje pozemek parc. č. 472/1 do zastavěného území s funkčním využitím SV – plochy smíšené obytné venkovské v souladu s § 58 odst. 2 -pozemek se nachází v intravilánu obce (Z2-2)
- umožňuje možnost revitalizace Dobřejovického potoka a výstavbu suché nádrže (Z2-4)-vymezeno jako územní rezerva (Z2-4 a,b,c)
- vymezuje se plocha přestavby v lokalitě Z2-8: využití pozemků parc. č. 669 a 673 z BV – plochy bydlení v rodinných domech venkovské se mění na OV – plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura-návrh (Z2-8)
- rozšiřuje zastavitelné území plochy Z2 na část plochy NP (Z2-5) za současného rozšíření plochy NP (LBC 59 jihozápadním směrem.
- rozšiřuje zastavitelné území o plochu Z35 VS - plocha výroby a skladování a tento způsob využití je změnou č. 2 doplněn do regulativů územního plánu (Z2-7), struktura navržených regulativů této plochy je již členěna dle platné legislativy, nikoliv dle platného ÚP Dobřejovic.

[6.5] Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je aktualizováno a vyznačeno ve výkresu základního členění území.

Zastavěné území bylo aktualizováno, v důsledku čehož do něj byly přičleněny pozemky v současné době již zastavěné, které byly dosud vymezeny ÚP Dobřejovic jako rozvojové plochy Z10, Z15, Z17, Z19 a Z20 (dle aktuální mapy KN pozemky parc. č. 366/61; st. 481, 116/52-53; st. 500, 115/4, 115/6, st. 482, st. 483, st. 488, st. 501, st. 526, 116/28-33, 116/42-49, 116/59; st. 495, st. 497, st. 499, st. 516, část 961, 962, 963, 965, 966, 968/2-3, 969/2-4 část 970/6-7, 971). Dále byly do zastavěného území přičleněny pozemky, které jsou součástí intravilánu parc. č. 74/3-5, 369/1, 370/36-40, 370/49, 404/1-2, 456, 472/1, 477/1-2, 478, st. 92 a pozemek zahrady 373/3.

[6.6]

Dobřejovický potok včetně břehového porostu v lokalitě Z2-5 je respektován a zachován je podél něj nezastavěný a neoplocený pás, který zajišťuje bezpečný průchod Q_{100} a případné zvláštní povodně.

Místní komunikace vyznačená v hlavním výkresu na pozemku parc. č. 36/1 byla vypuštěna. Je počítáno s napojením lokality na komunikaci vedoucí po sousedním katastrálním území Průhonic.

[6.7.2]

Požadavky na řešení dopravní infrastruktury

- lokality změny č. 2 se nedotýkají vedení cyklostezek a cyklotras v území, cyklistická doprava v ÚP byl v souladu s Generelem cyklotras a cyklostezek Stč. kraje doplněn úsek cyklotrasy na západním okraji území a zanesen do výkresu B3-Výkres dopravní a technické infrastruktury

Požadavky na řešení technické infrastruktury

- změna respektuje stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

Požadavky na řešení vodohospodářských sítí

- rozvoj nových lokalit navržených k zástavbě je podmíněn napojením na kanalizaci a vodovod (doplněno do regulativů ploch BV a VS)

[6.7.4]

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny:

- změnou č. 2 bylo v lokalitě Z2-5 upřesněno trasování biokoridoru LBK 59 na podkladě aktuální mapy KN, LBC 59 bylo upraveno - částečně rozšířením zastavitelné plochy Z2, částečně aktualizací hranice zastavěného území (z LBC vyjmuta parc. č. 472/1, jelikož leží v intravilánu obce a z toho důvodu měla být i v původním územním plánu považována za zastavěnou). Celkově se však rozloha biocentra bez pozemku 472/1 nemění, změnou byla doplněna a rozšířena podél zastavitelné plochy Z3. Celková výměra LBC 59 je 3,39 ha, je zajištěna funkčnosti ÚSES a jeho konektivity (především směrem k LBK 48). Řešení změny v lokalitě Z2-5 vyvolá úpravu VKP (viz závěry zpracovatele VVURÚ-přeregistrování VKP).
- Lokalita Z2-2 je součástí intravilánu, přičlenění její a přilehlých pozemků k zastavěnému území dochází k uvedení Územního plánu do souladu s touto skutečností- je historicky považována za zastavěné území a proto je vhodné ji tak i zachovat. Prvky ÚSES nejsou touto úpravou dotčeny- zajištění funkčnosti ÚSES a jeho konektivity především směrem k LBK 48 je zachováno.
- v lokalitě Z2-4 je ÚSES respektován, jedná se o plochu územní rezervy - v návrhu změny jsou stanoveny podmínky pro prověření možného budoucího využití, že „Veškerá opatření pro redukci kulminačních průtoků při povodních, pro zlepšení kvality vody a revitalizace koryta potoka budou podmíněna provedením biologických průzkumů a prověřením kvality stávajících biotopů v plochách jejich realizací."
- lokalita Z2-4 pro revitalizaci Dobřejovického potoka a výstavbu suché nádrže je dále podmíněna provedením biologických průzkumů a prověřením kvality stávajících biotopů v plochách realizací

Ochrana nemovitých kulturních památek

- lokalitami změny č. 2 nejsou dotčeny žádné nemovité kulturní památky

Ochrana ZPF

- viz kap. 2.6.

[6.7.5]

Požadavky na ochranu a bezpečnost státu:

Změnou nebudou dotčeny zájmy obrany a bezpečnosti státu.

[6.9.]

Požadavky na vymezení VPS a VPO:

Byla provedena revize veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření. Název kapitoly *Ah. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo* byl uveden do souladu s platnou legislativou, změněn na:

„*Ah. vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo* a položky prvků ÚSES PU 1 až PU 6 tak byly přesunuty pod označením WR 1 až WR 6 do kapitoly *Ag. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.* Toto značení bylo zapracováno i do výkresu VPS.

Vlastní vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření se změnou č.2 oproti územnímu plánu upravuje pouze ve tvarovém vymezení ploch WR1 (LBC 59) a WR4 (LBK 59).

[6.10]

Byla provedena revize požadavků na pořízení vymezených územních studií a regulačních plánů:

-plocha územní studie (P1-přestavba) byla zmenšena o část řešené plochy lokality Z2-6 - (navazující rozšířenou plochu zeleně Z42b a pozemek parc. č. 1/1). Pořízení územní studie, její schválení a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti je stanoveno do 5 let od vydání změny č.2

-požadavek na zpracování regulačního plánu pro plochu Z7 byl vypuštěn jak z textové tak z výkresové části územního plánu (včetně Zadání), z důvodu, že Regulační plán – Dobřejovice, Nad pražskou cestou byl již vydán jako Opatření obecné povahy č. 1 /2012 obce Dobřejovice dne 14. 6. 2012.

[6.11]

Uspořádání obsahu Návrhu změny vychází z požadavků zadání. Vzhledem k existenci nového digitálního mapového podkladu (mapy KN), která platí kompletně pro celé území obce Dobřejovice od 18.11.2015, bylo nutno aktualizovat hranice všech ploch s rozdílným způsobem využití, vymezené ÚP Dobřejovic v r.2010 nad touto novou mapou KN. Tuto plošnou změnu bylo možno podchytit pouze novými výkresy se zapracováním změnových lokalit. Pro jasné odlišení a identifikaci lokalit změny č.2 byly současně zpracovány změnou dotčené výřezy hlavního výkresu B2 a v odůvodnění výřezy výkresu záborů půdního fondu D3 a výkres D2 „Vyznačení lokalit Z2-1 až Z2-8 změny č.2“. Grafickou část změny č.2, kterou se mění ÚP Dobřejovic tak tvoří kromě těchto výřezů ještě 4 výkresy, které po nabytí účinnosti změny č.2 nahradí grafickou část B platného ÚP Dobřejovic:

výkres B1 - Základní členění území	1: 5000
výkres B2 - Hlavní výkres	1: 5000
výkres B3 - Výkres dopravní a technické infrastruktury	1: 5000
výkres B6 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5000

Sloučený výkres B3 současně nahradí výkresy B3, B4 a B5 ÚP Dobřejovic, vše v souladu se Zadáním.

2.2.2

V upraveném návrhu změny č. 2 po společném jednání jsou zohledněny veškeré požadavky, vyplývající z pokynů pro úpravu návrhu změny č.2 po společném jednání.

SJ*1. Z návrhu změny **byla vypuštěna lokalita Z2–7 s funkčním využitím VS – plochy výroby a skladování.** Zároveň byly z textové části kapitoly Af návrhu změny č.2 **vypuštěn původně změnou doplněný způsob využití a podmínky využití pro dané plochy VS.**

SJ*2. **V lokalitě Z2-5 byla vypuštěna změna návrhové plochy z ploch OM na s funkční využití BV – bydlení v rodinných domech – venkovské**, stejně tak bylo vypuštěno rozšíření plochy Z2 směrem do prvku ÚSES-LBC 59.

SJ*3. V podmínkách využití plochy ZV – zeleň na veřejných prostranstvích byla pro lokalitu Z2-6 stanovena preference autochtonních dřevin.

SJ*4. **Lokalita Z2-4 včetně plochy územní rezervy R1 pro revitalizaci Dobřejovického potoka a výstavbu suché nádrže byla z návrhu změny č.2 v plném rozsahu vypuštěna.**

SJ*5. V podmínkách prostorového uspořádání pro plochy SV byla stanovena minimální velikost stavebních pozemků na 600 m^2 pro samostatných rodinný dům pro lokality Z2-1 a Z2-3. Pro zbytek ploch SV byla stanovena minimální velikost stavebních pozemků 800 m^2 pro samostatný rodinný dům.

SJ*6. Funkční plochy v lokalitě Z2-2 byly upraveny dle přílohy Pokynů (plochy ZS a SV-stav).

SJ*7. Návrh změny č.2 byl uveden do souladu jevy a limity vymezovanými PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje, tyto jsou uvedeny v textové i výkresové části. Tyto jevy jsou vyznačeny v grafické části návrhu a odůvodnění změny č.2 ÚP Dobřejovic, v koordinačním výkresu (D1) a ve výkresu dopravní a technické infrastruktury (B3), a nebudou návrhem změny dotčeny.

SJ*8. Z celé kapitoly Af textové části ÚP byly vypuštěny texty tohoto znění:

„pozn. týká se pouze existujících ploch; územní plán nenavrhuje nové plochy s tímto způsobem využití“,

„v územním plánu nejsou navrhovány nové plochy“,

„u ploch nově navrhovaných“

SJ*9. Pro pozemky parc.č. 472/1 a st. 92 byla vypuštěna stanovená podmínka minimální velikosti stavebního pozemku (pozemky č.105,115/1 a 45/2 byly v pokynu č.9 uvedeny chybně, jsou součástí lokality Z2-1, kde je min. výměra stanovena na 600 m^2 dle Pokynu SJ*5)

SJ*10. V podmínkách prostorového uspořádání ploch SV byly stanoveny minimální výměry stavebních pozemků 800 m^2 pro samostatný rodinný dům a 1400 m^2 pro rodinný dvojdům.

SJ*11. Pro pozemky parc.č. 116/46, 116/47, 116/48 a 116/49 s funkčním využitím BV byla upravena minimální výměra stavebního pozemku na 1250 m^2 pro rodinný dvojdům.

SJ*12. V podmínkách prostorového využití ploch BV – bydlení v rodinných domech – venkovské byla stanovena minimální výměra stavebních pozemků na 600 m^2 pro samostatných rodinný dům pro lokality Z2-1 a Z2-3, pro zbytek ploch SV byla stanovena minimální velikost stavebních pozemků 800 m^2 pro samostatný rodinný dům (viz pokyn SJ*5), která tak platí i pro izolované rodinné domy na pozemcích stavebních proluk v zastavěném území.

SJ*13. Do nepřípustných funkcí ploch VD – drobná a řemeslná výroba a skladování byl do odrážky „výroba průmyslového charakteru“ doplněn text: „(zejména výroba betonových směsí a výrobků z betonu, výroby asfaltových směsí, stavebních hmot apod.)“ A dále byla doplněna odrážka tohoto znění: „zpracování a úpravy surovin (zejména úpravy a zpracování kamene, štěrku, kovů apod.).“

SJ*14. Z výkresu B3 – výkres dopravní a technické infrastruktury byly vypuštěny jevy, které ÚP nevymezuje. Jedná se ochranná pásma dopravní a technické infrastruktury a zaplavované území. Jevy jsou vyznačeny ve výkresu odůvodnění D1 – koordinační výkres.

SJ*15. V celé textové části ÚP bylo sousloví „stavební parcela“ nahrazeno souslovím „stavební pozemek“

SJ*16. Lhůta pro pořízení územní studie byla stanovena do 6 lety od nabytí účinnosti změny č.2 ÚP Dobřejovic.

SJ*17. Do přípustného využití ploch ZV byly doplněny „stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury“. Do přípustného využití ploch OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední a DS – dopravní infrastruktura silniční byla doplněna „nezbytná technická infrastruktura“. V plochách OM a DS je výstavba dopravní infrastruktury umožněna. V další funkčních plochách, kde je umísťování dopravní a technické infrastruktury opodstatněné je v rámci stávajících regulativů umožněno.

SJ*18. Všechna VPS a VPO byla ponechána pouze s možností vyvlastnění.

SJ*19. Zastavěné území a zastavitelné plochy byly aktualizovány k 6.6.2019.

SJ*20. V souvislosti bodem SJ*18 byl z celé kapitoly Ag textové části ÚP Dobřejovice byl vypuštěn text tohoto znění: „a pro které lze uplatnit možnost předkupního práva“

SJ*21. Textová i grafická část odůvodnění změny č.2 byla aktualizována dle úplného znění ZÚR Středočeského kraje po 1. a 2. aktualizaci.

SJ*22. K textové části odůvodnění byly připojeny „Vyhodnocení společného jednání o návrhu změny č.2 územního plánu Dobřejovic“ a „Pokyny pro úpravu návrhu změny č. 2 územního plánu Dobřejovic po společném jednání“

SJ*23. Pro zpracování úprav změny č.2 byly použity aktuální mapové podklady a údaje o území. Do výkresu D1 – koordinační výkres byly doplněny zejména plochy registrovaných významných krajinných prvků (VKPR). Dále byla aktualizována vedení plynovodů a vysokého napětí, hranice ložiska nerostných surovin, hranice PHO, hranice ochranného pásma Průhonického parku a další jevy.

SJ*24. V obsahu textové části odůvodnění je uveden obsah grafické části odůvodnění.

SJ*25. Návrh změny č. 2 pro veřejné projednání byl průběžně konzultován a před předáním byl předložen pořizovateli ke kontrole.

2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

CÍLE ŘEŠENÍ

Důvodem pořízení změny č. 2 je realizovat usnesení Zastupitelstva obce Dobřejovice č.2015/14/03 ze dne 19.11.2015, ve znění pozdějších usnesení č. 2016/20/08 a č. 2016/20/09 ze dne 26. května 2016, usnesení č. 2016/21/08 ze dne 23. června 2016 a usnesení č. 2016/22/08 ze dne 18. července 2016 - schválení Zprávy o uplatňování ÚP Dobřejovic, jejíž součástí jsou „Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 2 ÚP v rozsahu zadání změny“.

Cílem zpracované změny bylo zapracování nových požadavků na využití území obce (změna funkčního využití v zastavěných a zastavitelných plochách, rozšíření zastavitelných ploch, aktualizace stavu v území, úprava regulativu pro plochy SV,BV a VD.

KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY č.2

Změnou č. 2 ÚP se v řešených 6 lokalitách. Grafickou část změny č.2, kterou se mění ÚP Dobřejovic tvoří 4 výkresy, které po nabytí účinnosti změny č.2 nahradí grafickou část B platného ÚP Dobřejovic, resp. na jejich podkladě budou vydány výkresy Úplného znění ÚP Dobřejovic po vydání změny č.2. Grafická část odůvodnění změny č. 2 tvoří 4 výkresy.

Ve výkresu D4 Odůvodnění změny jsou z tohoto důvodu vyznačeny řešené lokality změny na podkladě hlavního výkresu.

2.3.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území je změnou aktualizována ke dni 6.6.2019. Hranice zastavěného území je vyznačena v grafické části, zejména ve výkresu základního členění a Hlavním výkresu.

2.3.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změna č. 2 nemění základní koncepci rozvoje obce, stanovenou ve schváleném ÚP Dobřejovic. Řešené lokality změny leží ve stanovených zastavitelných územích, zastavěných územích nebo na ně bezprostředně navazují - jedná se většinou pouze o změnu funkčního využití v zastavitelném území nebo mají záměry pouze lokální charakter, neovlivňující plošné a prostorové uspořádání krajiny. Dochází k úpravě prostorových podmínek pro ploch SV – plochy smíšené obytné venkovské a BV – bydlení v rodinných domech – venkovské, nepřípustné funkce ploch VD – drobná a řemeslná výroba a skladování, přípustné využití ploch OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední a DS – dopravní infrastruktura – silniční a podmínky využití plochy ZV – zeleň na veřejných prostranstvích.
Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny: Změna vychází z charakteru řešeného území a snaží se chránit jeho krajinný ráz, vychází z koncepce zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění a jeho zásad únosného zatížení životního prostředí a trvale udržitelného rozvoje a dále ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Změna vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území. Vymezení zastavitelných území nezasahuje do chráněných území přírody a krajiny, ani nekoliduje s významnými prvky technického vybavení.
Přírodní hodnoty území:
Při umístění jednotlivých lokalit změny nesmí dojít k nevhodným zásahům do krajinného rázu.
Změna byla posouzena z hlediska vlivu na udržitelný rozvoj území.

2.3.3.URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č. 2 respektována. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚP Dobřejovic zůstává zachována. Systém sídelní zeleně není změnou významně dotčen, v lokalitě Z2-6 je doplněn o novou plochu ZV zeleně na veřejných prostranstvích. Změnou je do koncepce doplněna 1 plocha přestavby v lokalitě Z2-8.

Lokalita Z2-1 byla zadáním vymezena pro pozemky č. 45/2, 105, 115/1, pro plochy SV v lokalitách Z2 – 1 a Z2 - 3 byl stanoven požadavek prověření stejné úpravy regulativů, tj. při napojení na dopravní infrastrukturu snížení výměry stavební parcely z 1000m2 na 600m2. Tento požadavek byl při zpracování Návrhu prověřen. Zastavěnost je v okolí lokality poměrně hustá, z důvodu zachování této žádoucí hustoty je pro SV – plochy smíšené obytné venkovské upraven regulativ v podmínkách prostorového uspořádání: výměra stavebních parcel z min. 1.000 m^2 na min. 600 m^2 v lokalitách Z2-1 a Z2-3 pro samostatný rodinný dům, za podmínky, že je parcela napojena na stávající dopravní infrastrukturu. Změnou nevzniká nový zábor ZPF.

Rozloha řešené plochy: 0,13 (současně zahrnuje všechny plochy SV)

Rozšíření zastavitelných ploch: 0 ha

Lokalita Z2-2 se nachází na severu zastavěného území obce, vedle Spodního rybníka. Lokalita je součástí intravilánu. Změnou č. 2 je v této lokalitě územní plán uveden do souladu se stavem v území: plocha je zařazena do ploch SV – plochy smíšené obytné venkovské-stav a ZS-zeleň soukromá a vyhrazená (změna z funkčního využití z ploch NP – plochy přírodní trvalé travní porosty, BV – bydlení – v rodinných domech venkovské-návrh, jihovýchodní část zůstává dle současného stavu v ÚP ZS-zeleň soukromá a vyhrazená). Lokalita leží v intravilánu obce- v zastavěném území, k novému záboru ZPF nedochází.

Rozloha řešené plochy: 0,32 ha

Rozšíření zastavitelných ploch: 0 ha – lokalita je součástí intravilánu obce

Lokalita Z2-3 leží v centru zastavěného území sídla, je součástí ploch SV – plochy smíšené obytné venkovské a sousedí s plochami BV – bydlení – v rodinných domech venkovské. Požadavek na změnu je vyřešen již v rámci lokality Z2-1, jejíž součástí je změna regulativů pro plochy SV.

Rozloha řešené plochy: 0,1 ha (současně zahrnuje všechny plochy SV)

Rozšíření zastavitelných ploch: 0 ha

Lokalita Z2-4 *-vypuštěna po SJ*

Lokalita Z2-5 se nachází na severním okraji katastrálního území Dobřejovic západní stranou navazuje na zastavěné území, kde sousedí se stávajícím bydlením smíšeným venkovským. Většina zastavitelných ploch, zahrnutých zadáním do této lokality, již byla takto vymezena v platném územním plánu. Dále se plochy upravují na novou mapu KN. Součástí lokality je prvek ÚSES - LBC 59, jehož výsledná plocha zůstává zachována, dochází k jeho rozšíření stejného rozsahu. Dochází k záboru ZPF ve III. třídě ochrany 5.08.50 BPEJ.

Rozloha řešené plochy: 5,44 ha

Rozšíření zastavitelných ploch: 0,45 ha

Lokalita Z2-6 je součástí zastavěného území a přiléhá k jižní hranici plochy přestavby P1. Změnou č. 2 se mění její funkční využití z plochy OM – občanské vybavení komerční zařízení malá a střední a RZ – rekreace zahrádkové osady na ZV – zeleň na veřejných prostranstvích.

Rozloha řešené plochy: 0,78 ha

Rozšíření zastavitelných ploch: 0 ha

Lokalita Z2-7*-vypuštěna po SJ*

Lokalita Z2-8 je součástí zastavěného území, které se váže na zastavěné území sousedního katastru, změnou je lokalita vymezena jako plocha přestavby P3. Změnou č. 2 se mění funkční využití z BV – bydlení – v rodinných domech venkovské-stav na OV – občanské vybavení veřejná infrastruktura-návrh. Změnou č. 2 k novému záboru ZPF nedochází.

Rozloha řešené plochy: 0,36 ha

Rozšíření zastavitelných ploch: 0 ha

Textová část platného ÚP Dobřejovic se změnou č. 2 **doplňuje a upravuje v dotčených kapitolách Aa, Ac, Ad, Ae, Af, Ag, Ah, Ai, Aj, Ak**, **Al**, ostatní kapitoly zůstávají v platnosti beze změn.

ZMĚNA č. 2 ÚP DOBŘEJOVICE – PŘEHLED LOKALIT					
označení LOKALITY ZMĚNY k.ú /č.poz. dle KN	**INDEX PLOCHY**	**Rozloha lokality** (ha)	**Stávající funkční využití dle ÚP**	**změnou navrhované funkční využití**	**Rozšíření zastavitelné plochy** (ha)
Z2-1 DOBŘEJOVICE/ st. 45/2, 105, 115/1 a všechny plochy SV		0,13	SV – plochy smíšené obytné venkovské	SV – plochy smíšené obytné venkovské (úprava regulativů velikosti pozemků pro všechny plochy SV)	**0**
Z2-2 DOBŘEJOVICE/ 472/1	**Z5**	**0,32**	NP – plochy přírodní trvalé travní porosty BV – bydlení – v rodinných domech venkovské	SV – plochy smíšené obytné venkovské ZS-zeleň soukromá a vyhrazená	**0**
Z2-3 DOBŘEJOVICE/ 233/101, 233/102 a všechny plochy SV		**0,1**	SV – plochy smíšené obytné venkovské	SV – plochy smíšené obytné venkovské (úprava regulativů velikosti pozemků pro všechny plochy SV)	**0**
Z2-4 vypuštěna po SJ					
Z2-5 DOBŘEJOVICE/ 483, 490/1, 491/2, 492, 493, 563, 564, 706, 712, 713, 714/1, 714/2	**Z1**	**5,44**	OM – občanské vybavení komerční zařízení malá a střední	OM – beze změny	**0**
	Z2		OM – občanské vybavení komerční zařízení malá a střední	OM – beze změny	**0**
	Z3		OS – občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení ZP – zeleň přírodního charakteru	OS – občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení	**+0,29**
	Z4		OM – občanské vybavení komerční zařízení malá a střední	OM – občanské vybavení komerční zařízení malá a střední	**+0,11**
	Z48		ZV – zeleň na veřejných prostranstvích ZP – zeleň přírodního charakteru	ZV – zeleň na veřejných prostranstvích	**0**
			NP – plochy přírodní trvalé travní porosty	NP – plochy přírodní trvalé travní porosty DS – dopravní infrastruktura silniční	**+0,05**
			NZ – plochy zemědělské – orná půda NP – plochy přírodní trvalé travní porosty	NP – plochy přírodní trvalé travní porosty	**0**
Z2-6 DOBŘEJOVICE/ 472/1	**Z42b**	**0,78**	OM – občanské vybavení komerční zařízení malá a střední RZ – rekreace zahrádkové osady	ZV – zeleň na veřejných prostranstvích	**-0,42**
Z2-7 vypuštěna po SJ					
Z2-8 DOBŘEJOVICE/ 669, 673	**P3**	**0,36**	BV – bydlení – v rodinných domech venkovské	OV – občanské vybavení veřejná infrastruktura (plocha přestavby)	**0**

2.3.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

Změnou č.2 se zásadně nemění základní koncepce dopravní technické infrastruktury na území obce. Změnou ÚP byl v souladu s Generelem cyklotras a cyklostezek Stč. kraje doplněn úsek cyklotrasy na západním okraji území a zanesen do výkresu B3-Výkres dopravní a technické infrastruktury.

Změnou je doplněna koncepce občanského vybavení: v lokalitě Z2-8 je vymezena plocha přestavby (P3) na OV – občanské vybavení - veřejná infrastruktura.

2.3.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

PRVKY ÚSES A OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Lokalita Z2-5 není vymezována ve volné krajině- drtivá většina řešených ploch je již v platném územním plánu zanesena a navazuje na zastavěné území, při východní straně sousedí s plochami SV – plochy smíšené obytné venkovské. Plochy NP byly zahrnuty do řešení změny v rozsahu, vymezeném dle Zadání. Rozvojové plochy jsou změnou převzaty ze stávajícího územního plánu a je upraveno především pouze jejich funkční využití a rozložení dle nové mapy katastru. Oproti platnému ÚP tak nedojde k další fragmentaci krajiny, prostupnost pro živočichy bude zachována. Změnou č. 2 bylo v lokalitě Z2-5 upřesněno trasování biokoridoru LBK 59 na podkladě aktuální mapy KN, LBC 59 bylo upraveno- aktualizací hranice zastavěného území (z LBC vyjmuta parc. č. 472/1, jelikož leží v intravilánu obce a z toho důvodu měla být i v původním územním plánu považována za zastavěnou). Celkově se však rozloha biocentra bez pozemku 472/1 nemění, změnou byla doplněna a rozšířena podél zastavitelné plochy Z3. Celková výměra LBC 59 je 3,39 ha, je zajištěna funkčnosti ÚSES a jeho konektivity (především směrem k LBK 48). Řešení změny v lokalitě Z2-5 vyvolá úpravu VKP (viz závěry zpracovatele VVURÚ-přeregistrování VKP). Lokalita Z2-2 je součástí intravilánu, přičlenění její a přilehlých pozemků k zastavěnému území dochází k uvedení Územního plánu do souladu s touto skutečností- je historicky považována za zastavěné území a proto je vhodné ji tak i zachovat. Prvky ÚSES nejsou touto úpravou dotčeny- zajištění funkčnosti ÚSES a jeho konektivity především směrem k LBK 48 je zachováno.

VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Změnou nedochází k vymezení nových ploch změn v krajině.

PROSTUPNOST KRAJINY: Vlivem změny není ovlivněna prostupnost krajiny.

OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Změna č.2 nemění koncepci ochrany území před povodněmi a nestanovuje nová protierozní opatření.

REKREACE: Změnou nejsou vymezena ani dotčena území pro sport a rekreaci.

DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ: Území obce se nachází mimo dobývací prostory a chráněná ložisková území.

2.3.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

v celé kapitole Af se ze všech regulativů vypouští texty tohoto znění:

„pozn. týká se pouze existujících ploch; územní plán nenavrhuje nové plochy s tímto způsobem využití“

„v územním plánu nejsou navrhovány nové plochy“

„u ploch nově navrhovaných“

Podmínky prostorového uspořádání plochy SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ se upravují pro celé území: „výměra stavebních parcel je stanovena min. 600 m2 v lokalitách Z2-1 a Z2-3 pro samostatný rodinný dům, za podmínky, že je parcela napojena na stávající dopravní infrastrukturu“. text „výměra stavebních parcel: min. 1000 m2 pro samostatný rodinný dům, min. 1.600 m2 pro rodinný dvojdům“ se nahrazuje textem:

„výměra stavebních pozemků: min. 800 m2 pro samostatný rodinný dům, min. 1.400 m2 pro rodinný dvojdům“
„pro pozemky parc. č. 472/1 a st. 92 není stanovena minimální velikost stavebních parcel pro samostatný rodinný dům nebo rodinný dvojdům“

Podmínky prostorového uspořádání plochy BV – BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ se doplnily o podmínky, že „rozvoj nových lokalit k zástavbě je podmíněn napojením na kanalizaci a vodovod“,
„výměra stavebních pozemků: min. 1250 m2 pro rodinný dvojdům na pozemcích parc. č. 116/46, 116/47, 116/48 a 116/49“,

Podmínky využití plochy ZV – ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH se doplňují o text:
„v lokalitě Z2-6 bude preferována výsadba autochtonních druhů dřevin“
Přípustné využití plochy se doplňuje o text:
„stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury“

Přípustné využití ploch OM – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – KOMERČNÍ ZAŘÍZENÍ MALÁ A STŘEDNÍ a DS – DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA – SILNIČNÍ se doplňují o text:
„nezbytná technická infrastruktura“

Nepřípustné funkce plochy VD – DROBNÁ A ŘEMESLNÁ VÝROBA A SKLADOVÁNÍ se odrážka „výroba průmyslového charakteru“ doplňuje o text:
„(zejména výroba betonových směsí a výrobků z betonu, výroby asfaltových směsí, stavebních hmot apod.)“
dále se doplňuje odrážka:
„zpracování a úpravy surovin (zejména úpravy a zpracování kamene, štěrku, kovů apod.).“

V celé kapitole Af se ze všech regulativů vypouští texty tohoto znění:
„pozn. týká se pouze existujících ploch; územní plán nenavrhuje nové plochy s tímto způsobem využití“
„v územním plánu nejsou navrhovány nové plochy“
„u ploch nově navrhovaných“

2.3.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Změna nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření. Byla provedena revize veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření.
Ze všech odstavců kapitoly Ag se *vypouští* text tohoto znění: **„a pro které lze uplatnit možnost předkupního práva“**

Položky prvků ÚSES PU 1 až PU 6 tak byly přesunuty pod označením WR 1 až WR 6 do *veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření,* staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit. Toto značení bylo zapracováno i do výkresu VPS. Vlastní vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření se změnou č.2 oproti územnímu plánu upravuje pouze ve tvarovém vymezení ploch WR1 (LBC 59) a WR4 (LBK 59).

Pro všechny VPS a VPO vymezené ÚP lze tedy uplatnit pouze vyvlastnění.

2.3.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změna nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo. Název kapitoly Ah. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo byl uveden do souladu s platnou legislativou, změněn na: „Ah. vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo a položky prvků ÚSES PU 1 až PU 6 tak byly přesunuty pod označením WR 1 až WR 6 do kapitoly Ag. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

2.3.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODST. 6 STAVEBNÍHO ZÁKON

Změna nemá vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast, kompenzační opatření nebudou muset být příslušným orgánem ochrany přírody (podle § 4 odst. 2 písm. b) stanovena.

2.4. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDCÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území je součástí Návrhu změny (zpracovatel Dr.ing.R.Kovář, Ecodis, s.r.o)

2.4.1. VLIV NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ

Z vyhodnocení vyplývá, že způsob řešení změny územního plánu obce Dobřejovice vytváří prostor pro další regulovaný rozvoj obce. Konkrétní záměry, které budou důsledkem této změny územního plánu, nevyvolají žádná rizika, která by negativním způsobem ovlivnila potřeby života současné generace obyvatel okolních území.

Na základě vyhodnocení lze souhrnně konstatovat, že vlivem řešení návrhu změny územního plánu obce Dobřejovice nebyly opomenuty žádné potenciálně problémové oblasti vyplývají z Rozboru udržitelného rozvoje území (RURÚ) ORP Říčany. Životní prostředí, při respektování limitů a podmínek využití, nebude trvale narušeno a nedojde k narušení sociální soudržnosti.

V rámci vyhodnocení vyváženosti územních podmínek pro udržitelný rozvoj území obce Dobřejovice byla identifikována jedna významná disproporce mezi jednotlivými pilíři udržitelného rozvoje, která má negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Jedná se o slabý pilíř životního prostředí Způsob řešení změny územního plánu vhodným způsobem koordinuje rozvoj zástavby, a to svojí koncepční snahu kultivovat jednotlivé prvky struktury osídlení obce do kvalitativně vyšší kategorie, vytvořením podmínek pro vznik nového veřejného prostranství. Za určitý přínos změny územního plánu pro vyváženost územních podmínek je možno chápat plochu Z2-6, jejímž důsledkem bude posílení ekologické stability území. Toto platí z hlediska možných dopadů na vyváženost vztahu územních podmínek udržitelného rozvoje území. Z hlediska variantnosti řešení změny územního plánu je možno konstatovat, že byla navržena pouze jediná aktivní varianta. Při porovnání s variantou nulovou (tj. zachování stávajícího stavu) je změna územního plánu jednoznačným přínosem.

2.4.2. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Dle závěrů vyhodnocení se obec Dobřejovice v současné době začíná dostávat do střetu se svými možnostmi rozvoje danými stávajícím schváleným územním plánem. Důsledkem toho je posuzovaná změna č. 2 tohoto územního plánu.

Změny na plochách Z2-1 a Z2-3

se týkají pouze změn regulativů, což se ve vztahu k jednotlivým složkám životního prostředí nijak neprojeví. Lokalita Z2-1 se nachází uvnitř zastavěného území a změna se týká pouze úpravy regulativů bez významnějšího vlivu na životní prostředí. Změnou nevzniká nový zábor ZPF. Lokalita Z2-3 se nachází uvnitř zastavěného území a změna se týká pouze úpravy regulativů bez významnějšího vlivu na životní prostředí. Změnou vznikne jen zcela nepatrný zábor ZPF. Lokalita Z2-8 se nachází uvnitř zastavěného území a je bez významnějšího vlivu na životní prostředí. Změnou nevzniká nový zábor ZPF.

Podstatou změny na ploše Z2-2

je pouze náprava chyby ve stávajícím územním plánu a dochází pouze k uvedení ÚP do souladu se stavem v území.

Lokalita Z2-5

se nachází na severním okraji katastrálního území Dobřejovic západní stranou navazuje na zastavěné území, kde sousedí se stávajícím bydlením smíšeným venkovským. Nepatrně se zde rozšiřuje plocha pro „OS“ – občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení, „OM“ – občanské vybavení komerční zařízení malá a střední a „DS“ – dopravní infrastruktura silniční. ÚSES není dotčen. Změnou vznikne jen zcela nepatrný zábor ZPF. Oproti stávajícímu územnímu plánu dochází na ploše Z2-5 pouze k velmi malým změnám v rozsahu jednotlivých dílčích částí této plochy, a to: (1) plochy OS a ZV se mírně prodlužují k jihu na úkor plochy ZP a (2) úzká plocha DS (obslužná komunikace) se mírně prodlužuje k západu (nad plochou OS). Vše ostatní zůstává stejné.

Lokalita Z2-6

je součástí zastavěného území a přiléhá k jižní hranici plochy přestavby P1. Změnou č. 2 se mění její funkční využití z plochy OM – občanské vybavení komerční zařízení malá a střední a RZ – rekreace zahrádkové osady na ZV – zeleň na veřejných prostranstvích. Ve vztahu k životnímu prostředí se jedná změnu pozitivní.

Územním plánem (zastavitelnými plochami) je navržen zábor ZPF v rozsahu 1,92 ha, přičemž nově (nad rámec daný stávajícím územním plánem) je navržen zábor v rozsahu 0,45 ha. Vzhledem k nepatrnému rozsahu lze tento zábor akceptovat.

U všech ploch pro rozvoj bydlení byla prověřena jejich vhodnost ve vztahu k akustickým poměrům navrhovaných i stávajících zdrojů hluku a hygienickým limitů daných nařízením vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací. Výsledkem je konstatování, že vymezení všech zastavitelných ploch pro bydlení, situovaných u silnic nebo u budoucích silnic, je navrženo takovým způsobem, že budou splněny limitní hladiny hluku z dopravy ve vnitřních chráněných prostorách staveb a ve venkovním chráněném prostoru staveb dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví.

Funkční využití jednotlivých ploch se ve vztahu k ochraně veřejného zdraví a jednotlivým složkám životního prostředí jeví jako opodstatněné a bezkonfliktní. Plochy jsou navrženy s návazností na zastavěné nebo zastavitelné území obce. V sousedství těchto ploch se nenacházejí žádné takové, kde by hrozilo vzájemné negativní ovlivnění. Vyvolaný nárůst dopravy nebude představovat neúnosnou zátěž na stávající dopravní řešení v obci resp. v obcích přilehlých. Narušení faktorů pohody vlivem významného nárůstu dopravy v jednotlivých územích je vyloučen, což platí také o zhoršení kvality ovzduší. Vyvolaná dopravní zátěž bude ve skutečnosti malá. V naprosté většině se jedná o individuální obytnou zástavbu, navazující na stávající zastavěné resp. zastavitelné plochy. Jednotlivé rozvojové plochy nejsou natolik velké resp. aktivity umožněné územním plánem natolik významné, aby hrozilo jakékoliv negativní ovlivnění životního prostředí okolních území či zdraví obyvatel okolních obcí.

Vlivy změny územního plánu na podzemní či povrchové vody jsou nulové. Území neleží v CHOPAV. Obec je zásobena pitnou vodou z vodovodu. V území nejsou lokalizovány žádné využívané vodní zdroje hromadného zásobování (vodárenské vrty), od západu sem nicméně zasahuje ochranné pásmo povrchové vody IIb. V tomto pásmu se nachází plocha Z2-2. Regulativy pro tuto plochu musejí respektovat podmínky tohoto ochranného pásma.

Likvidace srážkových dešťových vod z rozvojových ploch bude realizována v místech jejich vzniku - v co nejvyšší míře bude využíváno zasakování srážkových vod, popřípadě retence na vlastním stavebním pozemku. Splaškové vody jsou a nadále i budou likvidovány prostřednictvím kanalizace do ČOV, která se nachází na Dobřejovickém potoce na vlastním území obce. Ve vztahu k navrhovanému rozvoji území byla prověřena kapacita ČOV. Její stávající kapacita činí 1.100 EO EO a pro navrhované zastavitelné plochy je dostačující. Žádná z rozvojových ploch určených k zastavění se nenachází ve vymezené záplavě, mimo jiné i proto, že Nový rybník je koncipován na stoletou vodu a jako stabilizační dočišťovací nádrž pro ČOV, významnou pro jakost vody v recipientu v citlivé oblasti Průhonického parku. Změna územního plánu je bez vysledovatelných negativních vlivů na ÚSES, VKP, zvláště chráněná území resp. území Natura 2000.

Vyvolaný nárůst dopravy nebude představovat neúnosnou zátěž na stávající dopravní řešení v obci resp. v obcích přilehlých. Všechny plochy jsou dopravně snadno obslužitelné.

V rámci posouzení vlivu změny územního plánu na životní prostředí byly všechny navrhované změny posouzeny v kontextu existujících koncepčních a strategických materiálů vztahujícími se k danému území, a to včetně stávajícího územního plánu. Posuzovaná změna je s těmito materiály v souladu.

Vyjádření k zařazení dané lokality do změny ÚP z hlediska negativních vlivů na ž.p. (souhlas / nesouhlas / podmínečný souhlas)

Plocha	Navržené využití	Souhlas	Specifikace podmínky
Z2-1	SV jen změna regulativu	ANO	Bez podmínky
Z2-2	SV	ANO	Respektování ochranného pásma kulturní a přírodní památky Průhonického parku a ochranného pásma vodního zdroje
Z2-3	SV jen změna regulativu	ANO	Bez podmínky
Z2-5	ZV, OS, NP, OM, DS	ANO	Respektování ochranného pásma kulturní a přírodní památky Průhonického parku.
Z2-6	ZV	ANO	Preferovat výsadby autochtonních druhů dřevin
Z2-8	OV	ANO	Dešťové vody musejí být zasakovány v místě, kde napršÍ. Musí být prokázána dostatečná kapacita ČOV pro odkanalizování splaškových vod z této plochy. Plocha musí být napojena na vodovod. Respektování ochranného pásma kulturní a přírodní památky Průhonického parku.

Na základě provedeného posouzení lze návrh změny územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí doporučit k realizaci.

2.5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODST. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Žádné problémové jevy nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR, nejsou předmětem řešení.

2.6. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Území obce Dobřejovice obsahuje v rámci platného ÚP vymezené zastavitelné plochy. Změnou č. 2 bude zemědělský půdní fond dotčen pouze v lokalitách Z2-5 a Z2-7.

Plochy Z5, Z15 a Z20 byly změnou vypuštěny ze zastavitelných ploch a v rámci aktualizace hranice zastavěného území převedeny do zastavěného území, dále byla v souladu se Zadáním změny č.2 (které je součástí Zprávy o uplatňování ÚP Dobřejovic) zpřesněna hranice jednotlivých zastavitelných ploch dle nového stavu a hranic digitální mapy KN.

Tabulka – bilance záborů ZPF:

Označení plochy dle ÚP	navržené využití	třída ochrany	kód BPEJ	ha	celkem ha	**z toho rozšíření záboru ZPF v rámci Z2**
Lokalita Z2-5						
Z3	OS	I	5.11.00	0,55	1,33	+0,29
		III	5.08.50	0,78		
Z4	OM, DS	I	5.11.00	0,27	0,33	+0,11
		III	5.08.50	0,06		
	DS	I	5.11.00	0,03	0,26	-
		III	5.08.50	0,23		+0,05
Celkem rozšíření záboru v lokalitě Z2-5…… +0,45 ha						

Celkem změnou č.2 došlo k rozšíření záboru ZPF ve 1 lokalitě změny celkem o 0,45 ha.

Odůvodnění záborů ZPF:

Změna č. 2 doplňuje v lokalitě Z2-5 pouze zcela dílčí území drobných lokalit záborů ZPF, ve kterých k rozšíření zastavitelných ploch dojde (0,45 ha).

2.7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU Č.2 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚP

Dle závěrů vyhodnocení VVURÚ se obec Dobřejovice v současné době začíná dostávat do střetu se svými možnostmi rozvoje danými stávajícím schváleným územním plánem. Důsledkem toho je posuzovaná změna č. 2 tohoto územního plánu.

Aktualizací zastavěného území nad mapou KN ke dni 21.4.2016 a následně po společném jednání ke dni 6.6.2019 bylo zjištěno, že v období mezi vydáním ÚP Dobřejovic (r. 2010) a zpracováním Návrhu změny č. 2 došlo v některých zastavitelných plochách k realizaci nebo částečné realizaci celkem (včetně ploch doplněných po společném jednání) 7,38 ha, které jsou již zařazeny do zastavěného území.
Z rozvojových ploch pro bydlení, vymezených v platném ÚP, došlo k realizaci v plochách Z5, Z15 a Z20, zčásti též Z10, Z17 a Z19, které jsou změnou č.2 částečně nebo celé již zařazeny do zastavěného území, po společném jednání byla do zastavěného území již přiřazena i velká část plochy Z7, dále ploch Z9, Z11, Z13, Z21.
Celkem dochází k drobnému rozšíření zastavitelných ploch o 0,45 ha.
V případě plochy Z2-5 lze rozsah navrhovaného záboru ZPF akceptovat, většinou se jedná o III. třídu ochrany. Lokalita Z2-7 byla po společném jednání vypuštěna.

Požadavek na zpřesnění jednotlivých zastavitelných ploch dle nových skutečností a hranic digitální mapy KN byl splněn.
Obec Dobřejovice leží v příměstském prostoru hlavního města Prahy, s dobrou dopravní dostupností, v jehož vymezených zastavitelných plochách postupně dochází k parcelaci. Územní plán je v platnosti od roku 2010, za tuto dobu již došlo k částečné zástavbě vymezených a zčásti naparcelovaných zastavitelných ploch, a také k dílčím jednotlivým realizacím -hranice zastavěného území je změnou aktualizována. Lze konstatovat, že na území obce dochází postupně k účelnému využívání zastavěného území a současně k zástavbě vymezených zastavitelných ploch v územním plánu.
Cíle a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu nezastavěného území v rozsahu, který změna územního plánu má řešit byly splněny.

2.8. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Řešení požadavků požární a civilní ochrany
Požadavky požární a civilní ochrany jsou integrální součástí platného ÚP Dobřejovic.

Požární ochrana:
Zajištění potřeby požární vody bude provedeno z obecního vodovodu. Pro potřebu protipožárního zabezpečení je třeba zajistit dodávku požární vody o vydatnosti 4 l/s při přetlaku 0,2 MPa u nejvýše položeného vnějšího hydrantu a při rychlosti proudění 0,8m/s.

Přístupové komunikace v lokalitách změny budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel do vzdálenosti min. 20 m od objektů, příjezdová komunikace musí být odolná nápravovému tlaku 8t, minimální průjezdná šířka komunikace bude 300 cm.

Parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám budou řešeny v souladu s přílohou č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb ve znění pozdějších předpisů- vyhl. 268/11 Sb (*Přístupové komunikace v místech s vnějším odběrným místem zdrojů požární vody musí umožňovat její odběr požární technikou, vjezdy na pozemky obestavěné, ohrazené nebo jiným způsobem znepřístupněné a určené pro příjezd požární techniky musí být navrženy o minimální šířce 3,5 m a výšce 4,1m*), což bude

předmětem projektové přípravy území. Přístupové komunikace budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel a zásah požárních jednotek mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení.

Změnou č. 2 není dotčeno řešení zásobování požární vodou. Bude zajištěno splnění požadavků §23 odst.1 vyhl. č. 501/2006 - pro plochy určené pro zástavbu budou zajištěny zdroje požární vody, přístupové komunikace a nástupní plochy v dostatečném rozsahu. Pro celé území platí podmínka řešit jednoznačně zásobování požární vodou a to ve vztahu k jejich charakteru: v rámci projektové přípravy území (územní a stavební řízení) bude při zajištění dodávky požární vody z obecního vodovodu postupováno dle normy ČSN 730873 (2003). Dimenze vodovodního potrubí musí splňovat požadavky uvedené normy, v případě, že obecní vodovod neumožní dodržení předepsaných parametrů, musí být k tomuto účelu odpovídajícím způsobem využity nebo vybudovány jiné vhodné vodní zdroje. *Při projektové přípravě území budou splněny požadavky § 41 odst.1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb. (o stanovení podmínek požární bezpečnosti).*

Civilní ochrana :

A) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Změnou není řešeno.

B) zóny havarijního plánování

Změnou č.2 ÚP se nemění údaje o havarijním plánování. Ve spádovém území se nenachází provozy, které představují potenciální nebezpečí průmyslové havárie.

C) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Změna č.2 nemá vliv na plán ukrytí obyvatel. Stálé tlakově odolné kryty na území obce nejsou, ani se nenavrhují.

D) evakuace obyvatelstva jeho ubytování

Změna č.2 ÚP nevymezuje významné plochy vhodné pro kapacitní ubytování obyvatelstva v případě evakuace.

E) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Předmětem změny ÚP není vymezení území pro umístění objektů pro skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci.

F) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území města

Změna nenavrhuje takové zásahy do území, které by znemožňovaly vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území.

G) návrh ploch pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací

Vymezení těchto ploch nebylo součástí zadání změny č.2 ÚP.

H) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Změnou č.2 ÚP se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č.2 nenavrhuje takové zásahy do území, v navrhovaných plochách nedochází ke skladování nebezpečných látek.

I) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Vyčíslení subjektů zajišťujících nouzové zásobování obyvatelstva vodou a el. energií není zahrnuto do Změny č.2.

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy. Pro lokalitu Z2-5 je stanoveno, že se v dalším stupni dokumentace musí provést vyhodnocení možného ovlivnění hlukem z tělovýchovného a sportovního zařízení na okolní obytnou zástavbu.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

Na území obce Dobřejovice se vyskytuje pouze ložisko nevýhradní- do nevýhradního ložiska zasahuje pouze lokalita Z2-8 (plocha přestavby). Chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani výhradní ložisko se na území nevyskytuje.

Požadavky na ochranu geologické stavby území

Požadavky na ochranu geologické stavby se nestanovují.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Změnou byla umožněna revitalizace Dobřejovického potoka a výstavba suché nádrže.

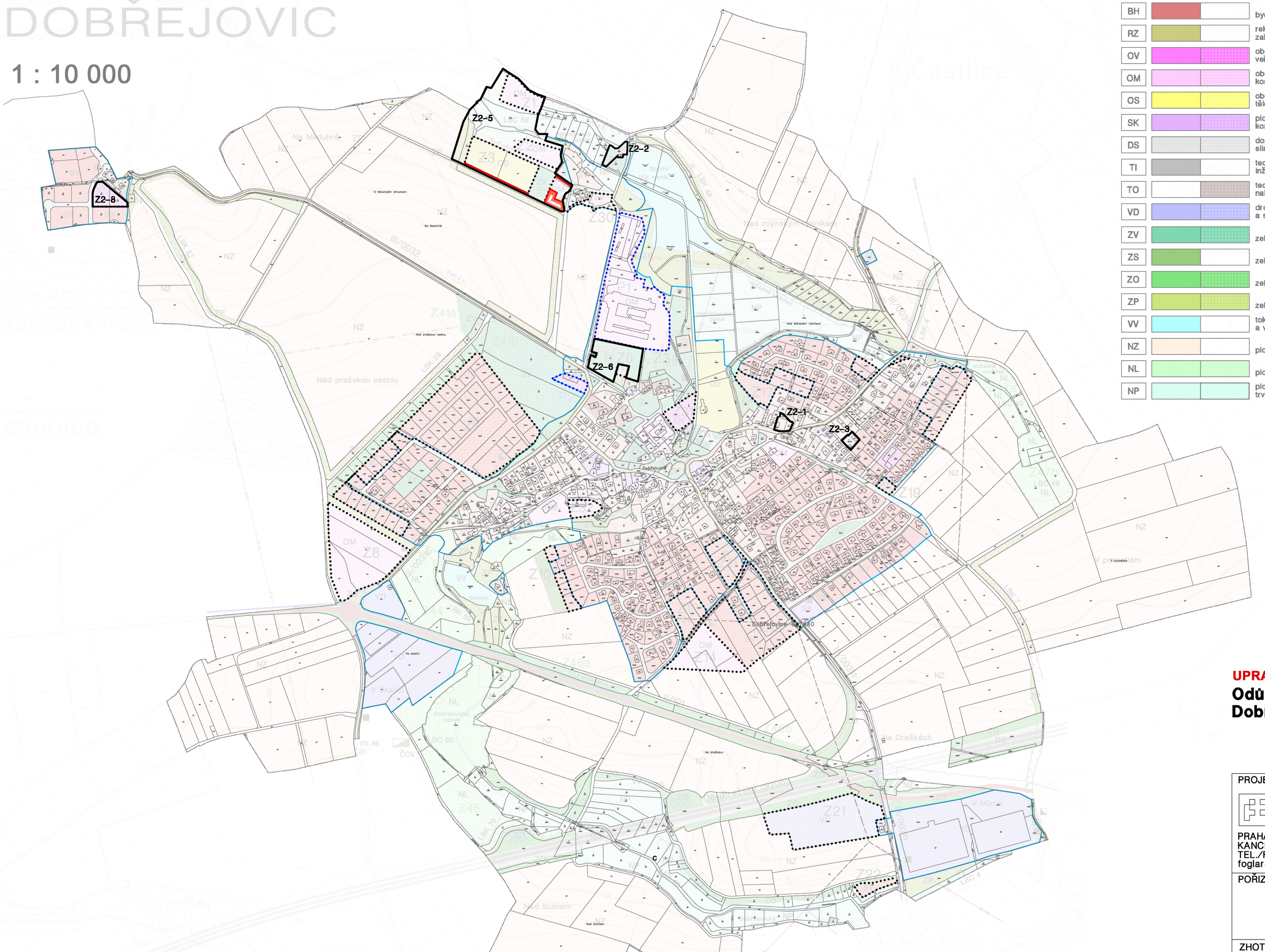
2.9. ÚDAJE O POČTU LISTŮ NÁVRHU A ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Počet listů textové části Návrhu změny č. 2: 4
Počet listů grafické části Návrhu změny č. 2: 2
Počet samostatných výkresů: 4 výkresy 1: 5000

Počet listů textové části Odůvodnění změny č. 2: 19
Přílohy odůvodnění:
Vyhodnocení SJ a Pokyny pro úpravu po SJ: 30 listů
Počet listů grafické části Odůvodnění změny č. 2: 2
Počet samostatných výkresů: 1 výkres

ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘEJOVIC

1 : 10 000



	plochy stabilizované (stav)	plochy změn (návrh)	
SV			plochy smíšené obytné venkovské
BV			bydlení – v rodinných domech venkovské
BH			bydlení v bytových domech
RZ			rekreace zahrádkové osady
OV			občanské vybavení veřejná infrastruktura
OM			občanské vybavení komerční zařízení malá a střední
OS			občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení
SK			plochy smíšené obytné komerční
DS			dopravní infrastruktura silniční
TI			technická infrastruktura inženýrské sítě
TO			technická infrastruktura nakládání s odpady
VD			drobná a řemeslná výroba a skladování
ZV			zeleň na veřejných prostranstvích
ZS			zeleň soukromá a vyhrazená
ZO			zeleň ochranná a izolační
ZP			zeleň přírodního charakteru
VV			toky a plochy vodní a vodohospodářské
NZ			plochy zemědělské – orná půda
NL			plochy lesní
NP			plochy přírodní trvalé travní porosty

plochy stabilizované (stav)	plochy změn (návrh)	
LBC	LBC	ÚSES – lokální biocentrum
LBK	LBK	ÚSES – lokální biokoridor
		ochranné pásmo Průhonického parku
		nemovité kulturní památky a areály
		retenční usazovací nádrž
		dálnice, rychlostní silnice
		silnice II. třídy
		silnice III. třídy
		místní obslužné komunikace
		ostatní cesty a účelové komunikace
		vrchní vedení VN 22 kV
		trafostanice
		VTL plynovod
		regulační stanice VTL
		vodní zdroj
		pásmo hygienické ochrany vodního zdroje
		vodovodní přivaděč
		čistírna odpadních vod
		radioreléová trasa
		dálkový telekomunikační kabel
	WT/WZ/PU	plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a opatření

- hranice řešeného území
- **zastavěné území k 6.6.2019** (vymezeno dle paragrafu 58 stavebního zákona nad mapou KN)
- Z1 – zastavitelné plochy
- P1 – plochy přestavby
- Z41 – plochy změn v krajině
- Z2–1 – lokality změny č. 2
- změnou č. 2 rozšířené zastavitelné plochy

S

UPRAVENO PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ 08/2019

Odůvodnění změny č. 2 územního plánu Dobřejovic

PROJEKTANT :

FOGLAR ARCHITECTS

PRAHA 4, KUBIŠTOVA 6, 140 00,
KANCELÁŘ PRAHA 2, TROJICKÁ 1
TEL./FAX 224919889
foglar@foglar–architects.cz

VEDOUCÍ PROJEKTANT
ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR
AUT. ARCHITEKT ČKA 002667
ŘEŠITELÉ
ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR
ING.ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. PAVEL HOLUBEC
ING.ARCH.MARKÉTA SEDLOVÁ
ING.ARCH. JAKUB KOLÍN

POŘIZOVATEL :

OBECNÍ ÚŘAD DOBŘEJOVICE
NA NÁVSI 26, DOBŘEJOVICE
251 01 ŘÍČANY U PRAHY, IČ 00240141
TEL. 323 637 112, FAX 323 637 112
STAROSTA MARTIN SKLENÁŘ

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL :

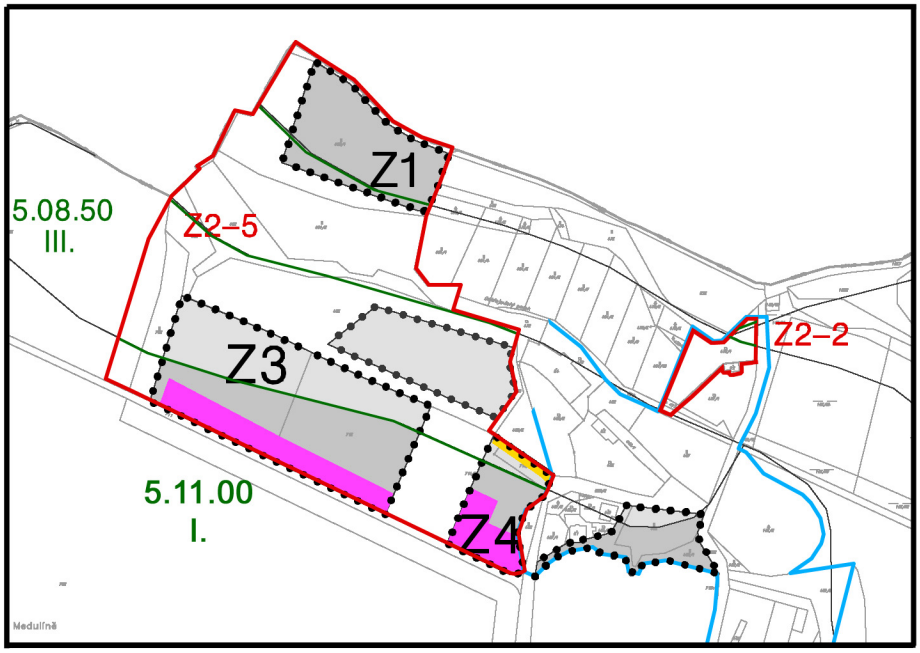
Ladislav PRISVICH

PRISVICH s.r.o.
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053
IČ 271101053

VÝKRES : **Vyznačení lokalit Z2-1 až Z2-8 změny č. 2**
na podkladě zmenšeného hlavního výkresu

Č.VÝKRESU: **D2**

MĚŘÍTKO: 1:10000 | DATUM: 08/2016 | PARÉ:



LEGENDA

údaje mapy KN – platnost ke dni 6.6.2019

zastavěné území k 6.6.2019 (vymezeno dle paragrafu 58 stavebního zákona nad mapou KN)

Z1 zastavitelné plochy

P1 plochy přestavby

třídy ochrany zemědělské půdy

I. třída ochrany

III. třída ochrany

Z2-1 vyznačení lokalit změny č. 2

VÝŘEZ 1: LOKALITY Z2-2,Z2-5

V Y H O D N O C E N Í

společného jednání o návrhu změny č. 2 územního plánu

D O B Ř E J O V I C

Společné jednání o návrhu změny č. 2 územního plánu Dobřejovic ze srpna 2016 a **vyhodnocením jeho vlivů na udržitelný rozvoj území** ze srpna 2016, vystavených **od 27. září 2016 do 10. listopadu 2016**, se uskutečnilo **dne 11. října 2016 od 10 hodin** v zasedací místnosti Obecního úřadu Dobřejovice, Na Návsi 26, Dobřejovice

Ř A Z E N Í P O D Á N Í : *POŘADOVÉ ČÍSLO*

Stanoviska dotčených orgánů *(§ 50 odst. 2 stavebního zákona)*.....***1 – 17*** *(celkem 16)*
Stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu *(§ 50 odst. 7 stavebního zákona)*.....***18*** *(celkem 1)*
Připomínky obce, pro kterou se změna pořizuje *(§ 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona)*.....***19*** *(celkem 1)*
Připomínky sousedních obcí *(§ 50 odst. 2 stavebního zákona)*.....***20 – 25*** *(celkem 6)*
Připomínky právnických a fyzických osob *(§ 50 odst. 3 stavebního zákona)*.....***26*** *(celkem 1)*

POUŽITÉ ZKRATKY: **KN** = *katastr nemovitostí* **k. ú.** = *katastrální území* **Pokyny** = *pokyny pro úpravu návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic po společném jednání (SJ*číslo bodu)*
RD = *rodinný dům* **stavební zákon** = *zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů*
změna č. 2 = *změna č. 2 ÚP Dobřejovic* **ÚP** = *územní plán (Dobřejovic)* **ÚPD** = *územně plánovací dokumentace* **ÚSES** = *územní systém ekologické stability*
VVURÚ = *vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území* **ZPF** = *zemědělský půdní fond* **ZÚR** = *zásady územního rozvoje (Středočeského kraje)*

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
Stanoviska dotčených orgánů *(§ 50 odst. 2 stavebního zákona)* **– 1 až 17**				
1	**Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje,** územní odbor Kolín, Polepská 634, 280 02 Kolín	HSKL-3117–2/2016-KO ze dne 15. 10. 2016, por. Mgr. Filip Hošpes, nprap. Bc. Dagmar Zemanová	**Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje**, jako dotčený orgán na úseku požární ochrany a ochrany obyvatelstva, **posoudil** podle § 31 odst. 1 písm. b) zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů, a podle § 12 odst. 2 písm. i) zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s vyhláškou č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, návrh změny č. 2 ÚP Dobřejovic, **předložený dne: 5. 10. 2016.** K uvedené dokumentaci vydává v souladu s § 4 odst. 7 stavebního zákona, ve	

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			znění pozdějších předpisů **SOUHLASNÉ STANOVISKO S PODMÍNKAMI.** **Toto stanovisko je vázáno na splnění uvedených podmínek:** Musí být zajištěn přístup ke všem nově budovaným stavbám pro požární techniku dle projektových parametrů příslušných ČSN a předpisů (požadavky na šíři, poloměry otáčení, únosnost, obratiště, výhybny, dopravní značení – komunikace musí být navrženy dostatečné šíře tak, aby byla možnost vybudovat nadzemní hydranty jako zdroje požární vody) a zároveň nesmí být ztížen přístup ke stávajícím objektům. Při navrhování rozvodů vody, bude vodovod sloužit zároveň jako zdroj požární vody (nadzemní hydranty, zajištění potřebných tlaků, průtoku, světlost potrubí, posilovací stanice včetně náhradních čerpacích zařízení a druhého nezávislého zdroje el. energie) navržený dle příslušných ČSN, případně budou navrhovány požární nádrže dle příslušných ČSN a předpisů, případně budou vynechány plochy pro zřízení požárních nádrží. Musí být respektovány požárně nebezpečné prostory jednotlivých staveb dle příslušných ČSN a předpisů. Při navrhování jednotlivých staveb musí být respektovány požadavky dotčených ČSN a dalších právních předpisů např. vyhláška č. 246/2001 Sb., vyhláška č. 23/ /2008 Sb., z hlediska jejich umístění a provedení. Výše uvedené podmínky budou uvedeny v ÚP a respektovány v další zpracovávané navazující dokumentaci. Poznámky: Část dokumentace obsahující požárně bezpečnostní řešení si trvale ponecháváme.	***Vzato na vědomí.*** *Řešení požadavků dotčeného orgánu na úseku požární ochrany, uplatněných k návrhu změny č. 2, je předmětem platného ÚP Dobřejovic účinného od 24. 10. 2010 (viz stanovisko Hasičského záchranného sboru Středočeského kraje, územního odboru Kolína, čj. HSKL-215/KO-2010 ze dne 18. 1. 2010) a nebude Změnou č. 2 dotčeno. Předmětem změny ÚP není podle § 43 stavebního zákona požárně bezpečností řešení staveb, protože ta je podle cit. § 41 vyhlášky č. 246/2001 Sb., o stanovení podmínek požární bezpečnosti a výkonu státního požárního dozoru (vyhláška o požární prevenci), ve znění pozdějších předpisů, součástí dokumentace pro stavební povolení, a vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění pozdějších předpisů, která stanoví technické podmínky požární ochrany pro navrhování, provádění a užívání staveb se rovněž netýká ÚP.*
2	**Krajská hygienická stanice Středočeského kraje**, oddělení hygieny obecné a komunální pro okresy Praha-východ a Praha-západ, Dittrichova 329/17, 128 01 Praha 2	KHSSC 50725/2016 ze dne 7. 11. 2016, Mgr. Kamila Podráská	**Krajská hygienická stanice Středočeského kraje posoudila** jako dotčený správní úřad podle § 77 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon“), předložený **návrh změny č. 2 ÚP Dobřejovic**. Po zhodnocení souladu předloženého návrhu s požadavky předpisů v oblasti ochrany veřejného zdraví vydává Krajská hygienická stanice Středočeského kraje se sídlem v Praze v souladu s § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona toto **stanovisko**: S návrhem Změny č. 2 ÚP Dobřejovic **se souhlasí**. Odůvodnění: Změnou č. 2 ÚP Dobřejovic v souladu se zadáním řeší celkem 8 lokalit změny. **Změna Z2-1 – SV –** plochy smíšené obytné venkovské – úprava regulativů velikosti pozemků pro všechny plochy SV **Změna Z2-2 – SV –** plochy smíšené obytné venkovské – index plochy Z5 **Změna Z2-3 – SV –** plochy smíšené obytné venkovské – úprava regulativů velikosti pozemků pro všechny plochy SV **Změna Z2-4 –** územní rezerva pro revitalizaci Dobřejovického potoka a výstavba	———

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			suché nádrže: ZP – zeleň přírodního charakteru, ZO – zeleň ochranná a izolační, NP – plochy přírodní trvalé travní porosty, ZV – zeleň na veřejných prostranstvích, NL – plochy lesní, VV – toky a plochy vodní a vodohospodářské, NZ – plochy zemědělské – orná půda – Indexy ploch R1a, R1b, R1c **Změna Z2-5** – Z1 – BV – bydlení v RD venkovské, Z2 – BV, Z3 – OS – občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení, Z4 – OM – občanské vybavení komerční zařízení malá a střední, Z48 – ZV, NP, DS – dopravní infrastruktura **Změna Z2-6 – ZV** – zeleň na veřejných prostranstvích – Z42b **Změna Z2-7 – VS** – plocha výroby a skladování – Z35 **Změna Z2-8 – OV** – občanské vybavení veřejná infrastruktura – plocha přestavby P3	
3	**Krajská veterinární správa Státní veterinární správy pro Středočeský kraj**, Černoleská 1929, 256 01 Benešov	Oznámení o místě a době konání společného jednání o návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic podle § 50 odst. 2 stavebního zákona bylo doručeno dne 22. září 2016 *(doručenka uložena u pořizovatele)*. **Stanovisko nebylo ve stanovené lhůtě do 10. listopadu 2016, ani po ní, uplatněno.**		
4a	**Krajský úřad Středočeského kraje,** ***ředitel krajského úřadu*****,** Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5	141677/2016/KUSK ze dne 9. 11. 2016, Ing. Jan Šefl	**Krajský úřad Středočeského kraje** jako věcně a místně příslušný správní orgán, **uplatňuje u pořizovatele** podle ustanovení § 50 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) a § 4 odst. 7 stavebního zákona toto **KOORDINOVANÉ STANOVISKO** **k návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic** **1. Odbor životního prostředí a zemědělství** Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí vydává následující: **Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon)** (Mgr. B. Čížková) **Orgán ochrany přírody a krajiny** příslušný podle § 77a odst. 4. písm. x) zákona **sděluje**, že z hlediska zájmů sledovaných na úseku ochrany přírody a krajiny (zejména zvláště chráněná území kategorie přírodní památka a přírodní rezervace, zvláště chráněné druhy rostlin a živočichů, nadregionální a regionální ÚSES) **má připomínky** k předloženému návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic. **Krajský úřad** ve svém stanovisku ze dne 27. 7. 2015 pod čj. 100136/2015/KUSK **nesouhlasil s lokalitami Z2-2 a Z2-5** z důvodu jejich umístění mimo zastavěné území, čímž hrozila další fragmentace krajiny a neprostupnost pro živočichy a dále z důvodu výskytu zvláště chráněných druhů v okolí navrhovaných ploch, které by mohly zasáhnout do jejich biotopů. Dr. Ing. R. Kovářem bylo vypracováno Vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Dobřejovic na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., které obsahuje biologický průzkum lokalit Z2-2 a Z2-5. Bylo zde nalezeno několik zvláště chráněných druhů živočichů – čmeláci rodu *Bombus,* ještěrka obecná *(Lacerta agilis),* slepýš křehký *(Anguis fragilis)* a ropucha obecná *(Bufo bufo)*. Nicméně však **nebyl zjištěn negativní vliv** dané koncepce na populace vzácných druhů rostlin a živočichů a **není tedy nutné zmí-**	***Vzato na vědomí.***

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			nění lokality ze změny č. 2 ÚP Dobřejovic vyloučit. V této souvislosti **upozorňujeme**, že dle § 50 zákona je zakázáno škodlivě zasahovat do přirozeného vývoje zvláště chráněných živočichů, zejména je chytat, chovat v zajetí, rušit, zraňovat nebo usmrcovat. V případě možného zásahu do přirozeného vývoje zvláště chráněných živočichů je podle §56 zákona nutno před zahájením akce požádat o udělení výjimky ze zákazu. **Krajský úřad** dále podle § 45i odst. 1 zákona **sděluje**, že **lze vyloučit**, že koncepce bude mít samostatně nebo ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry **významný vliv** na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit a ptačích oblastí v gesci Krajského úřadu stanovené příslušnými vládními nařízeními. Nejbližší součástí soustavy Natura 2000 v působnosti Krajského úřadu je evropsky významná lokalita Březanské údolí (kód CZ0213779, vzdálenost přibližně 9,2 km), jejímž předmětem ochrany je přástevník kostivalový *(Callimorpha quadripunctaria)*. Vzhledem k charakteru koncepce, její poloze vůči této evropsky významné lokalitě a povaze předmětu ochrany, není možno předpokládat žádné ovlivnění této ani jiné evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti. **Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon)** (Ing. J. Bačovský) **Orgán ochrany ZPF** příslušný dle § 17a zákona na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona **souhlasí** s nezemědělským využitím následujících ploch uvedených v dokumentaci změny č. 2 ÚP Dobřejovic ze srpna 2016 v tabulce „Tabulka – bilance záborů ZPF“: **Z2**, **Z3** (nevýznamný zábor I. třídy ochrany dle BPEJ). **Orgán ochrany ZPF** příslušný dle § 17a zákona na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona **nesouhlasí** s nezemědělským využitím následujících ploch uvedených v dokumentaci změny č. 2 ÚP Dobřejovic ze srpna 2016 v tabulce „Tabulka – bilance záborů ZPF“: **Z4**: dochází částečně k záboru pozemků zařazených do I. třídy ochrany dle BPEJ, **Z35**: lokalita je vymezena zcela na pozemku zařazeném do I. třídy ochrany jako plocha výroby a skladování. **Stanovisko dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon)** (Ing. D. Zemanová) **Orgán posuzování vlivů na životní prostředí** příslušný podle ust. § 10i a § 22 písm. e) zákona **vydá stanovisko** k posouzení vlivů provádění změny č. 2 ÚP Dobřejovic na životní prostředí samostatně v souladu s ustanovením § 10g zákona **ve lhůtě 30 dnů od obdržení podkladů** v souladu s ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona. **Orgán posuzování vlivů na životní prostředí** jako dotčený orgán dle ust. § 22 písm. e) zákona **nemá k předloženým podkladům ke společnému jednání o návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovice připomínky.**	***Vzato na vědomí.*** ***Vzato na vědomí.*** *Pořizovatel požádal dne 20. 11. 2017 orgán ochrany ZPF, Krajský úřad Středočeského kraje, o změnu koordinovaného stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, čj. 141677/2016/KUSK ze dne 9. 11. 2016 – viz poř. č. 4a tohoto vyhodnocení, které bylo akceptováno a orgán ochrany ZPF vydal ve věci vyhodnocení záborů plochy Z4 (součást lokality Z2-5) a Z35 (lokalita Z2-7) změnové stanovisko čj. 069771/2018/ /KUSK ze dne 2. 7. 2018 – viz poř. č. 4b tohoto vyhodnocení, u kterého jsou uvedeny také závěry pořizovatele.* ***Vzato na vědomí.*** *Stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, čj. 170824/ /2016/KUSK ze dne 11. 1. 2017, k posouzení vlivů provádění změny č. 2 na životní prostředí dle § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, je uvedeno pod poř. č. 5b tohoto vyhodnocení.*

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí: zákon **č. 289/1995 Sb.**, o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, **č. 201/2012 Sb.**, o ochraně ovzduší, **č. 59/2006 Sb.**, o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami a chemickými přípravky (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů, **nemá** k návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic **připomínky**.	*Vzato na vědomí.*
			2. <u>Odbor dopravy</u> (H. Lacková) Krajský úřad Středočeského kraje, odbor dopravy, jako příslušný **silniční správní úřad** uplatňující stanovisko k ÚPD z hlediska řešení **silnic II. a III. třídy** podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, **nemá** k návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic **připomínky**.	———
			3. <u>Odbor kultury a památkové péče</u> Krajský úřad Středočeského kraje, odbor kultury a památkové péče, **není** podle ust. § 28 odst. 2 písm. c) zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, **příslušný k uplatnění stanoviska** k návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic.	———
4b	**Krajský úřad Středočeského kraje**, ***odbor životního prostředí a zemědělství***, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5	141251/2017/KUSK ze dne 3. 1. 2018, Ing. Jan Šefl	**Krajský úřad Středočeského kraje**, odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný správní orgán, **uplatňuje u pořizovatele** podle ustanovení § 50 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) stavebního zákona tuto **ZMĚNU STANOVISKA** **k návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic** **dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů**, vydaného v koordinovaném stanovisku čj. 141677/2016/KUSK ze dne 9. 11. 2016. **Krajský úřad Středočeského kraje**, odbor životního prostředí a zemědělství, obdržel **žádost o změnu stanoviska** uplatněného k návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic z hlediska zákona č. 334/1992 Sb. Zdejší odbor jako orgán ochrany ZPF příslušný podle ust. § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., ve svém stanovisku čj. 141677/2016/KUSK ze dne 9. 11. 2016 (*chybně čj. 097284/2017/KUSK ze dne 10. 10.2017*), na základě § 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., **nesouhlasil** s nezemědělským využitím **lokalit Z4 a Z35**. V žádosti o změnu koordinovaného stanoviska pořizovatel uvádí podrobnější odůvodnění záboru ZPF pro lokalitu Z4 a navrhuje vypustit lokalitu Z35. Na základě předložené žádosti a navrhovaného řešení Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, **vydává následující**: **<u>stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb.</u>** (Ing. K. Orságová) **Orgán ochrany ZPF** příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., v souladu s ustanovením § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., **mění své stanovisko** uplatněné v rámci koordinovaného stanoviska čj. 141677/ /2016/KUSK ze dne 9. 11. 2016:	*Pořizovatel požádal dopisem čj. 2017/151/Vi ze dne 16. 11. 2017 orgán ochrany ZPF, Krajský úřad Středočeského kraje, o změnu koordinovaného stanoviska čj. 141677/2016/KUSK ze dne 9. 11. 2016 Krajského úřadu Středočeského kraje, ředitele krajského úřadu, v působnosti orgánu ochrany ZPF, a v příloze žádosti přiložil odůvodnění narovnání hranic zastavitelné plochy Z4 změny č. 2 ÚP Dobřejovic porovnáním stavu platného ÚP Dobřejovic a návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic, dále vymezení lokalit změny Z2-1 až Z2-8 na podkladě koordinačního výkresu ÚP Dobřejovic. Výsledkem změny stanoviska je ponechání zvětšení zastavitelné plochy Z4 a záboru ZPF pro využití OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (návrh) v rámci lokality Z2-5 dle návrhu změny č. 2 o 0,14 ha beze změn.* *Zastavitelná plocha Z35 vymezená v rámci lokality Z2-7 bude z návrhu změny č. 2 vypuštěna – viz **<u>Pokyny</u>** (bod SJ*1), a to na základě vyhodnocení výsledků společného jednání a výsledku místního referenda konaného ve dnech 20. a 21. 10. 2017.*

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			Souhlasí s nezemědělským využitím plochy **Z4**, v rámci lokality Z2-5 s celkovou výměrou 5,44 ha, resp. s rozšířením plochy Z4 o 0,14 ha oproti předchozí platné ÚPD – na zemědělské půdě I. třídy ochrany ve prospěch plochy OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední, a to na základě doplněného odůvodnění. Druhá sporná plocha – **Z35** bude z návrhu posuzované ÚPD vypuštěna. **Ostatní stanoviska vydaná koordinovaně pod čj. 141677/2016/KUSK ze dne 9. 11. 2016 zůstávají v platnosti.**	***Vzato na vědomí.***
5a	**Krajský úřad Středočeského kraje,** ***odbor životního prostředí a zemědělství*****,** Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5	181058/2016/KUSK ze dne 8. 12. 2016, Ing. Jan Šefl	**<u>Návrh změny č. 2 ÚP Dobřejovic – prodloužení lhůty pro uplatnění stanoviska podle § 50 odst. 5 stavebního zákona</u>** Dne 16. 11. 2016 Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, obdržel v souladu s ustanovením § 50 odst. 5 stavebního zákona podklady pro vydání stanoviska k návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovice (dále jen koncepce) podle ust. § 10g 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 (dále jen zákon). Zdejší odbor jako příslušný úřad pro posuzování vlivů na životní prostředí podle § 20 písm. b) a 22) písm. e) zákona, Vám předkládá následující **závažné důvody pro prodloužení lhůty k uplatnění stanoviska** k posouzení vlivů provádění koncepce na životní prostředí podle § 50 odst. 5 stavebního zákona o 30 dnů, tj. **do 15. 1. 2017** včetně: – prostudování stanovisek a připomínek uplatněných ke společnému jednání, – prostudování koncepce a dokumentace SEA s ohledem na uplatněná stanoviska a připomínky, – konzultace připomínek se zpracovatelem dokumentace SEA. **Zdejší úřad vydá stanovisko k posouzení vlivů provádění koncepce na životní prostředí podle § 10g zákona do 15. 1. 2017 včetně, v souladu s ust. § 50 odst. 5 stavebního zákona.** Zároveň Vás žádá o vyrozumění zdejšího úřadu, zda tento postup akceptujete (lze zaslat e-mailem).	*Pořizovatel postup orgánu posuzování vlivů na životní prostředí akceptoval, a toto mu sdělil e-mailem dne 8. 12. 2016 – viz příloha u poř. č. 5a tohoto vyhodnocení.*
5b	**Krajský úřad Středočeského kraje**, ***odbor životního prostředí a zemědělství***, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5	170824/2016/KUSK ze dne 11. 1. 2017, Ing. Daniela Zemanová	Na základě předloženého vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA) a vyjádření k němu uplatněných **vydává** Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, **jako příslušný úřad** podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), v platném znění, v souladu s § 10g téhož zákona, z hlediska přijatelnosti vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví **souhlasné stanovisko** **k posouzení vlivů provádění změny č. 2 ÚP Dobřejovic na životní prostředí.** V rámci navazujícího stupně řešení ÚP a navazujících samostatných správních ří-	***Vzato na vědomí.***

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			zení bude kromě níže uvedených podmínek a doporučení v plném rozsahu zajištěn systém limitů a regulativů, vyplývajících z obecně závazných zvláštních právních předpisů. **Pro fázi vydání a uplatňování změny č. 2 ÚP Dobřejovic se navrhují následující podmínky:**	
			• Konkrétní záměry připravované v navrhovaných lokalitách řešeného území, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, budou posouzeny z hlediska vlivů na životní prostředí (projektová EIA), týká se zejména plochy Z2-7 a případně plochy Z2-8.	• ***Vzato na vědomí.*** *Zda budou konkrétní záměry posouzeny z hlediska vlivů na životní prostředí (projektová EIA) nepodléhá režimu ÚP a stavebního zákona, ale režimu zákona č. 100/2001 Sb. a jeho přílohy č. 1 a stanoviska k tomu příslušného orgánu posuzování na životní prostředí, který také stanoví, který záměr podléhá posouzení projektové EIA a který nikoliv, proto nelze stanovit jako podmínku pro žádnou z lokalit návrhu změny č. 2.*
			• Plochu Z2-7 výroba a skladování je doporučeno ze změny koncepce vyřadit, a to z důvodu navrhovaného rozsahu 2,38 ha záboru ZPF v I. třídě ochrany, pokud nebude dostatečně prokázán převažující veřejný zájem na zábor ZPF.	• ***Akceptováno.*** *Zastavitelná plocha Z2-7 bude z návrhu změny č. 2 vypuštěna bez náhrady – viz **Pokyny** (bod SJ*1), a to na základě vyhodnocení výsledků společného jednání a výsledku místního referenda konaného ve dnech 20. a 21. 10. 2017.*
			• Změně funkčního vymezení na ploše Z2-5 bude předcházet přeregistrování VKP, který má být touto změnou zmenšen.	• ***Vzato na vědomí.*** *Změna využití zastavitelné plochy v lokalitě Z2-5 návrhu změny č. 2, z plochy OM (občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední) na plochu BV (bydlení – v rodinných domech venkovské), bude vypuštěna – viz **Pokyny** (bod SJ*2), a to z důvodu neprokázání souladu s Politikou územního rozvoje České republiky a ZÚR Středočeského kraje, ale ani odůvodněnost potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení, jak ukládá § 55 odst. 4 stavebního zákona, také i s ohledem na umístění na kvalitních zemědělských půdách I. třídy ochrany a existenci lokálního biocentra LBC 59, bude od změny využití ploch OM na BV a jejich rozšíření do volné krajiny upuštěno. Podmínka vzata na vědomí, protože k zásahu do VKP nedojde.*
			• U plochy Z2-2 musí zůstat zachováno funkční propojení z LBK 48, který vede po severní straně Spodního rybníka na LBC 59 – Pod Mlýnským rybníkem.	• ***Vzato na vědomí.*** *Lokalita Z2-2 návrhu změny č. 2 nijak neomezuje funkčnost propojení lokálního biokoridoru LBK 48 s lokálním biocentrem LBC 59.*
			• Regulativy pro plochy Z2-2, Z2-5 musí respektovat podmínky ochranného pásma	• ***Vzato na vědomí.***

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			vodních zdrojů.	*Ochranná pásma vodních zdrojů jsou vyznačena ve výkresu D.1 „Koordinační výkres“ grafické části odůvodnění návrhu změny č. 2 a podmínky využití dotčených ploch lokalit Z2-2 a Z2-5, stanovených v kapitole Af „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ textové části platného ÚP Dobřejovice nebo návrhu změny č. 2, se musí režimu ochranných pásem podřídit, protože stojí nad ÚP a jejich respektování bude posuzováno v následných územních nebo podobných řízeních.*
			• Regulativy pro plochy Z2-2, Z2-5 a Z2-8 musí respektovat blízkost a podmínky ochranného pásma Průhonického parku a zámku.	• ***Vzato na vědomí.*** *Ochranné památkové pásmo Průhonického parku a zámku je vyznačeno ve výkresu D.1 „Koordinační výkres“ grafické části odůvodnění návrhu změny č. 2 a podmínky využití dotčených ploch lokalit Z2-2, Z2-5 a Z2-8, stanovených v kapitole Af „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ textové části platného ÚP Dobřejovice nebo návrhu změny č. 2, se musí režimu ochranného památkového pásma podřídit, protože stojí nad ÚP a jejich respektování bude posuzováno v následných územních nebo podobných řízeních.*
			• Součástí regulativů pro plochy Z2-2, Z2-5 a Z2-8 musí být adekvátní řešení napojení na vodovod a kanalizaci.	• ***Vzato na vědomí.*** *Podmínky napojení lokalit Z2-2, Z2-5 a Z2-8 návrhu změny č. 2 na vodovod a kanalizaci jsou adekvátně řešeny subkapitolou „Pro celé území obce, resp. pro všechny plochy dále platí následující zvláštní požadavky:“ kapitoly Af „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ textové části platného ÚP Dobřejovice, není proto třeba stanovovat textovou částí návrhu změny č. 2 pro lokality Z2-2, Z2-5 a Z2-8 další podmínky.*
			• Pro plochy Z2-5 a Z2-8 je třeba vyřešit adekvátní dopravní napojení na silniční síť.	• ***Vzato na vědomí.*** *Podmínky adekvátního dopravního napojení lokalit Z2-5 a Z2-8 návrhu změny č. 2 na silniční síť je řešeno subkapitolou „Pro celé území obce, resp. pro všechny plochy dále platí následující zvláštní požadavky:“ kapitoly Af „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ textové části platného ÚP Dobřejovice, není proto třeba stanovovat textovou částí návrhu změny č. 2 pro lokality Z2-5 a Z2-8 další podmínky.*

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			• U plochy Z2-6 preferovat výsadby autochtonních druhů dřevin. Návrh monitoringu na sledování: • vypouštěného znečištění do povrchových vod • podílu obyvatel napojených na kanalizaci a čistírnu odpadních vod Dobřejovice • produkce komunálního dopadu • zajištění funkčnosti ÚSES Zároveň **Krajský úřad upozorňuje** na ustanovení § 10g odst. 4 zákona č. 100/ /2001 Sb., podle kterého je schvalující orgán povinen zohlednit požadavky a podmínky vyplývající ze stanoviska ke změně koncepce, popřípadě pokud toto stanovisko požadavky a podmínky obsahuje a do změny koncepce nejsou zahrnuty nebo jsou zahrnuty jen z části, je schvalující orgán povinen svůj postup odůvodnit. Schválenou změnu koncepce je povinen zveřejnit. Dále je schvalující orgán povinen zajistit sledování a rozbor vlivů schválené koncepce na životní prostředí a veřejné zdraví v souladu s § 10h cit. zákona.	• ***Akceptováno.*** *V podmínkách využití plochy ZV – zeleň na veřejných prostranstvích lokality Z2-6 bude stanovena preference výsadby autochtonních druhů dřevin – viz **Pokyny** (bod SJ*3).* ***Vzato na vědomí.*** *Navržený monitoring lze využít při uplatňování změny č. 2 mimo působnost ÚP Dobřejovic.* ***Vzato na vědomí.*** *Upozornění krajského úřadu jako orgánu posuzování vlivů na životní prostředí bude respektováno při vydání změny č. 2.*
6	**Městský úřad Říčany**, ***odbor správních agend a dopravy***, oddělení dopravy, Masarykovo náměstí 53, 251 01 Říčany u Prahy	51748/2016-MURI/OSAD ze dne 29. 9. 2016, Ing. Přemysl Douša	**Odbor správních agend a dopravy** Městského úřadu v Říčanech, jako příslušný **silniční správní úřad ve věcech místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací** podle ustanovení § 40 odst. 4 písm. d) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů, **sděluje stanovisko** k společnému jednání návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic ze dne 19. 9. 2016. **Silniční správní úřad nemá připomínek** k projednání návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic. **Požadavky k zadání všeobecně**: – připojení místních komunikací na silnice II. a III. třídy musí být provedeno v souladu s platnými právními předpisy a ČSN – minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jakož i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí – je třeba dbát na rozhledové poměry při připojení křižovatek a stanovení dopravního značení – uspokojovat nároky na odstavování vozidel – zabezpečit dostatečný počet parkovacích míst – minimalizovat negativní účinky dopravy na novou a stávající obytnou zástavbu – při výstavbě nových pozemních komunikací dodržovat platné normy a technické podmínky, zejména § 9 a § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.	***Vzato na vědomí.*** *Stanovisko silničního správního úřadu k návrhu změny č. 2 je bez připomínek. Není proto zřejmé, k čemu se vážou všeobecné požadavky k zadání, protože součástí návrhu změny č. 2 nebylo žádné zadání regulačního plánu.*

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
7	**Městský úřad Říčany**, ***odbor územ. plán. a reg. rozvoje***, oddělení památkové péče, Masarykovo náměstí 53, 251 01 Říčany u Prahy	Oznámení o místě a době konání společného jednání o návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic podle § 50 odst. 2 stavebního zákona bylo doručeno dne 22. září 2016 *(doručenka uložena u pořizovatele)*. **Stanovisko nebylo ve stanovené lhůtě do 10. listopadu 2016, ani po ní, uplatněno.**		
8a	**Městský úřad Říčany**, ***odbor životního prostředí***, Masarykovo náměstí 53, 251 01 Říčany	54486/2016-MURI/OŽP/00354 ze dne 10. 11. 2016, Patricie Hofmanová	**Orgán ochrany ZPF** příslušný podle ust. § 14 a § 15 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů: Dle § 5 odst. 2 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů, orgány ochrany ZPF uplatňují stanoviska k ÚPD a k návrhu vymezení zastavěného území z hlediska ochrany ZPF. Dle § 17a zákona je tímto orgánem **Krajský úřad Středočeského kraje**. Vypracovala: Bc. Kristina Machotová	***Vzato na vědomí.*** *Stanoviska příslušného orgánu ochrany ZPF, Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, čj. 141677/2016/KUSK ze dne 9. 11. 2016 a čj. 141251/2017/KUSK ze dne 3. 1. 2018, jsou uvedena pod poř. č. 4a a 4b tohoto vyhodnocení.*
			Orgán státní správy lesů příslušný dle ust. § 48 zák. č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: Lokality Z2-1, Z2-2, Z2-3, Z2-4a, Z2-4c, Z2-5, Z2-6, Z2-7, Z2-8 **Bez připomínek.** Lokalita Z2-4b **Požadujeme vypustit lesní pozemek p. č. 370/34 v k. ú. Dobřejovice.** Vypracovala: Bc. Markéta Zelená, DiS.	***Závěry pořizovatele jsou uvedeny tak, jak vyplývají z dohadovacího jednání k návrhu změny č. 2 ve věci „Dohoda nad vypořádáním stanoviska MěÚ Říčany k návrhu změna č. 2 ÚP Dobřejovic“ konaném dne 21. 6. 2017 (viz poř. č. 8b tohoto vyhodnocení).*** ***Vzato na vědomí.*** ***Akceptováno dle dohody.*** *Lokalita Z2-4 „Územní rezerva pro revitalizaci Dobřejovického potoka a výstavbu suché nádrže“ bude v celém rozsahu z návrhu změny č. 2 vypuštěna – viz* ***Pokyny*** *(bod SJ*4).*
			Orgán státní správy myslivosti příslušný podle ust. § 60 a § 67 zák. č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů: **Bez připomínek.** Vypracovala: Ing. Markéta Zelená	———
			Orgán ochrany přírody a krajiny příslušný podle § 76 a § 77 zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon): **Plocha Z2-1**: (KONTROLA REGULATIVU ZAST. Z 1000 NA 600 m^2.	***Závěry pořizovatele jsou uvedeny tak, jak vyplývají z dohadovacího jednání k návrhu změny č. 2 ve věci „Dohoda nad vypořádáním stanoviska MěÚ Říčany k návrhu změna č. 2 ÚP Dobřejovic“ konaném dne 21. 6. 2017 (viz poř. č. 8b tohoto vyhodnocení).*** ***Akceptováno dle dohody.*** *Změna velikost stavebních pozemků z 1000 m^2 na 600 m^2 pro samostatný rodinný dům, stanovených v podmínkách prostorového uspořádání podmínek využití plochy smíšené obytné venkovské (SV) kapitoly Af „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným*

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			Plocha Z2BV – **nesouhlasíme** s rozšířením výstavby do ploch s funkčním využití LBC 59 NP – plochy přírodní z důvodu, že se jedná o prvek ÚSES a rozšířením zástavby území dojde primárně ke škodlivému zásahu do VKP – údolní niva, vodní tok včetně doprovodného břehového porostu. **Plocha Z2-2**: Pozemek KN 472/1 a 477/1 v k. ú. Dobřejovice – změna z funkčního využití ZS (zeleň soukromá) na plochu SV – (smíšené bydlení venkovské) – **nesouhlasíme**. Dle platného ÚP obce je na pozemku KN 472/1 v k. ú. Dobřejovice vymezen prvek ÚSES – lokální biocentrum. Pozemek KN 477/1 v k. ú. Dobřejovice je tvořen trvalým travním porostem navazujícím na vodní tok a tvoří primárně nezastavěné území. Z těchto důvodů ho požadujeme ponechat ve stávajícím funkčním využití ZS (zeleň soukromá). V lokalitě Z2-2 je se nachází pozemek KN st. 92 v k. ú. Dobřejovice, který je vymezen pro stavbu rekreačního objektu. S jeho zařazením do ploch SV – **souhlasíme**. **Plocha Z2-4b** návrh rezervy R1b – **nesouhlasíme** se zařazením suché nádrže (poldru) v této lokalitě ani rezervy, **požadujeme vypuštění lokality R1b** z návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic. **Lokalita Z2-4c** – **nesouhlasíme** se zařazením suché nádrže (poldru) v této lokalitě ani rezervy a **požadujeme vypuštění lokality R1c** z návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic z důvodu, že se jedná o prvek ÚSES, VKP – údolní niva, vodní tok Dobřejovický potok. **Záměr požadujeme posoudit komplexně dle zák. č. 100/2001 Sb., o posouzení vlivu na životní prostředí**. Upozorňujeme znovu na kompenzační opatření – soustavu tůní vytvořené v rámci stavby SOKP 512 a **požadujeme** v rámci procesu EIA **zpracování biologického hodnocení**. Rozvětvená údolní niva s břehovými porosty a mokřadní částí tvoří VKP a funkční ÚSES. Z výše uvedených důvodu **požadujeme Z2-4b a Z2-4c vyřadit**. **Plocha Z2-7** (Z35 – VS) se zařazením plochy na pozemku parc. č. 782 v k. ú. Dobřejovice **nesouhlasíme**. Záměr zasahuje mimo zastavěné územní obce a není důvod v zemědělsky narušené krajině otevírat nové plochy průmyslové výroby a skladování. **Záměr požadujeme posoudit komplexně dle zák. č. 100/2001Sb., o posouzení vlivu na životní prostředí.** <u>Textová část 1. Změna č. 2 ÚP Dobřejovic:</u> Kapitola **Ac.**	*způsobem využití" textové části návrhu změny č. 2 bude platit pouze pro lokality Z2-1 a Z2-3 návrhu změny č. 2, jinak bude pro všechny plochy SV stanoveno min. velikost stavebního pozemku na 800 m^2 pro samostatné rodinné domy– viz **Pokyny** (bod SJ*5).* ***Akceptováno.*** *Změna využití zastavitelné plochy v lokalitě Z2-5 návrhu změny č. 2, z plochy občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM-návrh) na plochu Z2BV bydlení – v rodinných domech venkovské (BV-návrh), bude vypuštěna – viz **Pokyny** (bod SJ*2).* ***Akceptováno dle dohody.*** *Pozemky parc. č. 472/1, 477/1 a 477/2, k. ú. Dobřejovice budou vymezeny jako zastavěné území s využitím jako stabilizovaná plocha zeleně soukromé a vyhrazené (ZS-stav), vyjma části pozemku parc. č. 472/1, navazujícího na pozemek parc. č. st. 92 se stavbou pro rodinnou rekreaci če. 1 Dobřejovice, která bude vymezena jako stabilizovaná plocha smíšená obytná venkovská (SV-stav) – viz **Pokyny** (bod SJ*6).* ***Akceptováno dle dohody.*** *Lokalita Z2-4 „Územní rezerva pro revitalizaci Dobřejovického potoka a výstavbu suché nádrže" bude v celém rozsahu z návrhu změny č. 2 vypuštěna – viz **Pokyny** (bod SJ*4).* ***Akceptováno.*** *Zastavitelná plocha Z2-7 bude z návrhu změny č. 2 vypuštěna bez náhrady – viz **Pokyny** (bod SJ*1), a to na základě vyhodnocení výsledků společného jednání a výsledku místního referenda konaného ve dnech 20. a 21. 10. 2017.* ***Vzato na vědomí.*** *Úpravy textové části návrhu změny č. 2 jsou spojeny*

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			3. subkapitola **Ac2** – **vyřadit text lokalit Z-35** lokalita změny č. 2 – plocha výroby VS **Ad.** 7. subkapitola **Ad2** – **vyřadit text Z2-4** – plocha územní rezervy – pro revitalizaci Dobřejovického potoka a výstavba suché nádrže označení **R1a, R1b, R1c** **Ae.** Koncepce uspořádání krajiny 10. Subkapitola **Ae2** ÚSES – **požadujeme** zachovat stávající tvarové ohraničení WR1 (LBC 59) a WR4 (LBK 59) z důvodu, že LBC a LBK jako ÚSES plně funkční a jeho ochrana je povinností všech vlastníků a uživatelů, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce a stát. **Af. Lokalitu Z-35**, jakož i text **požadujeme vyřadit**. 12. **Nesouhlasíme** se změnou regulativů uspořádání plochy SV – Plochy smíšené obytné venkovské z min. výměry 1000 m^2 na 600 m^2 a navrhujeme z důvodu zachování vysoké sídelní zeleně a jejich funkcí při tvorbě mikroklimatu výměru stavebních parcel min. 800 m^2. 17. **R1a** (část Z2-4 a) výstavba suché nádrže – **vyřadit**. 19. U zastavitelné plochy **Z7 trváme** na podmínění výstavby zpracováním regulačním plánu vydaném 14. 6. 2012. Schválený regulační plán generuje v rámci výstavby i plochy určené pro vysokou parkovou zeleň a satelitní výstavba bez prvku zelených ploch je v silně urbanizované krajině prvkem ryze nežádoucím. Vypracovala: Ing. Milan Petr	*s řešením předchozích bodů stanoviska.* ***Neakceptováno.*** *Regulační plán „Nad Pražskou cestou“ zastavitelné plochy Z7 platného ÚP Dobřejovic byl vydán dne 14. 6. 2012 a dne 30. 6. 2012 nabyl účinnosti. Dne 4. 1. 2018 nabyla účinnosti jeho změny č. 1. Není důvod podmínku dál v ÚP Dobřejovic uvádět.*
			Orgán odpadového hospodářství příslušný podle § 79 zák. č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů: **Bez připomínek.** Vypracoval: Ing. Michal Vrabec	_____
			Orgán ochrany ovzduší příslušný podle § 27 odst. 1 písm. f) zák. č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší a o změně některých dalších zákonů (zákon o ochraně ovzduší): **Bez připomínek.** Vypracoval: Ing. Michal Vrabec	_____
			Vodoprávní úřad příslušný podle § 106 zák. č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů: **Z2-1** – úprava regulativu velikosti pozemku – **bez připomínek**. **Z2-2** – **nesouhlasíme** se zařazením pozemku parc. č. 472/1 v k. ú. Dobřejovice do zastavěného území s funkčním využitím SV – vzhledem k umístění pozemku pod hrází vodní nádrže by bylo zvýšeno ohrožení majetku a osob zvláštní povodní v případě poškození vodního díla. **Z2-3** – úprava regulativu velikosti pozemku – **bez připomínek**. **Z2-4** – územní rezerva pro revitalizaci Dobřejovického potoka a výstavbu suché nádrže – **bez připomínek**.	

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			Z2-5 – **požadujeme**, aby zůstal respektován vodní tok včetně břehového porostu a kolem vodního toku zůstal nezastavěný a neoplocený pás tak, aby byl zajištěn bezpečný průchod Q_{100} a případné zvláštní povodně v případě poškození vodní nádrže bez ohrožení majetku a osob při zvláštní povodni. Rozvoj nových lokalit k zástavbě **požadujeme** podmínit napojením na kanalizaci a vodovod. **Z2-6** – změna funkčního využití z OM – občanské vybavení komerční zařízení malá a střední na RZ – rekreace zahrádkové osady – **bez připomínek**. **Z2-7** – změna z NZ – plochy zemědělské – orná půda na VS – plocha výroby a skladování – **bez připomínek**. **Z2-8** – změna funkčního využití z BV – bydlení v rodinných domech venkovské na OV – občanské vybavení veřejná infrastruktura – **bez připomínek**. Vypracovala Ing. Šárka Doudová	
8b	**Městský úřad Říčany**, ***odbor životního prostředí***, Masarykovo náměstí 53, 251 01 Říčany	54486/2016/OŽP 00394 ze dne 21. 6. 2017, Ing. Radek Smetánka *Přítomni:* *Ing. Markéta Zelená* *Ing. Milan Petr* *Ing. Václav Balvín* *Ing. Jiří Kappel* *Ing. Ladislav Vich*	**DOHODA NAD VYPOŘÁDÁNÍM STANOVISKA MĚÚ ŘÍČANY K NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚP DOBŘEJOVIC** **Orgán státní správy lesů:** Lokalita **Z2-4** – bude v celém rozsahu vypuštěna. **Orgán ochrany přírody:** Lokalita **Z2-2** – souhlas s vymezením zastavěného území s tím, že bude převzato z ÚP, dojde k rozšíření plochy ZS na pozemky parc. č. KN 477/2 a 472/1 v k. ú. Dobřejovice. Lokalita **Z2-5** – plocha bude redukována, tak, že dojde ke zmenšení rohové části z důvodu svažitosti a tato část bude ponechána ve funkčním využití NP. Lokalita **Z2-4** – vypouští se v celém rozsahu. Lokalita **Z2-7** – se přesouvá z pozemku parc. č. KN 782 v k. ú. Dobřejovice do plochy VD navazující na plochu Z9 se změnou regulativů z VD na VS. Změna regulativů pro plochu SV z 1000 m^2 na 600 m^2. Platí pouze pro lokality **Z2-1** a **Z2-3** jinak bude stanoveno min. na 800 m^2. **Vodoprávní úřad:** **Z2** – souhlasí se zařazením pozemku parc. č. KN 472/1 v k. ú. Dobřejovice do zastavěného území, ale jako plochy ZS. **Z2-5** – požadavky budou zapracovány do regulativů. **Při projednání s výše uvedenými orgány státní správy došlo k dohodě.**	***Závěry pořizovatele, vyplývající z výsledku dohodovacího jednání a uvedené v „Dohodě nad vypořádáním stanoviska MěÚ Říčany k návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic“ ze dne 21. 6. 2017, jsou zapracovány do závěrů pořizovatele uvedených u stanoviska pod poř. č. 8a tohoto vyhodnocení.***
9	**Ministerstvo dopravy**, odbor infrastruktury a územního plánu, nábřeží Ludvíka Svobody 1222/12, 110 15 Praha 1	Oznámení o místě a době konání společného jednání o návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic podle § 50 odst. 2 stavebního zákona bylo doručeno dne 22. září 2016 *(doručenka uložena u pořizovatele)*. **Stanovisko nebylo ve stanovené lhůtě do 10. listopadu 2016, ani po ní, uplatněno.**		

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
10	**Ministerstvo obrany**, sekce ekonomická a majetková, odbor ochrany územních zájmů a řízení programů nemovité infrastruktury Praha, Tychonova 221/1, 160 01 Praha 6	Oznámení o místě a době konání společného jednání o návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic podle § 50 odst. 2 stavebního zákona bylo doručeno dne 22. září 2016 *(doručenka uložena u pořizovatele)*. **Stanovisko nebylo ve stanovené lhůtě do 10. listopadu 2016, ani po ní, uplatněno.**		
11	**Ministerstvo průmyslu a obchodu**, odbor hornictví, Na Františku 1039/32, 110 15 Praha 1	MPO 51389/2016 ze dne 3. 10. 2016, Košatka	**Z hlediska působnosti MPO ve věci využívání nerostného bohatství a těžby nerostných surovin neuplatňujeme** podle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona a ustanovení § 15 odst. 2 horního zákona k návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic **žádné připomínky**, protože v k. ú. Dobřejovice se **nenacházejí** výhradní ložiska nerostných surovin. **S návrhem změny č. 2 ÚP Dobřejovic souhlasíme.**	———
12	**Ministerstvo zdravotnictví**, Český inspektorát lázní a zřídel, Palackého náměstí 375/4, 128 01 Praha 2	Oznámení o místě a době konání společného jednání o návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic podle § 50 odst. 2 stavebního zákona bylo doručeno dne 22. září 2016 *(doručenka uložena u pořizovatele)*. **Stanovisko nebylo ve stanovené lhůtě do 10. listopadu 2016, ani po ní, uplatněno.**		
13	**Ministerstvo životního prostředí**, odbor výkonu státní správy I, ochrana nerostného bohatství, Kodaňská 1441/46, 101 00 Praha 10	2853/500/16, 64528/ENV/16 ze dne 11. 11. 2016, Mgr. Bauerová	Jako **dotčený orgán státní správy na úseku ochrany nerostného bohatství**, ve smyslu § 15 zákona č. 44/1988 Sb., horní zákon, v platném znění, a § 13 zákona č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, v platném znění, **sdělujeme**: Do zájmového území **nezasahují** ložiska nerostných surovin, chráněná ložisková území ani dobývací prostory. Z pohledu faktorů nepříznivě ovlivňujících inženýrsko – geologické poměry nejsou v řešeném území evidovány sesuvy ani poddolovaná území. Vzhledem k výše uvedenému **nemáme** k návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic **připomínky**.	———
14	**Obvodní báňský úřad pro území Hlavního města Prahy a kraje Středočeského**, Kozí 748/4, PO BOX 31, 110 01 Praha 1	Oznámení o místě a době konání společného jednání o návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic podle § 50 odst. 2 stavebního zákona bylo doručeno dne 22. září 2016 *(doručenka uložena u pořizovatele)*. **Stanovisko nebylo ve stanovené lhůtě do 10. listopadu 2016, ani po ní, uplatněno.**		
15	**Státní energetická inspekce**, Územní inspektorát pro hlavní město Prahu a Středočeský kraj, Gorazdova 1969/24, 120 00 Praha 2	SEI 1798/16/10.101/Hun ze dne 4. 10. 2016, Ing. Hunal	K návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic **vydává Státní energetická inspekce** jako dotčený orgán příslušný podle § 13 odst. 3 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů následující **stanovisko**: Za předpokladu plnění cílů a zásad nakládání s energií v souladu s Územní energetickou koncepcí Středočeského kraje ve smyslu zákona č. 406/2000Sb. a nařízení vlády č. 195/2001 Sb., dle § 4 odst. 1 a 5 zákona č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů, **nemáme** z energetického hlediska k výše uvedenému návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic další **připomínky**.	***Vzato na vědomí.*** *Změna není v rozporu s Územní energetickou koncepcí Středočeského kraje.*

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
16	**Státní pozemkový úřad**, Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Nymburk, Soudní 17/3, 288 02 Nymburk	SPU 498242/2016 ze dne 24. 10. 2016, Ing. arch. Jaroslav Janoušek	Krajský pozemkový úřad pro Středočeský kraj, pobočka Nymburk, reaguje na doručené oznámení o konání společného jednání o **návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic.** V k. ú. Dobřejovice proběhla a byla zapsána komplexní pozemková úprava (dále i KoPÚ). Řešila přiléhající část k. ú. Nupaky. KoPÚ dále proběhly v k. ú. Modletice a Herink. Pozemkové úpravy obstaral Pozemkový úřad Praha-východ, jehož působnost přešla krátce po účinnosti zákona č. 503/2012 S., o Státním pozemkovém úřadu, na pobočku Nymburk ve struktuře Krajského pozemkového úřadu pro Středočeský kraj. **Pozemkový úřad** – obecně, hájí výsledky pozemkových úprav. Nedílnou součástí návrhu komplexní pozemkové úpravy tvoří *plán společných zařízení.* Projednávaná změna ÚP, alespoň se jeví, z plánu společných zařízení vychází. Pokud tomu tak je, potom **pozemkový úřad nemá připomínky** k návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic. Chybí nám informace o tom, zda vůbec a v jakém rozsahu dali plán společných zařízení dřívější kolegové z Pozemkového úřadu Praha-východ k dispozici, či zda byla zdrojem informací obec Dobřejovice, případně obce okolní. Pro každý případ dáváme k využití výňatek z textové i grafické části – *plán společných zařízení na mapě návrhu nového uspořádání pozemku* dokumentuje výřez území, jež na k. ú. Dobřejovice navazuje a je na něm vyjádřen vztah k dálnici D1 a k části dálničního okruhu kolem Hlavního města Prahy. Přílohy: 1. Dobřejovice – text 2. Dobřejovice – aktualizace textu 3. Dobřejovice – grafika	***Vzato na vědomí.*** *Komplexní pozemkové úpravy na k. ú. Dobřejovice byly promítnuty do mapového podkladu návrhu změny č. 2 – platné katastrální mapy.*
17	**Státní úřad pro jadernou bezpečnost**, Senovážné náměstí 1589/9, 110 15 Praha 1	Oznámení o místě a době konání společného jednání o návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic podle § 50 odst. 2 stavebního zákona bylo doručeno dne 22. září 2016 *(doručenka uložena u pořizovatele)*. **Stanovisko nebylo ve stanovené lhůtě do 10. listopadu 2016, ani po ní, uplatněno.**		
Stanovisko krajského úřadu jako nadřízeného orgánu (*§ 50 odst. 7 a 8 stavebního zákona*) **– 18**				
18a	**Krajský úřad Středočeského kraje**, ***odbor regionálního rozvoje***, oddělení územního řízení, Zborovská 81/11, 150 21 Praha 5	180763/2016/KUSK ze dne 7. 12. 2016, Ing. arch. Jitka Boušková	**Stanovisko k návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic** Krajský úřad Středočeského kraje, odbor regionálního rozvoje, **jako nadřízený správní orgán územního plánování pro obce** (dále jen „krajský úřad“) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, příslušný podle § 5 odst. 2 stavebního zákona, obdržel žádost o posouzení návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic (dále jen „návrh změny ÚP“), podle § 50 odst. 7 stavebního zákona, kterou dne 16. 11. 2016 podal Obecní úřad Dobřejovice (dále jen „pořizovatel“). Předloženou ÚPD zpracoval Ing. arch. Petr Foglar, autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů 2667, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona. **Krajský úřad posoudil** podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh	***Akceptováno.*** *Pořizovatel požádal dopisem čj. 2018/035/Vi ze dne 8. 2. 2018 o potvrzení odstranění nedostatků dle § 50 odst. 8 stavebního zákona. V dopise doložil vyřešení všech nesouhlasných stanovisek dotčených orgánů a rovněž doložil, že návrh změny č. 2 je v souladu s Politikou územního rozvoje ČR a ZÚR Středočeského kraje, žádost pořizovatele však nebyla nadřízeným orgánem akceptována a jeho stanovisko bylo nadále nesouhlasné, viz stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování, čj. 029510/2018/KUSK ze dne 28. 2.*

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			změny ÚP z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s ÚPD vydanou krajem a zjistil, že předložený návrh změny ÚP **neprokazuje soulad s politikou územního rozvoje a s ÚPD vydanou krajem**. Z republikových priorit uvedených v článku 19 Politiky územního rozvoje ČR 2008 ve znění 1. aktualizace vyplývá, že má být zastavěné území využíváno hospodárně a nezastavěné území, zejména zemědělská a lesní půda, má být chráněna, zachována veřejná zeleň, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území. ZÚR Středočeského kraje pak také mezi své priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území řadí pod odst. 7 písm. b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajištění plnohodnotného využití ploch a objektů v zastavěném území a preferování rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině. Návrh změny ÚP v lokalitě **Z2-5** mění funkční využití OM (občanské vybavení) na plochy BV (bydlení venkovské), přičemž tyto plochy rozšiřuje do vymezeného lokálního biocentra. Toto území nenavazuje na obytnou zástavbu obce a vytváří tak od obce zcela odtrženou lokalitu, která sousedí pouze se skupinou 3 RD. V současné době je území zarostlé vzrostlou zelení a má přírodní charakter. Proto by bylo i s ohledem na umístění na kvalitních půdách a existenci lokálního biocentra vhodné plochy OM navrátit původnímu využití. Pro rozvoj bydlení zůstává k využití stále cca 18 ha zastavitelných ploch vymezených v ÚP z roku 2010. Plocha **Z2-2** není plochou zastavěnou a dle ÚP je součástí lokálního biocentra, což je nutné zachovat. Zároveň je rovněž zcela odtržena od stávající zástavby obce. Nově vymezená plocha **Z2-7** s funkčním využitím VS výroba a skladování je umístěna na zemědělské půdě 1. třídy ochrany. Pro výrobu a skladování lze využít dosud nevyužitých ploch vymezených v ÚP. Podle § 54 stavebního zákona je obec povinna uvést do souladu změnu ÚP s ÚPD následně vydanou krajem a následně schválenou politikou územního rozvoje. V této souvislosti je nutné v textové i výkresové části odůvodnění uvést veškeré jevy a jejich limity vymezené v ZÚR ve znění 1. aktualizace (rozvojová oblast OB1, ochranná pásma vodních zdrojů, plynovod VTL, regulační stanice VTL, hlavní cyklotrasy, příp. další) a prokázat soulad s nadřazenou ÚPD. **Krajský úřad v předloženém materiálu shledal výše uvedené nedostatky, proto lze podle § 50 odst. 8 stavebního zákona zahájit řízení o změně ÚP až na základě potvrzení o odstranění nedostatků.**	*2018, uvedené pod poř. č. 18b tohoto vyhodnocení, a to z důvodu neprokázání potřeby vymezení nových ploch pro bydlení v lokalitě Z2-5, a opět z důvodu neprokázání souladu se ZÚR Středočeského kraje, jehož prokázání nadřízený orgán neoprávněně požaduje v části limitů využití území, které ovšem ZÚR nevymezuje, ale pouze uvádí v odůvodnění. Tento postoj nadřízeného orgánu je v rozporu s § 50 odst. 7 stavebního zákona.*
18b	**Krajský úřad Středočeského kraje**, ***odbor územního plánování a stavebního řádu***, oddělení územního plánování, Zborovská 81/11, Praha 5	029510/2018/KUSK ze dne 28. 2. 2018, Ing. arch. Jitka Bouškova	**<u>Stanovisko k návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic</u>** Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako **nadřízený správní orgán územního plánování pro obce** (dále jen „krajský úřad“) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, příslušný podle § 5 odst. 2 stavebního zákona obdržel žádost o posouzení ná-	***Akceptováno.*** *Pořizovatel požádal nadřízený orgán o konzultační schůzku nad projednáním způsobu odstranění nedostatků návrhu změny č. 2, která se uskutečnila dne 16. dubna 2018 a podrobně se na ní projednaly nad-*

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			vrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic (dále jen „návrh změny ÚP“), podle § 50 odst. 7 stavebního zákona, kterou dne 8. 2. 2018 opětovně podal Obecní úřad Dobřejovice (dále jen „pořizovatel“). Předloženou ÚPD zpracoval Ing. arch. Petr Foglar, autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů 2667, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona. **Krajský úřad posoudil** podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh změny ÚP z hlediska zajištění koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší územní vztahy a z hlediska souladu s politikou územního rozvoje a s ÚPD vydanou krajem **a zjistil, že některé nedostatky** uvedené ve stanovisku SZ 170820/ /2016/KUSK REG/Bou, čj. 180763/2016/KUSK ze dne 7. 12. 2016 i **nadále přetrvávají**. Návrh změny ÚP v lokalitě **Z2-5** mění 2 plochy funkčního využití OM (občanské vybavení) **Z1 a Z2 na plochy BV** (bydlení venkovské), přičemž tyto plochy rozšiřuje do vymezeného lokálního biocentra a zároveň rozšiřuje plochu **Z4 OM**. Celé toto území na severním okraji obce je v současné době zarostlé vzrostlou zelení, má přírodní charakter a nenavazuje na souvislou obytnou zástavbu obce. Návrhem je vytvořena od obce zcela odtržená lokalita, která sousedí pouze s izolovanou skupinou 3 RD. Proto by bylo i s ohledem na umístění na kvalitních půdách a existenci lokálního biocentra vhodné plochy OM v lokalitě zrušit. Pro rozvoj bydlení zůstává k využití stále značná část z cca 18 ha zastavitelných ploch vymezených v ÚP z roku 2010. Proto nelze prokázat potřebu vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení, jak ukládá 55 odst. 4 stavebního zákona, a jejich návrh je tak neodůvodnitelný. V platném ÚP jsou rovněž vymezeny dostatečné plochy pro občanskou vybavenost. Z výše uvedených důvodů **návrh neprokazuje soulad s politikou územního rozvoje a ZÚR Středočeského kraje ve znění jejich 1. aktualizace**. Z republikových priorit uvedených v článku 19 Politiky územního rozvoje ČR vyplývá, že má být zastavěné území využíváno hospodárně a nezastavěné území má být chráněno s cílem účelného využívání ploch včetně zabránění fragmentace krajiny. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty. ZÚR Středočeského kraje také mezi své priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území řadí pod odst. 7 písm. b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajištění využití ploch a objektů v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině. **Krajský úřad opětovně upozorňuje**, že podle § 54 stavebního zákona je obec povinna uvést do souladu změnu ÚP s ÚPD následně vydanou krajem a následně schválenou politikou územního rozvoje. V této souvislosti je nutně v textové i výkresové části odůvodnění uvést veškeré jevy a jejich limity vymezené v ZÚR ve znění 1. aktualizace (rozvojová oblast OB1, ochranná pásma vodních zdrojů, plynovod VTL, regulační stanice VTL, hlavní cyklotrasy, příp. další) a prokázat soulad s nadřazenou ÚPD.	*řízeným orgánem vytknuté nedostatky a možnosti jejich odstranění. Pořizovatel po jednání s nadřízeným orgánem, Ing. arch. Jitkou Bouškovou, odbornou referentkou, dne 16. dubna 2018, a po projednání postupu pořizování návrhu změny č. 2 na zasedáních Zastupitelstva obce Dobřejovice dne 29. 11. 2018 a dne 13. 12. 2018, na kterých bylo usnesením č. 2018/ /02/24 a jeho revokace usnesením č. 2018/03/16 k návrhu změny č. 2 uvedeno: „Usnesení č. 2018/03/16: Zastupitelstvo obce Dobřejovice revokuje usnesení č. 2018/02/24 následovně: Zastupitelstvo obce Dobřejovice na základě informace v rámci vyhodnocení výsledků společného jednání pověřuje p. Libora Stárka, jako určeného zastupitele, aby při výkonu spolupráce s pořizovatelem dle § 50 odst. 1. stavebního zákona na změně č. 2 ÚP Dobřejovic prosazoval názor vypuštění funkční plochy BV (bydlení venkovské) z lokality Z2-5 a ponechat plochy OM dle ÚP Dobřejovic.“, přistoupil k přípravě nové odůvodněné žádosti o souhlas s odstraněním nedostatků návrhu změny č. 2 a úpravě návrhu změny č. 2 projektantem, aby mohl být vydán souhlas nadřízeného orgánu s odstraněním nedostatků. Pořizovatel doplnil nové skutečnosti k nedostatkům opakovaně zjištěným nadřízeným orgánem a požádal dopisem čj. 2019/006/Vi ze dne 21. 2. 2019 opakovaně o potvrzení odstranění nedostatků podle § 51 odst. 85 stavebního zákona. Výsledkem je potvrzení odstranění nedostatků nadřízeným orgánem čj. 038217/2019/KUSK ze dne 15. 3. 2019, uvedené pod poř. č. 18c tohoto vyhodnocení. Pro uvedení návrhu změny č. 2 do souladu s požadavky nadřízeného orgánu bude zdůrazněn v textové a grafické části odůvodnění soulad s Politikou územního rozvoje ČR a ZÚR Středočeského kraje – viz **Pokyny** (bod SJ*7).*

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			Krajský úřad v předloženém materiálu shledal výše uvedené nedostatky, proto lze podle § 50 odst. 8 stavebního zákona zahájit řízení o změně ÚP až na základě potvrzení o odstranění nedostatků, které může být vydáno až po předložení upravené dokumentace, ve které budou výše uvedené nedostatky odstraněny.	
18c	**Krajský úřad Středočeského kraje**, ***odbor územního plánování a stavebního řádu***, oddělení územního plánování, Zborovská 81/11, Praha 5	038217/2019/KUSK ze dne 15. 3. 2019, Ing. arch. Jitka Bouška	**Potvrzení o odstranění nedostatků návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic** Krajský úřad Středočeského kraje, odbor územního plánování a stavebního řádu, jako **nadřízený správní orgán územního plánování pro obce** (dále jen „krajský úřad) podle § 178 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, příslušný podle § 5 odst. 2 stavebního zákona obdržel žádost o posouzení návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic (dále jen „návrh změny ÚP"), podle § 50 odst. 7 stavebního zákona, kterou dne 21. 2. 2019 opětovně podal a dne 14. 3. 2019 doplnil Obecní úřad Dobřejovice (dále jen „pořizovatel"). Předloženou ÚPD zpracoval Ing. arch. Petr Foglar, autorizovaný architekt, číslo autorizace u České komory architektů 2667, který je oprávněnou osobou dle ustanovení § 158 odst. 1 stavebního zákona. **Krajský úřad posoudil** podle ustanovení § 50 odst. 7 stavebního zákona návrh změny ÚP **a konstatuje, že nedostatky** uvedené ve stanovisku SZ 021646/2018/ /KUSK ÚSŘ/Bou, čj. 029510/2018/KUSK ze dne 28. 2. 2018 spočívající v nutnosti prokázat soulad s nadřazenou dokumentací **byly odstraněny**. Bylo **upuštěno od změny využití lokality Z2-5 z OM na BV** a byly doplněny chybějící jevy a jejich limity vymezené v ZÚR Středočeského kraje v aktuálním znění a prokázán soulad s nadřazenou ÚPD. **Proto lze postupovat v dalším řízení o změně ÚP.** Krajský úřad upozorňuje pořizovatele na povinnosti následující po vydání návrhu změny ÚP: – Opatřit záznamem o účinnosti ÚP všechna paré změny ÚP a 1 paré včetně dokladů o jeho pořízení uložit u obce, pro kterou byl pořízen a dále pak jednotlivě poskytnout změnu ÚP příslušnému stavebnímu úřadu, úřadu územního plánování a krajskému úřadu, jemuž se uvedená dokumentace poskytuje rovněž v elektronické verzi ve strojově čitelném formátu, ve smyslu ustanovení 165 odst. 1 stavebního zákona. – Zveřejnit způsobem umožňujícím dálkový přístup údaje o vydané ÚPD a místech, kde je možné do této ÚPD a do její dokladové dokumentace nahlížet, toto oznámit dotčeným orgánům neuvedeným v odstavci 1 § 165 stavebního zákona jednotlivě. – Pro účely vyhodnocení územně plánovací činnosti zaslat vyplněný registrační list (příloha č. 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb.) nadřízenému orgánu územního plánování. – Vyhotovení ÚP zahrnující úplné znění po vydání jeho změny opatřený záznamem o účinnosti dle § 55 odst. 5 stavebního zákona.	***Vzato na vědomí.*** ***Vzato na vědomí.*** *Krajský úřad upozorňuje pořizovatele na úkony, které je povinen provést dle stavebního zákona.*

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
Připomínky obce, pro kterou se změna pořizuje (*§ 50 odst. 2 a 3 stavebního zákona*) – **19**				
19	**Obec Dobřejovice**, Na Návsi 26, 251 01 Dobřejovice	Oznámení o místě a době konání společného jednání o návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic podle § 50 odst. 2 stavebního zákona bylo doručeno dne 22. září 2016 *(doručenka uložena u pořizovatele)*. **Stanovisko nebylo ve stanovené lhůtě do 10. listopadu 2016, ani po ní, uplatněno.**		
Připomínky sousedních obcí *(§ 50 odst. 2 stavebního zákona)* – **20 až 25**				
20	**Obec Čestlice**, Pitkovická 17, 251 01 Čestlice	Oznámení o místě a době konání společného jednání o návrhu změny č. 2 Dobřejovic podle § 50 odst. 2 stavebního zákona bylo doručeno dne 22. září 2016 *(doručenka uložena u pořizovatele)*. **Připomínky nebyly ve stanovené lhůtě do 10. listopadu 2016, ani po ní, uplatněny.**		
21	**Obec Herink**, Herink 28, 251 01 Herink	Oznámení o místě a době konání společného jednání o návrhu změny č. 2 Dobřejovic podle § 50 odst. 2 stavebního zákona bylo doručeno dne 22. září 2016 *(doručenka uložena u pořizovatele)*. **Připomínky nebyly ve stanovené lhůtě do 10. listopadu 2016, ani po ní, uplatněny.**		
22	**Město Jesenice**, Budějovická 303, 252 42 Jesenice	MěÚJ/13602/2016 ze dne 9. 11. 2016, Ing. Alena Dziadkiewiczová	**Připomínky města Jesenice jako sousední obce k návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic do společného jednání o návrhu změny a připomínky k Vyhodnocení vlivů změny č. 2 na udržitelný rozvoj území** Na základě § 50 stavebního zákona, **uplatňuje** město Jesenice jako sousední obec obce Dobřejovice k návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic (ve společném jednání) následující **připomínky přiložené v příloze** tohoto dopisu: a) Připomínky k návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic do společného jednání, b) Připomínky k Vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Dobřejovic na udržitelný rozvoj území. **Připomínky k návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic do společného jednání o návrhu této změny:** Město Jesenice v pozici sousední obce na základě § 6, odst. 6, písm. d) stavebního zákona, uplatňuje v souladu § 50 odst. 2 výše uvedeného stavebního zákona následující připomínky k návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic: I. Touto změnou ÚP je vkládána do ÚP **plocha přestavby – P3,** označená jako lokalita **Z2-8.** Tato plocha nebyla obsažena v návrhu zprávy o uplatňování ÚP Dobřejovic (viz též text Vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Dobřejovic na udržitelný rozvoj území dle příl. č. 5. vyhl. č. 500/2006 Sb. – str. 68), takže ji ani dotčené orgány nemohly zohlednit ve svých stanoviscích a vyjádřeních. Město Jesenice se k této ploše tudíž nemohlo také vyjádřit. Z textové části a odůvodnění návrhu této změny vyplývá pouze to, že se jedná o *občanskou vybavenost – veřejnou infrastrukturu. Z* návrhu nevyplývá, o jaký typ veřejné infrastruktury – občanské vybavenosti se bude jednat. Zda to budou stavby, zařízení a pozemky sloužící např. pro vzdělání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej, tělovýchova a sport, ubyto-	***Připomínky neakceptovány.*** *Lokalita Z2-8, která je předmětem připomínky sousední obce, města Jesenice, byla doplněna do zprávy o uplatňování ÚP Dobřejovic po jejím projednání, a to usnesením č. 2016/20/09 Zastupitelstva obce Dobřejovice ze dne 26. 5. 2016. Lokalita Z2-8 představuje plochu přestavby o výměře 0,36 ha, změny využití dvou pozemků parc. č. 669 a 673, k. ú. Dobřejovice, stabilizované plochy bydlení v rodinných domech venkovského (BV-stav) na návrhovou plochu občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV-návrh). připomínky města Jesenice jsou zcela irelevantní a nepodložené a jejich cílem je zasahovat do samosprávných kompetencí obce Dobřejovice. Na předmětných pozemcích parc. č. 669 a 673 měly být původně umístěny dva RD, které nahradí po změně ÚP Dobřejovic veřejná občanská vybavenost v souladu s podmínkami využití plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV) stanovené platným ÚP Dobřejovic, a to k soustředění občanského vybavení „neobchodního" charakteru, tj. zdravotnictví, školství, kultura, sociální péče, veřejná správa, zřizované nebo užívané ve veřejném zájmu podle § 2 odst. 1 písm. k) stavebního zákona. Změna využití plochy pozemků z rodinného bydlení na veřejnou infrastrukturu nemůže představovat žádný významný zásah do urb-

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			vání, stravování, služby, vědu a výzkum, lázeňství apod., to bohužel není z textu určitelné. Upřesnění v tomto smyslu je zásadní, protože budou ovlivňovat kapacitu veřejné infrastruktury – dopravní, technické atd. a případně budou mít dopad i na související občanskou vybavenost území. V grafické části návrhu této změny není řešena liniová technická infrastruktura – vodovod, splašková a dešťová kanalizace, která má tuto přestavbovou plochu obsluhovat. Z tohoto důvodu se domníváme, že pravděpodobně daná Lokalita bude svedena splaškovou kanalizací na ČOV Osnice II, která se nachází poblíž lokality Z2-8 a je v našem vlastnictví na základě uzavřené darovací smlouvy se soukromým subjektem (na pozemcích parc. č. st. 455 a st. 456 v k. ú. Dobřejovice) a je v současnosti předmětem vkladového procesu do evidence katastru nemovitostí. Se svedením splaškové kanalizace na tuto ČOV nesouhlasíme z následných důvodů. Uvádíme, že celková kapacita této ČOV Osnice II je z více než 70 % vyčerpána a zbytek je dimenzován na výstavbu jednotlivých RD dle již vydaných platných územních rozhodnutí na dělení pozemků, ale není dimenzován na změnu využití – výstavbu občanské vybavenosti dle regulačních podmínek na občanskou vybavenost – veřejnou infrastrukturu nacházejících se v dosud platném ÚP Dobřejovic pro tuto plochu Z2-8. Dle našich informací daná lokalita Z2-8 v současné době není zasíťována pro vodovod a kanalizaci (splaškovou a dešťovou). Proto je pro nás neakceptovatelné, že návrh textové části a odůvodnění a ani grafická část návrhu tuto problematiku neřeší. Týká se to i dopadu na kapacitu ČOV Osnice II nacházející se u této lokality, ale i dopadu na kapacitu elektro a plynofikačních inženýrských sítí a zařízení, která návrhem této změny (v textové části a odůvodnění) není vůbec popsána. V souvislosti s tímto musíme konstatovat, že jsme nebyli požádáni o vyjádření k tomuto návrhu z pozice vlastníka ČOV a související technické infrastruktury a případně vlastníka dopravních komunikací souvisejících s touto lokalitou na území města Jesenice. V odůvodnění návrhu této změny na str. 2 v bodu č. 2.1.3. je uvedeno, že je třeba ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technické infrastruktury, což podle našeho názoru nebylo u této lokality vůbec splněno. Přestavbovou plochu P3 v návrhu této změny vnímáme jako zásah do urbanistické koncepce této zastavitelné plochy, která není technickou a ani dopravní infrastrukturou v návrhu vyřešena a může negativně ovlivnit naše sousední území města Jesenice. Tudíž nesouhlasíme s tvrzením v odůvodnění tohoto návrhu změny č. 2 na str. 2 – posl. souvětí. Podle našeho názoru nebyly akceptovány ani dané limity v území z hlediska požadavků ZÚR první odraz citovaný na str. 3 odůvodnění návrhu. Konstatujeme, že část výroku v textové části návrhu na str. 2 v části Ad. Koncepce veř. infrastruktury, včetně podmínek pro její umisťování neobsahuje řešení veřejné infrastruktury – napojení přestavbové plochy P3 na technickou a dopravní infrastrukturu. II. Tato změna č. 2 ÚP Dobřejovic neřeší v dané **lokalitě Z2-8, plochy přestavby – P3** dopravní obslužnost a napojení dané lokality na stávající síť dopravních komu-	*nistické koncepce stanovené ÚP Dobřejovic, či jiných koncepcí, jako je koncepce rozvoje území obce a koncepce ochrany hodnot území obce nebo koncepce veřejné infrastruktury, které stanovuje ÚP Dobřejovic. Vzhledem k tomu, že stavby na plochách s využitím občanské vybavení – veřejná infrastruktura (OV) budou umísťovány na základě územního rozhodnutí, má město Jesenice jako účastník územního řízení (vlastnící ČOV a pozemek s ní přes ulici) dostatečnou možnost prosadit své oprávněné zájmy. Řešit podrobnosti využití lokality Z2-8 o konkrétní stavby, je pod podrobností ÚPD návrhu změny č. 2. Kapacita dopravní a technické infrastruktury, která měla sloužit pro pozemky parc. č. . 669 a 673 bude jistě postačující nebo limitující pro jejich využití jako plochy OV, a posouzení konkrétního záměru v konkrétních podmínkách v čase, je předmětem následných řízení, nikoliv však návrhu změny č. 2, a potažmo i vyhodnocení vlivů návrhu změny č. 2 na udržitelný rozvoj území.* *Z hlediska koncepcí, které ÚP Dobřejovic stanovuje pro území obce Dobřejovice, nepředstavuje změna využití v lokalitě Z2-8 o výměře 0,36 ha žádný zásah. Změna ÚP Dobřejovic v lokalitě Z2-8 se nedotkne negativně sousedního území města Jesenice ani technické infrastruktury v jejím vlastnictví na území obce Dobřejovice (ČOV Osnice II). Pořizovatel vyhodnotil připomínky města Jesenice jako liché, a proto je neakceptoval.*

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			nikací. Z tohoto důvodu uvádíme, že napojení této lokality na stávající silniční síť města Jesenice není možné z důvodu navýšení dopravní zátěže v navazující naší lokalitě, pro kterou lokalita (v našem ÚP situovaná na severozápadní straně vedle Dobřejovic) není dimenzována a tudíž s tímto napojením nesouhlasíme. Z těchto důvodů nemůže dojít k dopravnímu napojení plochy Z2-8 na komunikaci, která se nachází na pozemku parc. č. 130/30 v k. ú. Osnice nebo na jiné dopravní komunikace vymezené v našem ÚP obce Jesenice sousedící s touto lokalitou Z2-8 v k. ú. Osnice. Jedná se nám i o případně dopady do klidových poměrů v naší lokalitě a také o případné opotřebení našich dopravních staveb, dopadu na veřejnou zeleň a dopadu na všechny složky životního prostředí v navazující naší lokalitě v k. ú. Osnice včetně i problematiky likvidace komunálních odpadů a údržby našeho majetku a nemovitostí. III. Nesouhlasíme s tvrzením v odůvodnění tohoto návrhu změny č. 2 na str. 1 v bodě 2.1.1., že „z hlediska širších územních vztahů nedojde změnou č. 2 k žádným významným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce.“. Dopady plochy Z2-8 mohou být z výše uvedených důvodů značné. IV. Upozorňujeme, že plocha Z2-8 se nachází v ochranném pásmu Průhonického parku, který je Národní kulturní památkou a památkou UNESCO. V souvislosti s tímto sdělujeme, že v ÚP obce Jesenice jsou pro toto ochranné pásmo zvoleny regulační podmínky, které omezují typy staveb na RD a dále zpřísňují prostorové a výškové regulace v souvislosti s touto národní památkou. Změnu této plochy na občanskou vybavenost vnímáme vůči této národní památce a jejímu ochrannému pásmu jako rizikovou, která může mít dopad do krajinného rázu této lokality a do její urbanistické koncepce. **<u>Závěr:</u> Město Jesenice jako sousední obec obce Dobřejovice nesouhlasí s návrhem změny č. 2 ÚP Dobřejovic, a to zvláště s návrhem přestavbové plochy P3 – lokality Z2-8, která má sloužit občanskému vybavení – veřejné infrastruktuře z výše uvedených důvodů. Město Jesenice konstatuje, že vymezení plochy Z2-8 jako plochy přestavbové P3 není v souladu s vyhláškou č. 501/ /2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, konkrétně svým vymezením v textové části návrhu této změny odporuje § 6 této vyhlášky, v němž je uvedeno, že „Plochy občanského vybavení musí být vymezeny v přímé návaznosti na kapacitně dostačující plochy dopravní infrastruktury a být z nich přístupné.“ Město Jesenice požaduje zachování využití zastavitelného území v ploše Z2-8 v té podobě, jak je doposud vymezena v platném ÚP Dobřejovic.** **<u>Připomínky k Vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Dobřejovic na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhl. č. 500/2006 Sb.</u>** Město Jesenice z pozice sousední obce Dobřejovice na základě projednávaného návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic **uplatňuje** v souladu s § 50 odst. 2 stavebního	

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			zákona, následující **připomínky** k Vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Dobřejovic na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhl. č. 500/2006 Sb.: 1. Konstatujeme, že Vyhodnocení vlivů této změny ÚP na udržitelný rozvoj území se nezabývá a ani nemůže relevantně zabývat dopadem **plochy Z2-8, přestavbové plochy P3** na oblast všech složek životního prostředí a udržitelný rozvoj území, když návrh změny č. 2 ÚP Dobřejovic nepopisuje dostatečně dopad a návaznost této přestavbové plochy na veřejnou infrastrukturu, tj. na technickou, dopravní infrastrukturu a občanskou vybavenost, jak požaduje stavební zákon. Chybí zde informace, na jakou ČOV se bude lokalita napojovat, dále chybí posouzení dopadu na kapacitu ČOV, chybí vyhodnocení dopadu této lokality do retenční schopnosti v území v souvislosti s neřešením oblasti dešťových vod (bod 3. 3. 103.4. na str. 44), není zohledněno napojení na pitnou vodu (např. vodovodní řad či jiné řešení např. samostatným zdrojem) a kanalizační řad. Bod 3.7. na str. 59 vůbec nezohledňuje kapacitu ČOV v Osnici II, která je ve vlastnictví města Jesenice díky uzavřené darovací smlouvě. Nezohledňuje napojení na zdroj pitné vody – varianta vodovodní řad v grafické části návrhu ÚP – změny č. 2 ÚP Dobřejovic. 2. Při neexistenci popisu veřejné infrastruktury plochy Z2-8 nejsou ani posouzeny její návaznosti na stávající veřejnou infrastrukturu definovanou „stavebním zákonem“ (konkrétně § 2) a to nejen na území obce Dobřejovice, tak i na území našeho města. Tudíž nelze v části A.6. bodu 2 pod tabulkou na str. 56 zodpovědně konstatovat, že změny na plochách Z2-1, Z2-3 a **Z2-8** se neprojeví na jednotlivých složkách životního prostředí. S tímto nesouhlasíme. Změna regulativů v ploše Z2-8 může mít za následek napojení na ČOV Osnice II, která je díky uzavřené darovací smlouvě našeho města se soukromým subjektem v našem vlastnictví (v současné době řešíme vklad do katastru nemovitostí) a je již v tomto okamžiku její kapacita z více než 70 % vyčerpána. Zbylá kapacita je určena pro typy staveb – RD a tudíž zohledňuje pouze tento typ využití. Občanská vybavenost – veřejná infrastruktura díky svému bližšímu nepopsání ve změně č. 2 ÚP Dobřejovic může mít fatální dopad nejen na kapacitu této ČOV, ale i na dopravní obslužnost navazující lokality na území města Jesenice. Může neúměrným způsobem dopravně zatížit tuto naši lokalitu a generovat zvýšené finanční nároky na údržbu a investice v naší lokalitě. Navíc může neúměrným způsobem navýšení dopravní zátěže negativně ovlivnit tuto naši lokalitu ve všech složkách životního prostředí (hluk, prach, znečištění ovzduší atd.) Z těchto důvodů nemůžeme souhlasit s konstatováním na str. 58 v bodu 3.2., kde zpracovatel tvrdí, že nezavdává koncepce příčiny k významnému zhoršení „hlukové“ situace v území s dopadem na lidské zdraví. Totéž se týká i popisu v bodu 3.3. Faktorů pohody na str. 58, které mohou být charakterem staveb občanského vybavenosti a dopravní zátěží jimi generovanou negativně ovlivněny. Nesouhlasíme i s konstatováním v tomto směru na str. 65 v bodu **3.21. Dopravní obslužnost**, že vyvolaný nárůst dopravy nebude představovat neúnosnou zátěž na stá-	

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			vající dopravní řešení. Toto konstatování není zodpovědně možné, pokud není kvantifikován dopad na dopravní obslužnost související lokality v ÚP obce Jesenice bez toho, že ve změně bude popsána kapacitně plocha P3 včetně charakteru občanské vybavenosti a jejího dopadu na technickou a dopravní infrastrukturu, případně navazující občanskou vybavenost. 3. Upozorňujeme, že plocha Z2-8 se nachází v ochranném pásmu Průhonického parku, který je Národní kulturní památkou a památkou UNESCO. V souvislosti s tímto sdělujeme, že v ÚP obce Jesenice jsou pro toto ochranné pásmo zvoleny regulační podmínky, které omezují typy staveb na RD a dále zpřísňují prostorové a výškové regulace v souvislosti s touto národní památkou. Změnu této plochy na občanskou vybavenost vnímáme vůči této národní památce a jejímu ochrannému pásmu jako rizikovou, která může mít dopad do krajinného rázu této lokality a do její urbanistické koncepce. Proto doporučujeme v tomto smyslu vyhodnocení upřesnit. **Závěr: Město Jesenice jako obec sousedící s obcí Dobřejovice nesouhlasí z důvodu výše uvedených s textem Vyhodnocení vlivů změny č. 2 ÚP Dobřejovic na udržitelný rozvoj území dle přílohy č. 5 vyhlášky č. 500/2006 Sb., protože dostatečně nezohledňuje kapacitní dopady do všech složek životního prostředí a udržitelného rozvoje přestavbové plochy P3 lokality Z2-8 na území obce Dobřejovice a území sousedící lokality města Jesenice v k. ú. Osnice. Město Jesenice požaduje přepracování tohoto dokumentu dle doplnění obce Dobřejovice, které bude v souladu s našimi požadavky vznesenými výše, a to i včetně připomínek uplatněných námi k návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic určeného pro společné jednání o tomto návrhu změny.**	
23	**Obec Modletice**, Modletice 6, 251 01 Modletice	Oznámení o místě a době konání společného jednání o návrhu změny č. 2 Dobřejovic podle § 50 odst. 2 stavebního zákona bylo doručeno dne 22. září 2016 *(doručenka uložena u pořizovatele)*. **Připomínky nebyly ve stanovené lhůtě do 10. listopadu 2016, ani po ní, uplatněny.**		
24	**Obec Nupaky**, Nupaky 106, 251 01 Nupaky	Oznámení o místě a době konání společného jednání o návrhu změny č. 2 Dobřejovic podle § 50 odst. 2 stavebního zákona bylo doručeno dne 22. září 2016 *(doručenka uložena u pořizovatele)*. **Připomínky nebyly ve stanovené lhůtě do 10. listopadu 2016, ani po ní, uplatněny.**		
25	**Obec Průhonice**, Květnové náměstí 73, 252 43 Průhonice	16/4202/SEK ze dne 1. 11. 2016, Olga Bulanová	**Připomínka obce Průhonice k návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic** Obec Průhonice, příslušná dle ustanovení § 50 odst. 2 stavebního zákona **uplatňuje** následující **připomínku** k návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic: Změnu č. Z2-5 v lokalitě zastavitelné plochy Z1 požadujeme podmínit vyřešením a realizací dopravního napojení, které nebude vedeno přes území obce Průhonice a nebude využívat stávající cyklostezku. Napojení z cyklostezky je neslučitelné s kategorií a účelem této komunikace, kterým je komunikace pro nemotorovou dopravu. Komunikace byla pro tento účel vybudována s využitím dotačních titulů. Dále upozorňujeme, že pozemky, na kterých se cyklostezka nachází, jsou zčásti ve vlastnictví VÚKOZ, v.v.i. (parc. č. 959/230, k. ú. Průhonice) a zčásti ve vlastnictví obce Průhonice (parc. č. 959/498, k. ú. Průhonice), která nevydá souhlas s využitím	***Připomínka neakceptována.*** *Lokalita Z2-5 návrhu změny č. 2 se v části zastavitelné plochy Z1 vypouští, tzn., že zastavitelná plocha Z1 platného ÚP Dobřejovic nebude návrhem změny č. 2 dotčena a nadále zůstane s využitím jako plocha občanského vybavení – komerční zařízení malá a střední (OM-návrh). Připomínce proto nelze vyhovět, žádná změna se v zastavitelné ploše Z1 neuskuteční, a proto nelze stanovovat pro tuto plochu nové podmínky, které by podmiňovaly její využití.*

poř. číslo	údaje o podateli stanoviska (připomínky)	čj. ze dne, vyřizuje	úplné znění nebo významná část stanoviska (připomínky)	ZÁVĚR A ODŮVODNĚNÍ POŘIZOVATELE
			této komunikace pro obsluhu předmětné plochy motorovou dopravou. Tuto připomínku uplatňuje obec Průhonice vzhledem k tomu, že z návrhu předložené dokumentace není zřejmé, jak bude předmětná zastavitelná plocha Z1 dopravně napojena na síť místních komunikací. Tato připomínka byla projednána a odsouhlasena na veřejném jednání Zastupitelstva obce Průhonice dne 25. 10. 2016.	
Připomínky právnických osob a fyzických osob *(§ 50 odst. 3 stavebního zákona)* **– 26**				
26	**Jiřina Komárková**, Pod Mostem 151, 251 66 Mirošovice; **Hana Rejšková**, Kaštanová 88, 251 01 Dobřejovice; **Josef Rudolský**, K Lesíku 29, 251 01 Dobřejovice	ze dne 31. 10. 2016; *zapsáno dne 7. 11. 2016 bez čj.*	**Nesouhlas se zařazením pozemků č. 264/7, 345/2, 370/51, 814 v k. ú. obce Dobřejovice do územní rezervy pro zřízení suchého poldru** Jako pořizovateli změny č. 2 platného ÚP Dobřejovic vám tímto sdělujeme, že **nesouhlasíme** s vaším záměrem naše pozemky **264/7, 345/2, 370/51, 814** v k. ú. obce Dobřejovice zařadit do územní rezervy, a to zejména z těchto důvodů: – Doposud nebyl předložen žádný konkrétní návrh plánovaného suchého poldru, v tuto chvíli není ani rozhodnuto, zda vůbec bude poldr realizován, natož aby byl znám jeho rozsah. Zařazovat naše výše uvedené pozemky již nyní do územní rezervy je **předčasné** a tedy naprosto neopodstatněné a nedůvodné. Řešení této situace je možné až v okamžiku, kdy bude plánovaný záměr konkretizován a zároveň bude vytvořena a předložena veškerá související dokumentace. – Tímto krokem bezprecedentně omezujete naše ústavní právo svobodného nakládání s naším majetkem. **Z výše uvedených důvodů považujeme naše negativní stanovisko k vašemu záměru za důvodné, a proto požadujeme vyloučení výše uvedených pozemků z vašeho záměru. Dále žádáme v tomto smyslu opravit usnesení č. 2016/22/08 ze dne 18. 7. 2016 a související výkresovou dokumentaci k aktuálně pořizované změně č. 2 ÚP Dobřejovic.**	***Připomínka akceptována.*** *Lokalita Z2-4 „Územní rezerva pro revitalizaci Dobřejovického potoka a výstavbu suché nádrže“ bude v celém rozsahu, tj. včetně pozemků parc. č. 264/7, 345/2, 370/51, 814, k. ú. Dobřejovice, z návrhu změny č. 2 vypuštěna – viz **Pokyny** (bod SJ*4).*

Vypracoval: Ing. Ladislav Vich, výkonný pořizovatel, PRISVICH, s.r.o.
Spolupráce: Ing. Libor Stárek, určený zastupitel, člen zastupitelstva

V Dobřejovicích dne 29. května 2019

Za pořizovatele změny č. 2 ÚP Dobřejovic:

Ing. Ladislav Vich
výkonný pořizovatel

PRISVICH, s.r.o.
Nad Orionem 140, 252 06 Davle
kancelář: Zelený pruh 1560/99, 140 02 Praha 4
IČ: 27101053, DIČ: CZ27101053
tel.: 241 444 053, mob.: 606 638 956

Martin Sklenář
starosta obce

POKYNY PRO ÚPRAVU

NÁVRHU ZMĚNY Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVIC

PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ

Na základě vyhodnocení výsledků společného jednání, provedeného ve spolupráci s určeným zastupitelem, členem zastupitelstva Ing. Liborem Stárkem, **a závěrů pořizovatele uvedených ve** „Vyhodnocení společného jednání o návrhu změny č. 2 územního plánu Dobřejovic“ **stanovuje pořizovatel pro úpravu návrhu změny č. 2 územního plánu Dobřejovic ze srpna 2016** (dále jen „**návrh změny č. 2 ÚP Dobřejovic**“) **po společném jednání** konaném dne 11. října 2016 **tyto pokyny:**[*])

SJ*1. **Lokalitu Z2-7** z návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic **vypustit**, a to na základě **vyhodnocení výsledků společného jednání a výsledku místního referenda** konaného ve dnech 20. a 21. 10. 2017 **z důvodu předvídané hospodárnosti procesu pořizování změny č. 2 ÚP Dobřejovic**, která by s ponecháním lokality Z2-7 nemohla být Zastupitelstvem obce Dobřejovice vydána, protože jej k tomu zavazuje výsledek referenda a následovalo by vrácení pořizovateli podle § 54 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále je „**stavební zákon**“), a tomu pořizovatel tímto pokynem předchází, po dohodě s určeným zastupitelem, kterému bylo uloženo prosazovat **výsledek místního referenda** usnesením č. 2018/40/12 Zastupitelstva obce Dobřejovice ze dne 1. března 2018. **Spolu s vypuštěním lokality Z2-7** z návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic, **vypustit** také stanovení podmínek využití **plochy výroby a skladování** (VS), uvedených **pod bodem 11** textové části návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic. *[4a/ZPF, 4b, 5b, 8a/OOP, 8b/OOP, určený zastupitel]*

SJ*2. **Změnu využití zastavitelné plochy v lokalitě Z2-5** návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic, **z plochy OM** (občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední) **na plochu BV** (bydlení – v rodinných domech venkovské), **vypustit**, a to z důvodu neprokázání souladu s Politikou územního rozvoje České republiky (dále jen „**PÚR ČR**“) a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen „**ZÚR Stč. kraje**“), ve znění jejich aktualizací, ale ani odůvodněnost potřeby vymezení dalších zastavitelných ploch pro bydlení, jak ukládá § 55 odst. 4 stavebního zákona, také i s ohledem na umístění na kvalitních zemědělských půdách I. třídy ochrany a existenci lokálního biocentra LBC 59 se od změny využití ploch OM na BV a jejich rozšíření do volné krajiny upouští. Úpravu lokality Z2-5 provést tak, jak je doloženo ve výřezu hlavního výkresu návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic **v příloze těchto pokynů**. *[5b, 8a/OOP, 8b/OOP]*

SJ*3. **V podmínkách využití** plochy ZV – zeleň na veřejných prostranstvích **lokality Z2-6 stanovit** preferenci výsadby autochtonních druhů dřevin. *[5b]*

SJ*4. **Lokalitu Z2-4** „Územní rezerva pro revitalizaci Dobřejovického potoka a výstavbu suché nádrže“ **v celém rozsahu** z návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic **vypustit** – na základě vyhodnocení výsledků společného jednání bylo zjištěno, že její iniciátor,

[*]) V případě, že pokyn vyplývá z „Vyhodnocení společného jednání o návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic“ – je v hranaté závorce uvedeno pořadové číslo příslušného stanoviska či připomínky, v případě, že pokyn vyplývá ze spolupráce s určeným zastupitelem podle § 51 odst. 1 stavebního zákona, je v hranaté závorce uvedeno „určený zastupitel“, jinak se jedná o vlastní pokyn pořizovatele.

Povodí Vltavy, státní podnik, od tohoto záměru upustil, není proto důvod vymezovat pro tento záměr územní rezervu, a tím zakázat změny v území, které by mohly stanovené využití podstatně ztížit nebo znemožnit, když by nedošlo k naplnění jejího účelu, a to k prověření potřeby a plošných nároků revitalizace Dobřejovického potoka a výstavby suché nádrže. *[8a/OSSL, 8b/OSSL, 8a/OOP, 8b/OOP, 26]*

SJ*5. **Změna velikost stavebních pozemků z 1000 m^2 na 600 m^2 pro samostatný rodinný dům**, stanovená v podmínkách prostorového uspořádání podmínek využití plochy smíšené obytné venkovské (SV) kapitoly Af „*Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití*“ textové části návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic **se použije pouze pro lokality Z2-1 a Z2-3** návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic, jinak se pro všechny plochy SV stanoví min. velikost stavebního pozemku na 800 m^2 pro samostatné rodinné domy. *[8a/OOP, 8b/OOP]*

SJ*6. **Pozemky parc. č. 472/1, 477/1 a 477/2**, k. ú. Dobřejovice, **lokality Z2-2** návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic, **vymezit jako zastavěné území** s využitím jako stabilizovaná **plocha zeleně soukromé a vyhrazené** (ZS-stav), vyjma části pozemku parc. č. 472/1, navazujícího na pozemek parc. č. st. 92 se stavbou pro rodinnou rekreaci če. 1 Dobřejovice, která se vymezí jako **stabilizovaná plocha smíšená obytná venkovská** (SV-stav) **v příloze těchto pokynů** . *[8a/OOP, 8b/OOP]*

SJ*7. Podle § 54 stavebního zákona je **obec Dobřejovice povinna uvést do souladu změnu č. 2 ÚP Dobřejovic** s následně vydanými Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, a následně schválenou Politikou územního rozvoje České republiky, ve znění pozdějších aktualizací. V této souvislosti **je nutné v textové i výkresové části odůvodnění uvést veškeré jevy a jejich limity** vymezené v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění pozdějších aktualizací, rozvojová oblast OB1, ochranná pásma vodních zdrojů, plynovod VTL, regulační stanice VTL, hlavní cyklotrasy, příp. další limity, a **prokázat soulad návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic s Politikou územního rozvoje ČR a ZÚR Středočeského kraje**. *[18a, 18b, 18c]*

SJ*8. **Všude v kapitole Af** „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ textové části ÚP Dobřejovic, **vypustit texty:** „*(pozn. týká se pouze existujících ploch; územní plán nenavrhuje nové plochy s tímto způsobem využití)*“, „*(v územním plánu nejsou navrhovány nové plochy)*“ a „*(u ploch nově navrhovaných)*“.

SJ*9. **Minimální výměra stavebního pozemku**, stanovená podmínkami prostorového uspořádání plochy smíšené obytné venkovské (SV) pro samostatný rodinný dům nebo rodinný dvojdům textové části ÚP Dobřejovic, **se nepoužije** u pozemků parc. č. **105, 115/1, 472/1 a st. 45/2**, k. ú. Dobřejovice, zastavěného území. *[určený zastupitel]*

SJ*10. V podmínkách prostorového uspořádání **plochy smíšené obytné venkovské** (SV) textové části ÚP Dobřejovic **upravit minimální výměry stavebních pozemků** pro samostatný rodinný dům z 1000 m^2 na 800 m^2 a pro rodinný dvojdům z 1600 m^2 na 1400 m^2, tyto výměry lépe odpovídají charakteru zastavěných stavebních pozemků stávající zástavby obce Dobřejovice a soustřeďují zástavbu. *[určený zastupitel]*

SJ*11. **Pro pozemky parc. č. 116/46, 116/47, 116/48 a 116/49**, k. ú. Dobřejovice, v zastavitelné ploše Z17 plochy bydlení v rodinných domech venkovské (BV-návrh) platného ÚP Dobřejovic, **upravit minimální výměru stavebního pozemku** pro rodinný dvojdům z 1600 m^2 na 1250 m^2, tím bude na uvedených pozemcích umožněna zástavba rodinným dvojdomem, odpovídajícímu okolní zástavbě. *[určený zastupitel]*

SJ*12. V návaznosti na předchozí body SJ*5 a SJ*8 až SJ*11 Pokynů **stanovit textovou částí** návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic změnu podmínek prostorového uspořádání platného ÚP Dobřejovic tak, aby **minimální výměry stavebních pozemků staveb pro bydlení** podmínek prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití, zejména plochy bydlení v rodinných domech venkovské (BV) a plochy smíšené obytné venkovské (SV), umožňovaly zástavbu i dosud nezastavěných pozemků (*např. pozemky stavebních proluk, pozemky v zastavěném území jako stavební pozemky podlimitní*), jejichž nezastavění pouze z administrativních důvodů, by narušovalo harmonii a celistvost vesnické zástavby.

SJ*13. **V nepřípustných funkcích plochy drobná a řemeslná výroba a skladování** (VD) kapitoly Af „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ textové části ÚP Dobřejovic **doplnit** znění odrážky „• výroba průmyslového charakteru,“ před čárkou **o text**: „(zejména výroba betonových směsí a výrobků z betonu, výroby asfaltových směsí, stavebních hmot apod.)“, a dále za tuto odrážku doplnit novou odrážku: „• zpracování a úpravy surovin (zejména úpravy a zpracování kamene, štěrku, kovů apod.)“. *[určený zastupitel]*

SJ*14. Z výkresu č. B3 „**Výkres dopravní a technické infrastruktury**“ z grafické části návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic **vypustit jevy, které nevymezuje a nestanovuje textová ani grafická část** návrhu změny č. 2 vydávána Zastupitelstvem obce Dobřejovice, kterému např. nepřísluší vymezovat ochranná pásma či pásma hygienické ochrany, a tyto převést do části odůvodnění návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic, dále při revizi tohoto výkresu vypustit všechny jevy, které nelze spolehlivě zobrazit v měřítku výkresu.

SJ*15. **Všude v textové části** ÚP Dobřejovic **nahradit** tvary sousloví „**stavební parcela**“ souslovím „**stavební pozemek**“, a to z důvodu pojmové kolize se zákonem č. 256/ /2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

SJ*16. **Lhůtu pro pořízení územní studie**, stanovenou bodem 18 textové části návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic **změnit** z „do 5 let“ na „do 6 let“.

SJ*17. **V plochách s využitím zeleň na veřejných prostranstvích** (ZV) a popř. dalších kapitoly Af „Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ textové části ÚP Dobřejovic, **doplnit** přípustné využití o „***stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury***“, pokud již není uvedeno.

SJ*18. **Prověřit a revidovat** aplikaci institutu „**předkupní právo**“ v ÚP Dobřejovic a uvést jej do souladu s platnými právními předpisy, zejména s ohledem na § 101 stavebního zákona.

SJ*19. Při zpracování návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic **aktualizovat vymezení zastavěného území** podle § 58 stavebního zákona a v návaznosti na to **aktualizovat vymezení** zastavitelných ploch, ploch přestavby a ploch změn v krajině **k datu zpracování** návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic pro veřejnému projednání.

SJ*20. **Prověřit a revidovat** kapitolu Ag „Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“ textové části ÚP Dobřejovic, včetně výkresu č. B6 „Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“ jeho grafické části.

SJ*21. **Aktualizovat textovou i grafickou část odůvodnění** návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic **s použitím úplného znění** Zásad územního rozvoje Středočeského kraje vydaného po 1. a 2. aktualizaci.

SJ*22. **K textové části odůvodnění** návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic **připojit** „***Vyhodnocení společného jednání o návrhu změny č. 2 územního plánu Dobřejovic***“ a „***Pokyny pro úpravu návrhu změny č. 2 územního plánu Dobřejovic po společném jednání***“.

SJ*23. Pro zpracování grafické části návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic použít **aktuální mapové podklady a údaje o území** z územně analytických podkladů zpracovaných úřadem územního plánování Městského úřadu Říčany s informativním přesahem na území sousedních obcí. U použité katastrální mapy uvést **datum platnosti a ponechat místopisná označení, včetně parcelních čísel**.

SJ*24. V obsahu textové části odůvodnění uvést také **obsah grafické části odůvodnění**.

SJ*25. Vzhledem k rozsahu Pokynů, doby od zpracování návrhu změny č. 2 ÚP Dobřejovic pro společné jednání (08/2016) a změny legislativy, **pořizovatel požaduje** návrh změny č. 2 ÚP Dobřejovic při zpracování **průběžně konzultovat** a před předáním k veřejnému projednání **předložit pořizovateli** v elektronické verzi **ke kontrole jeho úplnosti, souladu s Pokyny a právními předpisy**.

* * *

V Dobřejovicích dne 29. května 2019

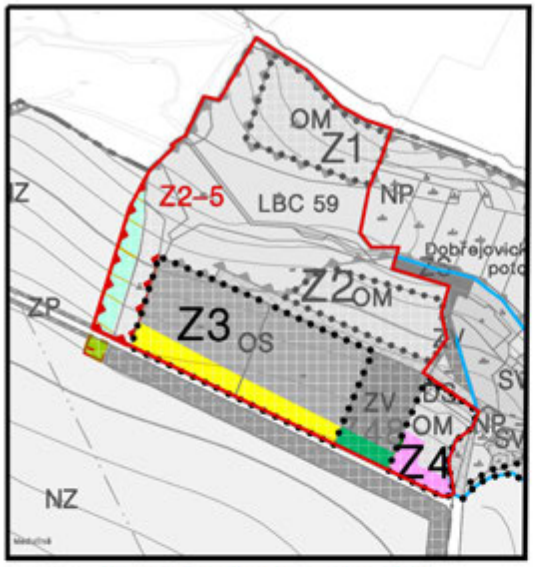
Martin Sklenář
starosta obce

Za pořizovatele změny č. 2 ÚP Dobřejovic:

Ing. Ladislav Vich
výkonný pořizovatel

PRISVICH, s.r.o.
Nad Orionem 140, 252 06 Davle
kancelář: Zelený pruh 1560/99, 140 02 Praha 4
IČ: 27101053, DIČ: CZ27101053
tel.: 241 444 053, mob.: 606 638 956

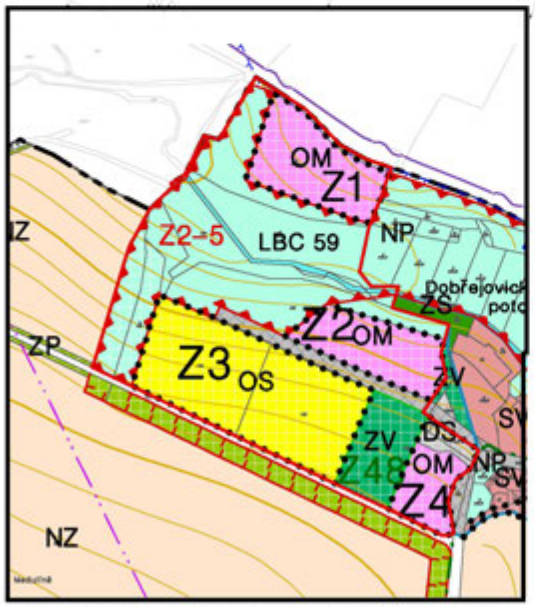
Příloha k Pokynu SJ*2



VÝŘEZ 1 hlavního výkresu změny č. 2

LEGENDA

- údaje mapy KN – platnost ke dni 18.11.2015
- zastavěné území k 21. 4. 2016 (vymezeno dle paragrafu 58 stavebního zákona nad mapou KN)
- Z1 – zastavitelné plochy
- P1 – plochy přestavby
- R1 – územní rezerva pro revitalizaci Dobřejovického potoka a výstavba suché nádrže
- Z2-1 – vyznačení lokalit změny č. 2

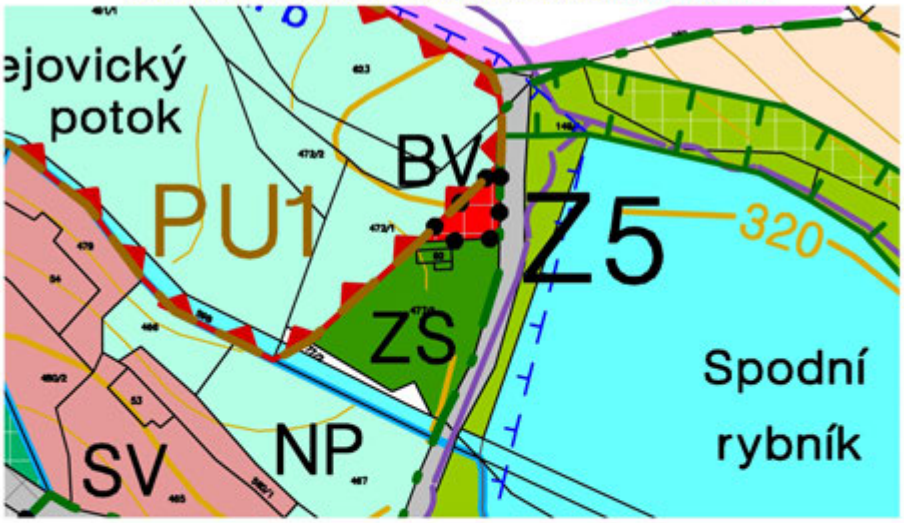


LOKALITA Z2 - 5, VÝŘEZ HLAVNÍHO VÝKRESU
po změně č. 2 – úplné znění

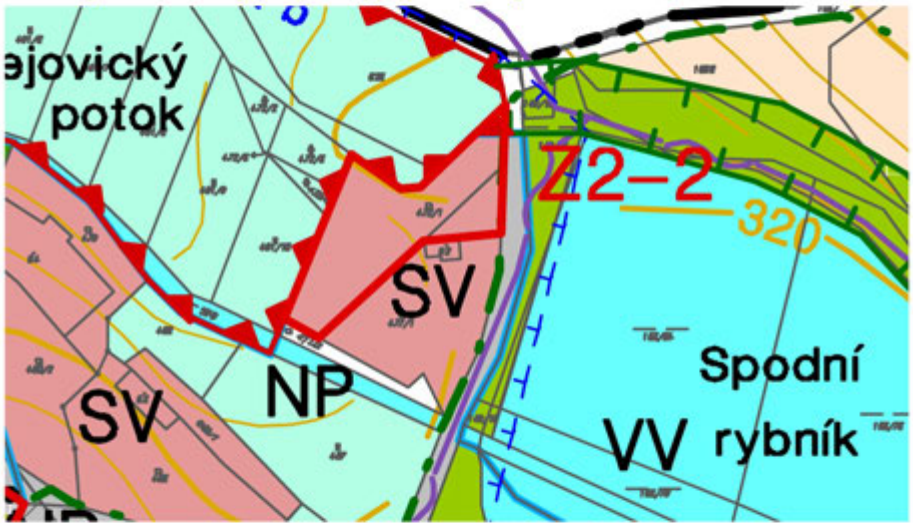
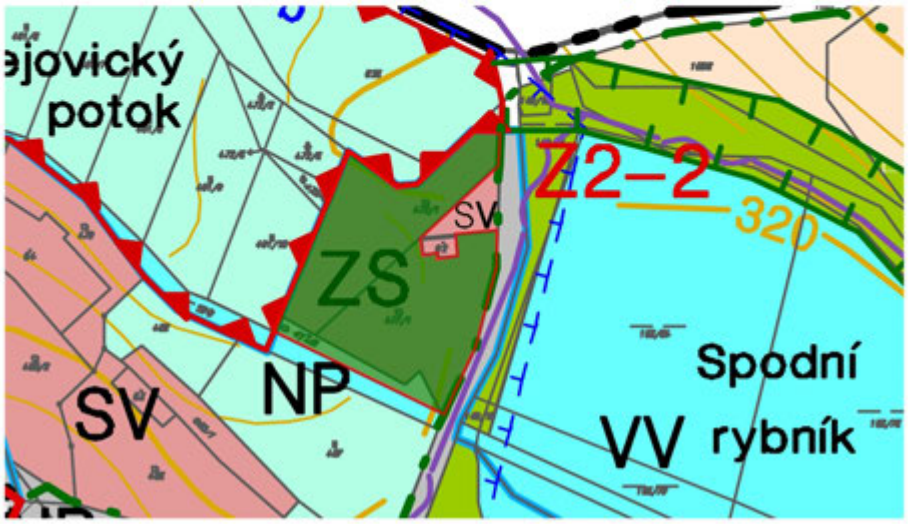
stav	návrh	
SV	SV	plochy smíšené obytné venkovské
BV	BV	bydlení – v rodinných domech venkovské
OV	OV	občanské vybavení veřejná infrastruktura
OM	OM	občanské vybavení komerční zařízení malá a střední
OS	OS	občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení
VS	VS	plochy výroby a skladování
ZV	ZV	zeleň na veřejných prostranstvích
NP	NP	plochy přírodní trvalé travní porosty

Příloha k Pokynu SJ*6

Výřez hlavního výkresu ÚP Dobřejovic z 12/2010 pro lokalitu Z2-2



Výřez hlavního výkresu změny č. 2 ÚP Dobřejovic z 08/2016 pro lokalitu Z2-2



UPRAVENÝ výřez hlavního výkresu změny č. 2 ÚP Dobřejovic pro lokalitu Z2-2