



Zpráva o uplatňování

územního plánu

DOBŘEJOVIC

Zpráva o uplatňování Územního plánu Dobřejovic je vyhotovena na základě ustanovení § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. stavební zákon v platném znění (dále jen stavební zákon) a § 15 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen vyhláška), od vydání Územního plánu Dobřejovic za období prosinec 2010 až červenec 2015.

okres Praha-východ; kraj Středočeský

návrh k projednání
červenec 2015

Předkládá pořizovatel:
Obecní úřad Dobřejovice
Na Návsi 26, 251 01 Říčany u Prahy

Ing. Jiří Kappel v.r.
starosta obce

O B S A H Z A D Á N Í

1. Důvody k pořízení Zprávy o uplatňování územního plánu Dobřejovic	3
2. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.....	3
3. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů	6
4. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	6
5. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona	7
6. Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu v rozsahu zadání změny	7
7. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona).....	13
8. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu.....	13
9. Návrh na pořízení nového územního plánu	13
10. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území	13
11. Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje.....	14
12. Grafické přílohy zprávy o uplatňování územního plánu Dobřejovic.....	14

1. Důvody k pořízení Zprávy o uplatňování územního plánu Dobřejovic

Obec Dobřejovice má platnou územně plánovací dokumentaci, a to **územní plán Dobřejovic** (dále také jen „ÚP Dobřejovic“), vydanou dne 8. prosince 2010 (účinnosti nabyla dne 24. prosince 2010). V následujícím období byla zpracována jedna změna ÚP Dobřejovic.

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, který zajistil v souladu s § 6 odst. 2 stavebního zákona splnění kvalifikačních požadavků pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 stavebního zákona uzavřením smlouvy s výkonným pořizovatelem, právnickou osobou, společností **PRISVICH, s.r.o.**, IČ 27101053, jejíž pracovník, **Ing. Ladislav Vich**, má osvědčení Ministerstva vnitra o zvláštní odborné způsobilosti v územním plánování č. 800017664 a splňuje kvalifikační požadavky vzdělání a praxe. **Uzavření smlouvy** se společností PRISVICH, s.r.o., na pořízení Zprávy schválilo Zastupitelstvo obce Dobřejovice usnesením č. 2015/05/04 **ze dne 29. ledna 2015** podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona.

2. Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán (§ 5 odst. 6 stavebního zákona), a vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území.

2.1. Vyhodnocení uplatňování územního plánu

Správní území obce Dobřejovice je tvořeno katastrálním územím Dobřejovice, jehož výměra je 384,2153 ha, z toho je:

- zemědělský půdní fond 310,1624 ha (78,42 % výměry)
- lesní půda 1,8375 ha (4,40 %)
- vodní plochy 7,9094 ha (2,06 %)
- zastavěné plochy 14,8959 ha a ostatní plochy 49,4484 ha (celkem 15,30 %)

V současnosti v obci žije celkem 1014 bydlících obyvatel.

Územní plán vymezuje zastavěné území, stanovuje základní koncepci rozvoje území, základní koncepci ochrany a rozvoje hodnot řešeného území, výškovou regulaci zástavby, urbanistickou koncepci, včetně vymezení zastavitelných ploch, systému zeleně, prvků ÚSES a ploch přestavby.

Z hlediska koncepce rozvoje území obce ÚP dělí řešené území na: stabilizované území (plochy stabilizované) a rozvojové území (plochy změn, zastavitelné plochy). Územní plán na území obce vymezil celkem 26 zastavitelných ploch a 2 plochy přestavby.

Územní plán navrhuje následující **zastavitelné plochy**:

označení – výměra (v ha) – funkční využití - kód

Z1 – 0,552 ha - občanské vybavení/komerční zařízení malá a střední – OM

Z2 – 0,399 ha - občanské vybavení/komerční zařízení malá a střední – OM
Z3 – 1,240 ha - občanské vybavení/tělovýchovná a sportovní zařízení – OS
Z4 – 0,189 ha - občanské vybavení/komerční zařízení malá a střední – OM
Z5 – 0,024 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
Z6 – 0,132 ha - technická infrastruktura – nakládání s odpady (sběrný dvůr) – TO
Z7 – 10,714 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
Z8 – 2,717 ha - občanské vybavení komerční zařízení malá a střední - OM
Z9 – 1,206 ha - drobná a řemeslná výroba a skladování - VD
Z10 – 0,416 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
Z11 – 0,792 ha - bydlení v rodinných domech venkovské - BV
Z12 – 0,654 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
Z13 – 3,045 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
Z14 – 1,229 ha - občanské vybavení komerční zařízení malá a střední - OM
Z15 – 0,331 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
Z16 – 0,218 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
Z17 – 1,888 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
Z18 – 1,230 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
Z19 – 0,196 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
Z20 – 1,089 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
Z21 – 2,711 ha - drobná řemeslná výroba a skladování - VD
Z22 – 0,219 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
Z30 – 0,243 ha – bydlení smíšené venkovské - SV
Z31 – 0,416 ha – občanské vybavení/veřejná infrastruktura – OV
Z32 – 0,279 ha - občanské vybavení/komerční zařízení malá a střední – OM
Z33 – 0,031 ha – bydlení smíšené venkovské – SV

Územní plán navrhuje následující plochy **přestavby**:

P1 – 4,064 ha - využití bývalého zemědělského areálu pro funkce: menší komerční zařízení, drobná výroba, zeleň na veřejných prostranstvích a zeleň ochranná a izolační (bude řešeno územní studií);

P2 – 0,205 ha - využití pro občanské vybavení/veřejnou infrastrukturu – OV.

K realizaci staveb došlo buď zcela nebo částečně na plochách Z7, Z10, Z15, Z16, Z17, Z19 a Z20. Vzhledem k této skutečnosti se požaduje provést aktualizaci zastavěného území. Pro další rozvoj obce je však stále dostatek rozvojových ploch, není nutné vymezovat další rozvojové plochy.

Územní plán stanovuje koncepci veřejné infrastruktury. Současný systém zásobení pitnou vodou obecním vodovodem je vyhovující a ÚP nenavrhuje nové plochy pro technologické objekty zásobení pitnou vodou. Koncepce zásobení obce pitnou vodou je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje. Původní dešťová kanalizace se ponechává pro odvádění části dešťových i podzemních vod z intravilánu jako doplnění nové jednotné kanalizace. Hlavní sběrače jednotné kanalizace jsou odlehčovány do Dobřejovického potoka. Splašky jsou přiváděny na mechanicko-biologickou čistírnu s kapacitou 1100 EO. Stávající Nový rybník pod obcí představuje pro ČOV stabilizační, dočišťovací nádrž, významnou pro jakost vody v recipientu v citlivé oblasti Průhonického parku. Koncepce odkanalizování je v souladu s Plánem rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.

Územní plán vymezuje veřejně prospěšné stavby (VPS) a veřejně prospěšná opatření (VPO), pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

2.2. Vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl ÚP vydán

V době vydání ÚP Dobřejovic byla platná **Politika územního rozvoje České republiky** (dále jen „PÚR ČR“) **2008** schválená usnesením vlády ČR č. 929/2009 ze

dne 20. července 2009 – vydaný územní plán byl v souladu s touto PÚR (řešené území je součástí rozvojové oblasti „**OB1 Rozvojová oblast Praha**“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Říčany, obce s rozšířenou působností).

Ve sledovaném období byla schválena usnesením vlády ČR č. 276/2015 ze dne 15. dubna 2015 **Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky** (dále jen „Aktualizace č. 1 PÚR ČR“).

Obec Dobřejovice je dle **Aktualizace č. 1 PÚR ČR** součástí rozvojové oblasti „**OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Říčany, obce s rozšířenou působností).

Území obce se nenachází v rozvojových osách, ve specifických oblastech, v koridorech a plochách technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezených dle **Aktualizace č. 1 PÚR ČR**.

Aktualizace č. 1 PÚR ČR stanovuje v kap. 2.2. Republikové priority, odst. 14 – 32, obecné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Soulad s touto dokumentací **se požaduje prověřit v rámci pořízení změny ÚP, jejíž zadání je součástí této zprávy.**

Územní plán Dobřejovic byl pořízen v době platnosti Územního plánu velkého územního celku Pražského regionu (ÚP VÚC PR)“, schválený zastupitelstvem Středočeského kraje dne 18. 12. 2006. Ve sledovaném období byla vydána územně plánovací dokumentace kraje a to **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** (ZÚR Stč. kraje), které byly vydány **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**.

Pro území obce Dobřejovice ze ZÚR Stč. kraje vyplývají některé 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 (krajinný typ v řešeném území je S – krajina sídelní).

Žádné veřejně prospěšné stavby a opatření ZÚR Stč. kraje na území obce Dobřejovice nevymezují.

Soulad se ZÚR Stč. kraje se požaduje prověřit v rámci pořízení změny ÚP, jejíž zadání je součástí této zprávy.

2.3. Vyhodnocení případných nepředpokládaných negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Od doby vydání ÚP, po celé sledované období, nebyly při realizaci jednotlivých záměrů, či přípravných prací, v souladu s platným územním plánem, zaznamenány žádné negativní dopady na udržitelný rozvoj území. Platný územní plán vytváří předpoklady pro vyvážený rozvoj obce, zachovává jeho převážně obytnou funkci, přičemž jsou respektovány stávající kvality životního prostředí. Rozvojové plochy jsou s ohledem na velikost obce navrženy tak, aby byla zachována stávající urbanistická koncepce a uspořádání sídla. Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly zjištěny a nepředpokládají se.

3. Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů

Územně analytické podklady ORP Říčany (ÚAP) byly pořízeny v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (stavební zákon) a jsou průběžně aktualizovány. Třetí úplná aktualizace ÚAP byla provedena v roce 2014.

Určení problémů k řešení v ÚPD

závady a problémy:

- emisní a akustická zátěž území z dopravy (> 3000 voz/den).

Střety záměru s limitem využití území:

- zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma vodního zdroje;
- zastavitelná plocha zasahuje do nevýhradního ložiska.

4. Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Obec Dobřejovice je dle Aktualizace č. 1 PÚR ČR součástí rozvojové oblasti „OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Říčany, obce s rozšířenou působností).

Území obce se nenachází v rozvojových osách, ve specifických oblastech, v koridorech a plochách technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezených dle Aktualizace č. 1 PÚR ČR.

Aktualizace č. 1 PÚR ČR stanovuje v kap. 2.2. Republikové priority, odst. 14 – 32, obecné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území. Soulad s touto dokumentací **se požaduje** prověřit **v rámci pořízení změny ÚP, jejíž zadání je součástí této zprávy.**

Územně plánovací dokumentace kraje a to **Zásady územního rozvoje Středočeského kraje** (ZÚR Stč. kraje), které byly vydány **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.

Pro území obce Dobřejovice ze ZÚR Stč. kraje vyplývají některé 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 (krajinný typ v řešeném území je S – krajina sídelní).

Žádné veřejně prospěšné stavby a opatření ZÚR Stč. kraje na území obce Dobřejovice nevymezují.

Soulad se ZÚR Stč. kraje se požaduje prověřit v rámci pořízení změny ÚP, jejíž zadání je součástí této zprávy.

5. Prokázání nemožnosti využít vymezené zastavitelné plochy a vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 stavebního zákona

Zastavitelné plochy vymezené územním plánem jsou dostačující, viz vyhodnocení uvedené pod bodem 2.

Obec Dobřejovice do června 2015 eviduje celkem 26 návrhů na pořízení změny územního plánu Dobřejovic. Zastupitelstvo obce Dobřejovice o návrzích rozhodovalo dne 19. března 2015 a 18. června 2015.

6. Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 1 územního plánu v rozsahu zadání změny

6.1. Upřesnění požadavků vyplývajících z politiky územního rozvoje.

Obec Dobřejovice je dle Aktualizace č. 1 PÚR ČR součástí rozvojové oblasti „OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha“, vymezené pro řešené území správním obvodem města Říčany, obce s rozšířenou působností).

Aktualizace č. 1 PÚR ČR stanovuje v kap. 2.2. Republikové priority, odst. 14 – 32, obecné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území.

Soulad s touto dokumentací se **požaduje prověřit v rámci pořízení změny ÚP.**

6.2. *Upřesnění požadavků vyplývajících z územně plánovací dokumentace vydané krajem*

Pro území obce Dobřejovice ze ZÚR Stč. kraje vyplývají některé 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 (krajinný typ v řešeném území je S – krajina sídelní).

6.3. *Upřesnění požadavků vyplývajících z územně analytických podkladů, zejména z problémů určených k řešení v územně plánovací dokumentaci a případně z doplňujících průzkumů a rozborů*

Změnou ÚP se požaduje řešit v územně plánovací dokumentaci:

- emisní a akustická zátěž území z dopravy (> 3000 voz/den);
- zastavitelné plochy zasahují do ochranného pásma vodního zdroje;
- zastavitelná plocha zasahuje do nevýhradního ložiska.

6.4. *Požadavky obce*

Podnět ze strany obce Dobřejovice, který se požaduje prověřit změnou ÚP.

Požadovaná změna na plochy v ÚP

- Provéřít změnu funkčního využití pozemku parc. č. 1/1 v k.ú. Dobřejovice na ZV – zeleň na veřejných prostranstvích – **Lokalita Z2-6**.

Návrhy na pořízení změny územního plánu

Zastupitelstvo obce Dobřejovice rozhodlo usneseními ze dne 19. března 2015 a 18. června 2015 o **26 návrzích na pořízení územního plánu**, které byly uplatněny na Obecním úřadu Dobřejovice. Zastupitelstvem obce Dobřejovice bylo schváleno **do zprávy o uplatňování územního plánu zařadit 5 návrhů**, kterým bylo vyhověno.

Požadovaná změna na plochy v ÚP

Lokalita Z2-1

Pro pozemky parc. č. st. 45/2, 105 a 115/1 v k. ú. Dobřejovice se požaduje prověřit snížení velikosti pozemku pro stavbu rodinného domu na min. 600 m² pro funkční využití SV – plochy smíšené obytné venkovské. V souvislosti s tímto se dále požaduje tento návrh prověřit **pro všechny plochy** s funkčním využitím SV – plochy smíšené obytné venkovské.

Lokalita Z2-2

U pozemku parc. č. 472/1 v k. ú. Dobřejovice se požaduje prověřit jeho zařazení do zastavěného území s funkčním využitím SV – plochy smíšené obytné venkovské v souladu v § 58 odst. 2 (pozemek se nachází v intravilánu).

Lokalita Z2-3

Pro pozemky parc. č. 233/101 a 233/102 v k. ú. Dobřejovice se požaduje prověřit snížení velikosti pozemku pro stavbu rodinného domu na min. 800 m² pro funkční využití SV – plochy smíšené obytné venkovské.

Lokalita Z2-4

Změnou se požaduje prověření možnosti revitalizace Dobřejovického potoka a výstavbu suché nádrže. Návrh realizovaných opatření pro významnou redukci kulmi-načních průtoků při povodních, dalšími cíli jsou zlepšení kvality vody v Botiči a revitalizace koryt.

Lokalita Z2-5

Prověřit změnu funkčních využití u pozemků parc. č. 483, 490/1, 491/2, 492, 493, 563, 564, 706, 712, 713, 714/1 a 714/2 v k.ú. Dobřejovice následovně:

- z OM – občanské vybavení-komerční zařízení malá a střední na BV – bydlení-v rodinných domech venkovské;
- z části NP – plochy přírodní na BV – bydlení-v rodinných domech venkovské;
- z části ZP – zeleň přírodního charakteru na OS – občanské vybavení-tělovýchovná a sportovní zařízení;
- z části ZP – zeleň přírodního charakteru na OM – občanské vybavení-komerční zařízení malá a střední;
- z části ZP – zeleň přírodního charakteru na ZV – zeleň na veřejných prostranstvích.

6.5. Požadavky vyplývající ze zprávy o uplatňování územního plánu podle § 55 odst. 1 stavebního zákona

Ze Zprávy 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.

6.6. Požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností.

Případné uplatněné požadavky budou doplněny na základě projednání této Zprávy.

6.7. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

6.7.1. Požadavky na urbanistickou koncepci

V souvislosti s požadavkem na změnu v lokalitách Z2-1 a Z2-3 se požaduje prověřit snížení velikosti pozemků pro stavbu rodinného domu na min. 600 m² **pro všechny plochy** s funkčním využitím SV – plochy smíšené obytné venkovské.

6.7.2. Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury

Požadavky na řešení dopravní infrastruktury

Požaduje se navržení cyklistické dopravy v souladu s koncepcí zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje.

Požadavky na řešení koncepce technické infrastruktury

Změna bude respektovat stávající i nově navrhovaná zařízení technické infrastruktury, včetně příslušných ochranných pásem.

Vodohospodářské sítě

Požadavky se nestanovují.

Zásobování zemním plynem

Požadavky se nestanovují.

Zásobování elektrickou energií

Požadavky se nestanovují.

Nakládání s odpady

Požadavky se nestanovují.

6.7.3. Požadavky na koncepci uspořádání krajiny

Změnou se nepředpokládají nové skutečnosti, které by se projevíly na plošné a prostorové uspořádání krajiny řešené v ÚP Dobřejovic.

Změnou se nepožaduje vymezit plochy, ve kterých se vylučuje umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona.

6.7.4. Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Dotčení prvků ÚSES a zájmů ochrany přírody a krajiny

Při řešení požadavků provedených změnou ÚP se požaduje respektovat rozsah vymezených prvků územního systému ekologické stability (ÚSES) a zajistit jejich ochranu.

Ochrana nemovitých kulturních památek

Změnou ÚP se požaduje respektovat všechny nemovité kulturní památky nacházející se v řešeném území v souladu se zákonem č. 20/1887 Sb., o státní památkové péči.

Ochrana zemědělského půdního fondu (ZPF)

V případě potřeby bude ve změně provedeno vyhodnocení důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.

Plochy zemědělské půdy, navrhované k nezemědělskému využití, budou v návrhu změny územního plánu doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a bonitovaných půdně ekologických jednotkách, podklady budou zpracovány ve smyslu zásad ochrany ZPF, uvedených v ustanovení § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF.

V souladu se zásadami ochrany ZPF a nezastavěného území bude součástí odůvodnění územního plánu vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch v souladu s § 53 odst. 5 písm. d) stavebního zákona.

Ochrana pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Zastavěným územím nebo zastavitelnou plochou nedojde k dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa. Část řešeného území leží ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa. K dotčení tohoto území je nutný, dle ustanovení § 14 odst. 2 lesního zákona, souhlas orgánu státní správy lesů. Udělení tohoto souhlasu není nárokové a nelze předjímat výsledky jednotlivých správních řízení. Žádné požadavky se nestanovují.

Ochrana ovzduší

Změnou nebudou dotčeny zájmy ochrany ovzduší.

6.7.5. Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Změnou nebudou dotčeny zájmy obrany a bezpečnosti státu.

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území změnou se požaduje dodržování veškerých hygienických předpisů.

Požadavky na požární a civilní ochranu

Z hlediska zájmů požární a civilní ochrany bude změna obsahovat:

1. požadavek na parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám podle charakteru jejich požárního nebezpečí vyplývajícího z požadavků ČSN o požární bezpečnosti staveb.
2. jednoznačné řešení zásobování požární vodou dle ČSN 73 0873, vztahující se k zamýšleným lokalitám změn, a to ve vztahu k jejich charakteru.
3. požadavek na splnění § 41 odst. 1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb., a to v případě nutnosti podle požadavku na technologie provozu a stavebního využití zamýšlené zástavby.
4. požadavky civilní ochrany v souladu s § 19 odst. 1 písm. k) zákona č. 183/2006 Sb., vyhláškou č. 380/2002 Sb. a stanoviskem dotčeného orgánu.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

Na území obce Dobřejovic se nevyskytuje žádné chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani výhradní ložisko, 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 geologické stavby území

Požadavky na geologické stavby se nestanovují.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Změnou se požaduje prověření možnosti revitalizace Dobřejovického potoka a výstavbu suché nádrže. Jiné požadavky se nestanovují. Rizikové přírodní jevy se v území nevyskytují.

6.8. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

Žádné požadavky se nestanovují.

6.9. Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

Změnou se požaduje provést revizi veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, zejména na jejich aktuálnost.

Požadavek na asanaci se nestanovuje.

6.10. Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

Změnou se požaduje provést **revizi požadavků pořízení územních studií** a regulačních plánů pro zastavitelné plochy Z6 a Z7.

U regulačního plánu pořizovaného z podnětu a územní studie bude stanovena přiměřená lhůta pro jejich vydání. Budou-li v územním plánu vymezeny plochy nebo koridory, ve kterých je rozhodování o změnách podmíněno vydáním regulačního plánu, pak součástí textové části územního plánu bude návrh zadání regulačního plánu v rozsahu podle přílohy č. 9 vyhlášky č. 500/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

6.11. Požadavky na uspořádání obsahu návrhu změny územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Změna územního plánu bude zpracována v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) v digitální podobě a formátu podle metodiky vydané Krajským úřadem Středočeského kraje „**MINIS – Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS**“ (verze 2.2, aktualizace duben 2010). Obsah územně plánovací dokumentace a způsob jejího zpracování bude odpovídat ustanovením vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Změna územního plánu bude obsahovat textovou a grafickou část, včetně textové a grafické části odůvodnění v rozsahu přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Regulace bude vyjádřena **stanovením podmínek pro využití ploch** s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), přípustného využití, nepřípustného využití, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a podmínek prostorového uspořádání, **včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**.

Grafická část bude zpracována nad mapovým podkladem mapy katastru nemovitostí, která bude převedena do měřítko 1 : 5000.

Obsah grafické části návrhu změny územního plánu

1. Výkres základního členění území (bude obsahovat vyznačení hranic řešeného území, zastavěného území a zastavitelných ploch, měřítko 1 : 5000).
2. Hlavní výkres (bude obsahovat graficky vyjádřitelnou urbanistickou koncepci a další údaje odpovídající podrobnosti 1 : 5000 a obsahu stanoveném v příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.).
3. Výkres koncepce řešení dopravy a technické infrastruktury (1 : 5000).
4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací (1 : 5000).

Obsah grafické části odůvodnění územního plánu

1. koordinační výkres 1 : 5000, obsahující kromě údajů hlavního výkresu navíc limitů využití území a další významné informace o území.
2. výkres širších vztahů, dokladující vztahy v území mimo řešené plochy změn.
3. výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL.

Pro prezentaci návrhu změny pro společné jednání budou odevzdány 2 kompletní vyhotovení a 1× otisk dokumentace ve formátu PDF a pro veřejné projednání bude odevzdáno 1 kompletní vyhotovení a 1× otisk dokumentace ve formátu PDF a konečné znění také ve zdrojovém formátu.

6.12. Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nestanovují. Změna nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

Řešené území Změnou nezasahuje do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

7. Požadavky a podmínky pro vyhodnocení vlivů návrhu změny územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 19 odst. 2 stavebního zákona)

Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území se nestanovují. Změna nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území.

Řešené území Změnou nezasahuje do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí soustavy Natura 2000.

8. Požadavky na zpracování variant řešení návrhu změny územního plánu

Vzhledem k rozsahu a charakteru změny se zpracování variant nepožaduje.

9. Návrh na pořízení nového územního plánu

Na základě provedeného vyhodnocení uplatňování Územního plánu Dobřejovic se pořízení nového územního plánu nenavrhuje.

10. Požadavky na eliminaci, minimalizaci nebo kompenzaci negativních dopadů na udržitelný rozvoj území

Negativní dopady na udržitelný rozvoj území nebyly při vyhodnocení územního plánu Dobřejovic zjištěny.

11.Návrhy na aktualizaci zásad územního rozvoje

Žádné návrhy se neuplatňují.

12.Grafické přílohy zprávy o uplatňování územního plánu Dobřejovic

Příloha č. 1: Přehledná mapa oblasti (na podkladě výřezu platného koordinačního výkresu ZÚR Stř. kraje), grafické měřítko

Příloha č. 2: Vymezení lokalit změny Z2-1 až Z2-6 na podkladě koordinačního výkresu ÚP Dobřejovic, bez měřítka