

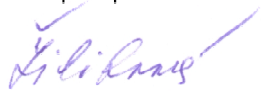
OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

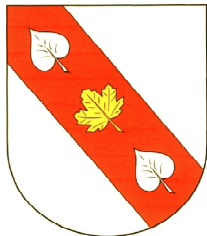
Zastupitelstva obce Dobřejovice

č. 1/2010 ze dne 8. prosince 2010

ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘEJOVIC

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správní orgán, který ÚP vydal	Zastupitelstvo obce Dobřejovice usnesení č. 2010/03/03/05 ze dne 8. prosince 2010	razítko:  podpis: 
číslo jednací a datum vydání	čj. 306/2010 ze dne 8. prosince 2010	
datum nabytí účinnosti ÚP	24. prosince 2010 OOP č. 1/2010	
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno, příjmení funkce	Obecní úřad Dobřejovice Ing. Marie Žilíková starostka obce	



O B E C D O B Ř E J O V I C E

ZASTUPITELSTVO OBCE

Na Návsi 26, Dobřejovice, 251 01 Říčany u Prahy, okres Praha-východ, kraj Středočeský, IČ 00240141
Tel.: 323 603 310, fax: 323 637 112; e-mail: obec.dobrejovice@volny.cz; <http://www.dobrejovice.eu>

čj.: 306/2010

V Dobřejovicích dne: 8. prosince 2010

Vyřizuje: Ing. Vich, PRISVICH, s.r.o.

tel. 241444053, mobil 606638956

Opatření obecné povahy č. 1/2010

ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘEJOVIC

Zastupitelstvo obce Dobřejovice, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění (dále jen „**stavební zákon**“), za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění (dále jen „**správní řád**“), § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti (dále jen „**vyhláška č. 500/2006 Sb.**“), svým usnesením č. 2010/03/03/05 ze dne 8. prosince 2010

v y d á v á

územní plán Dobřejovic

(dále také jen „**územní plán**“), zhotovený společností AURS, spol. s r.o., IČ 25086103, projektantem Ing. arch. Milanem Körnerem, CSc., autorizovaným architektem ČKA 00025, ve formě **opatření obecné povahy č. 1/2010**.

Územní plán stanovuje pro celé území obce Dobřejovice urbanistickou koncepci, uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury; **vymezuje** zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření a **stanovuje** podmínky pro využití těchto ploch a koridorů, **jak je uvedeno v jeho textové a grafické části takto:**

1. Textová část územního plánu obsahuje kapitoly

- Aa. Vymezení zastavěného území.
- Ab. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.
- Ac. Urbanistická koncepcie, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně.
- Ad. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění.
- 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 a podobně.
- Af. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- 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.

- Ah. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.
- Ai. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.
- Aj. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.
- 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.
- Al. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu.
- 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.

2. Grafická část územního plánu obsahuje

- B1. Základní členění území, 1 : 5000
- B2. Hlavní výkres, 1 : 5000
- B3. Doprava, 1 : 5000
- B4. Vodní hospodářství, 1 : 5000
- B5. Energetika a spoje, 1 : 5000
- B6. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, 1 : 5000

S vydáním územního plánu se ukončuje platnost předcházejících územně plánovacích dokumentací a ruší obecně závazné vyhlášky a opatření obecné povahy takto:

3. Dnem účinnosti tohoto opatření obecné povahy pozbývají platnosti

- a) územní plán sídelního útvaru Dobřejovice, schválený dne 28. června 2000;
- b) změna č. 1 územního plánu sídelního útvaru Dobřejovice, schválená dne 9. října 2002;
- c) změna č. 2 územního plánu sídelního útvaru Dobřejovice, schválená dne 28. července 2005.

4. Dnem účinnosti tohoto opatření obecné povahy se ruší

- a) obecně závazná vyhláška obce Dobřejovice č. 6/2000, kterou se vyhlašuje závazná část územního plánu sídelního útvaru Dobřejovice;
- b) obecně závazná vyhláška obce Dobřejovice č. 7/2002, kterou se vyhlašuje závazná část změny č. 1 územního plánu sídelního útvaru Dobřejovice;
- c) obecně závazná vyhláška obce Dobřejovice č. 2/2005, kterou se vyhlašuje závazná část změny č. 2 územního plánu sídelního útvaru Dobřejovice.

O d ů v o d n ě n í

Odůvodnění územního plánu Dobřejovic obsahuje textovou a grafickou část.

A. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

- 1. Textová část odůvodnění územního plánu zpracovaná projektantem v rozsahu části II odst. 1 písm. a) až e) přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. jako samostatná „textová část odůvodnění“ územního plánu je nedílnou součástí tohoto odůvodnění.**

2. Postup při pořízení územního plánu

Pořízení územního plánu schválilo podle § 6 odst. 5 písm. a) stavebního zákona Zastupitelstvo obce Dobřejovice usnesením č. 2007/18/15/06 ze dne 17. října 2007 z vlastního podnětu podle § 44 písm. a) stavebního zákona, který nahradí podle § 188 odst. 1 stavebního zákona dosud platný územní plán sídelního útvaru Dobřejovice (dále také jen „**ÚPnSÚ Dobřejovice**“).

Pořizovatelem územního plánu byl 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 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 územního plánu schválilo Zastupitelstvo obce Dobřejovice usnesením č. 2007/18/15/06 ze dne 17. října 2007 podle § 6 odst. 6 písm. b) stavebního zákona.

Dále Zastupitelstvo obce Dobřejovice pověřilo usnesením č. 2007/18/15/06 ze dne 17. října 2007 starostku obce, Ing. Marii Žilíkovou, jako „určeného zastupitele“ pro spolupráci s pořizovatelem územního plánu ve smyslu § 47 odst. 1 a násl. stavebního zákona.

Při pořizování a vydávání územního plánu se postupovalo podle § 43 a násl. stavebního zákona a § 188 odst. 2 stavebního zákona, ve znění zákona č. 68/2007 Sb. platném do 2. června 2008, v etapách „zadání“ a „návrh“. Zpracování konceptu územního plánu nebylo požadováno.

Na základě usnesení č. 2007/18/15/06 Zastupitelstva obce Dobřejovice ze dne 17. října 2007 oznámil Obecní úřad Dobřejovice veřejnou vyhláškou čj. 320/2007 ze dne 5. listopadu 2007 občanům obce Dobřejovice, fyzickým nebo právnickým osobám, které mají vlastnická nebo obdobná práva k pozemku nebo stavbě na území obce Dobřejovice a orgánům veřejné správy, možnost podávání návrhů na pořízení ÚP Dobřejovic, resp. návrhů na provedení změn v území oproti platnému ÚPnSÚ Dobřejovice. Ve stanovené lhůtě, do 31. prosince 2007, bylo uplatněno celkem 24 návrhů, o kterých rozhodlo Zastupitelstvo obce Dobřejovice usnesením č. 2008/28/06/02 ze dne 13. května 2008 a schválilo zařadit do zadání územního plánu 10 návrhů na pořízení územního plánu, jimž bylo vyhověno nebo částečně vyhověno. K těmto návrhům byly doplněny vlastní podněty obce Dobřejovice.

Návrh zadání územního plánu Dobřejovic byl vystaven k veřejnému nahlédnutí po dobu 30 dnů, a to od 5. února 2009 do 6. března 2009, a současně jej pořizovatel zaslal subjektům uvedeným v § 47 odst. 2 stavebního zákona. Na základě vyhodnocení uplatněných požadavků, stanovisek, podnětů a připomínek pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostkou obce Ing. Marií Žilíkovou, upravil návrh zadání a předložil jej ke schválení Zastupitelstvu obce Dobřejovice.

Zadání ÚP Dobřejovic schválilo Zastupitelstvo obce Dobřejovice usnesením č. 2009/44/08/03 ze dne 24. června 2009 podle § 47 odst. 5 stavebního zákona.

Návrh územního plánu, včetně vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, zhotovila v prosinci 2009 společnost AURS, spol. s r.o., IČ 25086103, projektantem Ing. arch. Milanem Körnerem, CSc., autorizovaným architektem ČKA 00025, na základě schváleného zadání a podle stavebního zákona a prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Společné jednání o návrhu územního plánu se podle § 50 odst. 2 stavebního zákona uskutečnilo dne 4. února 2010 od 9.00 hodin v zasedací místnosti Obecního úřadu Dobřejovice, Na Návsi 26, Dobřejovice.

Vyhodnocení společného jednání provedl pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostkou obce Ing. Marií Žilíkovou, a na základě závěrů uvedených ve „Vyhodnocení společného jednání o návrhu ÚP Dobřejovic“ zpracoval pořizovatel „Pokyny pro úpravu návrhu územního plánu Dobřejovic po společném jednání“ a předal je dne 15. června 2010 projektantovi, Ing. arch. Milanu Körnerovi, CSc., k provedení úpravy návrhu územního plánu před veřejným projednáním.

Návrh územního plánu byl podle § 51 odst. 1 stavebního zákona, spolu se zprávou o projednání návrhu územního plánu, předložen pořizovatelem dne 26. července 2010 k posouzení Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, který ve stanovené lhůtě 30 dnů vydal souhlasné stanovisko čj. 126224/2010/KUSK ze dne 17. srpna 2010 se závěrem, že „***neshledal žádné rozpory, a proto je možné jej následně projednat ve smyslu ustanovení § 52 až 54 stavebního zákona***“.

Upravený návrh územního plánu po společném jednání byl projektantem zpracován v srpnu 2010 na základě „Pokynů pro úpravu návrhu ÚP Dobřejovic po společném jednání“ zpracovaných pořizovatelem po vyhodnocení společného jednání o návrhu územního plánu.

Veřejné projednání upraveného a posouzeného návrhu územního plánu podle § 52 odst. 1 stavebního zákona s výkladem projektanta, Ing. arch. Milana Körnera, CSc., nařídil pořizovatel podle § 22 odst. 1 stavebního zákona na 25. října 2010 od 14.00 hodin v zasedací místnosti Obecního úřadu Dobřejovice, Na Návsi 26, Dobřejovice.

Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostkou obce Ing. Marií Žilíkovou, vyhodnotil výsledky veřejného projednání a konstatoval, že do jeho skončení veřejného projednání byly uplatněny celkem 2 námitky dotčených osob (§ 52 odst. 2 stavebního zákona) a žádná připomínka. Stanoviska, které uplatnily dotčené orgány, nebyly vyhodnoceny jako stanoviska k uplatněným připomínkám a námitkám ve smyslu § 52 odst. 3 stavebního zákona.

Na základě vyhodnocení výsledků veřejného projednání nebyly provedeny žádné úpravy návrhu územního plánu a pořizovatel podal dne 3. prosince 2010 návrh na vydání územního plánu Zastupitelstvu obce Dobřejovice podle § 54 odst. 1 stavebního zákona.

3. Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem [§ 53 odst. 4 písm. a) stavebního zákona]

Řešené území je dle Politiky územního rozvoje České republiky 2008 (PÚR ČR 2008), schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, součástí rozvojové oblasti „OB1 Rozvojová oblast Praha“ vymezené správním obvodem obce s rozšířenou působností, města Říčany. Území jihovýchodně hl. m. Prahy, v koridoru dálnice D1 (po Mirošovice), je jedním z nejvýznamnějších rozvojových území v rámci celé ČR, ale na území obce Dobřejovice již poměrně stabilizované. Pro řešení územního plánu nevyplývají z PÚR ČR 2008 žádné požadavky.

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, nebyla dosud podle § 41 stavebního zákona vydána, soulad s touto dokumentací proto nelze přezkoumat.

V souladu s přechodnými ustanoveními § 187 odst. 7 a § 189 odst. 2 stavebního zákona je vyhodnocení zaměřeno na soulad s platným územním plánem velkého územního celku.

Řešené území je součástí územního plánu velkého územního celku Pražského regionu (ÚP VÚC Pražského regionu), schváleného usnesením č. 55-15/2006/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje ze dne 18. prosince 2006 (zpracovatel AURS, spol. s r.o., Ing. arch. M. Körner, CSc., a kol.). Veřejně prospěšné stavby ani jiné koncepční záměry stabilizované v ÚP VÚC Pražského regionu nejsou územním plánem dotčeny. Jediným záměrem v řešeném území je trasa silničního okruhu kolem Prahy (SOKP); její jižní část od Lahovic (MÚK s R4) po novou MÚK na D1 v prostoru Nupak byla v září 2010 dokončena. Tento okruh v kategorii rychlostní silnice (R1) by měl propojit radiální dálnice a silnice směřující do hl. m. Prahy a přenášet tranzitní, zejména těžkou nákladní dopravu. Tím by mělo dojít k poklesu zatížení silniční sítě uvnitř tohoto okruhu; týká se to i silnice II/101. Z dalších částí této nadřazené územně plánovací dokumentace, které nepozbyly platnosti (§ 187 odst. 7 a § 189 odst. 2 stavebního zákona) nevyplývají pro řešení územního plánu žádné zvláštní požadavky.

Návrh územního plánu je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky 2008 a v souladu s ÚP VÚC Pražského regionu.

4. Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území [§ 53 odst. 4 písm. b) stavebního zákona]

Územní plán usiluje v řešeném území o zajištění trvale udržitelného rozvoje všech složek území a osídlení při zachování a ochraně přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území, zejména pak architektonických a urbanistických hodnot, při zajištění podmínek rozvoje obce a koordinaci veřejných i soukromých záměrů v území.

Územní plán naplňuje priority územního plánování, kdy zejména vychází z charakteru řešeného území a jeho kontextu, respektuje jedinečnou povahu obce a chrání a rozvíjí hodnoty zástavby a přírodního prostředí obce.

Zastavěné území je doplňováno 26 rozvojovými lokalitami zastavitelných ploch Z1 až Z22 a Z30 až Z33, které vycházejí z aktuálních potřeb rozvoje obce a rozšiřují zastavěné území jediného sídla Dobřejovice o celkové výměře 32,1438 ha, vše v katastrálním území Dobřejovice. Oproti platnému ÚPnSÚ Dobřejovice dochází ke zvětšení zastavitelných ploch celkem o 14,468 ha.

Ochrana nezastavěného území byla řešena již při pořizování zadání územního plánu a podrobně pak byla řešena při společném jednání o návrhu územního plánu, zejména na základě požadavku orgánu posuzování vlivů na životní prostředí. Koncepce nezastavěného území spočívá v zachování současných produkčních funkcí (především zemědělství) za současného posílení funkcí ekologických a krajinných.

Návrh územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

5. Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů [§ 53 odst. 4 písm. c) stavebního zákona]

Po schválení zadání územního plánu dne 24. června 2009 zajistil pořizovatel zpracování návrhu územního plánu, včetně vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území, v rozsahu příloh č. 5 a 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Při projednání a vydání návrhu bylo postupováno podle § 50 a násl. stavebního zákona.

Grafická část návrhu územního plánu a jeho odůvodnění skladbou výkresů odpovídá příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Při členění řešeného území na plochy s rozdílným způsobem využití byla respektována vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, a územní plán stanovil podmínky pro jejich využití s určením převažujícího účelu využití, přípustného využití, nepřipustného využití, případně podmíněně přípustného využití, stanovil podmínky prostorového uspořádání těchto ploch, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.

Návrh územního plánu je v souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

6. Výsledek přezkoumání souladu návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů [§ 53 odst. 4 písm. d) stavebního zákona]

Při pořizování návrhu územního plánu byly akceptovány požadavky dotčených orgánů, které uplatnily ve svých stanoviscích, a to zejména při společném jednání. Pořizovatel spolu s určeným zastupitelem, Ing. Marií Žilíkovou, starostkou obce, vyhodnotil uplatněné stanoviska a učinil závěry, které podle jejich charakteru promítl do „Pokynů pro úpravu návrhu územního plánu Dobřejovic po společném jednání“. Podle těchto pokynů byl návrh upraven a dán do souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a stanovisky dotčených orgánů a následně veřejně projednán podle § 53 odst. 1 stavebního zákona.

Na základě veřejného projednání nedošlo k žádné úpravě návrhu územního plánu a takto byl předložen Zastupitelstvu obce Dobřejovice dne 3. prosince 2010 k vydání.

Podrobnosti jsou uvedeny v dokumentech označených jako „*Vyhodnocení společného jednání o návrhu územního plánu*“, „*Pokyny pro úpravu návrhu územního plánu po společném jednání*“

a „Vyhodnocení veřejného projednání návrhu územního plánu“, které jsou součástí dokladů o pořizování a vydání územního plánu Dobřejovic.

Při pořizování návrhu územního plánu Dobřejovic nebyly řešeny žádné rozpory postupem podle § 136 odst. 6 správního řádu.

Návrh územního plánu je v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů.

7. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území [§ 53 odst. 5 písm. b) stavebního zákona]

Na základě schváleného zadání územního plánu byla součástí návrhu územního plánu dokumentace „Vyhodnocení vlivů územního plánu Dobřejovic na udržitelný rozvoj území“ zpracovaná podle přílohy č. 5 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., z toho část A „Vyhodnocení vlivů územního plánu Dobřejovic na životní prostředí pro účely posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí“ dle přílohy k zákonu č. 183/2006 Sb. byla zpracována autorizovanou osobou podle § 19 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, v platném znění, a část B nebyla zpracována, protože podle stanoviska Krajského úřadu Středočeského kraje, čj. 0680167/2009/KUSK ze dne 27. února 2009, „...lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými, na evropsky významné lokality a ptací oblasti stanovené příslušnými vládními předpisy. V posuzované oblasti se nenachází žádné evropsky významná lokalita ani ptací oblast.“. Autorizovanou osobou byl Ing. Daniel Bubák, Ph.D., držitel autorizace MŽP ČR dle zákona č. 100/2001 Sb., čj. 85191/ENV/08. Část A vyhodnocení vlivů na životní prostředí, tzv. „SEA“ tvořila samostatnou složku návrhu územního plánu.

Ostatní části C až F „vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území“ jsou uvedeny v textové části odůvodnění návrhu územního plánu zpracované projektantem dle bodu 1 tohoto odůvodnění.

8. Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno [§ 53 odst. 5 písm. c) stavebního zákona]

Na podkladě předloženého návrhu územního plánu a zpracovaného vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí pro účely posuzování vlivů koncepcí na životní prostředí autorizovanou osobou, Ing. Danielem Bubákem, Ph.D., vydal Středočeský kraj, krajský úřad, podle § 50 odst. 2 stavebního zákona, jako příslušný úřad ve smyslu ustanovení § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů, souhlasné stanovisko s podmínkami pro fázi vydání, uplatňování územního plánu Dobřejovic a následné zpracování konkrétních záměrů naplňujících vyhodnocený územní plán. Opatření k prevenci, vyloučení, snížení, popř. kompenzaci nepříznivých vlivů územního plánu na životní prostředí včetně povinností a podmínek pro sledování a rozbor vlivů na životní prostředí, byly stanoveny všeobecně, ale i konkrétně pro oblasti ochrany veřejného zdraví, ochrany přírody, ochrany vod a odpadů. V citovaném stanovisku je konstatováno, že „...požadavky na rozšíření zastavitelných ploch a na další změny ve využití území oproti současnému stavu jsou z hlediska vlivů na životní prostředí přijatelné.“.

Koordinované stanovisko Středočeského kraje, krajského úřadu čj. 006723/2010/KUSK-OŽP/Mer ze dne 9. února 2010 tvoří přílohu tohoto odůvodnění a v dokladech o pořizování a vydání územního plánu je uvedeno u společného jednání pod poř. č. 5.

Podmínky pro využití území řešeného územním plánem, uvedené v souhlasném stanovisku k návrhu územního plánu, byly na základě jejich vyhodnocení a závěrů pořizovatele promítnuty do „Pokynů pro úpravu návrhu územního plánu po společném jednání“. Návrh územního plánu byl upraven projektantem před zahájením veřejného projednání podle § 52 odst. 1 stavebního zákona.

Stanovisko krajského úřadu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí bylo zohledněno tak, že podmínky, které lze v územně plánovací dokumentaci územního plánu akceptovat z hlediska jejího charakteru a podrobnosti, byly zapracovány do textové a grafické části návrhu územního plánu. Zohlednění ostatních podmínek pro řešení záměrů v podrobnější dokumentaci je uvedeno v usnesení č. 2010/03/03/05 o vydání územního plánu v souladu s § 10i odst. 5 zákona č. 100/2001 Sb.

K veřejnému projednání návrhu územního plánu Dobřejovic obdržel pořizovatel sdělení Krajského úřadu Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, čj. 136962/2010/KUSK ze dne 14. října 2010, ve kterém se mj. uvádí, že „v plném rozsahu platí naše koordinované stanovisko vydané k návrhu ÚP Dobřejovic dne 9. 2. 2010 pod čj. 006723/2010/KUSK-OŽP/Mer.“ a dále, že „Podmínky souhlasného stanoviska k vyhodnocení SEA ÚP Dobřejovice ve smyslu § 22 písm. e) dle zákona č. 100/2001 Sb., kterými byla stanovena opatření pro vydání a uplatňování ÚP, je nutné zapracovat do územně plánovací dokumentace.“ Pořizovatel se v souladu s právními předpisy zabýval stanoviskem dotčeného orgánu posuzování vlivů na životní prostředí a většinu podmínek zohlednil v pořizovaném ÚP Dobřejovic, některé podmínky souhlasného stanoviska však nebylo možné akceptovat pro jejich rozpor se schváleným zadáním a dosud platným ÚPnSÚ Dobřejovice. Tento postoj pořizovatele byl opětovně projednán a vysvětlen při veřejném jednání, za účasti vedoucí oddělení posuzování vlivů na životní prostředí Krajského úřadu Středočeského kraje, která toto odůvodnění pořizovatele pochopila a vzala jej na vědomí.

Pro úplnost pořizovatel komentuje svůj postoj ke stanovisku SEA tím, že v souladu se stavebním zákonem [viz § 53 odst. 5 písm. c)] a zákonem č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí (viz § 10i odst. 5), nemá pořizovatel povinnost beze zbytku akceptovat a zapracovat veškeré podmínky orgánu, které uvedl ve svém souhlasném stanovisku, ale má povinnost je zohlednit a odůvodnit, jak je zohlednil.

9. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch [§ 53 odst. 5 písm. d) stavebního zákona]

Zastavěné území bylo vymezeno v rámci zpracování návrhu územního plánu a zachycuje stav ke dni 14. srpna 2009. V zastavěném území Dobřejovic je dominantní obytná funkce spolu s funkcí nerušící komerce, která je doplněna historicky vzniklými aktivitami v sektoru zemědělské a drobné výroby, ostatní funkce (zejména výrobní) se vyjma lokalit Z9 a Z21, které navazují na stávající areály, již v návrhu nepodporují, aby nedocházelo k narušování kvality životního prostředí. Využití zastavěného území je sledováno zejména v dostavbě proluk, jinak zůstává nedotčeno při respektování jeho urbanistických a architektonických hodnot.

Potřeba vymezení zastavitelných ploch vycházela z očekávaného zvýšeného zájmu o příměstské bydlení v této oblasti. V okrajových částech obce byly proto navrženy nové plochy pro bydlení, které doplňují stávající zástavbu a vytvářejí dostatečný prostor pro rozvoj obce i do budoucna, aniž by bylo nutné měnit územní plán a vymezovat nové zastavitelné plochy. Vzhledem k velikosti nově vytvářené zastavitelné plochy Z7 o celkové výměře 10,714 ha, je pro ni v souladu se zadáním územního plánu požadováno pořízení regulačního plánu.

10. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

Pořizovatel veřejně projednal upravený a posouzený návrh územního plánu Dobřejovic podle § 52 odst. 1 stavebního zákona a obdržel nejpozději při veřejném projednání dne 25. října 2010 v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona 2 námítky dotčených osob (§ 52 odst. 2 stavebního zákona).

Zastupitelstvo obce Dobřejovice jako příslušný správní orgán podle § 172 odst. 5 správního řádu rozhodlo svým usnesením č. 2010/03/03/05 ze dne 8. prosince 2010 o námitkách uplatněných k návrhu územního plánu na podkladě návrhu rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění zpracovaného pořizovatelem ve spolupráci s určeným zastupitelem, starostkou obce Ing. Marií Žilíkovou, takto:

n á m í t k y		rozhodnutí o námitkách a odůvodnění
údaje o podateli*)	charakteristika**)	
Marie Sedláčková, Čestlická 23, Dobřejovice, 251 01 Říčany u Prahy	K návrhu uvádím tyto námítky: – zmiňovaná plocha Z7 nijak nesouvisí s cílem obce, zastavět území tak, aby vznikl ucelený územní celek obce	Námítce se nevyhovuje. <u>Odůvodnění:</u> Návrh ÚP Dobřejovic obsahuje zastavitelnou plochu v lokalitě Z7 na

n á m í t k y		rozhodnutí o námítkách a odůvodnění
údaje o podateli*)	charakteristika**)	
(č. 3; D 25. 10. 2010; čj. 540)	– existuje již z dřívějších územních plánů více stavebních parcel, plně zainvestovaných, na kterých se doposud nezačalo stavět – parcelní plocha Z7 je mimo obec, tudíž zejména bez kanalizace, jejíž vybudování opět zkomplikuje dopravu v obci a navazuje pouze na plochu zeleně, tudíž se stává jakýmsi separátním územím k ničemu nepřiléhajícímu – pro stávající občany každá další zastavěná plocha znamená zhoršení životního prostředí, úbytek zeleně, kterým se obec až doposud chlubila – stávající územní plán dává dostatek možností pro výstavbu rodinných domů pro případné zájemce o bydlení v katastru obce	základě zadání ÚP Dobřejovic, zveřejněného po dobu 30 dnů, od 5. 2. 2009 do 6. 3. 2009 a schváleného Zastupitelstvem obce Dobřejovice dne 24. 6. 2009. K lokalitě Z7, v zadání označené jako nová zastavitelná plocha „A“, nebyla uplatněna jediná připomínka. Zastavitelná plocha v lokalitě Z7 právě splňuje zásady urbanistické koncepce tvorby vesnického sídla, protože navazuje na zastavěné území obce Dobřejovice a na jeho stávající veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, která bude rozšířena. Pro zajištění řešení všech aspektů při zastavování lokality Z7 je podmínkou pro rozhodování o změnách v území pořízení regulačního plánu. Z hledisek vlivů lokality Z7 na životní prostředí je realizace této plochy akceptovatelná za podmínek stanovených v návrhu ÚP Dobřejovic a v zadání regulačního plánu a dále realizací plochy zeleně v lokalitě Z41b a zeleně po obvodu lokality Z7.
Ing. Jana Roškotová, V Údolí 818/53, 165 00 Praha 6 zastupuje na základě plné moci: Ing. Zdeněk Srpek – REAL, IČ 14929139, Na Návsí 59, Čestlice, 251 01 Říčany u Prahy (č. 4; D 20. 10. 2010; čj. 525)	V zastoupení paní Ing. Jany Roškotové podávám námítku do projednávaného územního plánu Vaší obce Dobřejovice. Námítka se týká pozemků parc. č. PK 156 a PK 157 kat. území Dobřejovice a spočívá ve dvou níže popsaných skutečnostech: 1. ÚP navrhuje podél pozemku s jeho částečným zábo-rem umístit místní biokoridor. Tento návrh byl zařazen i do pozemkových úprav, ale po uplatnění námítky byla provedena změna návrhu pozemkových úprav ze dne 22. 2. 2010 čj. PV-5214/10 a ve schválených pozemkových úpravách je ponechán stávající stav. Dále je zřejmé, že biokoridor je navržen bez znalosti dané lokality, neboť půlka biokoridoru je stávající místní komunikace. Biokoridory mají mít funkci propojení přírodních útvarů či ploch, tak aby tyto plochy spolu mohly vytvářet základní přírodní kostru území. Vedení koridoru po komunikaci je v přímém rozporu s jeho funkcí. Z výše uvedených důvodů navrhujeme ponechat podél místní komunikace stávající stromořadí, které by bylo vhodné doplnit, případně rozšířit na oboustrannou alej. 2. Paní ing. Roškotová podala dne 27. 10. 2009 žádost o změnu navrhovaného ÚP v výše uvedené lokalitě. Tato změna by umožnila využití lokality pro výstavbu rodinných domů v návaznosti na širší centrum obce a zároveň umístěvala do lokality i občanskou výstavbu (mateřskou školkou), kterou by investor zainvestoval ve prospěch celé obce a jejích obyvatel. Domnívám se, že navržená zástavba včetně zahrad by byla více přínosná pro obec i pro zeleň v lokalitě, než navržený biokoridor, který by nikdo nevybudoval a byl by pouze v navrženém ÚP. Vážení, domnívám se, že výše uvedené námítky přispějí k lepšímu využití území jak pro majitele pozemku, tak pro obec.	Námítce se nevyhovuje. Vymezení nové zastavitelné plochy v rozsahu pozemků parc. č. PK 156 a PK 157, k. ú. Dobřejovice, které jsou dle údajů katastru nemovitostí součástí pozemku parc. č. 182/1, orné půdy, a chráněné jako zemědělský půdní fond, je v rozporu se schváleným zadáním ÚP Dobřejovic, které stanovilo hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu ÚP Dobřejovic. Návrh zadání ÚP Dobřejovic byl zveřejněn po dobu 30 dnů, a to od 5. 2. 2009 do 6. 3. 2009 a schválen Zastupitelstvem obce Dobřejovice dne 24. 6. 2009, ve věci předmětných pozemků nebyla k němu uplatněna žádná připomínka. Nejsou proto dány důvody k tomu, aby pozemky parc. č. PK 156 a PK 157 byly zařazeny do zastavitelných ploch návrhu ÚP Dobřejovic. Vzhledem k tomu, že současně se zpracováním návrhu ÚP Dobřejovic probíhalo zpracování pozemkových úprav, bude vymezení lokálního biokoridoru LBK 4 zkoordinováno při nejbližší aktualizaci ÚP na základě vyhodnocení ÚP Dobřejovic podle § 55 odst. 1 stavebního zákona, do té doby bude jeho trasování ponecháno tak, jak je prezentováno v návrhu ÚP Dobřejovic.

n á m í t k y		rozhodnutí o námitkách a odůvodnění
údaje o podateli*)	charakteristika**)	
Ing. Jana Roškotová, V Údolí 818/53, 165 00 Praha 6 (DOKONČENÍ)	Přílohy: – výpis z KN – plná moc – situace z podané žádosti o změnu ÚP	
Použité zkratky: *) V kulaté závorce je uvedeno pořadové číslo (č.) námitky dle „Vyhodnocení veřejného projednání návrhu územního plánu Dobřejovic“ (viz příloha č. 7 usnesení č. 2010/03/03/05 Zastupitelstva obce Dobřejovice ze dne 8. prosince 2010), dále datum doručení pořizovateli (D) a číslo jednací, pod kterým bylo podání zapsáno (čj.). **) Charakteristika námitky vyjadřuje její merit. ÚP – územní plán Dobřejovic		

Poučení:

Proti rozhodnutí o námitce se nelze odvolat ani podat rozklad (§ 172 odst. 5 správního řádu).

11. Vyhodnocení připomínek

Pořizovatel veřejně projednal upravený a posouzený návrh územního plánu Dobřejovic dle § 52 odst. 1 stavebního zákona a do skončení veřejného projednání dne 25. října 2010 v 15.02 hodin, tj. v souladu s § 52 odst. 3 stavebního zákona, neobdržel žádné připomínky osob, jejichž práva, povinnosti nebo zájmy mohou být návrhem územního plánu přímo dotčeny dle § 172 odst. 4 správního řádu.

B. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

Grafickou část odůvodnění územního plánu tvoří výkresy

D1. Koordinační výkres, 1 : 5000

D2. Výkres širších vztahů (1 : 50 000; zařazen do textové části odůvodnění)

D3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu, 1 : 5000

které jsou nedílnou součástí odůvodnění územního plánu.

Poučení:

Proti opatření obecné povahy č. 1/2010, tj. proti územnímu plánu Dobřejovic, nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 správního řádu).

* * *

Ing. Marie Žilíková v. r.
starostka obce

Ing. Jiří Kappel v. r.
místostarosta obce