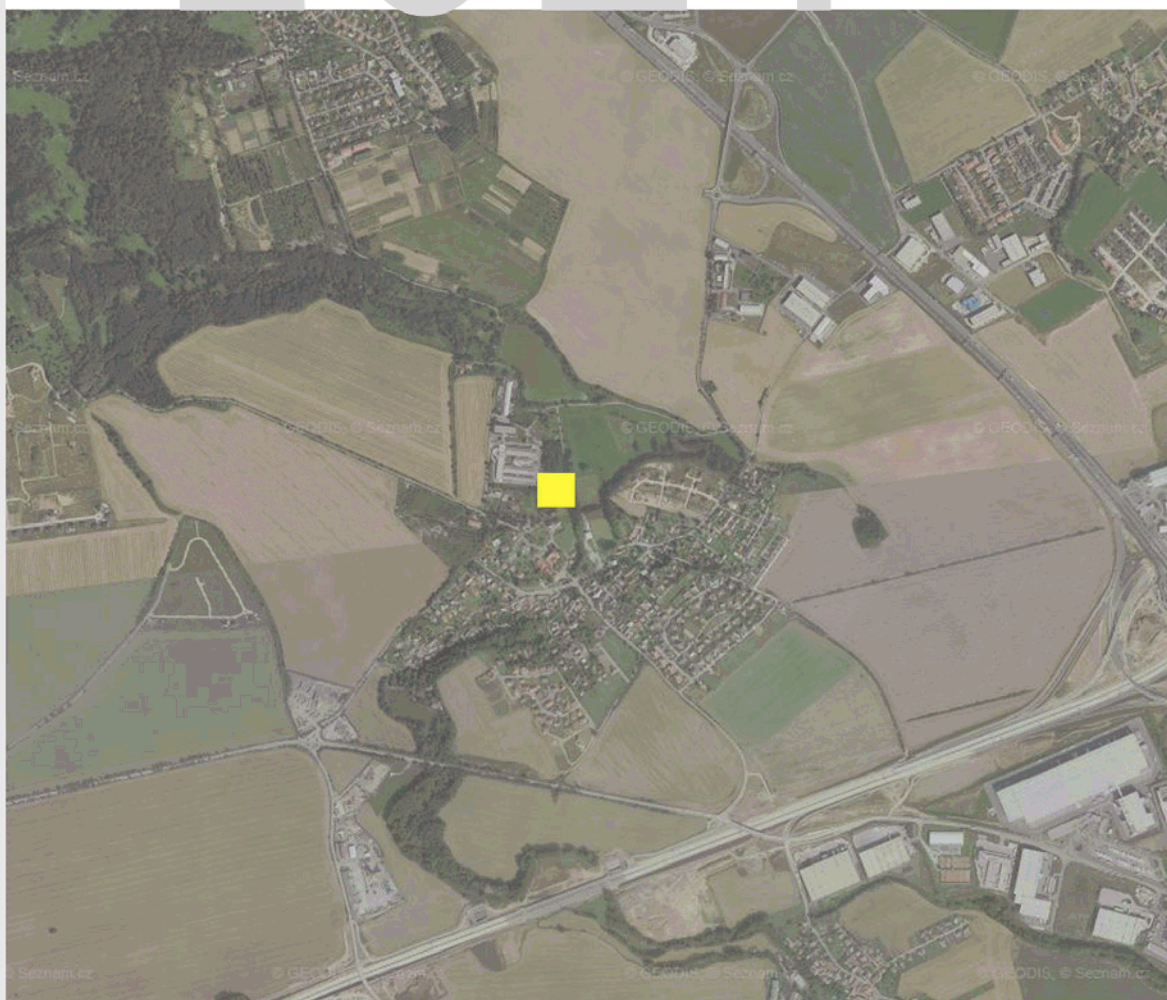


01-2014



ZMĚNA Č.1 ÚP DOBŘEJOVIC

NÁVRH A ODŮVODNĚNÍ

ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY:

1. ZMĚNA Č.1 ÚP DOBŘEJOVIC

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

B1	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ-LOKALITA Z1-1,	1: 5000
B2	HLAVNÍ VÝKRES-LOKALITA Z1-1,	1: 5000
B4	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ	1: 5000
B6	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ-LOKALITA Z1-1,	1: 5000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚP DOBŘEJOVIC

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

D1	KOORDINAČNÍ VÝKRES-LOKALITA Z1-1,	1: 5000
D2	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	

POŘIZOVATEL

OBECNÍ ÚŘAD DOBŘEJOVICE
DOBŘEJOVICE, NA NÁVSI 36, 251 01 ŘÍČANY U PRAHY
STAROSTKA OBCE: ING. MARIE ŽILKOVÁ
TEL. 725 021 828
e-mail obec.dobrejovice@volny.cz

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

PRISVICH, s.r.o.
NA NÁMĚSTÍ 63, 252 06 DAVLE, IČ 271101053
KANČELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053
e-mail prisvich@prisvich.cz

PROJEKTANT ZMĚNY



FOGLAR ARCHITECTS

KUBIŠTOVA 6/1131, PRAHA 4, IČ 66473021
KANČELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2
VED. PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
TEL., FAX 224 919 889
e-mail foglara@foglar-architects.cz

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 73891095
ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE
ODD. ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING. JAROSLAV SMÍŠEK
TEL. 252 283 946, FAX 252 280 775



ZMĚNA Č.1 ÚP DOBŘEJOVIC

1.

ZMĚNA č. 1 ÚP DOBŘEJOVIC

OBSAH:

TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY

GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY

-NA PODKLADĚ VÝŘEZŮ VÝKRESŮ ÚP DOBŘEJOVIC:

B1	ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ-LOKALITA Z1-1,	1: 5000
B2	HLAVNÍ VÝKRES-LOKALITA Z1-1,	1: 5000
B4	VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ-LOKALITA Z1-1	1: 5000
B6	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ-LOKALITA Z1-1, 1: 5000	

1. Změna č.1 ÚP Dobřejovic

ZÁVAZNÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVIC SE ZMĚNOU Č.1 MĚNÍ NÁSLEDOVNĚ:

1)

Změnou č. 1 se do kapitoly **Aa. Vymezení zastavěného území** doplňuje text:

„Změna č.1 vymezuje 1 lokalitu v zastavěném území, označenou v textové i grafické části Změny Z1-1, která je z plochy TI-stav převedena do plochy TI-návrh pro rozšíření stávajícího areálu ČOV. Změnou č.1 nedochází k dotčení hranice zastavěného území“.

2)

Změnou č. 1 se do kapitoly **Ac2. Vymezení zastavitelných ploch** doplňuje položka:

„Z 34, lokalita změny č.1- rozšíření areálu ČOV- rozloha 0,070 ha- technická infrastruktura-TI“

3)

Pro plochy s rozdílným způsobem využití TI- technická infrastruktura jsou závazné regulativy funkčních ploch stanovené závaznou částí ÚP Dobřejovic, které se změnou č.1 doplňují v kapitole

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

-vypouští se text:

„(pozn. týká se pouze existujících ploch;

územní plán nenavrhuje nové plochy s tímto způsobem využití)“

-doplňuje se text v odstavci 5) Zvláštní podmínky takto:

„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 nutno postupovat v souladu s citovaným zákonem.“

4)

Změnou č. 1 se **kapitola 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** doplňuje o položku v oblasti technické

infrastruktury takto:

„WT2- rozšíření areálu ČOV“

5)

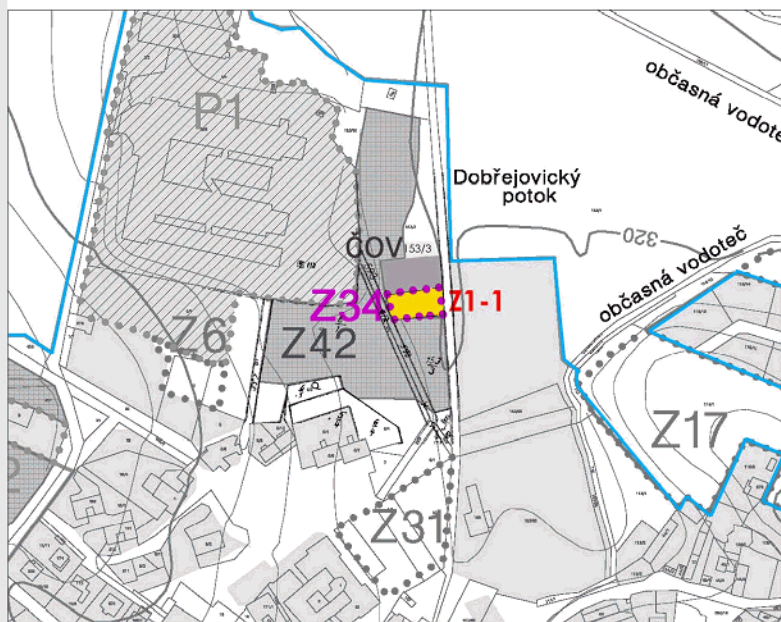
Grafickou část změny č.1, kterou se mění a doplňuje ÚP Dobřejovic tvoří výřezy těchto výkresů platného ÚP Dobřejovic:

výkres B1-Základní členění území-lokalita Z1-1,	1: 5000
výkres B2-Hlavní výkres-lokalita Z1-1,	1: 5000
výkres B4-Vodní hospodářství-lokalita Z1-1,	1: 5000
výkres B6 -Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací-lokalita Z1-1,	1: 5000

6)

Počet listů změny č.1: 1, grafické přílohy: 4

VÝŘEZ 1
LOKALITA Z1-1



1: 5 000

LEGENDA

	zastavěné území
	zastavitelné plochy
	plochy přestavby
	plochy, kde podmínky stanoví regulační plán
	plochy, kde změny prověří územní studie
	plochy zeleně

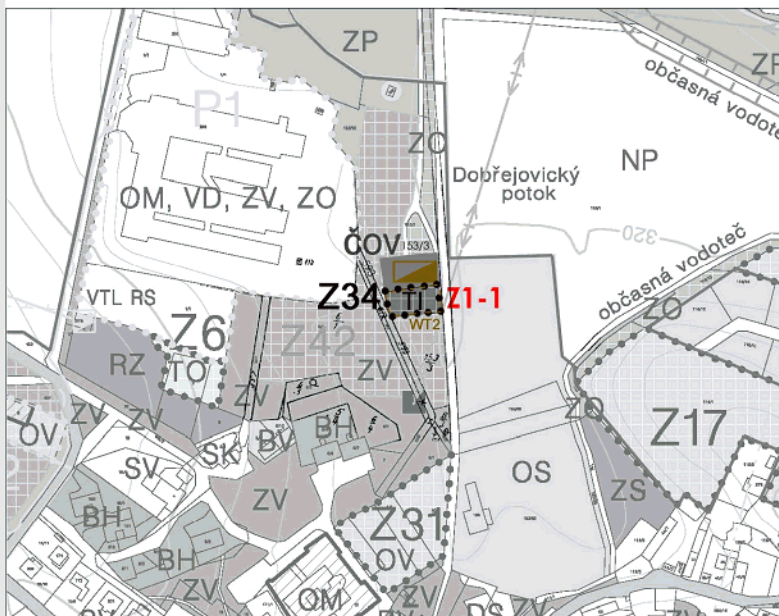
	PLOCHA ŘEŠENÉ LOKALITY
Z1-1	OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY
	zastavitelná plocha-rozšíření areálu ČOV

S

ZMĚNA Č.1 ÚP DOBŘEJOVIC

B1-základní členění území
lokalita Z1-1, 1:5000
(NA PODKLADĚ VÝKRESU B1 ZÁKLADNÍ ČLENĚNÍ ÚZEMÍ ÚP)

VÝŘEZ 1
LOKALITA Z1-1



1: 5 000

LEGENDA

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

	zastavěné území
	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 přívaděč
	čistiřna odpadních vod
	radioreléová trasa
	dálkový telekomunikační kabel

WT/WZ/PU plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a opatření

Z1-1 OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY

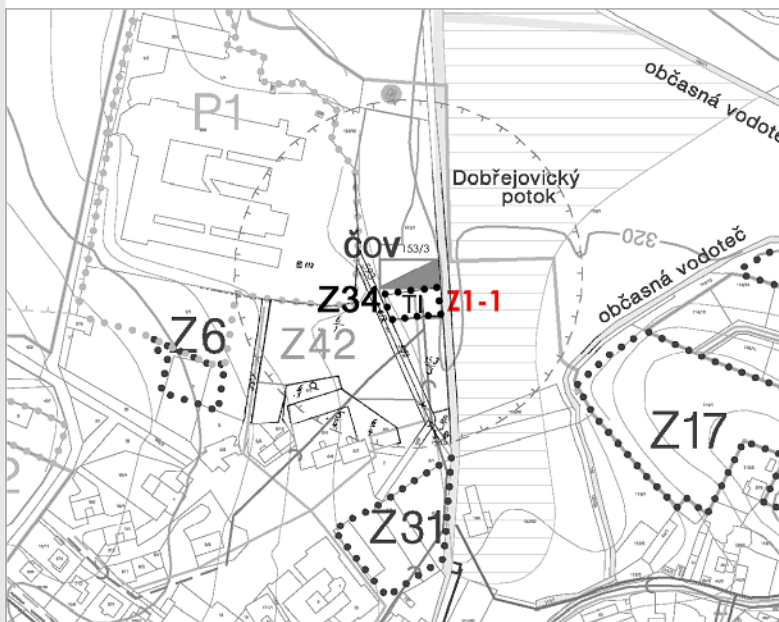
Z34 zastavitelná plocha-rozšíření areálu ČOV

S

ZMĚNA Č.1 ÚP DOBŘEJOVIC

B2-hlavní výkres
lokalita Z1-1, 1:5000
(NA PODKLADĚ VÝŘEZU HLAVNÍHO VÝKRESU ÚP)

VÝŘEZ 1
LOKALITA Z1-1



1: 5 000

LEGENDA

		vodní toky a plochy
		retenční usazovací nádrž
		záchytný příkop
		zaplavované území
		vodovodní přívaděč
		vodovodní řady
		vodní zdroj
		pásma hygienické ochrany vodního zdroje
		kanalizace jednotná
		kanalizace dešťová
		kanalizace splašková tlaková
		dešťový oddělovač
		čistírna odpadních vod
		ochranné pásmo ČOV
		zastavitelné plochy
		plochy přestavby
		plochy zeleně

Z1-1 OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY

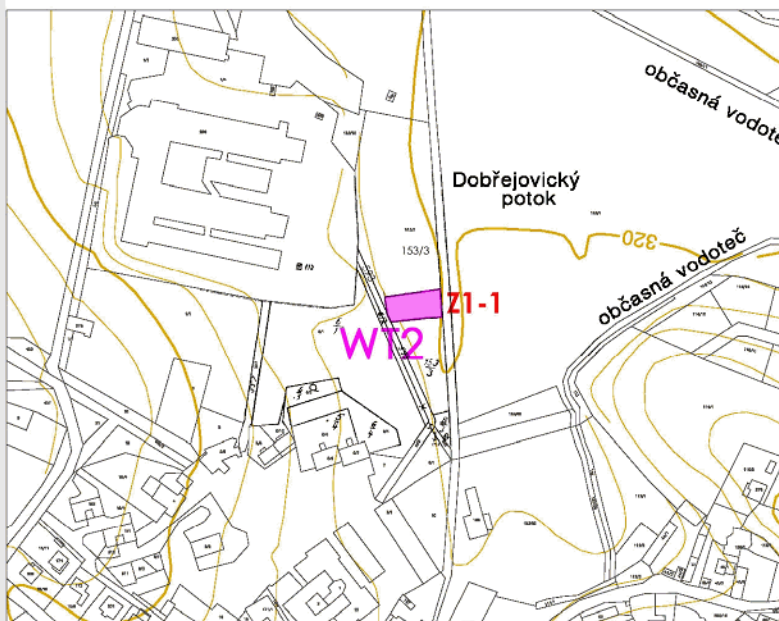
Z34 zastavitelná plocha-rozšíření areálu ČOV

S

ZMĚNA Č.1 ÚP DOBŘEJOVIC

B4-vodní hospodářství
lokalita Z1-1, 1:5000
(NA PODKLADĚ VÝKRESU B4 VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ ÚP)

**VÝŘEZ 1
LOKALITA Z1-1**



LEGENDA

WT - veřejně prospěšné stavby - technická infrastruktura

WT1 – kanalizace a vodovod v ulici Příčná

WT2 - rozšíření areálu ČOV

-doplněno do VPS změnou č.1

WZ - veřejně prospěšné stavby - protihlukové zemní valy

WZ1a, b – protihlukový zemní val kolem silnice II/101

PU - veřejně prospěšná opatření - založení prvků ÚSES

PU1 – LBC 59

PU4 – LBK 59

PU2a, b – LBC 49

PU5 – LBK 7

PU3 – LBC 4

PU6 – LBK 70

WT/WZ

plochy a koridory s možností vyvlastnění
i uplatnění předkupního práva

PU

plochy a koridory pouze s možností
uplatnění předkupního práva

Z1-1

OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY

S

ZMĚNA Č.1 ÚP DOBŘEJOVIC

B6-výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

lokalita Z1-1, 1:5000
(NA PODKLADĚ VÝKRESU B6 ÚP DOBŘEJOVIC)



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚP DOBŘEJOVIC

2.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 1 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	2
2.2.	Vyhodnocení splnění zadání změny č.1, 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	2
2.3.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, cíle řešení, koncepce řešení změny	3
2.3.1.	Vymezení zastavěného území	4
2.3.2.	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
2.3.3.	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
2.3.4.	Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umisťování Koncepce dopravní infrastruktury Koncepce technické infrastruktury Nakládání s odpady Koncepce řešení občanského vybavení	4
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 Vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití Prostupnost krajiny Ochrana území před povodněmi, protierozní opatření Rekreace Dobývání nerostů	5

2.3.6.	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	6
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	6
2.3.8.	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	6
2.3.9.	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	6
2.4.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	6
2.5.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	7
2.6.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF a PUPFL	7
2.7.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.	7
2.8.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	8
2.9.	Údaje o počtu listů změny územního plánu	8

GRAFICKÁ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY:

D1	KOORDINAČNÍ VÝKRES-LOKALITA Z1-1,	1: 5000
D2	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.1 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 NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

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

Území obce Dobřejovice tvoří jedno katastrální území Dobřejovice o celkové ploše 384,2153 ha v okrese Praha-východ a kraji Středočeském. Obec Dobřejovice má platnou zemně plánovací dokumentaci, a to územní plán Dobřejovic (dále tak jen „ÚP Dobřejovic“), vydaný dne 8. prosince 2010 a účinný od 24. prosince 2010. V následujícím období nebyla pořízena žádná změna. O pořízení změny č.1 ÚP Dobřejovic (dále jen „změna č.1“) rozhodlo Zastupitelstvo obce Dobřejovic usnesením ze dne 4.12.2013 o pořízení změny č.1 ÚP Dobřejovic, z vlastního podnětu podle § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), v návaznosti na § 55 odst. 2.

Z hlediska širších územních vztahů, vzhledem k poloze a velikosti řešeného území, nedojde změnou č. 1 k žádným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce – Čestlice, Herink, Jesenice, Modletice, Nupaky a Průhonice.

Řešené území je součástí správního území města Říčany, obce s rozšířenou působností, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 26 stavebního zákona. Vzhledem k charakteru změny a vymezení řešeného území, nevyplynou z zpracovaných ÚAP pro řešení změny č.1 takové požadavky, které by měly negativní vliv na možnost provést záměr na změnu funkčního využití území.

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

Obec Dobřejovice je součástí rozvojové oblasti „OB1 Rozvojová oblast Praha“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Říčany, obce s rozšířenou působností, dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008), schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009. Pro řešení změny č. 1 nevyplynou z PÚR ČR 2008 žádné konkrétní požadavky. Jednou z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území je, že „Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.“ Řešení technické infrastruktury-rozšíření ČOV v dotčeném území v rámci změny č.1 je v souladu s touto prioritou.

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. ZÚR Stč. kraje nenavrhují na území obce Dobřejovice žádné veřejně prospěšné stavby ani koridory. Koncepční záměry stabilizované v ZÚR Stč. kraje nebudou řešenou změnou dotčeny.

Návrh změny č. 1 ÚP Dobřejovic je v rámci řešeného území v souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje s Politikou územního rozvoje ČR.

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

Návrhu změny č.1 ÚP Dobřejovic je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Změna č.1 nemění pro řešenou plochu prostorové podmínky a je v souladu se stávající platnou územně plánovací dokumentací, s ohledem na stávající podobu sídla a krajinný ráz.

Změna č.1 je v souladu s koncepcí územního plánu obce. Jedná se o 1 lokalitu malého rozsahu. V lokalitě Z1-1 dochází k uvedení ÚP do souladu s kolaudačním rozhodnutím a rozšířením stávajícího areálu ČOV.

Veškerá nová výstavba je podmíněna, že 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 nutno postupovat v souladu s citovaným zákonem.

Změnou nedojde k žádnému zásahu do nezastavěného území, lokalita Z1-1 je dle platného ÚP vymezena jako stávající plocha TI a nachází se uvnitř zastavěného území. Nedochází k faktickému rozšíření zastavitelných ploch, pouze k reklasifikaci jižní části plochy pro ČOV z TI-stav na plochu TI-návrh.

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

Zadání bylo podle zákona 183/2006 Sb. Obsah změny č.1 územního plánu Dobřejovic odpovídá požadavkům přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Návrh změny vychází při vymezování ploch s rozdílným způsobem využití z platné územně plánovací dokumentace obce. V plochách s rozdílným způsobem využití jsou zachovány podmínky dle ÚP Dobřejovic.

Návrh změny č.1 územního plánu Dobřejovic je v souladu s požadavky stavebního zákona a s jeho prováděcími předpisy.

2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 1, 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

V návrhu změny č.1 jsou zohledněny veškeré požadavky, vyplývající ze schváleného zadání.

[1]

Dle schváleného zadání změny č.1 byla jižní část stávající plochy TI změnou zařazena do plochy TI návrh na základě uvedení ÚP do souladu s kolaudačním rozhodnutím (rozšíření stávajícího areálu ČOV o jeden modul s kapacitou 650 EO). Nedochází k faktickému rozšíření zastavitelných ploch, pouze k reklasifikaci části plochy pro ČOV z TI-stav na plochu TI-návrh s označením Z34.

[2]

Podmínky pro využití ploch a podmínky prostorového uspořádání území byly změnou č. 1 doplněny v kapitole 1.6, kde je současně uvedeno, že ostatní regulativy zůstávají v platnosti dle ÚP Dobřejovic.

V souladu se Zadáním byla doplněna podmínka využití ploch v lokalitě změny pro plochu TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě návrh, do odstavce 5) Zvláštní podmínky:

„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 nutno postupovat v souladu s citovaným zákonem.“

[3]

V souladu se Zadáním byla řešená plocha TI-návrh zařazena do VPS v oblasti technické infrastruktury: „WT2- rozšíření areálu ČOV“

2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

CÍLE ŘEŠENÍ

Cílem zpracované změny bylo uvedení ÚP do souladu s kolaudačním rozhodnutím o rozšíření stávajícího areálu ČOV o jeden modul s kapacitou 650 EO a zařazení tohoto záměru do veřejně prospěšných staveb.

Důvodem pořízení změny č. 1 je realizovat usnesení Zastupitelstva obce Dobřejovic, kterým je rozšíření ČOV Dobřejovice.

KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY č.1

Řešené území změny č. 1 -**lokalita Z1-1** je areál čistírny odpadních vod Dobřejovice, resp. jeho jižní část: tato část dle ÚP stávající plochy TI je změnou zařazena do plochy TI návrh (zastavitelná plocha veřejně prospěšné stavby). Dochází k rozšíření stávajícího areálu ČOV o jeden modul s kapacitou 650 EO a k zařazení tohoto záměru do veřejně prospěšných staveb. Nedochází však k rozšíření zastavitelných ploch, pouze k reklasifikaci jižní části plochy pro ČOV z TI-stav na plochu TI-návrh s označením Z34 (navazující na číslování zastavitelných ploch dle ÚP Dobřejovic-kapitola Ac2). Současně dochází aktualizaci vymezení plochy stávajícího areálu ČOV TI-stav a k uvedení ÚP do souladu s kolaudačním rozhodnutím. Rozloha řešené plochy je 0,07 ha.

označení LOKALITY ZMĚNY k.ú- č.pozemku dle KN	Rozloha lokality (ha)	Stávající využití ploch dle ÚP	změnou navrhované využití ploch	Rozšíření zastavitelné plochy (ha)
Z1-1 DOBŘEJOVICE - 153/3	0,07	TI – technická infrastruktura- inženýrské sítě-stav	TI – technická infrastruktura -návrh	-

Pro využití území v lokalitě Z1-1 se jeví jako postačující stávající plošné a prostorové regulativy uvedené závazné části ÚP Dobřejovic, doplněné o podmínku, že „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 nutno postupovat v souladu s citovaným zákonem.“

Celková urbanistická koncepce územního plánu je změnou č. 1 respektována, záměr neovlivňuje urbanistickou koncepci ani koncepci uspořádání krajiny.

Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚP Dobřejovic zůstává zachována.

Textová část platného ÚP Dobřejovic se změnou č.1 doplňuje v těchto kapitolách:

Ac2. Vymezení zastavitelných ploch

„Z 34 -0,070 ha- technická infrastruktura-TI“

Af. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

pro plochu TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě návrh, do odstavce 5) Zvláštní podmínky:

„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 nutno postupovat v souladu s citovaným zákonem.“

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:

„WT2- rozšíření areálu ČOV“

2.3.1 VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Řešené území změny č. 1 ÚP Dobřejovic, lokalita změny Z1-1, leží v k. ú. Dobřejovice a je vymezena v grafické části Odůvodnění změny – výkresu D2 – širší vztahy. Hranice zastavěného území není změnou dotčena, řešená lokalita změny leží uvnitř hranice zastavěného území. **Kapitola Aa. Textové části ÚP Dobřejovic se nemění**, ke změně ve vymezení zastavěného území nedochází, je pouze aktualizováno vymezení plochy stávajícího areálu ČOV TI-stav a k uvedení ÚP do souladu s kolaudačním rozhodnutím.

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

Změna č. 1 nemění základní koncepci rozvoje obce stanovenou ve schváleném ÚP Dobřejovic. Návrh změny řeší koncepci rozšíření areálu ČOV o jeden modul s kapacitou 650 EO a současně zařazuje tento záměr do VPS.

Kapitola Ab. Textové části ÚP Dobřejovic se nemění.

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

Celková urbanistická koncepce územního plánu je změnou č. 1 respektována, v lokalitě Z1-1 je pouze část plochy v zastavěném území pro TI-stav změněna na plochu TI –návrh a rozšířen stávající areál ČOV.

Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚP Dobřejovic zůstává zachována. **Nedochází k faktickému rozšíření zastavitelných ploch, pouze k reklasifikaci části plochy pro ČOV z TI-stav na plochu TI-návrh s označením Z34.** Označení plochy Z34 navazuje na číslování zastavitelných ploch dle ÚP Dobřejovic-kapitola Ac2.

Změnou č.1 je do textové části ÚP Dobřejovice, kapitoly Ac2. Vymezení zastavitelných ploch doplněna položka:

„Z 34, lokalita změny č.1- rozšíření areálu ČOV- rozloha 0,070 ha- technická infrastruktura-TI“

Systém sídelní zeleně není změnou dotčen.

2.3.4 KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ

KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

Změna č.1 se nedotýká koncepce dopravní infrastruktury platného ÚP.

KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

Změnou č. 1 se nemění základní koncepce technického vybavení na území obce udaná ve schváleném ÚP Dobřejovic.

Dochází pouze v rámci plochy TI-technická infrastruktura-inženýrské sítě-stav k reklasifikaci jižní části plochy pro ČOV z TI-stav na plochu TI-návrh pro k rozšíření stávajícího areálu ČOV o 1 modul 650 EO.

Změna č. 1 respektuje stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury včetně příslušných ochranných a bezpečnostních pásem

VODOHOSPODÁŘSKÉ SÍTĚ

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

Změna č. 1 se nedotýká koncepce zásobování území obce pitnou vodou.

KANALIZACE A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

V současné době jsou splašky přiváděny na mechanicko-biologickou čistírnu s kapacitou 1100 EO. (výrobce OMS Walter), pracující na principu jemnobublinné aktivace. Z posouzení čistírny odpadních vod (odůvodnění ÚP Dobřejovic) vyplývá, že rozvojem obce Dobřejovice bude stávající kapacita překročena o minimálně 130 EO a je nutno připravit rozšíření kapacity čistírny.

Návrh změny č. 1 řeší koncepci rozšíření stávajícího areálu ČOV o jeden modul s kapacitou 650 EO, se zařazením tohoto záměru do veřejně prospěšných staveb. Plocha vymezená v platném ÚP pro TI–technická infrastruktura-inženýrské sítě se změnou nerozšiřuje, pouze se člení na stav a návrh a současně ve výkresové části dochází k aktualizaci vymezení plochy stávajícího areálu ČOV TI-stav a k uvedení ÚP do souladu s kolaudačním rozhodnutím.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Změna č. 1 se nedotýká koncepce zásobování obce Dobřejovice elektrickou energií.

ZÁSOBOVÁNÍ ZEMNÍM PLYNEM

Změna č. 1 se nedotýká koncepce zásobování obce Dobřejovice zemním plynem.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Likvidace odpadů bude probíhat způsobem, odpovídajícím okolním plochám území obce Dobřejovic, změna se nedotýká koncepce likvidace odpadů.

KONCEPCE ŘEŠENÍ OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

Koncepce vymezení ploch občanského vybavení na území obce Dobřejovic není změnou dotčena.

Změna nevymezuje nové plochy pro občanskou vybavenost.

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

Kapitola Ae. Textové části ÚP Dobřejovic se nemění.

PRVKY ÚSES A OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny změnou č.1 nedojde.

VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Změnou nejsou vymezeny ani dotčeny plochy Významných krajinných prvků.

PROSTUPNOST KRAJINY

Vlivem změny využití území není ovlivněna prostupnost krajiny.

OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Požadavky na ochranu před povodněmi nebyly v Zadání změny č.1 stanoveny.

Protierozní opatření nejsou předmětem návrhu změny.

REKREACE

Změnou nejsou vymezena ani dotčena území pro sport a rekreaci.

DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

Na území obce Dobřejovic se nevyskytují chráněná ložisková území, netěžená evidovaná výhradní ložiska a evidovaná poddolovaná území.

2.3.6 STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Podmínky využití ploch, stanovené v kapitole Af. ÚP Dobřejovic pro plochy TI zůstávají v platnosti, změnou č.1 se pouze pro lokalitu Z1-1 doplňují o návrhové období.

Změna č.1 doplňuje do Textové části ÚP Dobřejovice, kapitoly Af. pro plochu TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě návrh, do odstavce 5) Zvláštní podmínky:

„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 nutno postupovat v souladu s citovaným zákonem.“

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

Součástí změny č.1 ÚP Dobřejovic je zařazení do VPS plochy lokality Z1-1, která je změnou Územního plánu definovaná jako „WT2- rozšíření areálu ČOV“

Změna č.1 vymezuje 1 veřejně prospěšnou stavbu na území obce Dobřejovic a doplňuje do Textové části ÚP Dobřejovice, kapitoly Ag. za text *V územním plánu jsou navrženy veřejně prospěšné stavby, pro které lze pozemky vyvlastnit a pro které lze uplatnit možnost předkupního práva v oblasti technické infrastruktury:*

„WT2- rozšíření areálu ČOV“

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

Změna nevymezuje, neupravuje ani nevypouští žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství na území obce Dobřejovic, pro které lze uplatnit předkupní právo.

Kapitola Ah. Textové části ÚP Dobřejovic se nemění.

2.3.9 STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

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**2.4.1. VLIV NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ**

Změna č. 1 se týká velmi malé plochy, která nemá dopad na udržitelný rozvoj území a osídlení, ani ochranu jeho přírodních, kulturních a civilizačních hodnot při zajištění podmínek pro realizaci záměru.

Lokalitou změny je areál čistírny odpadních vod Dobřejovice, resp. jeho jižní část: tato část stávající plochy TI je změnou zařazena do plochy TI návrh, dochází k rozšíření stávajícího areálu ČOV o jeden modul s kapacitou 650 EO a k zařazení tohoto záměru do veřejně prospěšných staveb.

Nepožaduje se posouzení změny č. 1 z hlediska vlivů na životní prostředí a vyhodnocení vlivů změny č. 1 na území Natura 2000, z tohoto důvodu není požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 1 na udržitelný rozvoj území.

Životní prostředí, při respektování limitů a podmínek využití, nebude narušeno.

2.4.2. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Lokalita změny č.1 nezasahuje do Evropsky významných lokalit ani ptačích oblastí. Při projednání zadání bylo konstatováno, že vyhodnocení vlivu změny č. 1 na životní prostředí a vyhodnocení vlivů změny č. 1 na území Natura 2000 se nepožaduje.

Plošné a prostorové regulativy uvedené závazné části ÚP Dobřejovic, se změnou doplňují o podmínku, že „V případech 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 nutno postupovat v souladu s citovaným zákonem.“

Posuzovaná změna územního plánu, resp. důsledky z ní plynoucí, je bez negativních vlivů na obyvatelstvo. Do území nebudou vneseny žádné aktivity, které by měly za následek obtěžování obyvatel hlukem. Změnou ÚP resp. důsledky z ní plynoucí, nedojde k obtěžování obyvatel hlukem nebo k významnému zhoršení kvality ovzduší v území s dopadem na lidské zdraví.

Vlivem naplnění změny územního plánu nehrozí nebezpečí zhoršení kvality povrchových a podzemních vod. Uvažovaná změna se nedostává do střetu s žádným zvláště chráněným územím, segmentem ÚSES či registrovaným VKP.

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

Žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje, nejsou předmětem řešení změny.

2.6. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Změnou č.1 nebude ZPF dotčen, jedná se o stávající plochy vymezené územním plánem. Změnou č.1 tak nedochází k záboru ZPF.

Koncepce s sebou nenese žádné vlivy, které by vyvolaly zábor PUPFL.

2.7. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU Č. 1 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚPM A VYDANÝCH ZMĚNÁCH.

V ÚP již vymezená zastavitelná území se změnou č. 1 nerozšiřují, mění se plocha TI-stav na TI-návrh v lokalitě Z1-1 a ÚP je tak uveden do souladu s vydaným kolaudačním rozhodnutím.

Nedochází k faktickému rozšíření zastavitelných ploch, pouze k reklasifikaci části plochy pro ČOV z TI-stav na plochu TI-návrh s označením Z34.

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 Dobřejovice.

Změnou č. 1 nebudou dotčeny zájmy obrany státu, civilní obrany- pro zpracování změny č. 1 nebyly v Zadání stanoveny žádné požadavky.

S ohledem na charakter změny č. 1 nebyly v Zadání stanoveny ani žádné požadavky požární ochrany. Přístupové komunikace 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.

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

Požadavky na ochranu veřejného zdraví jsou integrální součástí platného ÚP Dobřejovice, změnou č. 1 ÚP není tato problematika dotčena- v řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

Na území obce Dobřejovice se nevyskytuje žádné ložisko, dobývací prostor ani chráněné ložiskové území, které by bylo nutné respektovat.

Sesuvy ani poddolovaná území, tj. území s nepříznivými inženýrsko-geologickými poměry ve smyslu § 13 zákona č. 62/1988 Sb., v platném znění, se v řešeném území nevyskytují.

Požadavky na ochranu geologické stavby území

Požadavky na ochranu geologické stavby se nestanovují.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

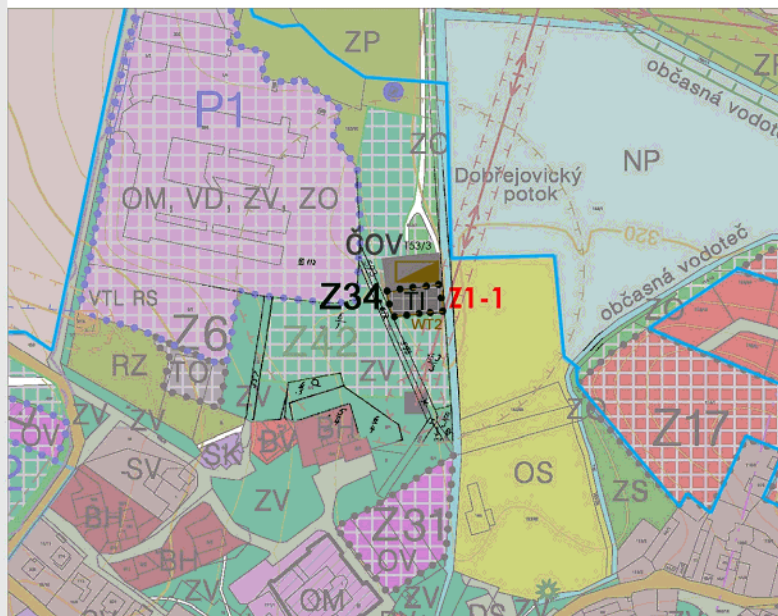
S ohledem na charakter a lokalitu změny č. 1 nebyly požadavky na ochranu před povodněmi stanoveny. Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

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

Návrh změny: 1 list textové části, 4 listy grafické části

Odůvodnění změny: 8 listů textové části, 2 listy grafické části

VÝŘEZ 1
LOKALITA Z1-1



1: 5 000

LEGENDA

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

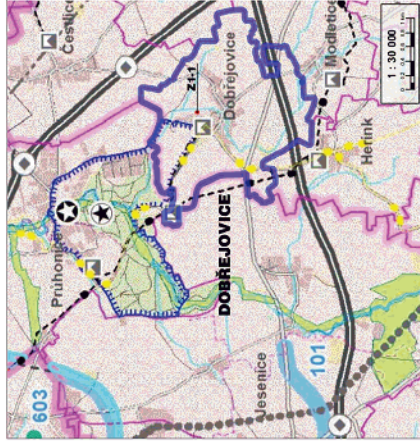
	místní obslužné komunikace
	ostatní cesty a účelové komunikace
	vrchní vedení VN 22 kV
	ochranné pásmo vedení VN
	trafostanice
	VTL plynovod
	regulační stanice VTL
	vodní zdroj
	pásmo hygienické ochrany vodního zdroje
	vodovodní přívaděč
	čistiřna odpadních vod
	ochranné pásmo ČOV
	plochy a koridory veřejně prospěšných staveb a opatření
	WT/WZ/PU
	zastavěné území
Z1	zastavitelné plochy
P1	plochy přestavby
Z41	plochy zeleně
Z1-1	OZNAČENÍ LOKALITY ZMĚNY
Z34	zastavitelná plocha-rozšíření areálu ČOV

S

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚP DOBŘEJOVIC

D1-koordinační výkres
lokalita Z1-1, 1:5000
(NA PODKLADĚ VÝKRESU D1 KOORDINAČNÍ VÝKRES ÚP)

LOKALITA ZMĚNY NE PODKLADĚ ZMENŠENÉHO OTISKU
HLAVNÍHO VÝKRESU B2 ÚP DOBŘEJOVIC

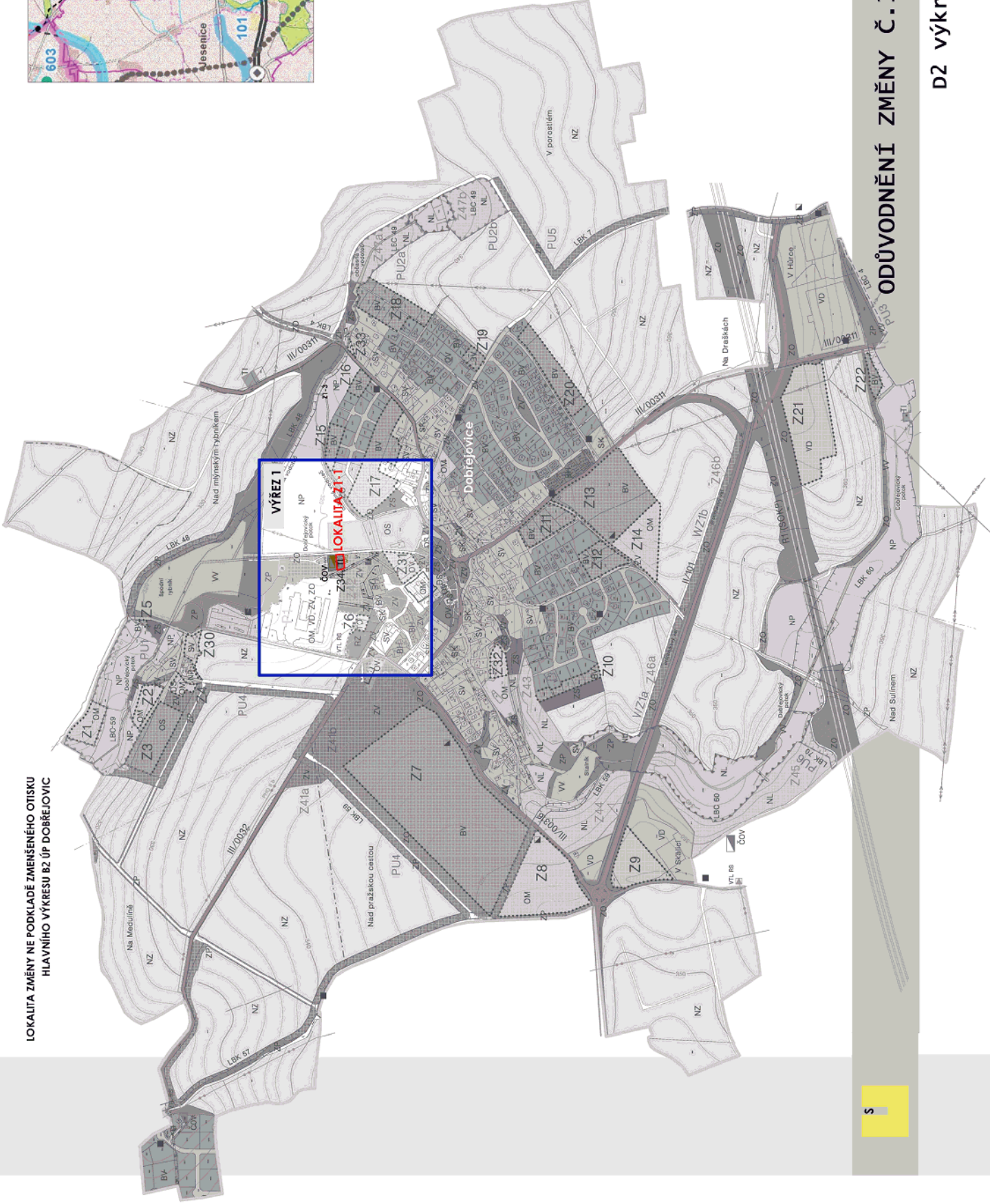


LOKALITA ZMĚNY NA PODKLADĚ VÝŘEZU
KOORDINÁČNÍHO VÝKRESU ŽÚR STČ KRAJE

HRANICE OBCE

UMÍSTĚNÍ VÝŘEZU
GRAFICKÉ ČÁSTI
A OZNAČENÍ LOKALITY
ZMĚNY

Z1-1



S

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.1 ÚP DOBŘEJOVIC

D2 výkres širších vztahů