

ZMĚNA č.2 ÚP DOBŘEJOVIC

NÁVRH A ODŮVODNĚNÍ

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 I	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- výřezy 1a 5 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 ŘÍČANY U PRAHY
STAROSTA OBCE: ING. JIŘÍ KAPPEL
TEL. 323 637 112
e-mail: obec.dobrejovice@volny.cz

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

Ladislav
PRISVICH
PRISVICH, s.r.o.

NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČ 271 101053
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
TEL.,FAX 224 919 889
e-mail foglar@foglar-architects.cz

ZPRACOVATEL VVURÚ



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 I	1: 5 000
	B6 -Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000

1. Změna č.2 ÚP Dobřejovic

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

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

Aa. Vymezení zastavěného území

1. Do kapitoly se doplňuje text: „Změnou č.2 dochází k aktualizaci hranice zastavěného území nad aktuální mapou KN ke dni 21.4.2016. Zastavěné území je vyznačeno ve výkresu Základního členění území, který po nabytí účinnosti změny č.2 nahradí výkres č.B1 v celém rozsahu.“

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

2. 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 8 lokalitách (Z2-1 až Z2-8).“
3. V subkapitole Ac2. Vymezení zastavitelných ploch se nahrazují položky Z1, Z2, Z3 a Z4 takto:
 - Z1 – 0,552 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
 - Z2 – 0,979 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
 - Z3 – 1,330 ha - občanské vybavení/tělovýchovná a sportovní zařízení – OS
 - Z4 – 0,329 ha - občanské vybavení/komerční zařízení malá a střední – OMvypouštějí 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
 - Z 34 - lokalita změny č.1- rozšíření areálu ČOV- rozloha 0,070 ha- technická infrastruktura-TIdoplňuje se položka:
 - „Z 35, lokalita změny č.2 - rozloha 2,380 ha– plochy výroby a skladování- VS“
4. 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“
5. 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)“
6. Do subkapitoly Ac5. Přehled navrhovaných ploch se doplňují položky:
 - „VS plocha výroby a skladování.....2,38 ha

Ad. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

7. Subkapitola **Ad2. Vodní hospodářství** se doplňuje o text:

„Změnou č.2 je v lokalitě Z2-4 vymezena plocha územní rezervy pro revitalizaci Dobřejovického potoka a výstavbu suché nádrže, označení R1a, R1b, R1c, celková výměra 10,17ha.“

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, v lokalitě Z2-5 jsou naopak plochy Z1 a Z2 převedeny z ploch OM- občanské vybavení komerční zařízení malá a střední do ploch BV- bydlení – v rodinných domech venkovské.“

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).“

10. Subkapitola **Ae2. ÚSES** se doplňuje o text:

„Změnou č.2 se ÚSES upravuje ve tvarovém ohraničení ploch WR1 (LBC 59) a WR4 (LBK 59) při zachování celkové výměry, funkčnosti a konektivity.“

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

11. Pro plochy s rozdílným způsobem využití jsou závazné regulativy funkčních ploch stanovené závaznou částí ÚP Dobřejovic, jejichž výčet **Změna č.2 doplňuje (lokalita Z2-7) o novou položku VS- plochy výroby a skladování a stanovuje podmínky pro její využití-regulativy takto:**

VS- PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**1) Hlavní využití**

- pozemky staveb a zařízení pro výrobu
- pozemky staveb a zařízení pro skladování

2) Přípustné využití

- doprovodná zařízení občanského vybavení (stravovací, sociální, zdravotní)
- plochy zeleně
- související dopravní a technická vybavenost
- zasakovací plochy, retence, vodní plochy

3) Nepřípustné využití

- veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- plochy, stavby a zařízení, které by byly zdrojem nebezpečných odpadů

4) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- maximální výška staveb: max. 16 m
- maximální výška technologických zařízení a staveb: max. 12 m
- koeficient zastavění pozemku: max. 50%
- koeficient zeleně: min.30 %

- max. plocha jednoho objektu není stanovena
- po obvodě plochy Z 34 bude vybudován pás vnitroareálové izolační zeleně (stromové i keřové patro)
- při umístování staveb je podmínkou zřízení retence dešťových vod na vlastním pozemku v rámci areálu
- rozvoj nových lokalit je podmíněn napojením na kanalizaci a vodovod
- v případě realizace záměrů, které budou předmětem posuzování ve smyslu § 4 odst. 1 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, včetně tzv. podlimitních záměrů ve smyslu § 4 odst. 1 písm. d) zákona, bude postupovat v souladu s citovaným zákonem.“

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 parcel: min. 600 m2 pro samostatný rodinný dům, za podmínky, že je parcela napojena na stávající dopravní infrastrukturu*“.
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“

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

14. Za položku WZ1a, b se doplňují položky, převedené z kapitoly Ah:
- „WR1 – 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

15. 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

16. Doplnuje se text: „Po nabytí účinnosti změny č.2 se nahradí celá Grafická část B platného ÚP Dobřejovic těmito 4 výkresy:
- | | |
|--|---------|
| 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 |

Aj. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

17. Celé znění kapitoly se nahrazuje textem:

„Změna č.2 vymezuje v lokalitě Z2-4 plochu územní rezervy R1 a stanovuje možné budoucí využití takto:

R1a (část Z2-4a) – revitalizace Dobřejovického potoka

R1a (část Z2-4a) – výstavba suché nádrže

R1c (část Z2-4c) – revitalizace Dobřejovického potoka

Podmínky pro prověření možného budoucího využití:

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.“

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

18. 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 5 let od nabytí účinnosti změny č.2 ÚP Dobřejovic.“

Al. 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.

19. Celé znění kapitoly se nahrazuje textem:

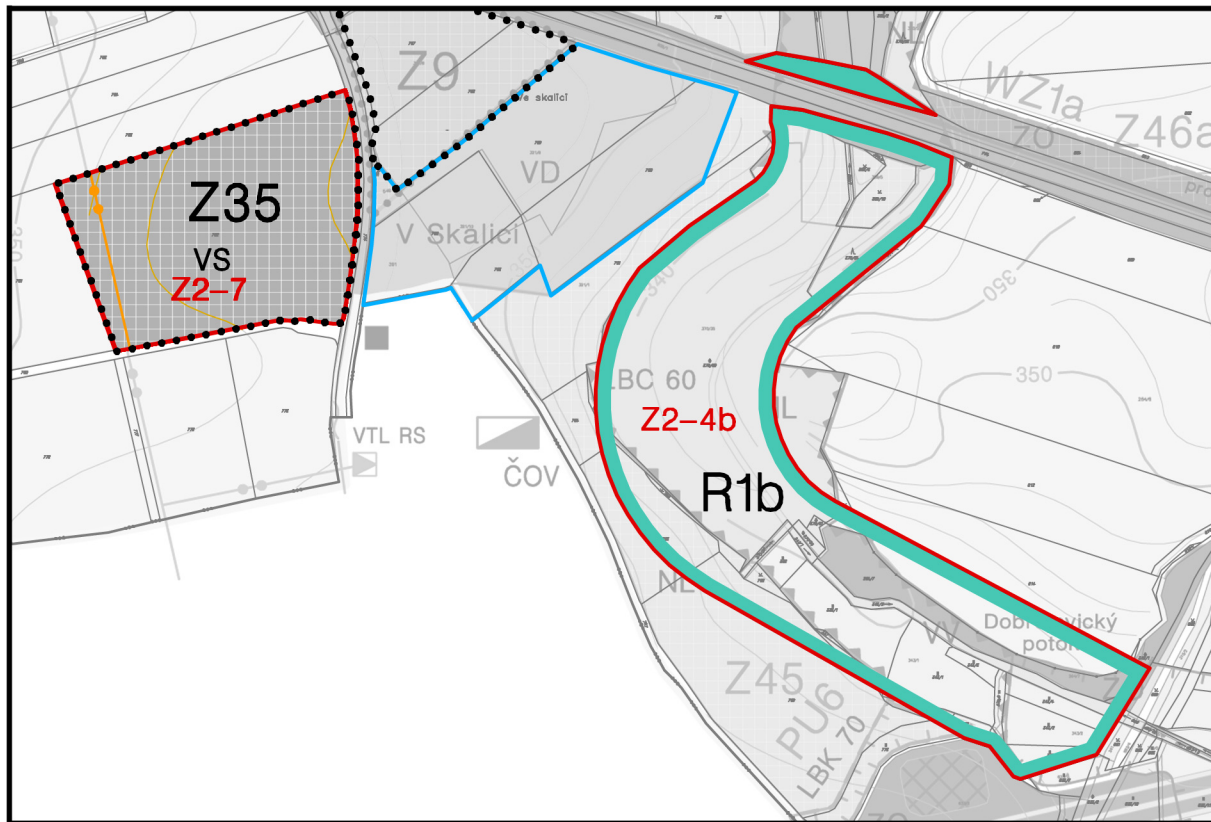
„Změna č.2 vypouští u zastavitelné plochy Z7 podmínku vydání regulačního plánu a současně vypouští text jeho Zadání (Regulační plán Nad Pražskou cestou byl vydán 14. 6. 2012)“

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

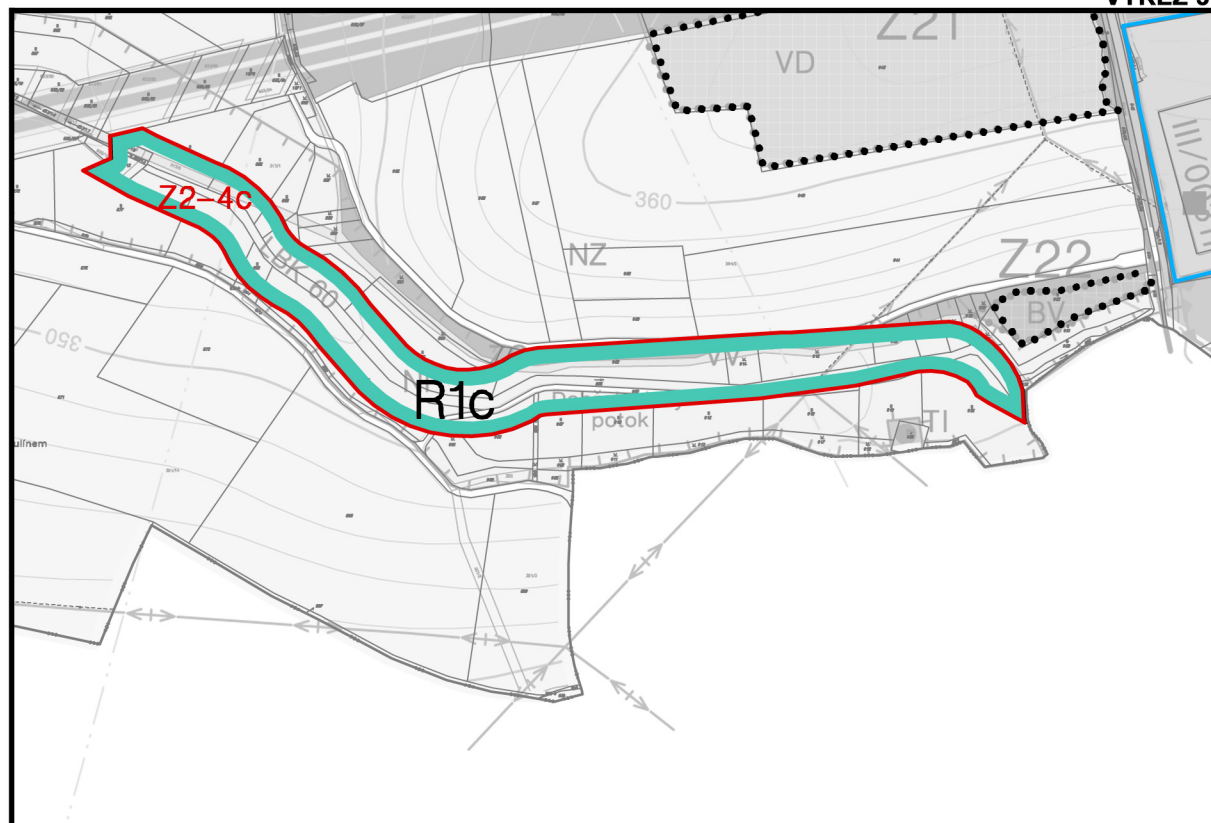
20. Počet listů textové části Návrhu změny č. 2: 4

Počet listů grafické části Návrhu změny č. 2: 2

Počet samostatných výkresů: 4 výkresy 1: 5000, které po nabytí účinnosti změny č.2 nahradí grafickou část B platného ÚP Dobřejovic

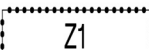
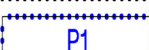


VÝŘEZ 5



VÝŘEZ 6

LEGENDA

-  údaje mapy KN – platnost ke dni 9.3.2016
-  zastavěné území k 21.8.2016 (vymezeno dle paragrafu 58 stavebního zákona nad mapou KN)
-  Z1 zastavitelné plochy
-  P1 plochy přestavby
-  R1 územní rezerva pro revitalizaci Dobřešovického potoka a výstavba suché nádrže

stav	návrh	
VS	VS	plochy výroby a skladování

Z2-1 vyznačení lokalit změny č. 2

VÝŘEZ 5: LOKALITY Z2-7, Z2-4b

VÝŘEZ 6: LOKALITA Z2-4c



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	2
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, popřípadě vyhodnocení v souladu s pokyny v případě postupu podle §51 odst. 2 nebo §51 odst.3 nebo §54 odst.3 nebo §55 odst.3 stavebního zákona	3
2.3.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, cíle řešení, koncepce řešení změny	6
2.3.1.	Vymezení zastavěného území	6
2.3.2.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	6
2.3.3.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	7
2.3.4.	Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umísťování	10
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	10
2.3.6.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	11
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	11
2.3.8.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	12
2.3.9.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	12
2.4.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	12
2.5.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje	

(§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	13
2.6. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF a PUPFL	13
2.7. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.	25
2.8. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	25
2.9. Údaje o počtu listů změny územního plánu	27

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- výřezy 1a 5	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 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- pořizování Zprávy a pořizování 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. 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)

Návrh změny č. 2 je v rámci řešeného území (celé území obce) v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací dokumentací.

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 3,24 ha celkem ve 2 lokalitách (Z2-5 a Z2-7), v 1 lokalitě (Z2-6) se naopak zmenšuje plocha OM-návrh v ploše přestavby v zastavěném území o 0,42 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 a doplňuje plochy s rozdílným způsobem využití o plochu VS – plochy výroby a skladování.

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

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

Aktualizací zastavěného území nad mapou KN ke dni 21.4.2016 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, Z15, Z20, Z34) nebo částečné realizaci (Z 10, Z17, Z19) – celkem ploch 1,75 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 doplněny regulativy pro plochy VS – výroba a skladování (nová funkční plocha).

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, VYHODNOCENÍ V SOULADU S POKYNY V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE §51 odst. 2 NEBO §51 odst. 3 NEBO §54 odst. 3 NEBO §55 odst. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V návrhu změny č. 2 jsou 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 zastavěném 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*

plach 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 jsou zohledněny veškeré požadavky, vyplývající ze schváleného zadání (resp. Zprávy o uplatňování ÚP).

Změnou 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]

Dobřejevický 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 vodoohospodářských 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 Dobřejevického 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 zpracováním změnových lokalit. Pro jasné odlišení a identifikaci lokalit změny č.3 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.

2.3. 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 a přidání regulativů pro plochu VS).

KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY č.2

Změnou č. 2 ÚP se v řešených 8 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, grafická část odůvodnění změny č. 2 tvoří 4 výkresy, z nichž 3 po nabytí účinnosti změny č.2 nahradí grafickou část D odůvodnění ÚP Dobřejovic.

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 21.8.2016. 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, minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu v těchto plochách je snížena 600 m² a přidání ploch VS – plochy výroby a skladování.

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 je pouze doplněna o plochy VS – plochy výroby a skladování. 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 všechny plochy SV 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 a pro všechny plochy smíšené obytné venkovské, které z velké části tvoří centrum Dobřejovic a je v nich patrná historická struktura, byl regulativ takto upraven Zastavěnost je zde 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 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 (změna z funkčního využití z ploch NP – plochy přírodní trvalé travní porosty, BV – bydlení – v rodinných domech venkovské-návrh a ZS-zeleň soukromá a vyhrazená). Lokalita leží v intravilánu obce- v zastavěném území, k novému záboru ZPF nedochází.

Rozloha řešené plochy: 0,16 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 všechny plochy SV.

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

Rozšíření zastavitelných ploch: 0 ha

Lokalita Z2-4 je rozdělena na tři dílčí lokality Z2-4a, Z2-4b a Z2-4c. Z2-4a leží jižně od Spodního rybníka, jedná se o dolní úsek revitalizace Dobřejovického potoka. Z2-4b a Z2-4c leží na severu

katastrálního území Dobřejovic. Součástí lokality Z2-4b bude suchá nádrž a lokalita Z2-4c tvoří horní úsek revitalizace Dobřejovického potoka. Rozsah lokality řešení je dle zadání převzat ze Studie proveditelnosti revitalizace Botiče a jeho povodí (ing. Jaroslav Kabele, SWECO Hydroprojekt, a.s.). K záboru ZPF v řešené lokalitě nedochází, jedná se o plochu územní rezervy, nikoliv návrhovou plochu. 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.

Rozloha řešené plochy: 10,17 ha

Rozšíření zastavitelných ploch: 0 ha

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, dochází pouze ke změně způsobu využití. Změnou č. 2 se mění funkční využití ploch Z1 a Z2 z OM – občanské vybavení komerční zařízení malá a střední na BV – bydlení – v rodinných domech venkovské. Dále se plochy upravují na novou mapu k.n. a plocha Z2 se dle Zadání změny mírně zvětšuje. Součástí lokality je prvek ÚSES- LBC 59, jehož výsledná plocha zůstává zachována, dochází k jeho rozšíření stejného rozsahu jako odebrání nárůstem plochy BV. Dochází k záboru ZPF ve III. třídě ochrany 5.08.50 BPEJ.

Rozloha řešené plochy: 5,44 ha

Rozšíření zastavitelných ploch: 0,83 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, lokalita přiléhá k místní komunikaci, stejně jako z její druhé strany zastavitelná plocha VD (Z9), která již sousedí se zastavěným územím stejného funkčního využití, tj. drobné a řemeslné výroby a skladování, na sousedním katastru obce Herink tyto zastavěné plochy také dále navazují (důvodem umístění právě tady je, že naproti na k. ú. Herink je obalovna asfaltových směsí- plochy budou spolupracovat). Jedná se o vymezené zastavitelné území na základě doplnění Zprávy o uplatňování pro plochu nového funkčního využití VS- plochy výroby a skladování. Na západní straně lokality bude respektováno vedení vysokotlakého plynovodu včetně jeho bezpečnostního pásma. Dochází k záboru ZPF na I. třídě ochrany 5.11.00 BPEJ, odůvodněnému veřejným zájmem (viz kapitola 2.6 tohoto odůvodnění).

Rozloha řešené plochy: 2,38 ha

Rozšíření zastavitelných ploch: 2,38 ha

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	0,16	NP – plochy přírodní trvalé travní porosty BV – bydlení – v rodinných domech venkovské	SV – plochy smíšené obytné venkovské	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 (Z2-4a, Z2-4b, Z2-4c) DOBŘEJOVICE/ viz. výkres vyznačení lokalit změny č. 2	R1a, R1b, R1c	10,17	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	Územní rezerva pro revitalizaci Dobřejovického potoka a výstavbu 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	0
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	BV – bydlení – v rodinných domech venkovské	0
	Z2		OM – občanské vybavení komerční zařízení malá a střední NP – plochy přírodní trvalé travní porosty	BV – bydlení – v rodinných domech venkovské	+0,58
	Z3		OS – občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení ZP – zeleň přírodního charakteru	OS – občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení	+0,09
	Z4		OM – občanské vybavení komerční zařízení malá a střední	OM – občanské vybavení komerční zařízení malá a střední	+0,14
	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 DOBŘEJOVICE/ 782	Z35	2,38	NZ - plochy zemědělské – orná půda	VS – plocha výroby a skladování	+2,38
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 č.2 je v lokalitě Z2-4 vymezena plocha územní rezervy pro revitalizaci Dobřejovického potoka a výstavbu suché nádrže. Změnou je doplněna koncepce občanského vybavení: v lokalitě Z2-8 je vymezena plocha přestavby (P3) na OV – občanské vybavení -veřejná infrastruktura, v lokalitě Z2-5 jsou naopak plochy Z1 a Z2 převedeny z ploch OM- občanské vybavení komerční zařízení malá a střední do ploch BV- bydlení – v rodinných domech venkovské.

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 Zadáání. Rozvojové plochy jsou změnou převzaty ze stávajícího územního plánu a je upraveno především pouze jejich funkční využití a rozložení dle nové mapy katastru. Rozšíření plochy je změnou navrženo pouze v ploše Z2. 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- 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 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

V lokalitě Z2-4 je ÚSES respektován, jedná se o plochu územní rezervy pro revitalizaci Dobřejovického potoka a výstavbu suché nádrže, 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.

PROSTUPNOST KRAJINY: Vlivem změny není ovlivněna prostupnost krajiny.

OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Veškerá opatření pro redukci kulminačních průtoků při povodních v lokalitě Z2-4, (vymezené změnou č.2 jako rezerva pro revitalizaci Dobřejovického potoka a výstavbu suché nádrže), pro zlepšení kvality vody a revitalizace koryta potoka jsou podmíněna provedením biologických průzkumů a prověřením kvality stávajících biotopů v plochách jejich realizací.

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

Změnou č.2 je doplněna nová plocha VS- PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ (lokalita Z2-7) a stanoveny její regulativy.

Struktura navržených regulativů nové funkční plochy VS je členěna dle platné legislativy, nikoliv dle platného ÚP.

- 1) Hlavní využití
 - pozemky staveb a zařízení pro výrobu
 - pozemky staveb a zařízení pro skladování
- 2) Přípustné využití
 - doprovodná zařízení občanského vybavení (stravovací, sociální, zdravotní)
 - plochy zeleně
 - související dopravní a technická vybavenost
 - zasakovací plochy, retence, vodní plochy
- 3) Nepřípustné využití
 - veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
 - plochy, stavby a zařízení, které by byly zdrojem nebezpečných odpadů
- 4) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
 - maximální výška staveb: max. 16 m
 - maximální výška technologických zařízení a staveb: max. 12 m
 - koeficient zastavění pozemku: max. 50%
 - koeficient zeleně: min.30 %
 - max. plocha jednoho objektu není stanovena
 - po obvodě plochy Z 34 bude vybudován pás vnitroareálové izolační zeleně (stromové i keřové patro)
 - při umísťování staveb je podmínkou zřízení retence dešťových vod na vlastním pozemku v rámci areálu
 - rozvoj nových lokalit je podmíněn napojením na kanalizaci a vodovod
 - v případě realizace záměrů, které budou předmětem posuzování ve smyslu § 4 odst. 1 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, včetně tzv.podlimitních záměrů ve smyslu § 4 odst. 1 písm. d) zákona, bude postupovat v souladu s citovaným zákonem.

Podmínky prostorového uspořádání plochy SV -PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ VENKOVSKÉ se upravují pro celé území: „výměra stavebních parcel je stanovena min. 600 m² pro samostatný rodinný dům, za podmínky, že je parcela napojena na stávající dopravní infrastrukturu“.

Podmínky prostorového uspořádání plochy BV – BYDLENÍ - V RODINNÝCH DOMECH VENKOVSKÉ se doplnily o podmínku, že „rozvoj nových lokalit k zástavbě je podmíněn napojením na kanalizaci a vodovod“.

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.

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).

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 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.

V případě plochy Z2-5 lze rozsah navrhovaného záboru ZPF akceptovat, většinou se jedná o III. třídu ochrany. V případě plochy Z2-7 má být zábor učiněn na I. třídě ochrany ZPF. Tento zábor je zde v souladu s § 4 (3) zákona č. 334/1992 Sb. ve znění zákona č. 41/2015 Sb. možno učinit pouze tehdy, když bude prokázán jiný veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

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 vztah 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 zápasu sem nicméně zasahuje ochranné pásmo povrchové vody IIb. V tomto pásmu se nacházejí plochy Z2-2 a Z2-5. Regulativy pro tyto plochy 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.

V případě ploch Z2-5 dojde k zásahu do lokálního biocentra, které je zároveň registrovaným VKP. V případě lokálního biocentra je tento zásah kompenzován jeho adekvátním zvětšením na jiném místě. V případě registrovaného VKP je tento zásah podmíněn jeho přeregistrováním. Kromě plochy Z2-5 jsou všechny ostatní změnové plochy, kde lze očekávat potřebu dopravní obslužnosti, adekvátním způsobem dopravně přístupné.

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 / podmíněný souhlas)

Plocha	Navržené využití	Souhlas	Specifikace podmínky
Z2-1	SV jen změna regulativu	ANO	Bez podmínky
Z2-2	SV	ANO	Minimalizace vlivů na VKP resp. LBc 59. Zajištění funkčnosti ÚSES a jeho konektivity (především směrem k LBk 48.
Z2-3	SV jen změna regulativu	ANO	Bez podmínky
Z2-4	Pouze územní rezerva		
Z2-5	BV, OS, OM, DS	ANO	Přeregistrování VKP. Zajištění funkčnosti ÚSES a jeho konektivity (především směrem k LBk 48.
Z2-6	ZV	ANO	Preferovat výsadby autochtonních druhů dřevin
Z2-7	VS	ANO	Prokázání, že veřejný zájem na vynětí ze ZPF výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.
Z2-8	OV	ANO	Bez podmínky

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						
Z2	BV	III	5.08.50	0,98	0,98	+0,58
Z3	OS	I	5.11.00	0,55	1,33	+0,09
		III	5.08.50	0,78		
Z4	OM, DS	I	5.11.00	0,27	0,33	+0,14
		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.....						+0,86 ha
Lokalita Z2-7						
Z35	VS	I	5.11.00	2,26	2,38	+2,38
			5.42.00	0,12		

Celkem změnou č.2 došlo k rozšíření záboru ZPF ve 2 lokalitách změny celkem o 3,24 ha.

Odůvodnění záborů ZPF:

Změna č. 2 doplňuje v lokalitě Z2-5 pouze dílčí území drobných lokalit záborů ZPF, ve kterých k rozšíření zastavitelných ploch dojde (0,86 ha).

Rozsáhlejší plochou navrženou k odnětí ze ZPF je plocha lokality Z2-7, tj. nová zastavitelná plocha Z35, vymezená dle zadání pro plochy VS (zábor 2,38 ha).

Schéma zastoupení I. a II. třídy ochrany ZPF na území obce (výrazněji znázorněno navýšení změnou č.2)



Zdůvodnění záboru v lokalitě Z2-7

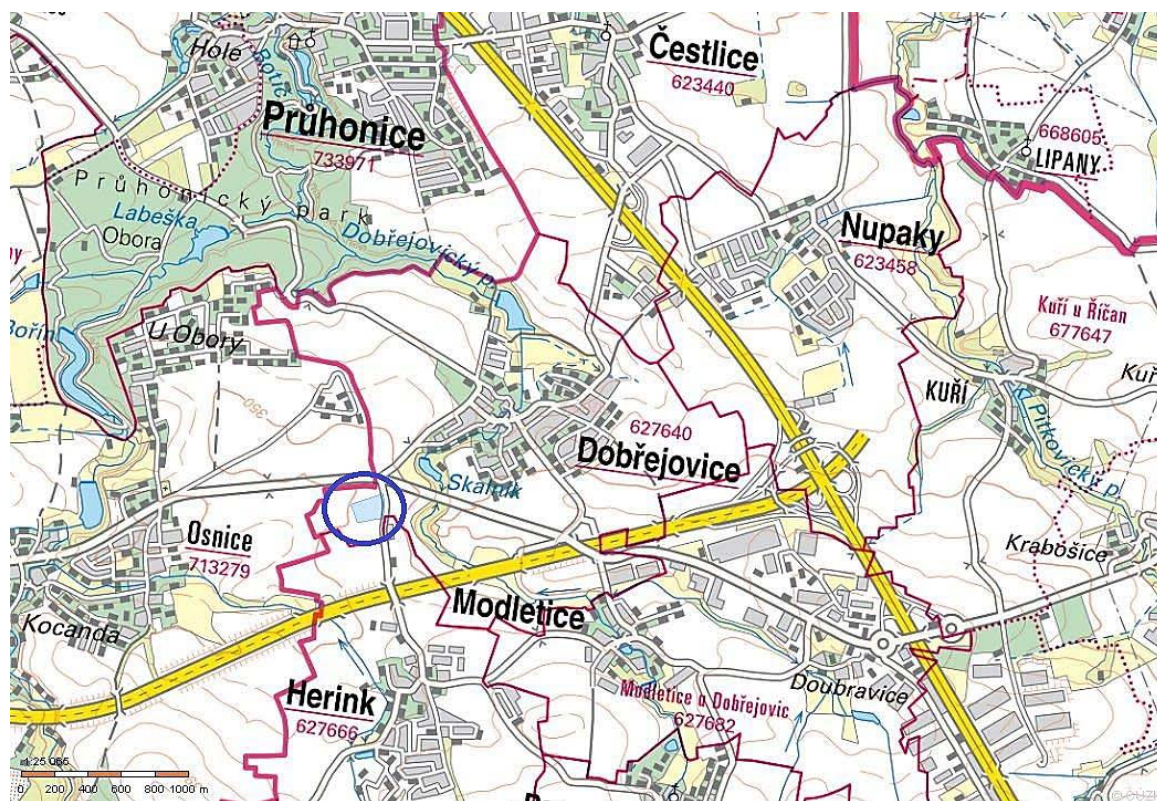
Problematický zábor 1. třídy ochrany je v tomto případě v souladu s § 4 odst. 3 zákona ZPF zdůvodněn veřejným zájmem (níže), protože: „(3) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu“.

V lokalitě Z2-7 se jedná o plochu zamýšlenou jako centrální zázemí pro významné dopravní stavby připravované zejména v jižní části okresu Praha-východ, sloužící pro výrobu a skladování. Umístění této plochy v navržené lokalitě je vázáno na velmi dobré dopravní napojení s bezkonfliktním nájezdem na D1 a plánovanou stavbu R1 511 směr Běchovice – dálnice D1. V současné době se v předmětném širším území Prahy – východ nenacházejí obdobné potřebné plochy, a rovněž není známo, že by se tyto plochy v širším okolí v blízké budoucnosti plánovaly.

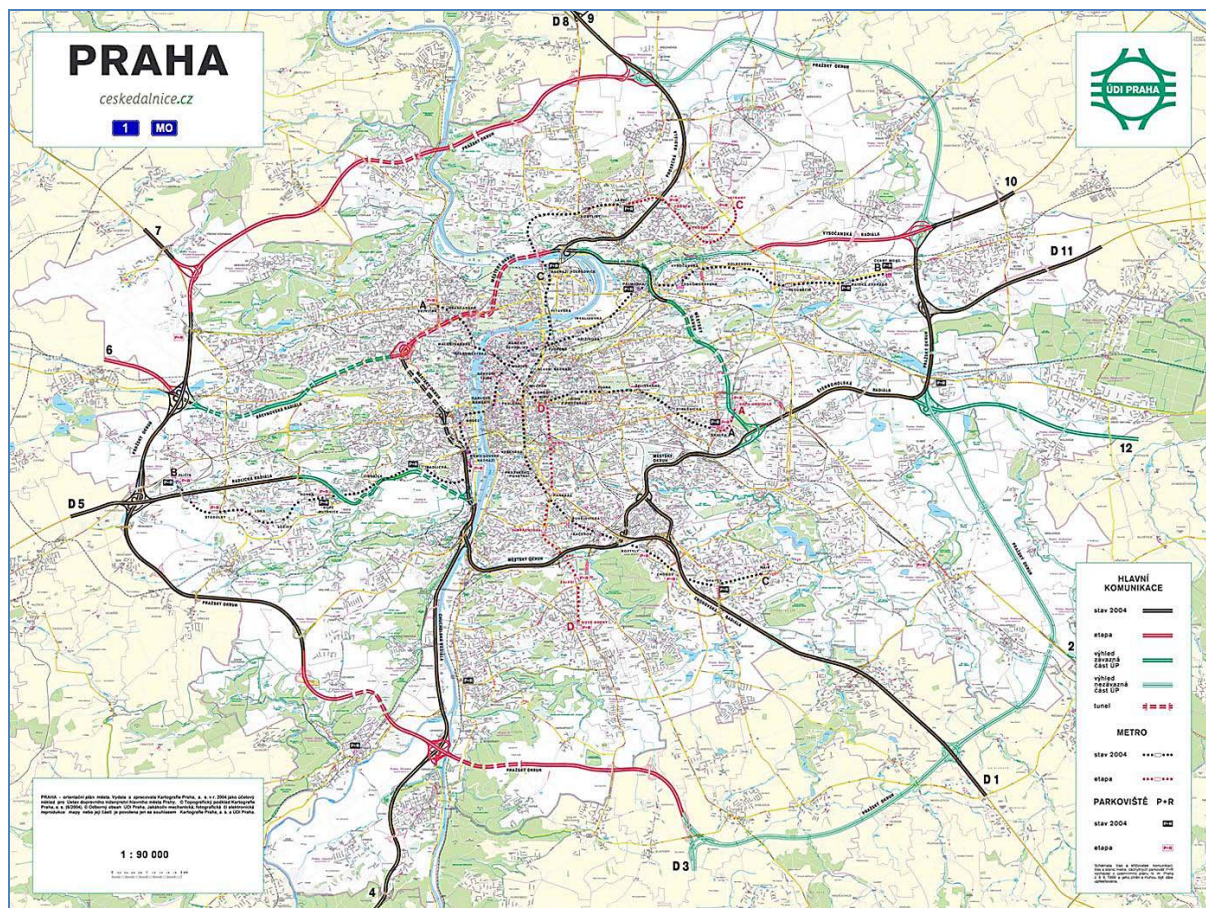
Na základě výše uvedeného je umístění výrobní a skladovací plochy (jakožto zázemí stavebního dvora pro ŘSD) oprávněné, odůvodněné nezbytností zajištění výrobní a skladovací plochy. Tím je rovněž dána i prokazatelnost tohoto řešení z hlediska ochrany ZPF, tzn. nezbytnou potřebu budoucího vynětí ze ZPF.

Z důvodu dlouhodobě plánovaného strategického Pražského obchvatu – stavby R1 511 ve směru Běchovice v návaznosti na dálnici D1 je nutno zajistit výrobní zázemí a skladovací plochy pro její realizaci a také průběžnou opravu D1 v úseku 2-10 km. Stavba R1 511 ve směru Běchovice – D1 je významnou dopravní stavbou celostátní úrovně, která v konečné podobě tvoří součást základního komunikačního systému hlavního města Prahy, jehož základními funkcemi jsou:

- převedení průjezdné tranzitní dopravy
- rozvádění zátěží zdrojových a cílových z vnější dálniční sítě na komunikační síť města
- přenášení části vnitroměstských dopravních vztahů především u městských čtvrtí sousedících s okruhem.

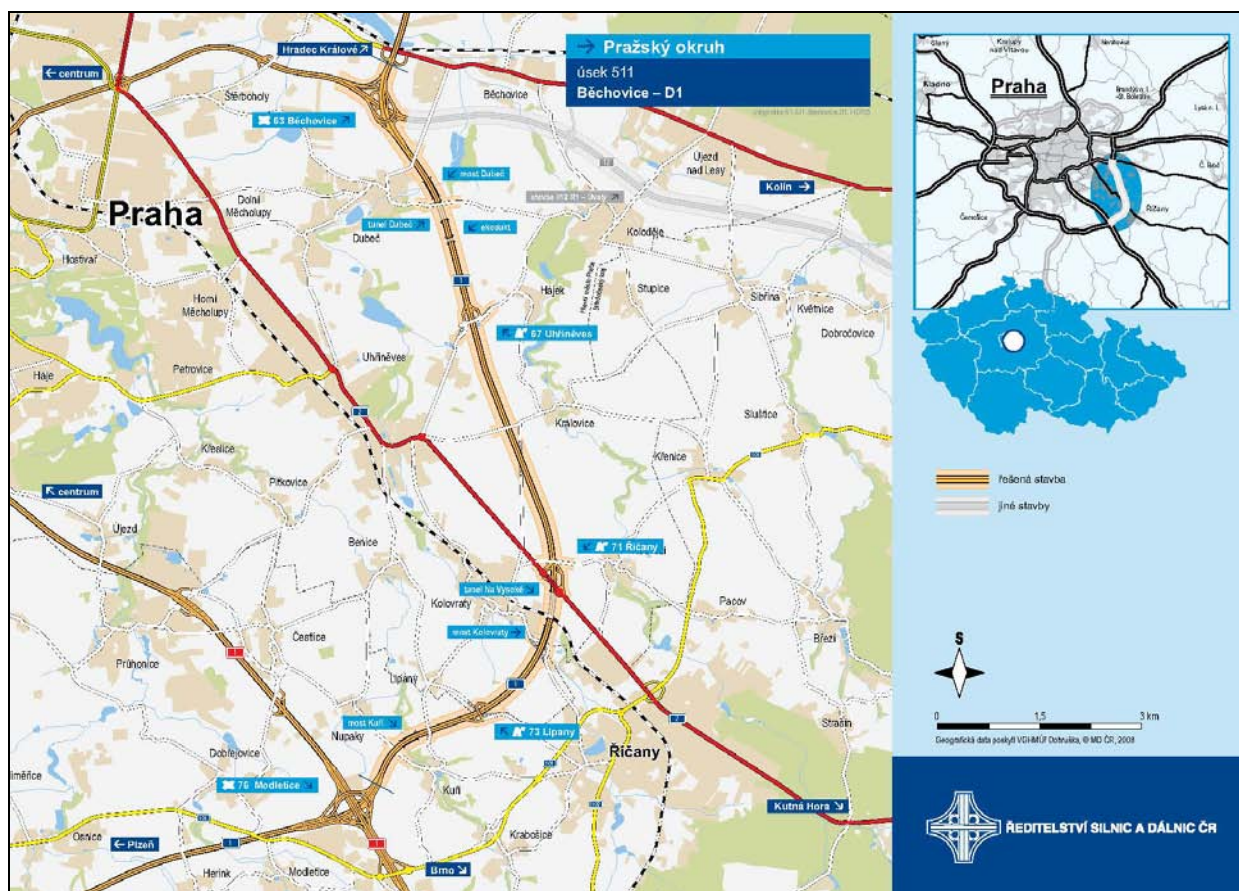


Konkrétní umístění výrobní a skladovací plochy je dáno rozměry zařízení, výměry a tvaru pozemku, dostupností pracovních sil, vhodných komunikací a velmi vyhovující návazností na stavbu navazujícího úseku dokončení obchvatu Pražského okruhu R1 511 na trase Běchovice – dálnice D1 viz následující obrázek:



Stavba 511 Běchovice – dálnice D1 bude napojena na stávající úsek Satalice – Běchovice (stavba 510) novou dopravně významnou mimoúrovňovou útvarovou křižovatkou Dubeč se Štěrboholskou radiálou a novou přeložkou silnice I/12 (Praha – Kolín). Navrhovaná přeložka silnice I/12 je vedena jižně od obce Běchovice a Újezd nad Lesy. Rovněž přeložka této silnice se připravuje k realizaci tak, aby mohla být uvedena do provozu v obdobném čase jako samotná stavba 511. Silniční okruh dále pokračuje jihovýchodním směrem mezi obcemi Běchovice a Dubeč. Kříží ho nadjezdem silnice Běchovice – Dubeč a překračuje údolí Říčanského potoka 242 m dlouhou mostní estakádou. Následuje 275 m dlouhý tunelový úsek, po kterém je přes trasu silničního okruhu převeden regionální biokoridor spolu se silnicí Koloděje – Dubeč. Přibližně po dalších 500 m je další mostní objekt pro lokální biokoridor. Silniční okruh dále prochází otevřenou krajinou mezi obcemi Královice, Netluky a Uhříněves poměrně vyrovnanou trasou. Následuje mimoúrovňová křižovatka Uhříněves, kde dochází k mimoúrovňovému křížení silnice Koloděje – Uhříněves. Ve výhledu se počítá s napojením této komunikace na silniční okruh společně s nově navrhovanou Hostivařskou spojkou, která by měla sloužit jako obchvat Uhříněvse. Další mimoúrovňová křižovatka se silnicí I/2 (Praha – Pardubice) nazvaná MÚK Říčany je navržena jako deltovitá křižovatka s výraznou preferencí hlavních dopravních vztahů na bezkolizních rampách. Připojení k silnici I/2 je řešeno okružními křižovatkami. Poté silniční okruh vjíždí do 372 m dlouhého tunelu Na Vysoké. Nad jeho jižním portálem je převedena železniční trať Benešov – Praha. Následuje mostní estakáda, kterou již podruhé překračuje Říčanský potok. Dále pokračuje trasa jižním směrem a dostává se do prostoru mezi obcemi Lipany, Nupaky na jedné straně a Kuří na straně druhé. V tomto úseku je navržena poslední mimoúrovňová křižovatka této stavby se silnicí Říčany – Lipany a nejdelší 608 m dlouhý most Kuří poblíž stejnojmenné obce. Úsek stavby končí před mimoúrovňovou

křižovatkou s dálnicí D1. Tento úsek bude od severu napojen na stávající trasu SOKP Satalice – Běchovice (stavba 510) a od jihozápadu na stavbu 512 dálnice D1 – Jesenice – Vestec. Celková délka stavby je 12,571 km, stavba zaujímá 2 hloubené tunely (Dubeč 275 m, Na Vysoké 372 m), dále počet MÚ křižovatek budou 4 (Dubeč, Uhříněves, Říčany, Lipany), počet mostů činí celkem 30 a dále vybudování 7 protihlukových stěn o celkové délce délka 4164 m (viz 2 následující schémata)



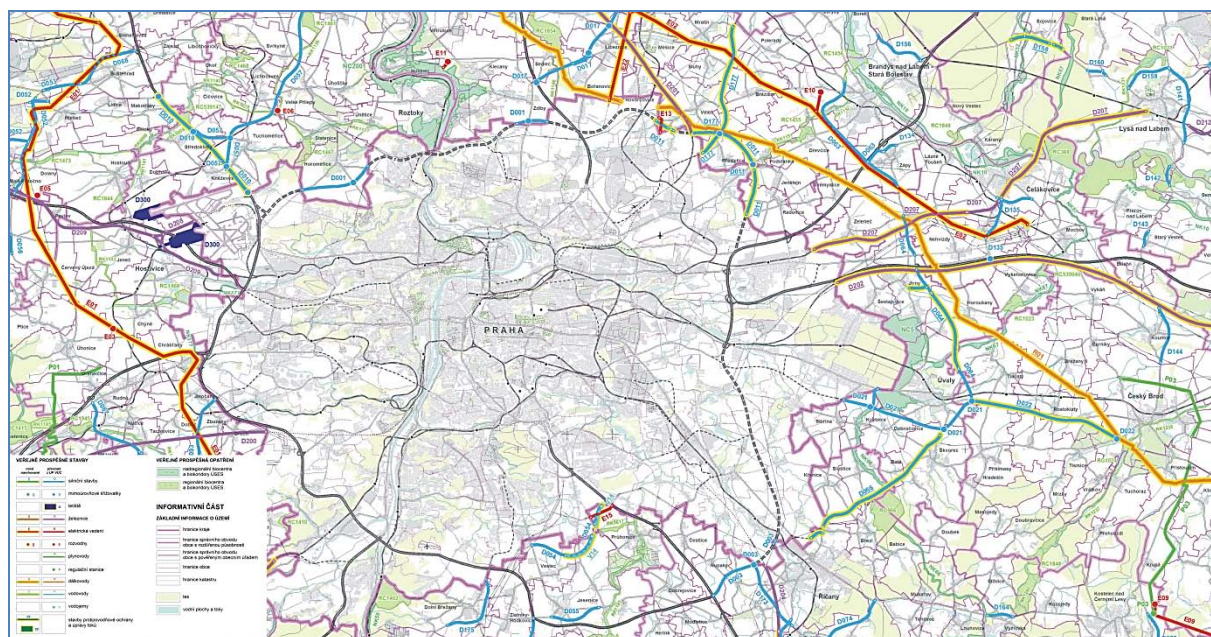
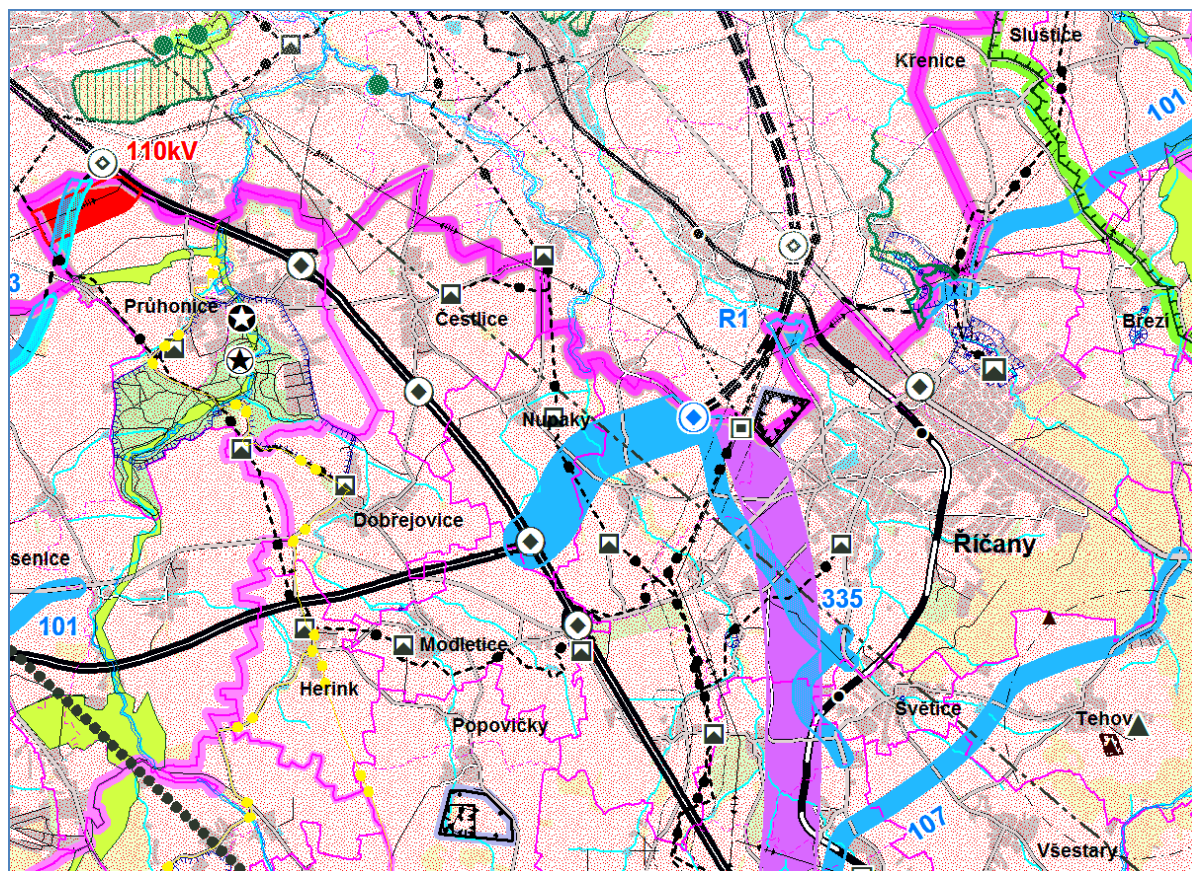
Vymezení výrobní a skladovací plochy bude sloužit pro potřeby stavby úseku R1511 a bude v ní realizována též výroba speciálního vysokoúnosného a vysokopevnostního betonu. Z hlediska navrženého řešení, jeho situování v terénu a vlastnictví pozemků není možné očekávat kumulaci

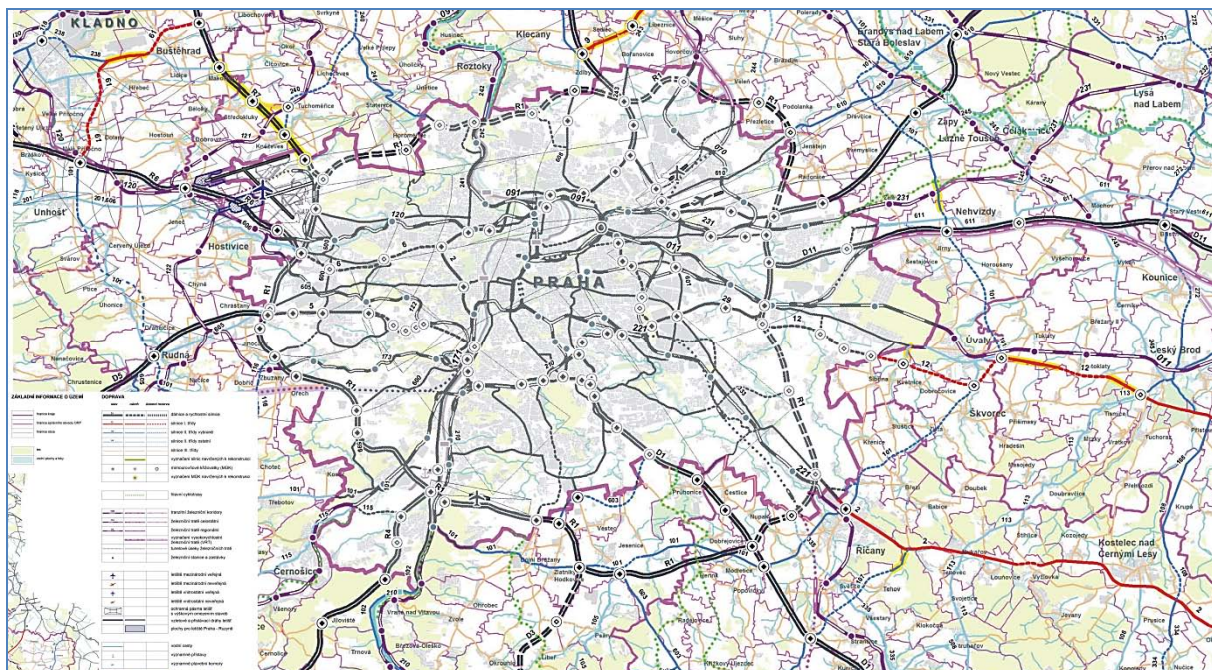
s jinými záměry. Není předpokládána kumulace vlivů na životní prostředí, jež by vedla k významně negativnímu znečišťování nebo dokonce k poškozování životního prostředí.

Dne 11. května 2016 vláda ČR schválila plán ministerstva dopravy, který minimalizuje dopady na skupinu dopravních staveb, kterých by se mohlo dotknout opakování procesu EIA (posouzení vlivu na životní prostředí). Ministerstvo dopravy zároveň navrhlo postup, který zajišťuje, že se případné opakování posudků EIA nepromítne do úspěšného čerpání evropských zdrojů z Operačního programu Doprava. Ministerstvo životního prostředí zároveň promptně připravuje novelu zákona EIA, která umožní stavět 11 vybraných klíčových dopravních staveb bez opakování procesu EIA. Mezi prioritní dopravní stavby, o kterých zástupci Úřadu vlády, Ministerstva životního prostředí a Ministerstva dopravy vyjednávali v Bruselu, patřily mimo jiné dostavba další části Pražského okruhu. Podle nejnovějších informací je ve vládním seznamu schváleno pouze 10 prioritních dopravních staveb, které by měly dostat rychle ověřovací stanovisko a nečekat na nový posudek EIA. Výstavba R1 511 není prozatím zařazená, nicméně se na Úřadě vlády uskutečnila už šestá porada ekonomických ministrů (PEM), kde mimo jiné jednali o chybějícím hodnocení EIA především u nejdůležitější dopravní infrastruktury – dokončení Pražského okruhu. Odsunutí výstavby R1 511 by mělo přímý dopad na lidi, kteří v daném regionu žijí a trpí z důvodu chybějící důležité části silniční infrastruktury.

Klíčové plánované veřejně prospěšné stavby a infrastruktura poblíž předmětného záměru výrobní a skladovací plochy v k.ú. Dobřejovice jsou uvedené ve schválených Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje a zejména v jejich 1. aktualizaci. Dne 27.7.2015 Zastupitelstvo Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK 1. Akt ZÚR SK rozhodlo o vydání 1. Aktualizace ZÚR Středočeského kraje. Předmětem 1. Akt ZÚR SK bylo řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a dalších klíčových - souvisejících staveb na území Středočeského kraje. Povinnost zpřesnění koridoru dálnice D3, která je uvedena v PÚR ČR 2008 a v PÚR ČR, ve znění Aktualizace č.1, vyplývá ze stavebního zákona. Z hlediska republikového výstavba Středočeského úseku D3 zlepší napojení významných středisek osídlení – Táboru a Českých Budějovic na hl. m. Prahu jako centrum republiky a odlehčí dopravní zátěži na dálnici D1 a silnici I/3, která tyto vazby v současné době z velké části přenáší. V území jižně hl. m. Prahy chybí odpovídající kapacitní radiální trasa, která by novým koridorem umožnila přechod přes údolí Zahořanského potoka a zejména dolního úseku Sázavy. Stávající silnice II/105 jednak prochází ve velkém rozsahu osídlením (Psáry, Jílové u Prahy, Kamenný Přívoz), jednak svými parametry neodpovídá standardu silnic II. třídy. Silnice II/603, která přenáší radiální vazby od Týnce nad Sázavou, v celém rozsahu prochází osídlením. Pro regionální vazby je proto významný zejména úsek Jesenice – Václavice. Navazující Václavická spojka umožňuje propojení dálnice D3 se stávající silnicí I/3 v MÚK Benešov sever, a tím i etapovou výstavbu dálnice D3 od SOKP. Tento severní úsek dálnice D3 umožňuje napojení zejména obcí Psáry a Libeň, města Jílové u Prahy a přes Petrov spojení na Davli, obcí Kamenný Přívoz, Krňany, Lešany, Hradištko, obcí Netvořice, Vysoký Újezd, Rabyně a Neveklov (II/105) a města Týnec nad Sázavou. V jižní části kraje dálnice D3 významně zlepšuje dostupnost Sedlčanska, Sedlecka a Voticka (Heřmaničky). 1. Akt ZÚR SK byla pořizována na návrh oprávněného investora - Ředitelství silnic a dálnic ČR - v souladu s § 42 odst. 6 stavebního zákona.

Klíčové veřejně prospěšné stavby a infrastruktura jsou uvedené v následujících mapkách podle schválené 1. Aktualizace ZUR SK.



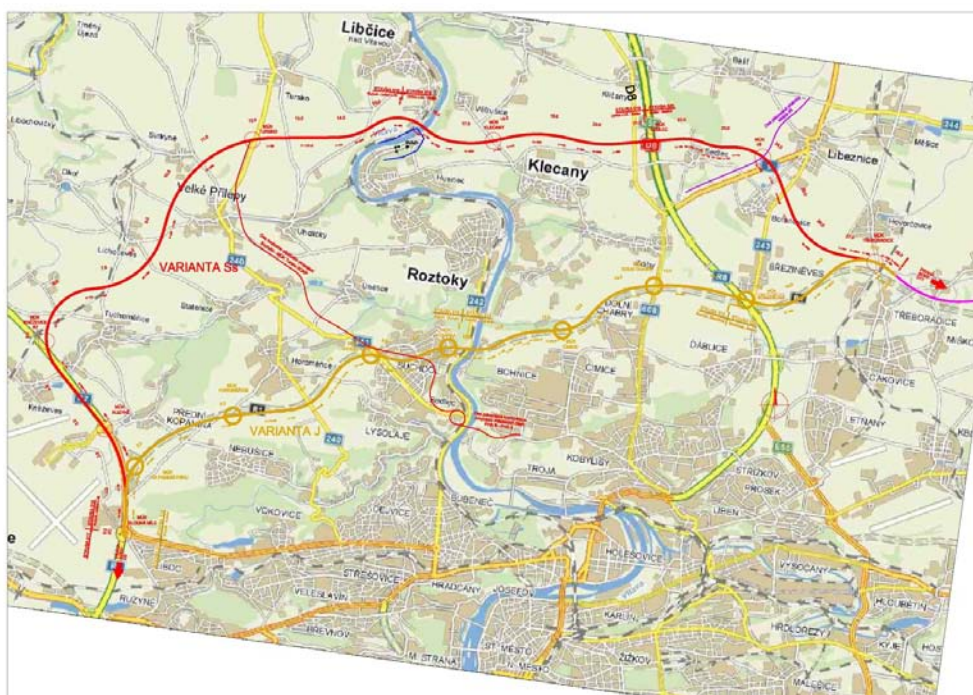


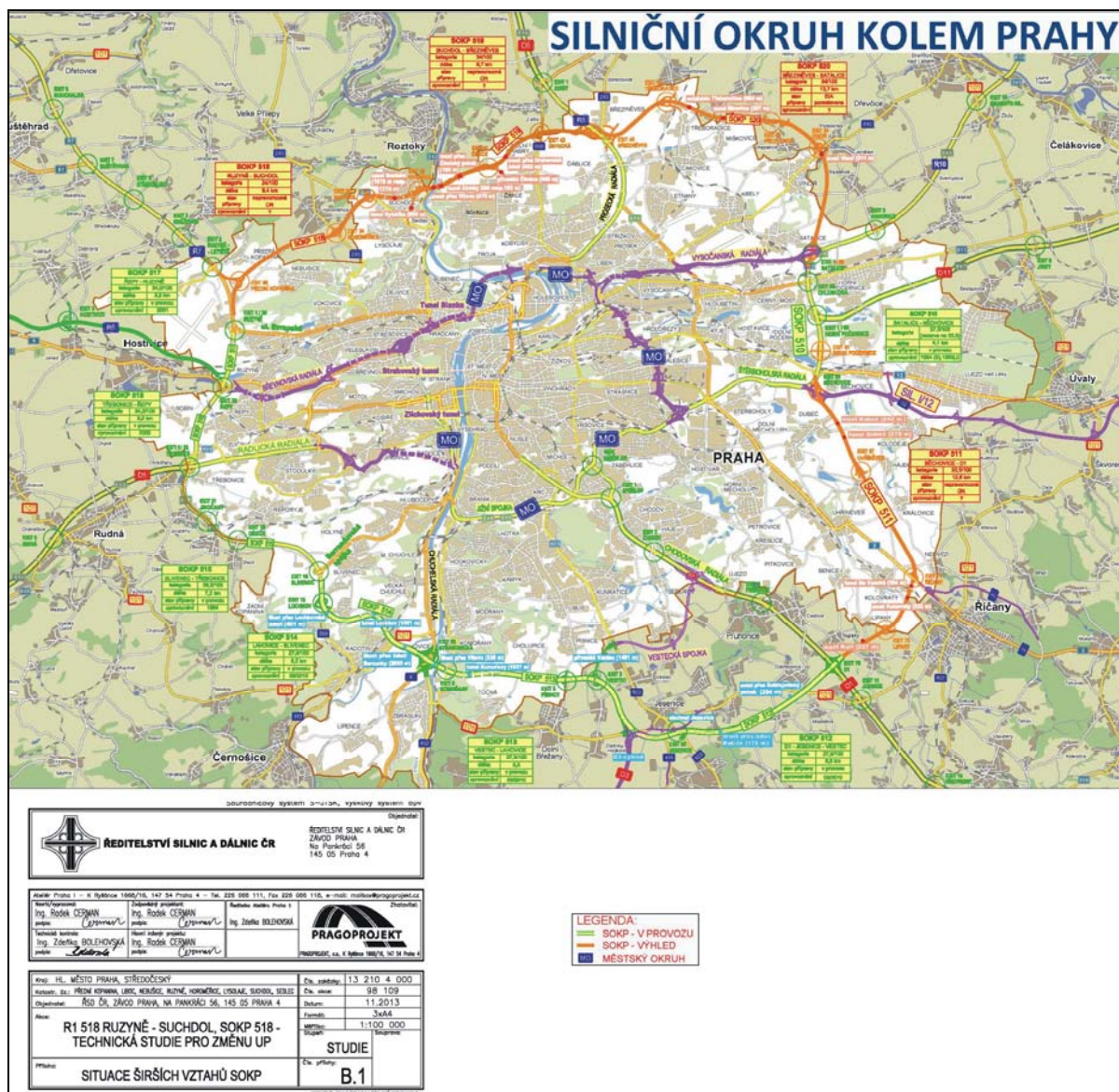
Harmonogram plánované a strategické výstavby SOKP, včetně stavby SOKP 511 Běchovice - D1 je uvedený v následující tabulce:

STAVBA	EIA	Stanovisko MŽP	DÚR	ÚR	DSP	SP	možné zahájení výstavby
SOKP 511 Běchovice - D1	02 / 2001	11 / 2002	08 / 2005	2014	2015	2016	nejdříve 2018-2020
SOKP 518 Ruzyně - Suchdol	10 / 2000	04 / 2002	12 / 2005	2017	2018	2019	nejdříve 2020-25
SOKP 519 Suchdol - Březiněves	10 / 2000	04 / 2002	19 / 2005	2017	2018	2019	nejdříve 2020-25
SOKP 520 Březiněves - Satalice	2017	2018	2019	2021	2022	2023	nejdříve 2020-25

V letech 2014 – 2015 pokračovala kompletace dokumentace pro územní rozhodnutí, inženýrská činnost k zajištění územního rozhodnutí a příprava smluv na přeložky s vlastníky inženýrských sítí pro stavbu SOKP 511 Běchovice - D1. V rámci projednání DÚR s Českými drahami bylo nutné doplnit dokumentaci o přeložku železniční trati v úseku Kolovraty – Říčany pro vydání souhrnného stanoviska Českých drah. V současné době je již zajištěné Souhrnné stanovisko SŽDC.

Další plánované a schválené záměry jsou uvedené v následujících mapkách:



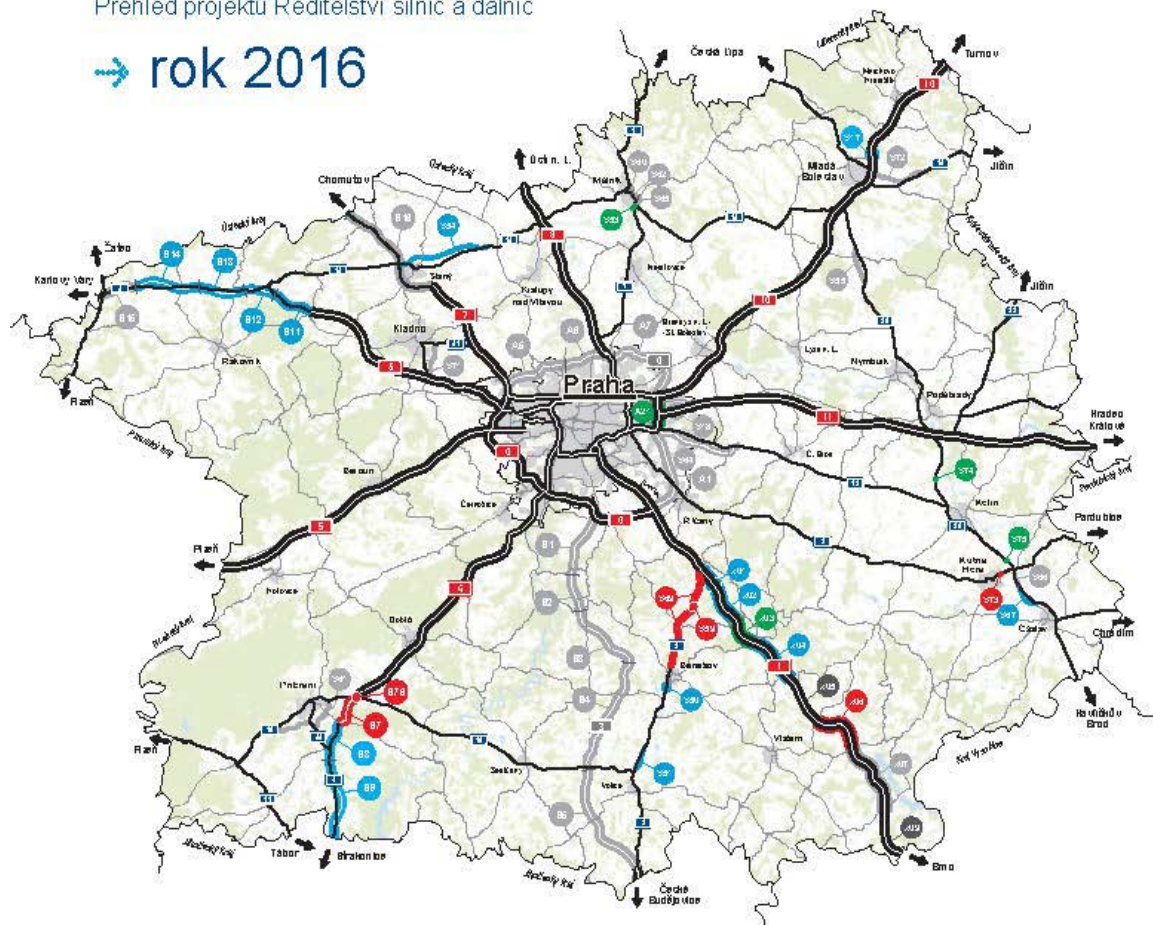


Středočeský kraj a Praha



Přehled projektů Ředitelství silnic a dálnic

→ rok 2016



stavby v kraji

x01	D1	úsek 01, most Šmejkalova	
x02	D1	úsek 02, 21 Mírošovice – 29 Hučedonice	8,6 km
x03	D1	úsek 03, 29 Hučedonice – 34 Oštědek	4,6 km
x04	D1	úsek 04, 34 Oštědek – 41 Šternou	7,2 km
x05	D1	úsek 05, 41 Šternou – 49 Psáře	zprovozněno
x06	D1	úsek 06, 49 Psáře – 56 Soutice	1,7 km
x07	D1	úsek 07, 56 Soutice – 66 Loket	10,0 km
x09	D1	úsek 09, 66 Loket – 76 Hořice	zprovozněno
A1	D0	511 Běchovice – D1	12,6 km
A5	D0	518 Ruzyně – Suchbát	9,4 km
A6	D0	519 Suchbát – Březíněves	6,7 km
A7	D0	520 Březíněves – Satalice	13,7 km
A21	D0	510 Satalice – Běchovice	4,1 km
S1	D3	0301 Praha – Jílové	7,9 km
S2	D3	0302 Jílové – Hostěradice	5,0 km
S3	D3	0303 Hostěradice – Neštětice	11,5 km
S4	D3	0304 Neštětice – Vrána	16,5 km
S5	D3	0305 Vrána – Nová Hospoda	16,8 km
S7	D4	Skalka – křižovatka II/118 (Háje)	4,8 km
S8	D4	křižovatka II/118 (Háje) – Milín	5,7 km
S9	D4	Milín – Lety	11,8 km
S11	D6	Nové Strašecí – Řevničov	5,6 km
S12	D6	Řevničov, obchvat	4,2 km
S13	D6	Krupá, přeložka	6,5 km
S14	D6	Hořesedly, přeložka	9,2 km
S15	D6	Hořovický, obchvat	5,2 km
S16	D7	Slaný – hranice kraje	16,4 km
S17	D10	MÚK Kosmonosy	
S18	D11	MÚK Beranika	

stavby v kraji

S50	I/3	Beněšov, křižovatka u Topolu	1,7 km
S61	I/3	Olbramovice, přeložka	3,4 km
S63	I/6 a V16	Mělník, obchvat, 1. stavba	0,8 km
S64	I/16	Slaný – Váňary	13,4 km
S65	I/38	Lustenice – Újezd	6,1 km
S69	I/3	Čtyřkoly, MÚK	
S60	I/6 a V16	Mělník, obchvat, 2. stavba	1,5 km
S61	I/18	Příbram, JV obchvat	9,9 km
S62	I/6 a V16	Mělník, obchvat, 3. stavba	1,5 km
S64	I/12	D0 – Úvaly	12,6 km
S65	I/6 a V16	Mělník, obchvat, 4. stavba	1,0 km
S66	I/38	Mařín – Kuchynka, přeložka	1,5 km
S67	I/38	Církvice, obchvat	6,1 km
S69	I/3	Mírošovice – Beněšov, uspořádání 2+1	14,0 km
S71	I/61	Propojení R6 a R7, I. etapa	
S72	I/16	Mladá Boleslav – Martinovice	8,4 km
S73	I/2	Kutná Hora, most ev.č. 2.013	0,3 km
S74	I/38	Nová Ves, most ev.č. 38-034 přes trať ČD	
S75	I/38	Mařín, rekonstrukce mostu ev.č. 38-042	
S76	I/18	Skalka, most ev.č. 18-014	

silniční a dálniční síť k 1. 1. 2016

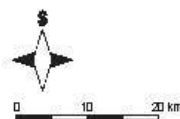
Uvedení do provozu v roce 2016

Akce v realizaci v roce 2016

Projekty v průběhu příprav

Projekty v průběhu příprav

Copyright: mapa: KČMÚL Brno, DMO ČR, 2008



Legenda

dálnice	hranice krajů
silnice I. třídy, čtyřpruhové, směrnicí dělené	silniční hranice
silnice pro motorové vozidla	místní silnice v síti silnic (přeložka)
silnice I. třídy	
silnice II. třídy	
železniční trať	železnice

Harmonogram přípravy a výstavby dálnice D3 ve Středočeském kraji (v blízkosti plánovaného záměru) v závislosti na postupu investorské přípravy jednotlivých úseků - etap jsou uvedené v následující tabulce a mapkách:

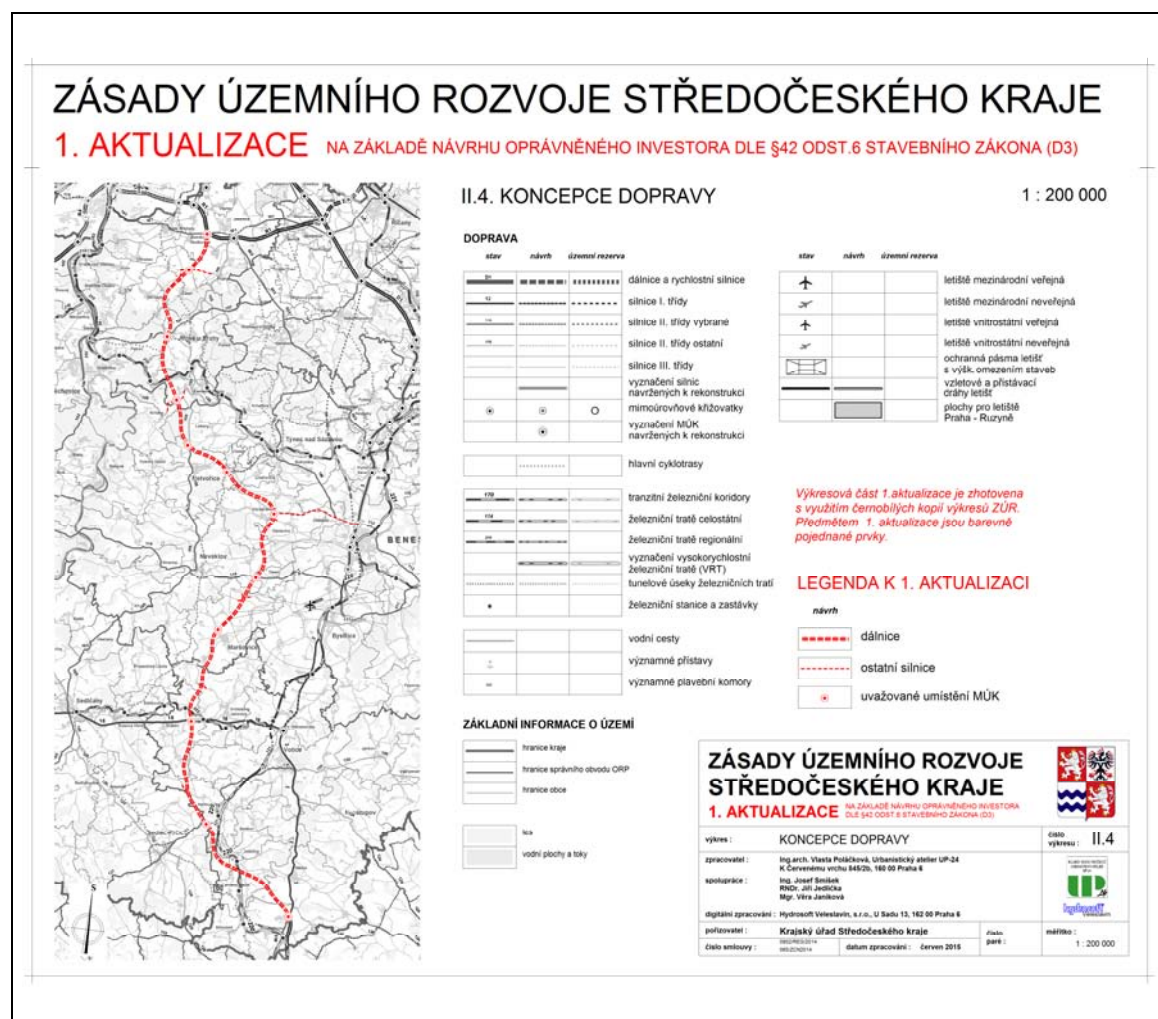
Stavba	ÚPD	EIA	stanovisko MŽP	DÚR	ÚR	DSP	SP	možné zahájení výstavby
0301 Praha - Jílové	ÚP VÚC Pražský region (12/2006)	oznámení 06/2007 dokumentace 08/2010	02/2012	2014	2015	2016	2018	2019
0302 Jílové-Hostěradice	dtto	oznámení 06/2007 dokumentace 08/2010	02/2012	2014	2015	2016	2018	2019
0303 Hostěradice-Václavice	ÚP VÚC Benešovsko (12/2006)	oznámení 06/2007 dokumentace 08/2010	02/2012	2014	2015	2016	2018	2019
0304 Václavice-Voračice	dtto	oznámení 06/2007 dokumentace 08/2010	02/2012	2014	2015	2016	2018	2019
0305-I Voračice-Nová Hospoda	dtto	oznámení 06/2007 dokumentace 08/2010	02/2012	2014	2015	2016	2018	2019

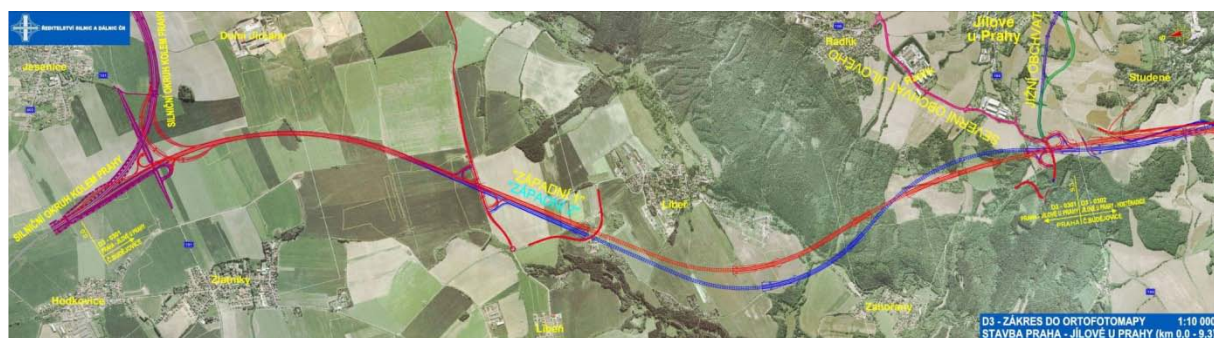
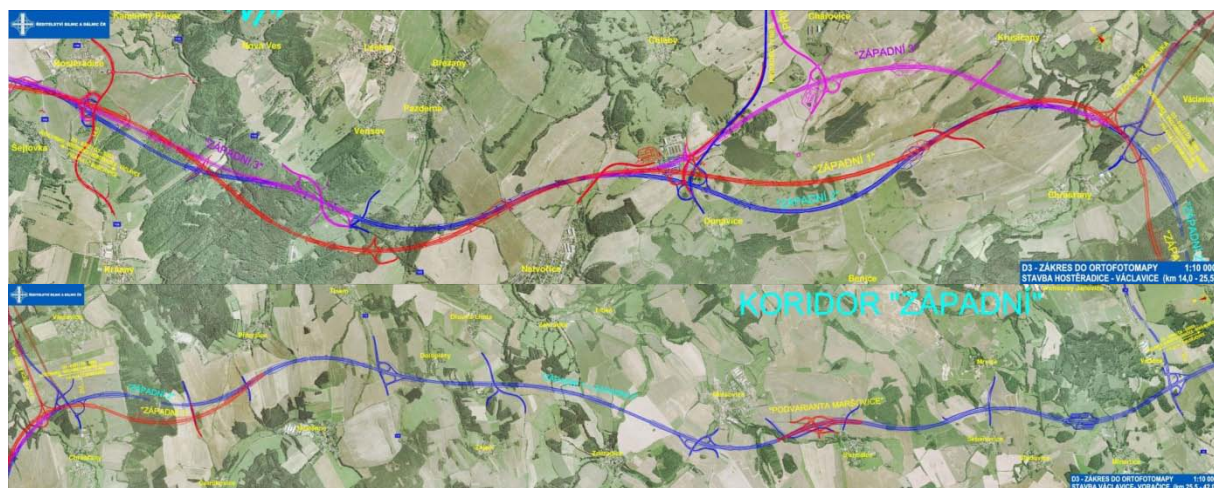
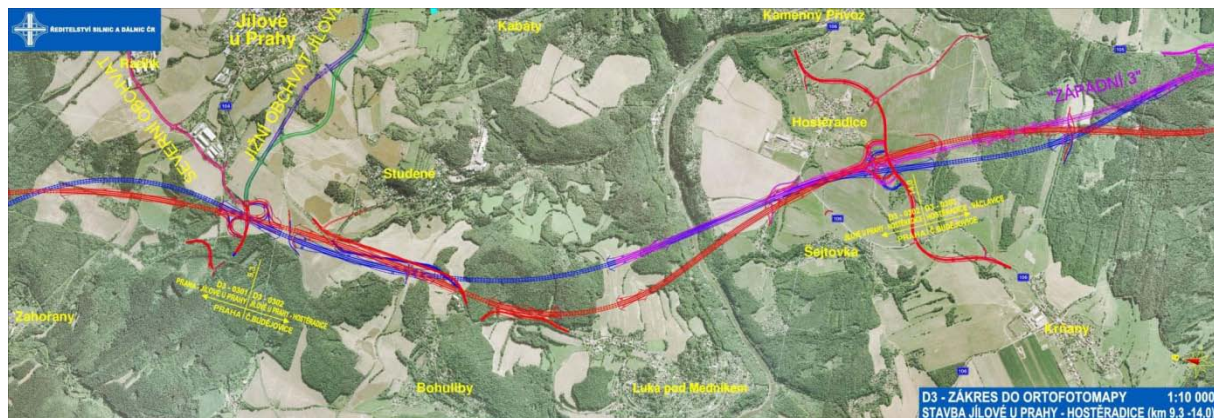
-Úsek Praha - Jílové u Prahy (celková délka stavby max. 9,150 km, počet MÚ křižovatek 2 + 1 úprava, počet tunelů max. 3, počet mostů celkem 7)

-Úsek Jílové u Prahy – Hostěradice (celková délka stavby max. 4,610 km, počet MÚ křižovatek 1, počet tunelů max. 3, počet mostů celkem 4)

- Úsek Hostěradice – Václavice (celková délka stavby max. 11,520 km, počet MÚ křižovatek 3, počet tunelů max. 3, počet mostů celkem 13)

-Úsek Václavice – Voračice (celková délka stavby max. 15, 790 km, počet MÚ křižovatek 3, počet tunelů max. 1, počet mostů celkem 24)





Změna č. 2 doplňuje základní koncepci rozvoje obce a ochrany a rozvoje jeho hodnot, stanovenou ve schváleném ÚP o plochu VS-výroba a skladování, která dosud v ÚP nebyla zařazena a jejíž význam (veřejný zájem) převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu.

Celkovou bilanci záborů ZPF v ÚP Dobřejovic včetně navýšení změnou č. 2 lze tak považovat za přiměřenou. Zábor 1. třídy ochrany je v tomto případě v souladu s § 4 odst. 3 zákona ZPF zdůvodněn veřejným zájmem (výše), protože: „(3) Zemědělskou půdu I. a II. třídy ochrany lze odejmout pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu“.

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.

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. Změnou přesto kromě drobného celkového rozšíření o 0,58 ha v rámci lokality Z2-5 nebylo navrženo nové zastavitelné plochy pro bydlení vymezovat.

Největším vymezeným zastavitelným územím změnou č. 2 je rozvojová lokalita VS – plochy výroby a skladování o rozloze 2,38 ha, jejíž umístění bylo požadováno Doplněním zprávy o uplatňování ÚP a jezdůvodněno veřejným zájmem (kapitola 2.6. tohoto odůvodnění). Celkem dochází k rozšíření zastavitelných ploch o 3,24 ha.

V případě plochy Z2-5 lze rozsah navrhovaného záboru ZPF akceptovat, většinou se jedná o III. třídu ochrany. V případě plochy Z2-7 má být zábor učiněn na I. třídě ochrany ZPF. Tento zábor je zde v souladu s § 4 (3) zákona č. 334/1992 Sb. ve znění zákona č. 41/2015 Sb. možno učinit pouze tehdy, když bude prokázán jiný veřejný zájem, který výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany zemědělského půdního fondu (viz kapitola 2.6 tohoto odůvodnění).

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. V lokalitě Z2-4 je vymezena plocha pouze územní rezervy pro výstavbu suché nádrže a revitalizaci potoka.

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, které po nabytí účinnosti změny č.2 nahradí grafickou část B platného ÚP Dobřejovic

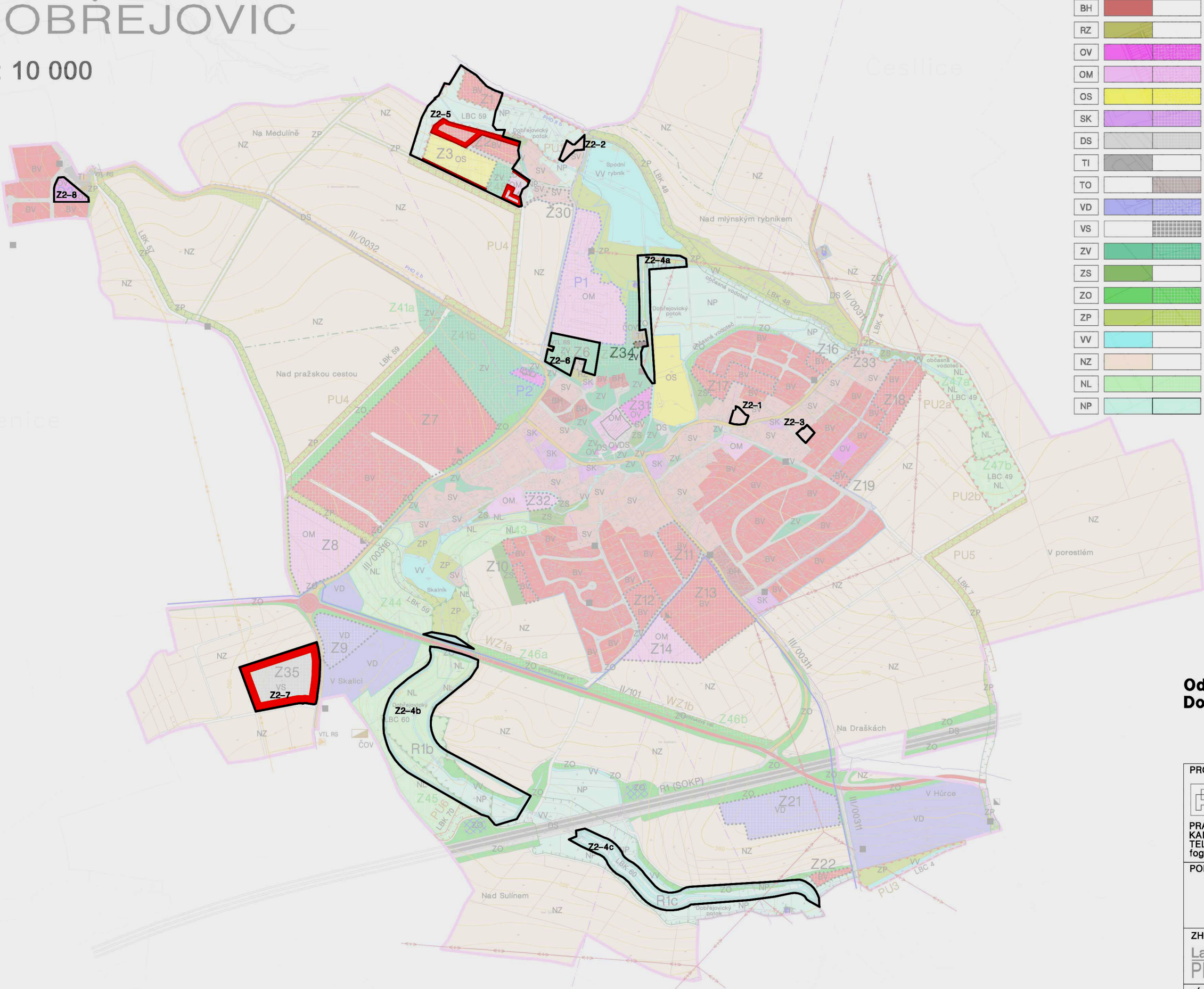
Počet listů textové části Odůvodnění změny č.2: 27

Počet listů grafické části Odůvodnění změny č.2: 2

Počet samostatných výkresů: 1 výkres

ÚZEMNÍ PLÁN
DOBŘEJOVIC

1 : 10 000



SV	plochy stabilizované (stáv.)	plochy smíšené obytné venkovské
BV	bydlení – v rodinných domech venkovské	
BH	bydlení v bytových domech	
RZ	rekreace zahradkové 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	
VS	plocha výroby 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	

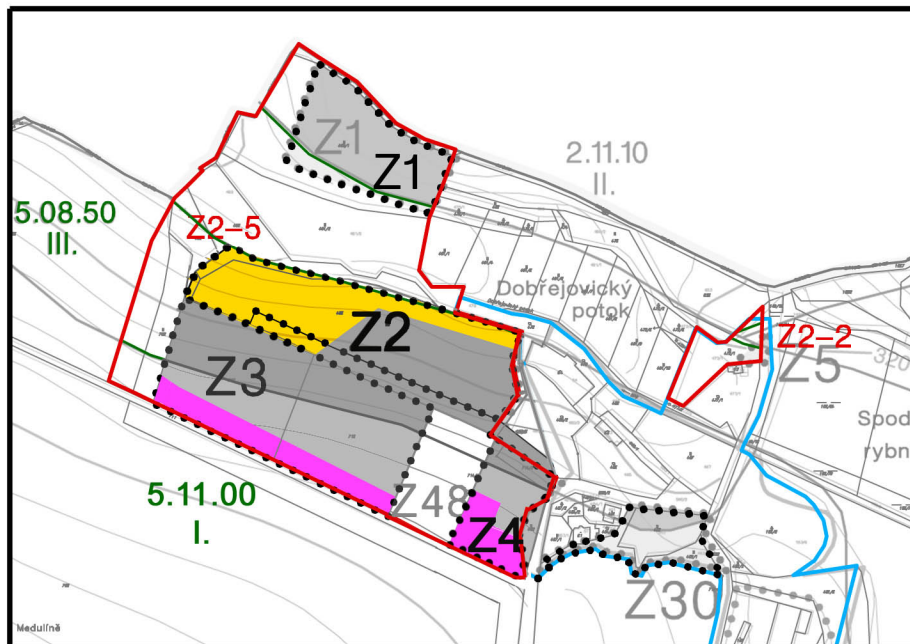
LBC	ÚSES – lokální biocentrum
LBK	ÚSES – lokální biokoridor
	ochranné pásmo Průhonického parku
	nemovité kulturní památky a areály
	retenční usazovací nádrž
	dálnice, rychlostní silnice
	silnice II. třídy
	silnice III. třídy
	místní obslužné komunikace
	ostatní cesty a účelové komunikace
	vrchní vedení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

	hranice řešeného území
	zastavěné území k 21. 4. 2016 (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

Odůvodnění změny č. 2 územního plánu Dobřejovic

PROJEKTANT :	VEDOUČÍ PROJEKTANT ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR AUT. ARCHITEKT ČKA 002667 RESITELÉ ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR ING.ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ ING. PAVEL HOLUBEČ ING.ARCH.MARKÉTA SEDLOVÁ
POŘIZOVATEL :	OBCENÍ ÚŘAD DOBŘEJOVICE NA NÁVSI 26, DOBŘEJOVICE 251 01 ŘÍČANY U PRAHY, IČ 00240141 TEL. 323 637 112, FAX 323 637 112 STÁROSTA ING. JIRÍ KAPPEL
ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL :	PRISVICH s.r.o. NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE JEDNATEL ING. LADISLAV VICH TEL. 241 444 053 IČ 27101053
VÝKRES :	Vyznačení lokalit Z2-1 až Z2-8 změny č. 2 na podkladě zmenšeného hlavního výkresu
MĚŘÍTKO:	1:10000
DATUM:	08/2016
PARÉ:	

D2



VÝŘEZ 1

LEGENDA



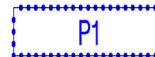
údaje mapy KN – platnost ke dni 9.3.2016



zastavěné území k 21.8.2016
(vymezeno dle paragrafu 58
stavebního zákona nad mapou KN)



Z1 zastavitelné plochy



P1 plochy přestavby

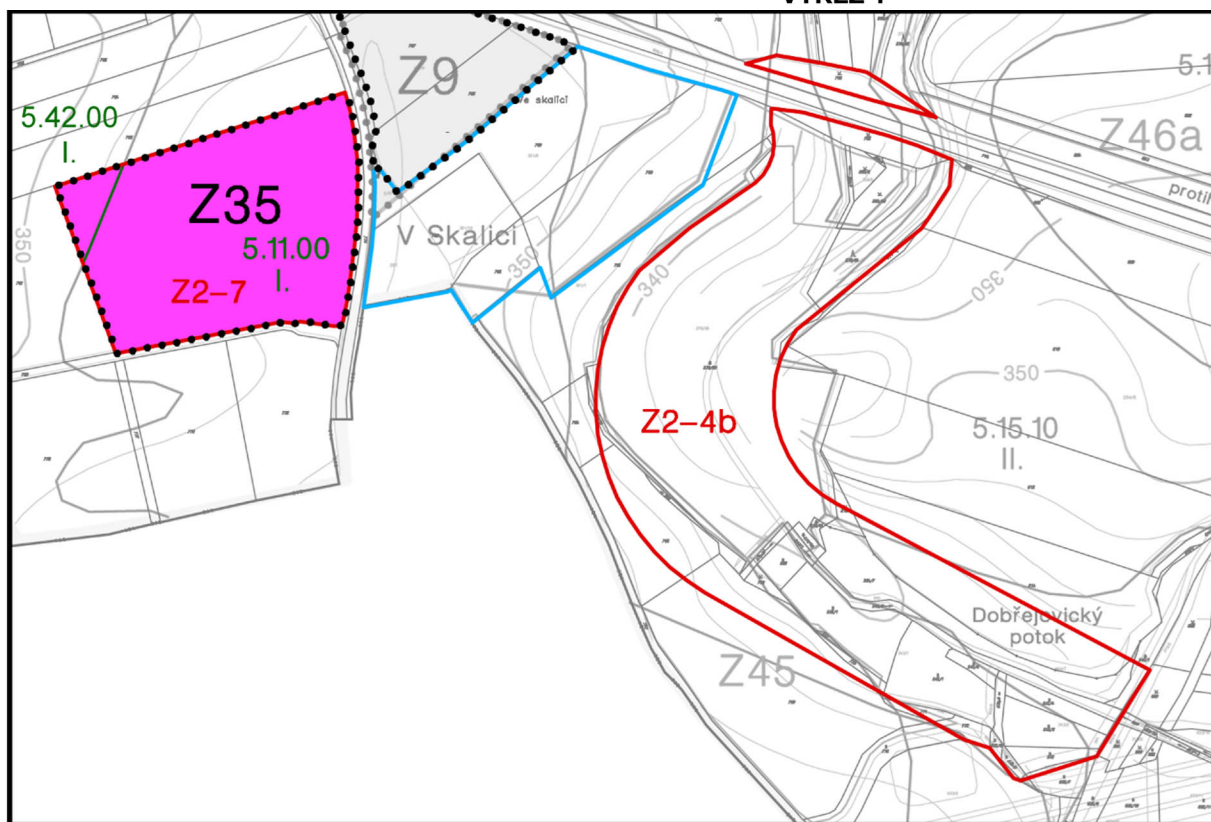
třídy ochrany zemědělské půdy



I. třída ochrany



III. třída ochrany



VÝŘEZ 5

Z2-1

vyznačení lokalit změny č. 2

VÝŘEZ 1: LOKALITY Z2-2,Z2-5

VÝŘEZ 5: LOKALITY Z2-7,Z2-4b

ZMĚNA Č. 2 ÚP DOBŘEJOVIC

VÝKRES Č.D3 VÝKRES ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU-VÝŘEZ 1,5; 1:5000