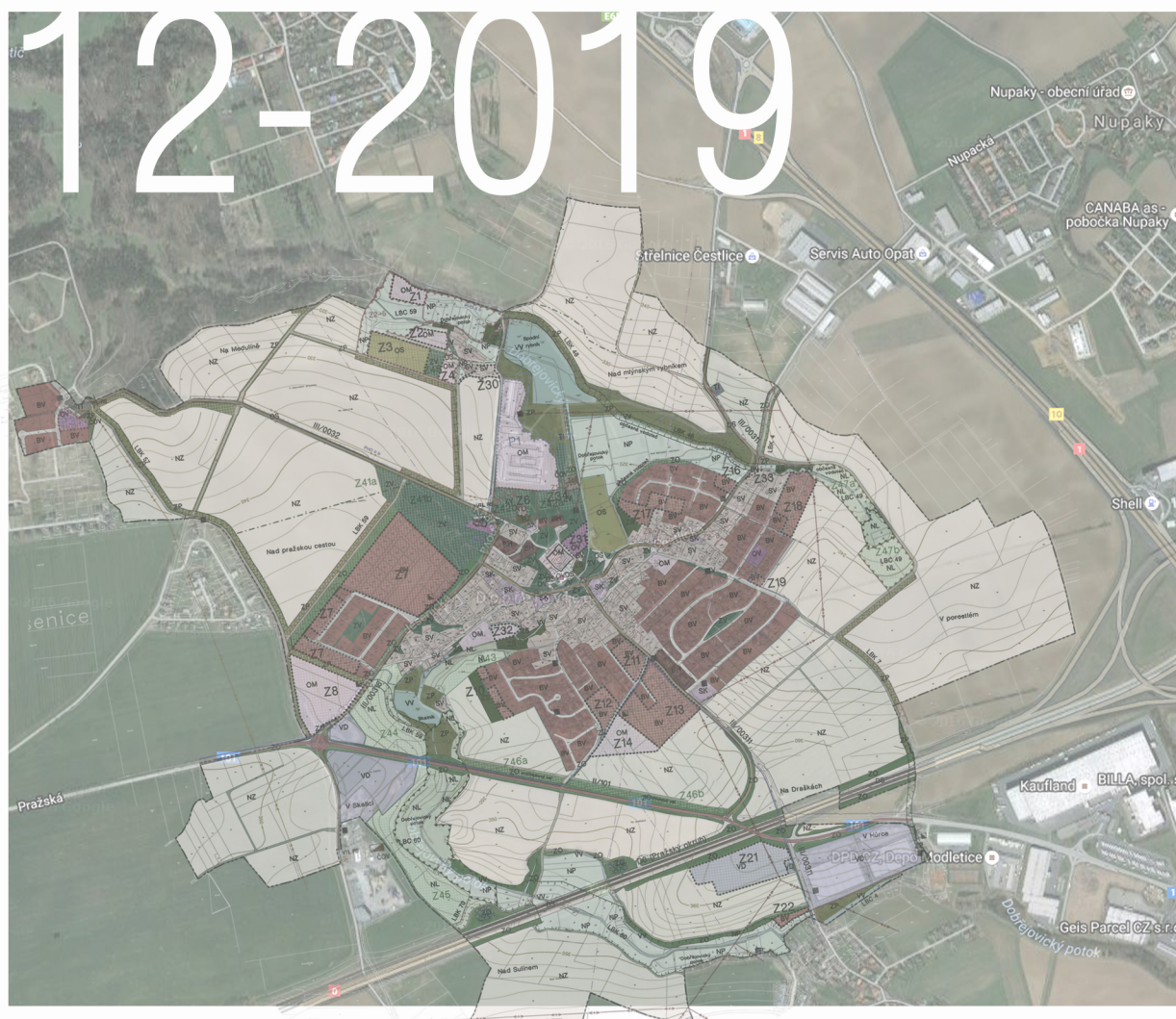


12-2019



ZMĚNA č.2 ÚP DOBŘEJOVIC

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který Změnu č.2 Územního plánu Dobřevic vydal usnesením č.2019/14/05 ze dne 12. prosince 2019 jako opatření obecné povahy č.1/2019/OOP:	Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele: (otisk úředního razítka)
Zastupitelstvo obce Dobřevic	
Datum nabytí účinnosti změny č.2:	
28. prosince 2019	
Pořizovatel:	
Obecní úřad Dobřevic	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení:	
Martin Sklenář	
Funkce:	starosta obce

POŘIZOVATEL

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

 **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

ČLENĚNÍ A OBSAH DOKUMENTACE:		
1. ZMĚNA 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 I	1 : 5 000
	B4 -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

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
	B4 -Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000

1. Změna č. 2 ÚP Dobřejovic - TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY

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 přerazené 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 umístění

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 dvojdom“ se nahrazuje textem:

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

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

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 dvojdom 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, šterku, 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. Doplnuje 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 B4 - 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.“

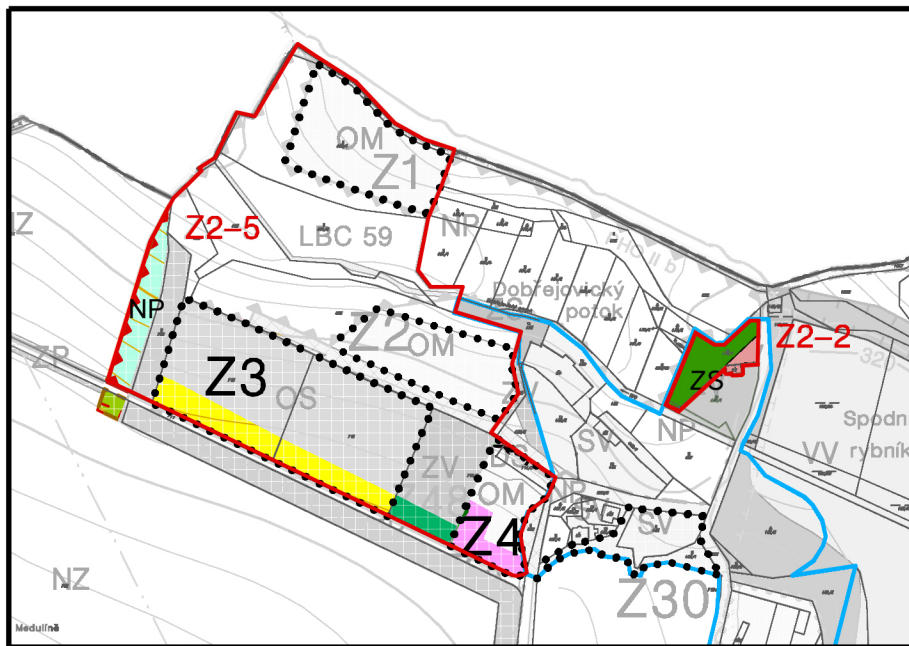
AI. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 sb.

21. Celé znění kapitoly se nahrazuje textem:

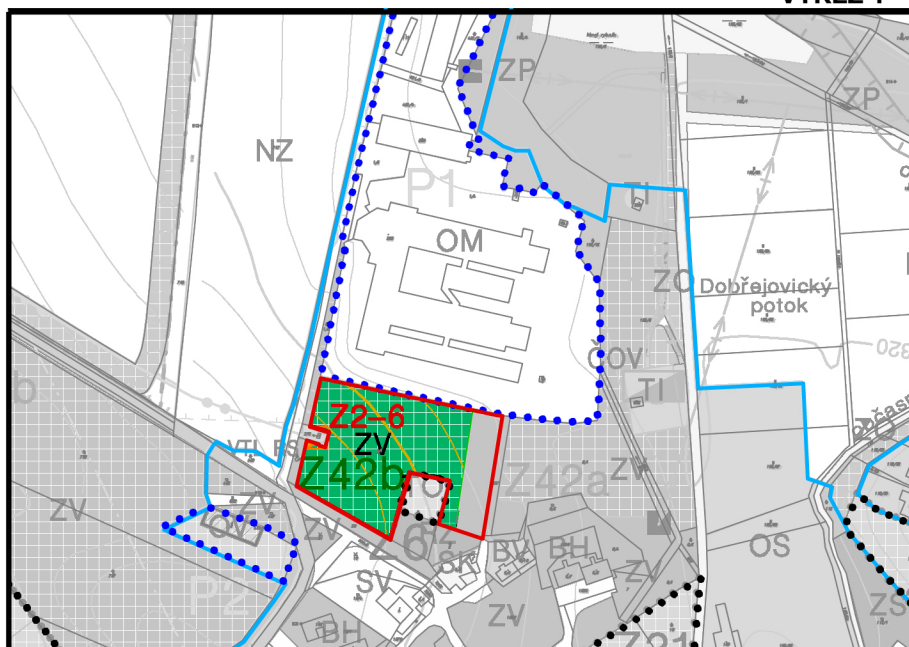
„Změna č.2 vypouští u zastavitelné plochy Z7 podmínku vydání regulačního plánu a současně vypouští text jeho Zadání (Regulační plán Nad Pražskou cestou byl vydán 14. 6. 2012)“

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

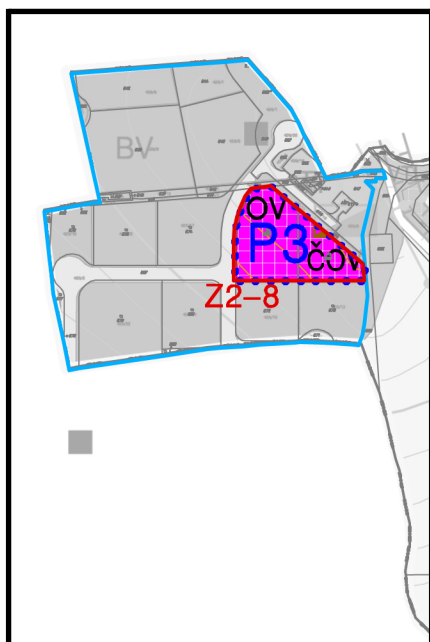
- 22. Počet listů textové části změny č. 2: 4
- Počet listů grafické části změny č. 2: 2
- Počet samostatných výkresů: 4 výkresy 1: 5000,



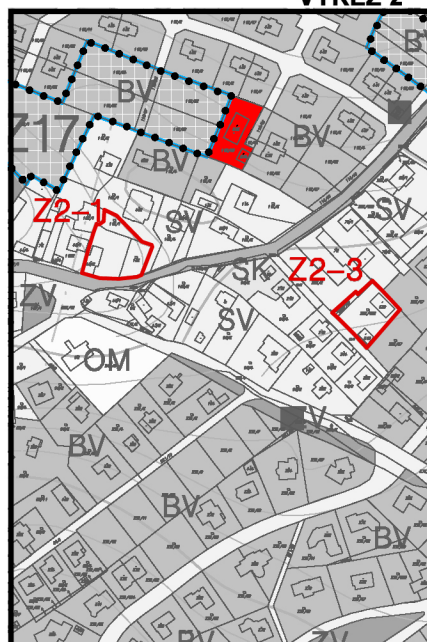
VÝŘEZ 1



VÝŘEZ 2



VÝŘEZ 3



VÝŘEZ 4

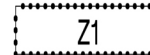
LEGENDA



údaje mapy KN – platnost ke dni
6.6.2019



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



zastavitelné plochy



plochy přestavby

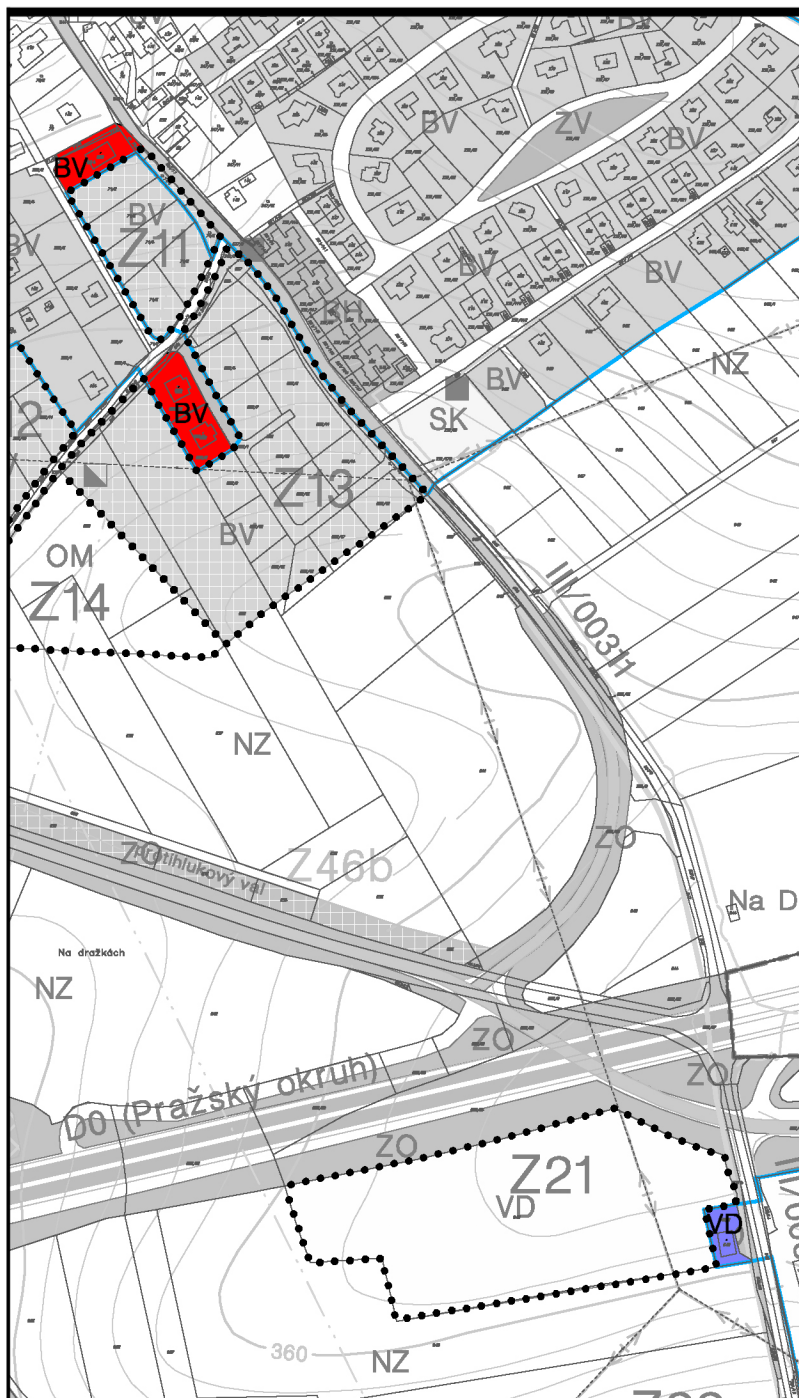


vyznačení lokalit změny č. 2

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



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

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.2 ÚP DOBŘEJOVIC

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, pokynů pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č.2 před vydáním, 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	9
2.3.1.	Vymezení zastavěného území	9
2.3.2.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	9
2.3.3.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	10
2.3.4.	Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umisťování	12
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	13
2.3.6.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	13
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	14

2.3.8.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	15
2.3.9.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	15
2.4.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	15
2.5.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	17
2.6.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF a PUPFL	17
2.7.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.	18
2.8.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	18
2.9.	Údaje o počtu listů změny územního plánu	20

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

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 PŘÁVNÍCH 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- pořizení Zprávy a pořizení 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 pořizeny 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.

Úkoly pro územní plánování:

- Pořídít územní studie řešící vzájemné vazby veřejné infrastruktury.*
- Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje.*
- Pořídít 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 vymezení 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, nepřipustné 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, POKYNŮ PRO NEPODSTATNOU ÚPRAVU NÁVRHU ZMĚNY č.2 PŘED VYDÁNÍM

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 m². 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 provedeno:

- 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 m² na min. 600 m² 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 Q₁₀₀ 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 Průhonice.

[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 redukcí 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 Dobřejoického 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 – Dobřejoovice, Nad pražskou cestou byl již vydán jako Opatření obecné povahy č. 1 /2012 obce Dobřejoovice 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 zpracováním 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 B4 - 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 m² pro samostatných rodinný dům pro lokality Z2-1 a Z2-3. Pro zbytek ploch SV byla stanovena minimální velikost stavebních pozemků 800 m² 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 m² dle Pokynu SJ*5)

SJ*10. V podmínkách prostorového uspořádání ploch SV byly stanoveny minimální výměry stavebních pozemků 800 m² pro samostatný rodinný dům a 1400 m² pro rodinný dvojdom.

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 m² pro rodinný dvojdom.

SJ*12. V podmínkách prostorového využití ploch BV – bydlení v rodinných domech – venkovské byla stanovena minimální výměra stavebních pozemků na 600 m² pro samostatných rodinný dům pro lokality Z2-1 a Z2-3, pro zbytek ploch SV byla stanovena minimální velikost stavebních pozemků 800 m² 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 Dobřejovic 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.

2.2.3

V návrhu změny č. 2 pro vydání je zohledněn požadavek, vyplývající z pokynů pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č.2 před vydáním.

VP*1

Do textu odůvodnění (str.9, kapitola 2.3.2) byla doplněna informace, že celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany a to:

-vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

--vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů.

Do grafické části odůvodnění (pod legendu koordinačního výkresu) byla doplněna poznámka:

„Celé správní území obce je situováno ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany“

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 plochy 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.

Celé správní území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany a to:

-vymezené území Ministerstva obrany pro nadzemní stavby, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů

--vymezené území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 175 odst.1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů. V tomto území lze umístit a povolit

níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany: jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základnových stanic mobilních operátorů.

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 m² na min. 600 m² 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
<i>Z2-4 vypuštěna po SJ</i>					
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
<i>Z2-7 vypuštěna po SJ</i>					
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 INFRASTRUKTURY, 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 LBC 59 na podkladě aktuální mapy KN, LBC 59 bylo upraveno- aktualizací hranice zastavěného území (z LBC vyjmuto 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 funkčností ÚSES a jeho konektivity (především směrem k LBC 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 LBC 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 dvojdom“ se nahrazuje textem:

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

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

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 dvojdom 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, šterku, 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 zpracováno 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 PROSPĚŠNÝCH 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 ODS. 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 VÝSLEDKÁCH 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 vyplývající 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 snahou 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 vztahujících 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 / podmíněný 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 ODS. 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 Dobřejoyice 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 Dobřejoyic (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 Dobřejoyice 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 Dobřejoyic.

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 zneprístupněné 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 změny č. 2: 4

Počet listů grafické části změny č. 2: 2

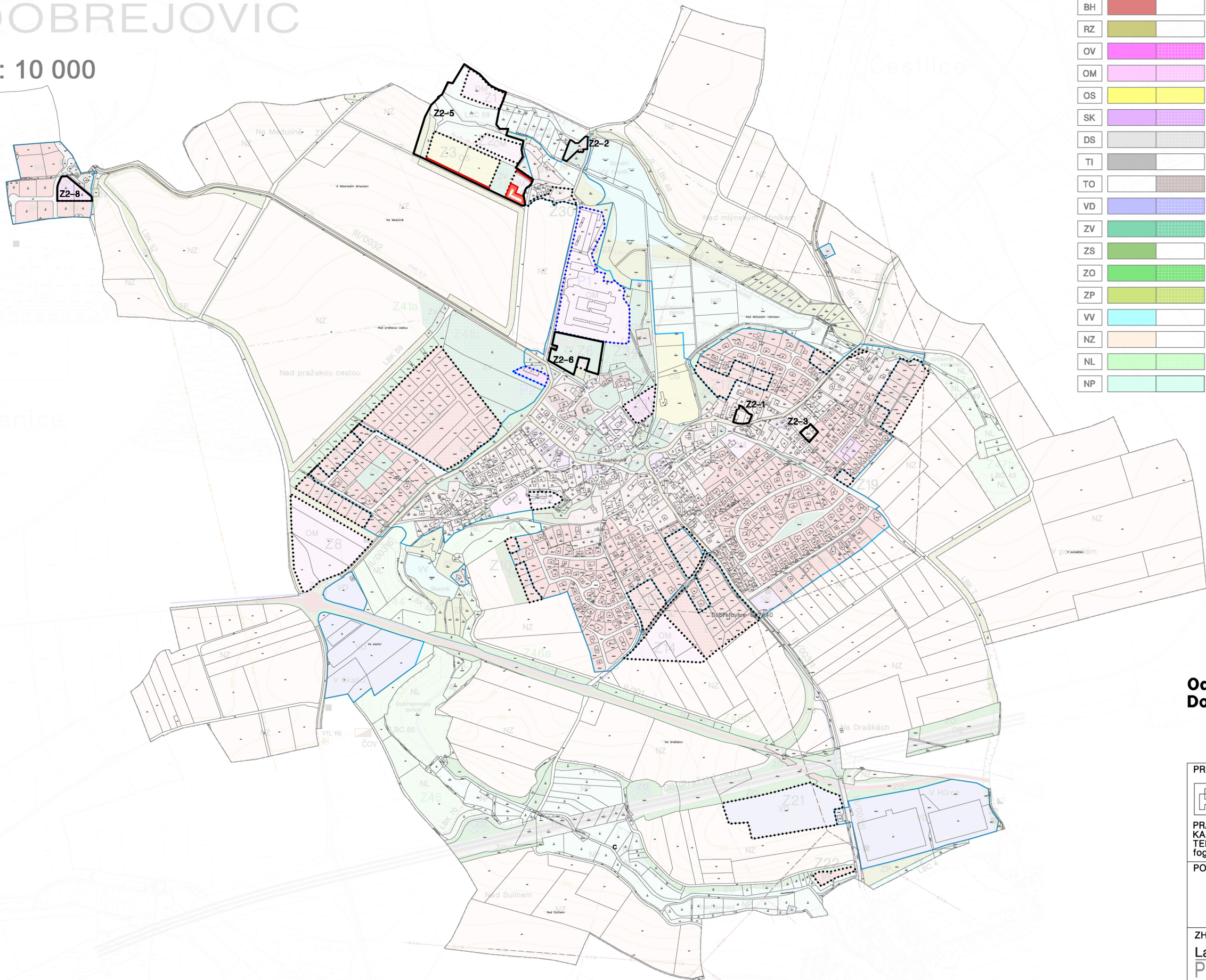
Počet samostatných výkresů: 4 výkresy 1: 5000

Počet listů textové části Odůvodnění změny č. 2: 20

Počet listů grafické části Odůvodnění změny č. 2: 2

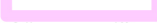
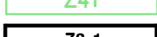
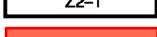
Počet samostatných výkresů: 1 výkres

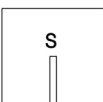
1 : 10 000



	plochy stabilizované plochy zrně (travní)	plochy zrně (travní)	
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 vodo hospodářské
NZ			plochy zemědělské – orná půda
NL			plochy lesní
NP			plochy přírodní trvalé travní porosty

plochy stabilizované plochy změn (stav)	(návrh)		
		ÚSES – lokální biocentrum	
		ÚSES – lokální biokoridor	
		ochranné pásmo Průhonického parku	
		nemovitě 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	
		radioreleová trasa	
		dálkový telekomunikační kabel	
		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)
	zastavitelné plochy
	plochy přestavby
	plochy změn v krajině
	lokality změny č. 2
	změnou č. 2 rozšířené zastavitelné plochy



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

POŘIZOVATEL :	
---------------	--

VEDOUĆÍ PROJEKTANT
ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR
AUT. ARCHITEKT ČKA 02667
RESÍTELE
ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR
ING.ARCH. ZUZANA FOGLAROVA
ING. PAVEL HOLUBEČ
ING.ARCH.MARKÉTA SEDLOVÁ
ING.ARCH. JAKUB KOLÍN

OBCENÍ 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
IC 271101053

VÝKRES :

Vyznačení	
------------------	--

lokalit Z2-1 až Z2-8 změny č. 2
na podkladě zmenšeného hlavního výkresu

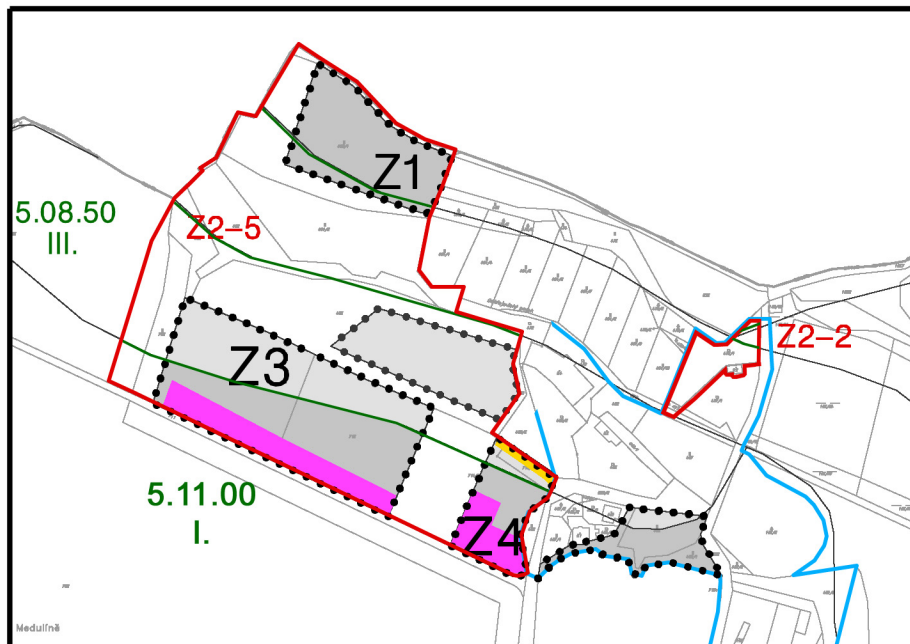
Č.VÝKRESU:

D2

MĚŘÍTKO: 1:10000

DATUM:	12/2019
--------	---------

PARÉ:



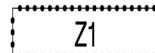
LEGENDA



údaje mapy KN – platnost ke dni
6.6.2019

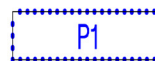


zastavěné území k 6.6.2019
(vymezeno dle paragrafu 58
stavebního zákona nad mapou KN)



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