

## **OBSAH ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

1. Postup při pořízení územního plánu
2. Výsledek přezkoumání souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem
3. Výsledek přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území
4. Výsledek přezkoumání souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů
5. Výsledek přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů
  - 5.1 Ochrana obyvatelstva
  - 5.2 Vyhodnocení stanovisek došlých ke společnému jednání
  - 5.3 Vyhodnocení stanovisek došlých k veřejnému projednání
6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na životní prostředí
7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona
8. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly
9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení
  - 9.1 Vymezení zastavěného území
  - 9.2 Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce a podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot
  - 9.3 Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby a řešení systému sídelní zeleně
    - 9.3.1 Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch
    - 9.3.2 Přehled a zdůvodnění ploch přestavby
    - 9.3.3 Odůvodnění řešení systému sídelní zeleně
  - 9.4 Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění
    - 9.4.1 Doprava
    - 9.4.2 Energetika
    - 9.4.3 Vodní a odpadové hospodářství
    - 9.4.4 Občanské vybavení
    - 9.4.5 Veřejné prostranství
  - 9.5 Odůvodnění 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, nerostné suroviny
    - 9.5.1 Koncepce uspořádání krajiny
    - 9.5.2 Plochy změn v krajině
    - 9.5.3 Vymezení územního systému ekologické stability
    - 9.5.4 Prostupnost krajiny
    - 9.5.5 Opatření k protierozní ochraně půdy
    - 9.5.6 Vodohospodářská a protipovodňová opatření
    - 9.5.7 Nerostné suroviny
  - 9.6 Odůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

- 9.7 Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření
- 9.8 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- 9.9 Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu
- 9.10 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv
- 9.11 Odůvodnění stanovení změn v území (etapizace)
10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch
11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území
12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání
13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje
14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa
  - 14.1 Zemědělský půdní fond
  - 14.2 Pozemky určené k plnění funkce lesa
15. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění
16. Vyhodnocení připomínek

Příloha: Tabulky č. 1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

Příloha: Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bytovou zástavbu „Urbanka“

### **Obsah výkresové části odůvodnění**

04	Koordinační výkres	1 : 5 000
05	Předpokládané zábory půdního fondu	1 : 5 000
07	Výkres širších vztahů	1 : 50 000

## Odůvodnění

### 1. Postup při pořízení územního plánu

*doplní pořizovatel*

### 2. Výsledek přezkoumání souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

#### Přezkoumání souladu návrhu s Politikou územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění Aktualizace č. 1 z roku 2015, nevyplývají pro územní plán Dobřichov žádné specifické úkoly. Obec Dobřichov leží v rozvojové ose **OS4** Praha–Hradec Králové/Pardubice (podél dálnice D11)–Trutnov–hranice ČR/Polsko(–Wroclaw). Další větev rozvojové osy je Praha–Kolín–Chvaletice–Pardubice (podél železničního spojení Praha–Kolín–Pardubice). Vymezení: Obce mimo rozvojové oblasti, s výraznou vazbou na významné dopravní cesty, tj. dálnici D11, koridory připravovaného pokračování dálnice D11 a připravované rychlostní silnice R11 a železniční trať č. 010 v úseku Praha–Pardubice. Důvody vymezení - území ovlivněné dálnicí D11 a jejím připravovaným pokračováním do Jaroměře, připravovanou rychlostní silnicí R11 Jaroměř–Trutnov–hranice ČR/Polsko, železniční tratí č. 010 v úseku Praha–Pardubice (I. tranzitní železniční koridor) a spolupůsobením center Nymburk, Poděbrady, Kolín, Jaroměř, Dvůr Králové nad Labem a Trutnov. Navazuje na rozvojovou osu v zahraničí.

Pro územní plán se dá z výše uvedeného předpokládat zajištění většího množství rozvojových ploch.

*(150c) PÚR vymezuje na území obce v souvislosti s rozvojovými záměry koridor pro energetiku – dvojitě vedení 400kV Čechy – střed- Týnec – pod označením E14.*

V návrhu územního plánu je tento záměr respektován a je vymezen koridor pro umístění této stavby.

V návrhu územního plánu jsou respektovány celorepublikové priority územního plánování vyplývající z PÚR ČR pro zajištění udržitelného rozvoje území (členěno podle článků v PÚR, které se týkají ÚP Dobřichov):

*(14) chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, zachovat jedinečný ráz území a být v souladu s citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji obce; zajistit územní ochranu jedinečných hodnot území a vyvážený všestranný rozvoj;*

Koncepce územního plánu je založena na ochraně osobité historicky utvářené struktury sídla, návrhem jsou chráněny i hodnoty kulturní krajiny.

*(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.*

Územním plánem je podpořena zemědělská výroba jako primární sektor, rozvojové lokality nejsou (vyjma lokality Z01, Z02, které jsou převzaty z platného územního plánu) navrhovány na kvalitní zemědělské půdě a návrhem jsou posíleny ekologické funkce krajiny.

*(15) předcházet vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel;*

Navržené zastavitelné plochy, jejich rozsah a lokalizace jsou přiměřené velikosti obce a je vyloučena nežádoucí míra segregace.

*(16) při stanovování způsobu využití území dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území;*

Navržené využití území je řešeno tak, aby byly vytvořeny předpoklady pro zvyšování kvality života obyvatel a přiměřený hospodářský rozvoj území při zachování přírodních hodnot v krajině.

*(17) vytvářet územní podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn;*

Je řešeno přiměřeně možnostem obce, část ekonomicky aktivního obyvatelstva vyjíždí za prací mimo obec.

*(19) hospodárně využívat zastavěné území (přestavba, revitalizace, asanace území tzv. brownfields); ochránit nezastavěné území; zachovat veřejnou zelen, minimalizovat její fragmentaci; úsporně uspořádat území (v nárocích na dopravu a energie);*

Územním plánem je navrženo hospodárně využití zastavěného území, včetně nového využití bývalého hospodářského dvora u areálu fary na Pičhoře a ochrana nezastavěného území. V zastavěných i zastavitelných plochách je navržena revitalizace a rozšíření zeleně.

*(20) rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření;*

Řešení navržené územním plánem neovlivní významně charakter krajiny, zastavitelné plochy jsou určeny pro zástavbu rodinnými domy jako plochy BI a SV; řešení krajiny respektuje a chrání přírodní hodnoty území a směřuje k posílení ekologických funkcí.

*(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny;*

Migrační prostupnost krajiny je zajištěna navrženými prvky ÚSES a je v minimální míře narušována novou dopravní a technickou infrastrukturou,

*(22) vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu, při zachování a rozvoji hodnot území;*

Na území sídla je ve stávající zástavbě možná rodinná rekreace; návrhem územního plánu a regulativy ploch pro bydlení jsou vytvořeny podmínky pro posílení cestovního ruchu a pro krátkodobou nepobytovou rekreaci obyvatel.

*(23) vytvářet podmínky pro lepší dostupnost území a zkvalitňování dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny a minimalizaci fragmentace krajiny; vymezovat plochy pro obytnou zástavbu v dostatečném odstupu od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tím předcházet nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel;*

Koncepce dopravní infrastruktury zahrnuje koridor pro silnici II/329: nové napojení Kouřimi a Radimi na silnici I/12. Zastavitelné plochy pro bydlení jsou navrženy tak, aby bylo co nejvíce eliminováno možné negativní působení hluku z dopravy. Pro omezení negativních vlivů z výrobních a zemědělských provozů jsou stanoveny podmínky přípustného a nepřipustného využití jednotlivých ploch.

*(25) vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před riziky a přírodními katastrofami v území (zejména ploch pro umísťování staveb); vytvářet podmínky pro zvyšování přirozené retence srážkových vod v území jako alternativu*

*k umělé akumulaci vod; v zastavených územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování a využívání dešťových vod;*

Podmínkami prostorového uspořádání jednotlivých ploch jsou stanoveny regulativy pro plochy schopné vsakování srážkových vod.

*(26) vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech;*

Zastavěné území obce leží mimo vymezené záplavové území toku Výrovky a zastavitelné plochy nejsou v tomto území navrženy. Územním plánem jsou vytvořeny podmínky pro retenci vody v krajině.

*(27) vytvářet podmínky pro koordinované umístování veřejné infrastruktury;*

Územní plán podporuje účelné využívání veřejné infrastruktury.

*(28) pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, řešení ve všech dlouhodobých souvislostech;*

Koncepce územního plánu je navržena s ohledem na rozvoj území minimálně 15 let.

### Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky PÚR ČR

Územní plán Dobřichov je zpracován v souladu s požadavky, které z PÚR ČR vyplývají. Ve veřejném zájmu jsou chráněny a rozvíjeny přírodní a civilizační hodnoty území v souladu s citlivým přístupem k vyváženému všestrannému rozvoji obce. Není v něm uplatňováno jednostranné hledisko a požadavky, které by ve svých důsledcích zhoršovaly stav i hodnoty území, při řešení jsou tyto hodnoty zohledňovány včetně ochrany požadavků na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území, to vše je řešeno ve spolupráci s obyvateli území; vychází z komplexního posouzení širších vztahu ve vazbě na řešené území, při zohlednění stávajících limitů využití území. Navrhovaná koncepce rozvoje obce, která směřuje k podpoře bydlení a podnikání, k vytvoření podmínek pro rozvoj rekreačního využití území a ke zkvalitnění technického vybavení, je v souladu s rozvojovými tendencemi v území.

### Soulad návrhu územního plánu s ÚPD vydanou krajem

Ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (SK), vydaných zastupitelstvem SK, usnesením č. 4-20/2011/ZK, ze dne 19. 12. 2011, ve znění 1. a 2. Aktualizace vydané Zastupitelstvem Středočeského kraje usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015, vyplývají pro územní plán obce Dobřichov následující požadavky, vyplývající z polohy obce v rozvojových osách a rozvojové oblasti:

*2.2.4. Rozvojová osa OS4 Praha – Poděbrady/Kolín – Hradec Králové/Pardubice (Wrocław)*

*2.2.5. Rozvojová osa OS5 Praha – Kolín – Jihlava (- Brno)*

*Pro obec Dobřichov vyplývají tyto úkoly:*

*a) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny.*

*b) chránit vysoce hodnotný zemědělský půdní fond;*

*c) optimalizovat vazby na silnici I/12 k navrhované mimoúrovňové křižovatce;*

*f) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES:*

*2.3.1. Rozvojová oblast OBk1 Střední Polabí*

*Pro obec Dobřichov ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

- a) posilovat rozvoj regionálního centra republikového významu blízkých měst Kolín - Kutná Hora;
- f) zlepšit napojení měst Nymburk a Peček na dálnici D11 ve směru na hl. m. Prahu;
- g) rozvoj bydlení sledovat zejména ve městech Kolín, Kutná Hora, Poděbrady, Nymburk, Sadská a Pečky a dále v obcích s dobrým železničním spojením na tratích Kolín – Praha, Kolín – Nymburk, Kolín – Pardubice a Kolín – Čáslav;
- i) rozvoj ekonomických aktivit soustřeďovat do větších měst a do lokalit s napojením na železnici;
- j) využívat ve významném rozsahu možnosti transformace dřívějších výrobních a jiných areálů (brownfields) a dostavby volných ploch ve stávajících výrobních či komerčních zónách.
- ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:
- c) prověřit možnosti zlepšení silniční sítě ve vazbách na nadřazené trasy (D11, I/12, I/38, I/2, I/32);
- e) respektovat požadavky na ochranu přírodních hodnot území - Sládkova stráž;
- f) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES;
- g) respektovat ochranné pásmo lázeňských míst.

#### Vyhodnocení souladu návrhu územního plánu s požadavky ÚPD vydané krajem

Územní plán je zpracován v souladu se ZÚR a jsou v něm zohledněny požadavky z nich vyplývající pro území obce Dobřichov.

Územní plán ze ZÚR SK přejímá, vymezuje pro účely řízení o vyvlastnění a podmínkami využití ploch zajišťuje územní ochranu koridorů:

pro dopravní stavby:

- koridor pro umístění stavby „nové napojení Kouřimi a Radimi na silnici I/12“ včetně souvisejících staveb, v šířce 180 m, v ZÚR ozn. jako veřejně prospěšná stavba D152;

pro územní systém ekologické stability:

- regionální biokoridor 1241 Výrovka - Chroustovské údolí, koridor nadmístního významu, jako veřejně prospěšné opatření.

### **3. Soulad cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území**

Územní plán Dobřichov je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje § 18 a § 19 stavebního zákona:

Vytváří předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území (soulad přírodních, civilizačních a kulturních hodnot);

Koordinuje soukromé a veřejné záměry změn komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území;

Chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Ochrana jmenovaných hodnot je promítnuta zejména do podmínek pro využití jednotlivých ploch;

Koncepce rozvoje území a urbanistická koncepce byly navržena s ohledem na hodnoty a podmínky území. Byly stanoveny urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny;

Zastavitelné plochy byly vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území, míru využití zastavěného území a vychází z reálných možností obce - vytváří předpoklady pro posílení hlavní funkce - bydlení, a současně vytváří podmínky pro podnikání;

Ochrana nezastavěného území je dána stanovením podmínek pro využití území a obnovu ekologickostabilizační funkce (územního systému ekologické stability), návrhem doplnění ploch zeleně v sídle i v krajině.

Územní plán respektuje požadavky na účinnou ochranu životního prostředí a vymezené prvky územního systému ekologické stability. Je v souladu s principy rozvoje sídelní struktury, zachovává krajinný ráz včetně prostupnosti území, navrhuje přijatelnou intenzitu využití území, vazbu na sociální infrastrukturu a vazbu na systémy dopravy.

Vliv na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je minimální. Návrhem územního plánu jsou vytvořeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území, v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

- obec Dobřichov je stabilní součástí sídelní struktury s vazbou na obec Pečky a Kolín;
- navržená koncepce územního plánu zajišťuje přiměřený rozvoj a současně vytváří podmínky pro zachování a rozvoj přírodních, kulturních a civilizačních hodnot, pro zlepšení kvality života obyvatel;
- řešení územního plánu je vyvážené, zachovává funkční a urbanistickou celistvost sídla a vytváří podmínky pro udržitelný rozvoj;
- zastavitelné plochy a jejich využití jsou vymezeny s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení, limity rozvoje území a ochranu krajiny;
- efektivně je využíváno zastavěné území, preferováno je využití rezerv v zastavěném území, zejména proluk a přestavbového území, zastavitelné plochy jsou vymezovány pouze ve vazbě na zastavěné území a v přiměřeném rozsahu, tak aby byl umožněn rozvoj obce;
- rekreace je umožněna ve stávajícím bytovém fondu (chalupaření), územní plán neumožňuje rozvoj chatových lokalit;
- podmínkami plošného a prostorového uspořádání je zajištěna ochrana cenné architektonických a urbanistických znaků obce.
- návrh umožňuje zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability, doplňuje sídlo a nenarušuje urbanistickou strukturu a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezuje fragmentaci krajiny;
- do územního plánu jsou zpracovány cílové charakteristiky krajiny převzaté ze ZÚR a chráněn krajinný ráz s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou;
- upřesněno je vymezení skladebných částí ÚSES a respektovány jsou požadavky na jejich ochranu;
- podmínkami jednotlivých ploch se rozvíjí retenční schopnost krajiny.

#### **4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů**

Návrh územního plánu Dobřichov je zpracován v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění (stavební zákon) a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění, a vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Obsah dokumentace je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti) a v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky.

Územní plán je vypracován na základě schváleného zadání, výkresy jsou zpracovány nad mapovým podkladem katastrální mapy v měřítku 1:5 000, výkres širších vztahů je zpracován v měřítku 1:50 000.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou vymezeny podle ustanovení § 4 – 19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Při zpracování návrhu bylo vycházeno z doplňujících průzkumů a rozborů a z územně analytických podkladů ORP Kolín - 4. aktualizace v roce 2016.

## **5. Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

*doplní pořizovatel*

### **5.1 Ochrana obyvatelstva**

*(Řešení požadavků vyplývajících ze zvláštních právních předpisů, např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, obrany a bezpečnosti státu, civilní ochrany, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými jevy)*

#### Ochrana veřejného zdraví

Kvalita ovzduší je dána především obsahem škodlivých látek, ovlivňuje ji množství emisí a jejich transport (rozptyl). Největší podíl na produkci emisí tuhých látek mají malé zdroje. Znečištění ovzduší je nejvíce patrné v zimním období v kombinaci s nepříznivými povětrnostními a tlakovými podmínkami. Vzhledem k tomu, že je obec plynofikována, je předpoklad postupného snižování emisí způsobených malými zdroji znečištění. V území se nevyskytují další zdroje znečištění, které by měly nežádoucí vlivy na zdraví obyvatel.

#### Pásma hygienické ochrany

V území obce je stanoveno pásmo hygienické ochrany zemědělského areálu a je zakresleno ve stávajícím platném územním plánu. Pásmo hygienické ochrany zemědělského areálu pro živočišnou výrobu je stanoveno na maximální přípustný počet chovaného dobytka max. 154 krav nebo max. 233 vepřů, aby jejími negativními vlivy nebyly zasaženy plochy pro bydlení.

Vzhledem k tomu, že majitel zemědělského areálu do budoucna připouští i případné obnovení chovu dobytka, bylo toto ochranné pásmo ponecháno, přestože v současné době jsou v areálu pouze skladovány a zpracovávány zemědělské produkty.

#### Ochranné pásmo přírodních léčivých zdrojů

Do severní části řečeného území zasahuje ochranné pásmo II. stupně přírodních léčivých zdrojů lázeňských míst Poděbrady a Sadská vyhlášené usnesení vlády ČR ze dne 2. června č. 127.

#### Ochranné pásmo vrtů a pramenů

Na severní část území zasahuje ochranné pásmo vrtu umístěného na území obce Vrbová Lhota.



### Staré ekologické zátěže

Sanace bývalé skládky byla ukončena v roce 2015.

### Radonové riziko

Na území obce je podle mapy nízká kategorie radonového rizika z podloží. Určené plochy jednotlivých kategorií rizika však nelze použít pro stanovení radonového rizika v jednotlivých objektech, protože skutečná radiační zátěž stavebního pozemku je vždy ovlivněna lokální situací (různá propustnost půd, lokální anomálie aktivních látek v horninách atd.). V řešeném území může být při vybraných stavebních činnostech vyžadováno provedení detailního radonového průzkumu.

### Obrana a bezpečnost státu, civilní ochrana

Požadavky civilní ochrany v souladu s ustanovením vyhlášky Ministerstva vnitra č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, jsou řešeny následovně:

V řešeném území nejsou umístěny plochy a objekty pro obranu a bezpečnost státu a ani územní plán nevymezuje plochy pro toto využití, pouze v případě nutnosti je možné některé stávající pozemky a objekty dočasně využívat pro potřeby civilní ochrany (obecní úřad, mateřská školka).

V území obce jsou stanoveny hranice aktivní zóny záplavového území a hranice záplavového území Q 100 vodního toku Výrovka. Obec má vypracovaný povodňový plán aktualizovaný v roce 2014. V záplavovém území leží pouze dům čp. 237, který má stanovený vlastní povodňový plán, nové stavby nejsou v záplavovém území umístovány.

Území obce Dobřichov se nenachází v prostoru ohrožení průlomovou vlnou zvláštní povodně. Přivalové srážky by měly být přednostně vsakovány na pozemcích vlastníků, z veřejných prostranství jsou odváděny dešťovou kanalizací a strouhami mimo zastavěné území. U nových zastavitelných lokalit bude odvedení dešťových vod řešeno dalšími stupni dokumentace.

Na území obcí nejsou stálé tlakově odolné kryty CO, k ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události mohou být jako improvizované úkryty využívány vhodné části stávajících objektů.

Na území obce není skladován materiál civilní ochrany. Objekt Obecního úřadu má prostory, které je možné využít jako sklad prostředků CO a humanitární pomoci. Při evakuaci obyvatelstva v obci je využitelné provizorní ubytování v zařízeních mimo obec.

Záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události, budou řešeny ve spolupráci s dobrovolnými hasiči a s místními firmami.

Na území obce nejsou skladovány nebezpečné látky.

Zásobování pitnou vodou je zajištěno z obecního vodovodu, v případě jeho vyřazení z provozu budou obyvatelé zásobováni z mobilních cisteren na pitnou vodu a balenou pitnou vodou. K nouzovému zásobování elektrickou energií bude využito mobilních náhradních zdrojů.

Varování a vyzoomění obyvatelstva je prováděno prostřednictvím sirény. Pro varování a vyzoomění obyvatel lze využít i místní rozhlas a krizové telefony.

### Požadavky požární ochrany

Požární ochrana je zajištěna výjezdem vozidel Hasičského záchranného sboru z Kolína a Peček. V obci je aktivní Spolek dobrovolných hasičů Dobřichov. Jako zdroje požární vody slouží vodní tok Výrovky a hydranty na obecním vodovodu. Objekty ve stávající

zástavbě i v navržených zastavitelných plochách jsou dostupné pro vozidla požární ochrany po silnicích a po obslužných komunikacích.

Nově navrhované místní komunikace budou v souladu s odst. 2 a odst. 3 § 9 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, v souvislosti s ust. písm. e) odst. 2 § 2 a § 169 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), projektovány podle ČSN 736110/2006 Projektování místních komunikací, tak aby byl vždy umožněn bezpečný průjezd hasičských vozidel.

#### Soulad se stanovisky dotčených orgánů

Návrh územního plánu Dobřichov je zpracován v souladu s požadavky dotčených orgánů uplatněných k návrhu zadání.

### **5.2 Vyhodnocení stanovisek došlých ke společnému jednání**

*doplní pořizovatel*

### **5.3 Vyhodnocení stanovisek došlých k veřejnému projednání**

*doplní pořizovatel*

### **6. Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informaci o výsledcích vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj nebylo v zadání územního plánu požadováno.

### **7. Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona**

Vyhodnocení návrhu územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo ve stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje požadováno.

### **8. Sdělení, jak bylo stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly**

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj nebylo vypracovááno.

### **9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení**

#### **9.1 Vymezení zastavěného území**

Obec Dobřichov je tvořena jedním katastrálním územím. Hranice zastavěného území jsou vymezeny v souladu s § 58 odst. 1 a 2 stavebního zákona. Do zastavěného území byl zahrnut „intravilán“ a dále pozemky uvedené v § 58 odst. 2 a)-d) stavebního zákona. Územním plánem je zaznamenán stav k datu 15. 12. 2016.

#### **9.2 Odůvodnění základní koncepce rozvoje území obce a podmínek pro ochranu kulturních, architektonických a přírodních hodnot**

Základní koncepce rozvoje území

Návrh územního plánu Dobřichov vychází z platné územně plánovací dokumentace z roku 2002, upravené změnou č. 1 z roku 2008.

V územním plánu byly zohledněny celorepublikové priority územního plánování vyplývající z PÚR ČR a požadavky a priority pro zajištění udržitelného rozvoje vyplývající ze ZÚR SK vztahující se k obci Dobřichov.

Územní plán je zpracován v souladu s potřebami obce a zároveň tak, aby byly chráněny hlavní složky životního prostředí a nedošlo k narušení přírodních a urbanistických hodnot řešeného území - vytváří předpoklad pro udržitelný rozvoj území.

Urbanistická koncepce rozvoje vychází z reálných výhledových potřeb a omezujících faktorů definovaných limity využití území. Cílem rozvoje území obce je v maximální míře účelně využít stávající zastavěné území a rozšiřovat zástavbu obce (nové zastavitelné plochy) v návaznosti na zastavěné území sídel. Nová urbanizovaná území nejsou ve volné krajině zakládána.

Obec Dobřichov je stabilní součástí sídelní struktury se silnou vazbou na obec Pečky. Bude i nadále rozvíjena jako sídlo s převažující obytnou funkcí s občanskou vybaveností v Pečkách a Kolíně.

Základní požadavky na řešení územního plánu byly dány zadáním územního plánu. Je navržen hlavně rozvoj obytné funkce, ale současně s tím i umožněn rozvoj podnikatelských aktivit (nerušící výroby a služeb) a zachování zemědělské výroby. Zájem o bydlení je dán blízkostí spádového centra Kolín, kde je kvalitní občanská vybavenost a pracovní příležitosti a v návaznosti na železniční dopravu a dálnici D11 i dobrou dostupností Prahy.

Je zajištěna ochrana nezastavěného území a přírodních hodnot v krajině. Jsou dány podmínky pro zvýšení ekologické stability a retence vody v krajině.

#### Přehled kulturních a architektonických hodnot

Kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR:

- kostel Nejsvětější Trojice (areál), č. rejstříku ÚSKP: 28177/2-719  
Farní kostel s gotickým jádrem ze 14. století, upraveným později do barokní podoby, se nachází na návrší na jihovýchodním okraji obce. Kolem kostela je zrušený hřbitov s několika cennými náhrobky a historické tarasní zdi.
- pohřebiště Pičhora, archeologické stopy, č. rejstříku ÚSKP: 36237/2-890;  
Žárové pohřebiště z doby římské. Lokalita se nachází při západním okraji obce, zkoumaná byla v závěru 19. století.

Archeologické nálezy:

Řešené území je územím s archeologickými nálezy a z toho vyplývá povinnost dodržet ustanovení § 21, 22 a 23 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů. Především je to povinnost stavebníků již od doby přípravy stavby tento záměr oznámit Archeologickému ústavu (AVČR) a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci provést na dotčeném území záchranný archeologický výzkum.

Drobné památky:

- pomník padlým,
- kamenný kříž (morový) na Horní návsi,
- kamenný sloup u hřbitova,
- původní obytná stavení a venkovské usedlosti,
- fara a zbytky stodol areálu fary.

Ochranu všech uvedených hodnot územní plán zajišťuje zejména stanovením podmínek využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití.

### Ochrana přírodních hodnot

V řešeném území se nacházejí území náležející do kategorie obecné ochrany přírody. Obecnou ochranou je chráněn vymezený systém ekologické stability, dále významné krajinné prvky ze zákona, kterými jsou lesy, říční nivy, občasné toky, mokřady a ochrana krajinného rázu - zejména přírodní, kulturní a historická charakteristika. Musí být ochráněno panorama obce viditelné ze širokého okolí - návrší Pičhora s kostelem Nejsvětější Trojice a vzrostlou zelení. Na území se nalézá zvláště chráněné území přírody - přírodní památka Sládkova stráž a její ochranné pásmo.

Územní plán tyto hodnoty a limity respektuje, navržený rozvoj se nedotýká ploch ochrany přírody a ÚSES. V maximální možné míře je chráněna kvalitní zemědělská půda. Územní plán nově nenavrhuje zastavitelné plochy na nivní půdy a lesní pozemky. Pro zachování krajinného rázu jsou stanovené podmínky využití území a prostorového uspořádání pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití.

### **9.3 Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby**

Území obce má charakter otevřené zemědělské krajiny s přehlednou dispozicí s výraznou dynamikou danou kopcem Pičhora a dominantou na něm umístěného kostela Nejsvětější Trojice, který se výrazně uplatňuje v dálkových pohledech.

Území obce leží na rozhraní dvou geomorfologických celků, kdy rozhraní tvoří říčka Výrovka - severní část je součástí celku České tabule a její části, Sadské kotliny (Polabská nížina) a jižní část náleží do Středočeské pahorkatiny.

Osídlení okolo návrší Pičhora zde bylo archeologickými výzkumy doloženo již z období Markomanů z doby římské. Toto období připomíná historicko-naučná stezka. Obec Dobřichov je zmiňována již v roce 1352 v souvislosti s farním kostelem Nejsvětější Trojice, kdy ves patřila k panství Poděbrady. Nejstarších zachované části kostela pocházejí zřejmě z doby kolem roku 1250.

Pod kostelem vznikl zemanský statek pánů z Dobřichova (stávající areál čp. 1). Kolem těchto staveb postupně vyrůstalo středověké osídlení. Historická rostlá zástavba se dochovala do dnešní doby. Jedná se o území se zemědělskými usedlostmi s přílehlými zahradami, areál barokní fary s pozůstatky rozlehlého hospodářského dvora. Bývalý hospodářský dvůr čp. 1 byl přeměněn na zemědělský areál. V minulém století se zástavba obce rozšířila i za říčku Výrovku. Tato část má ulicové založení s domy příměstského typu.

Návrh územního plánu respektuje stávající urbanistickou strukturu sídla, zachovává a rozvíjí ji s ohledem na její velikost a potenciál, udržuje její celkový obraz i zasazení do krajiny a chrání významnou dominanty před nevhodnou zástavbou. Nová zástavba by měla prioritně směřovat k zahuštění a doplnění zastavěných území při zachování tradičních hmot a forem zástavby.

Vytvářeny jsou podmínky pro přiměřený rozvoj bydlení, při zachování osobitého vzhledu obce, jako sídla venkovského charakteru s přímým napojením na město a z toho vyplývající výstavbu příměstského charakteru. Sídlu s dostatkem zeleně, s přiměřenou občanskou a technickou vybaveností, tak aby obec byla i do budoucna atraktivní pro bydlení. Jsou vytvořeny podmínky pro umožnění stabilizace drobných a středních podnikatelských subjektů bez negativního vlivu na okolí v rámci stávajících areálů, příp. jako součást obytné zástavby a stabilizace a zachování zemědělské výroby.

Plochy s rozdílným způsobem využití jsou navrženy tak, aby umožňovaly mísení vzájemně slučitelných funkcí a zbytečně neomezovaly rozvoj obce, ale zároveň aby nedocházelo ke vzájemným střetům jednotlivých funkcí v území. Podmínky využití a prostorového uspořádání jsou stanoveny tak, aby došlo ke zlepšení kvality prostředí pro

bydlení, byl ochráněn vzhled a struktura stávající zástavby a novou zástavbou nebyl narušen celkový charakter obce a krajinný ráz. Rozvoj obce je šetrný k přírodním hodnotám, neumísťuje do území takové aktivity, které by tyto hodnoty ohrožovaly a narušovaly.

Územním plánem jsou navrženy zastavitelné plochy převážně pro bydlení a výhradně v návaznosti na zastavěné území. Umožněna je i zástavba volných ploch (proluk) v rámci zastavěného území. V okrajových částech sídla (převážně na Pičhoře) je však nutné zachovat část zahrad nezastavěných, protože zeleň se podílí na celkovém obrazu sídel a jejich citlivém zapojení do krajiny.

Plochy pro bydlení jsou vymezeny jako plochy bydlení příměstského (bydlení v rodinných domech příměstské - BI). Plochy smíšené obytné (plochy smíšené obytné venkovské – SV), kdy navržené řešení umožňuje bydlení spojené s provozováním živností, řemesel nebo služeb, přípustných v plochách smíšeného venkovského bydlení, jsou vymezeny pouze v zastavěném území v jeho historické jižní části. Plochy pro bydlení příměstské i smíšené jsou spojeny s plochami užitkových a okrasných zahrad, které vytvoří plynulý přechod zástavby do volné krajiny. Z toho důvodu je minimální velikost nově vytvořených pozemků pro umístění stavby pro bydlení (rodinný dům) stanovena na 800 m<sup>2</sup>, doporučená velikost je 1000 m<sup>2</sup>. V plochách zbytkových a při zahušťování stávající zástavby v zastavěném území je min. plocha stavební parcely 600 m<sup>2</sup>.

Rozvoj obce je umožněn s ohledem na charakter a podmínky území (omezuje jej říčka Výrovka, kopec Pičhora a silnice III. třídy č. 3294 Cerhenice - Pečky a půdy I. a II. třídy BPEJ, pouze ve dvou lokalitách:

- východně od stávajícího sportovního areálu mezi stávající zástavbou a Mlýnským potokem, kde se jedná prakticky o proluku mezi zastavitelným územím Dobřichova a zastavitelným územím Peček;
- a severozápadně od zastavěného území Dobřichova směrem k Výrovce.

Všechny záměry, určené schváleným zadáním k prověření, byly vyhodnoceny a do návrhu územního plánu zařazeny podle jejich vhodnosti. Byly prověřeny zastavitelné plochy vymezené dosud platnou územně plánovací dokumentací, respektovány (převzaty) jsou ty návrhové plochy, které jsou opodstatněné z hlediska kontinuity přípravy zástavby, vlastnických vztahů a odpovídají potřebám obce a zároveň, aby byly chráněny hlavní složky životního prostředí a nedošlo k narušení přírodních a urbanistických hodnot řešeného území. Rozsah zastavitelných ploch byl vyhodnocen z hlediska očekávaného demografického vývoje obce.

Návrh územního plánu nepřevzal z dosud platné územně plánovací dokumentace zastavitelnou plochu ozn. č. 3 situovanou pod Pičhorou mezi místní komunikací a Výrovkou, s funkčním využitím pro bydlení. Důvodem pro nezařazení plochy do zastavitelného území je fakt, že část této plochy leží na katastrálním území obce Radim. Do doby uskutečnění převodu celé plochy pod katastrální území Dobřichov, je zařazení plochy jako zastavitelné bezpředmětné.

### 9.3.1 Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch

#### Z01 u hřiště

navržené využití:

- občanské vybavení - tělovýchova a sport (OS);
- bydlení v rodinných domech příměstské (BI);
- veřejná prostranství – veřejná zeleň (park) (ZV);

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Záměr zastavitelné plochy byl převzat z platného územního plánu. Oproti dosud platnému územnímu plánu, byla plocha navržená pro rozšíření sportoviště (zóna sportu a rekreace) zmenšena o polovinu a nahrazena plochou veřejné zeleně s parkovou úpravou. Plocha uzavírá sídlo směrem k Mlýnskému potoku, na který navazuje zastavěné a zastavitelné území Peček.

Plocha vymezená pro rozšíření občanské vybavení - tělovýchova a sport (OS) umožní vytvořit zázemí pro stávající sportovní plochu. Podmínkou pro využití přilehlé klubovny je zřízení přístupové komunikace, která je zařazena jako veřejně prospěšná stavba VD03.

Plocha veřejného prostranství – veřejná zeleň (ZV) – veřejně prospěšná stavba VP01 je navržena jako plocha veřejné zeleně s parkovou úpravou, která propojí zastavěné území obce s plochami zeleně okolo Mlýnského potoka a oddělí plochy pro bydlení od plochy pro tělovýchovu a sport.

Plocha vymezená pro bydlení v rodinných domech příměstské (BI) je v rozsahu cca 8 rodinných domů a navazuje na zastavěné území Dobřichova.

Cela zastavitelná plocha má BPEJ I. třídy ochrany. Vzhledem k tomu, že se jedná o lokalitu převzatou z platného ÚP a jedná se prakticky o proluku v zastavěném území, byly ponechány zastavitelné plochy umístěné na těchto kvalitních nivních půdách.

Dopravní obsluha lokality bude zajištěna po stávající místní komunikaci, která bude rozšířena na potřebné parametry dle ČSN.

podmínky pro využití plochy:

- rozšíření stávající místní komunikace k hřišti, VPS VD02;
- místní komunikace ke klubovně u hřiště – VPS VD03;
- zpracování územní studie pro plochu určenou pro bydlení v rodinných domech příměstské (BI) – lhůta 5 let;
- vybudování nové místní komunikace pro obsluhu plochy určené pro bydlení v rodinných domech příměstské (BI) na základě územní studie.

Územní studie navrhne:

- stanovení základních podmínek pro výstavbu rodinných domů s vymezením obslužných komunikací, napojených na stávající komunikace v zastavěném území, napojení na technickou infrastrukturu;

Zastavitelná plocha nemá jednoznačné řešení dopravní obsluhy a územní studie řešená ve variantách prověří možnosti území, optimální využití pozemků a zohlední zájmy všech vlastníků pozemků.

## **Z02 Dobřichov severovýchod**

navržené využití:

- bydlení v rodinných domech příměstské (BI).

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Záměr byl převzat z platného územního plánu. Zastavitelná plocha je dána pro výstavbu cca 30 rodinných domů. S ohledem na velikost pozemku a jeho trojúhelníkový tvar, je nutné na základě územní studie prověřit umístění obslužných komunikací navazujících na stávající obslužné komunikace a vytvoření plochy veřejného prostranství o rozloze min. 1000 m<sup>2</sup>, jak je stanoveno v § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, kde je dána povinnost utvářet veřejná prostranství, v zastavitelných plochách větších jak 2 ha. Plocha veřejného

prostranství musí být součástí požadované studie zástavby v uvedené rozvojové ploše, vyhrazená pro pěší mimo automobilový provoz. Obslužné komunikace v těchto lokalitách budou realizovány formou zklidněných obytných ulic se stromořadím a součástí veřejných prostranství bude veřejná zeleň. Zastavitelná plocha je přístupná ze tří stávajících místních komunikací.

Realizaci výstavby komplikuje fakt, že zastavitelná plocha je ve vlastnictví cca 16 vlastníků. Zastavitelná plocha nemá jednoznačné řešení dopravní obsluhy a územní studie řešená ve variantách prověří možnosti území, optimální využití pozemků a zohlední zájmy všech vlastníků pozemků.

Zastavitelná plocha je navržena z části na půdách BPEJ I. třídy ochrany. Vzhledem k tomu, že se jedná o lokalitu převzatou z platného ÚP, byly zastavitelné plochy umístěné na těchto kvalitních nivních půdách ponechány. Zbývá část zastavitelné plochy je na půdách III. třídy ochrany.

podmínky pro využití plochy:

- zpracování územní studie – lhůta 5 let;
- vybudování obslužných komunikací a veřejných prostranství na základě územní studie.

Územní studie navrhne:

- stanovení základních podmínek pro výstavbu rodinných domů s vymezením obslužných komunikací, napojených na stávající komunikace v zastavěném území, napojení na technickou infrastrukturu;
- vymezení ploch veřejných prostranství (veřejné prostranství o min. velikosti 1000 m<sup>2</sup>), ploch veřejné zeleně a případně dalších způsobů využití, které umožňují plochy příměstského bydlení v rodinných domech v souladu se závaznými podmínkami využití;
- návrh etapizace zástavby;
- studie bude řešit variantní uspořádání zástavby na základě požadavků vlastníků a obce.

Zastavitelná plocha nemá jednoznačné řešení dopravní obsluhy a územní studie řešená ve variantách prověří možnosti území, optimální využití pozemků a zohlední zájmy všech vlastníků pozemků.

### **Z03 Dobřichov sever**

navržené využití:

- bydlení v rodinných domech příměstské (BI)

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Jedná se o nově navrženou zastavitelnou plochu pro výstavbu cca 7 RD, která ze severu navazuje na zastavěné území. Pro zástavbu plochy není nutné vypracování územní studii, protože se jedná o jednoduché napojení a také území není zatíženo velkým počtem vlastníků pozemků.

Zastavitelná plocha pro bydlení je navržena na půdách BPEJ III. třídy ochrany. Přístupná je z místní komunikace, která bude rozšířena na odpovídající šířkové parametry.

podmínky pro využití plochy:

- vybudování nové místní komunikace, která je navržena jako VPS VD04.

**Z04 Dobřichov - Pičhora**

navržené využití:

- rekreace se specifickým využitím (RX) - volnočasové aktivity na plochách přírodního charakteru.

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Jedná se o plochu v západní části kopce Pičhora, na které je již nyní realizovaná historicko-naučná stezka spojená s historií a přírodními památkami obce. Nachází se zde dřevěné sochy a model markomanského obydlí. Součástí území je nemovitá archeologická kulturní památka - žárové pohřebiště z doby římské. Na stezce je právě v tomto místě vybudován model žárového hrobu. Součástí stezky jsou i herní prvky pro děti a altán.

Územní plán v kap. f) textové části stanovuje podmínky pro využití plochy a prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu. Navržená plocha s funkčním využitím pro rekreaci se specifickým využitím (RX) - volnočasové aktivity na plochách přírodního charakteru, stanovuje v hlavním a přípustném využití prakticky všechny stávající činnosti probíhající v tomto území. Jedná se o plochu volně přístupnou veřejnosti k odpočinku a relaxaci (volnočasové aktivity), kdy bude zachován její přírodní charakter. Využití je oproti současnému rozšířeno pouze o možnost umístění stavby veřejného WC a stavby pro údržbu zeleně a rekreační plochy. Podmínkami prostorového uspořádání je stanovena max. celková plocha těchto staveb a umístění pouze na pozemku p.p.č. 573/5 a na st.p.č. 388 a 389, kdy se jedná o pozemek vedený jako ostatní plocha (bývalá střelnice) a dva stavební pozemky. Plochy vedené jako les nejsou do této zastavitelné plochy zařazeny. Podmínky funkčního využití se prakticky shodují s přípustným využitím ploch smíšených nezastavěného území.

Zastavitelná plocha je navržena na půdách neplodných (ostatní, manipulační plocha), plochách BPEJ IV. a V. třídy (druh pozemku převážně jako sad). Jeden z pozemků p.p.č. 572 o celkové výměře 2,06 ha (druh pozemku dle KN ovocný sad) s BPEJ V. a IV. třídy má na okraji půdy BPEJ II. třídy o výměře 0,2 ha. Tato část pozemku je z části zatravněna, osazena stromy a vede přes něj pěšina naučné stezky. Vzhledem k tomu, že se nezmění charakter pozemku, byl zařazen do zastavitelné plochy Z04 i tento pozemek s BPEJ II. třídy.

podmínky pro využití plochy:

- nemovitá kulturní památka zapsaná v ÚSKP -

**Z05 Dobřichov – Pičhora**

navržené využití :

- bydlení v rodinných domech příměstské (BI);
- zezeň soukromá a vyhrazená (ZS).

Jedná se o nově navrženou zastavitelnou plochu pro výstavbu cca 2-3 RD, která navazuje na zastavěné území. Zastavitelná plocha pro bydlení je navržena na půdách BPEJ IV. třídy ochrany. Přístupná je z místní komunikace, která bude rozšířena na odpovídající šířkové parametry. S ohledem na konfiguraci terénu, bude zástavba rodinnými domy umístěna v dolní části pozemku (plocha bydlení v rodinných domech BI), horní část pozemku je dána jako zahrada (zezeň soukromá a vyhrazená ZS).

podmínky pro využití plochy:



Rozšíření místní komunikace a umožnění zbudování chodníku bude řešeno na pozemku p.p.č. 561/1.

### 9.3.2 Přehled a zdůvodnění ploch přestavby

Územní plán Dobřichov vymezuje 1 plochu přestavby:

#### P01 Pičhora - areál u fary

navržené využití:

- smíšené obytné venkovské (SV)

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Jedná se o plochu bývalého hospodářského dvora, který tvoří spolu s farou areál. Barokní fara je v relativně dobrém stavu, většina hospodářských budov je v havarijním stavu a nejsou využívány.

Přesto, že areál není zapsanou kulturní památkou, je nutné k jeho obnově přistupovat citlivě s ohledem na exponovanou polohu. Doporučena je dostavba historických budov vystavěných z kamenného zdiva. Funkční využití není dáno jednoznačně, proto byla plocha navržena jako smíšená obytná venkovská (SV), která v přípustném využití umožňuje umístění např. zařízení pro seniory, kulturní či školské zařízení, ubytovací služby, možné je i využití pro drobnou řemeslnou výrobu, chovatelství a pěstitelství popř. spojené s agroturistikou. Současně nesmí stavby, činnosti a jiné využití pozemku negativně ovlivnit nad přípustnou mez užívání sousedních pozemků a snížit kvalitu prostředí.

podmínky pro využití plochy:

- první vydané územní rozhodnutí na funkční využití areálu předurčí využití celého areálu, do areálu nemohou být následně umístěny stavby, zařízení a činnosti neslučitelné s tímto povoleným využitím;
- ochrana krajinného rázu a panoramatu kopce Pičhora;
- neumísťovat činnosti s vysokými nároky na dopravu;
- nezatěžovat území pachem, hlukem, emisemi.

### 9.3.3 Odůvodnění řešení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně tvoří soustava ploch, které mají význam pro zvýšení kvality obytného prostředí, estetické vnímání sídla a jeho začlenění do krajiny. Zeleň je součástí veřejných prostranství i v soukromých zahradách, které se na okraji sídel vytváří přirozený přechod zastavěného území do krajiny, a tím je řešena ochrana a rozvoj stávajících přírodních a krajinných hodnot. Pro zachování nejvýznamnějších ploch tvořících systém sídelní zeleně jsou vybrané plochy zvláště vymezeny do samostatné kategorie „zeleň“ nad rámec ploch uvedených ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. Tyto plochy jsou dále členěny na plochy zeleně soukromé a vyhrazené (což jsou převážně zahrady a sady) a jsou vymezeny v místech, kde by zastavění zahrad bylo na úkor začlenění sídel do krajiny. Významnou plochou stávající sídelní zeleně je sad na severním úbočí Pičhory pod farou, Směrem ke hřbitovu ve vazbě na zastavěné území je sad vysázený formou naučné stezky z různých druhů dřevin.

Územní plán navrhuje novou plochu sídelní zeleně, která je dána jako veřejně prospěšná stavba VP 06 - veřejná prostranství – veřejná zeleň (park) (ZV) a je vymezena jako součást zastavitelné plochy Z01.

Plochy zeleně ochranné a izolační nejsou samostatně vymezeny a budou nutnou součástí ohraničení výrobních a zemědělských areálů.

#### **9.4 Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění**

Návrh územního plánu detailně nepředurčuje umístění nové technické infrastruktury tam, kde to není nezbytné, a je ponechána možnost upřesnění až v rámci přípravy jednotlivých projektů pro správní řízení.

##### **9.4.1 Doprava**

###### Silniční doprava

Středem řešeného území od severozápadu k jihovýchodu prochází silnice III. třídy č. 3294. Trasa silnice je stabilizovaná, úpravy na stávající trase nejsou navrhovány, ale jsou přípustné. V rámci běžné silniční údržby budou prováděny pouze místní opravy. Dopravní zatížení této silnice odpovídá kategorii silnice III. třídy, a nezatěžuje nadměrně území dopravou. Tato silnice začíná u Kolína od silnice II/12 a vede Vítězov, Velim, Cerhenice a Dobřichov do Peček, kde se napojuje na silnici II. třídy č. 329, která propojuje sjezd z dálnice D11, přes Vrbovou Lhotu, Pečky, Radim a Plaňany se silnicí II/12 Praha – Kolín.

Severní část území protíná od západu k východu silnice III. třídy č. 32914 (Ratenice – Pečky). Také tato trasa silnice je stabilizovaná, úpravy na stávající trase nejsou navrhovány, ale jsou přípustné.

V ZÚR Středočeského kraje je navrženo nové vedení silnice II/329 jižně od obchvatu Peček. V návrhu územního plánu je vymezen koridor pro umístění této veřejně prospěšné stavby VD01 převzaté ze ZÚR (v ZÚR ozn. D152) - nové napojení Kouřimi a Radimi na silnici I/12, v šířce 180 m. V koridoru nelze umístit žádnou novou stavbu, která by ztížila nebo znemožnila realizaci nového úseku silnice.

Podle § 43 odst. 1 stavebního zákona územní plán vymezí koridory a stanoví podmínky pro jejich využití. Koridory se vymezují pro umístění liniových částí dopravních staveb a plochy s rozdílným způsobem využití, konkrétně plochy dopravní infrastruktury, se vymezují pro plošná zařízení a stavby, např. autobusová nádraží, nádraží, letiště, přístavy a logistická centra. Pro tyto plochy se v textové části stanovují funkce hlavní, přípustné a nepřípustné, popř. výjimečně přípustné. Podmínky pro koridory se nestanovují stejným způsobem jako pro plochy s rozdílným způsobem využití; právní předpisy nechávají značnou volnost pro stanovení podmínek podle konkrétních potřeb regulace v území dotčeném koridorem.

V koridoru je prioritní umístění uvedené dopravní stavby a staveb s ní souvisejících a staveb podmiňujících. Ostatní podmínky jsou tomuto cíli, pro který byl koridor vymezen, podřízeny. Skutečnost, zda jiné stavby, než uvedená dopravní stavba, stavby s ní související a tuto stavbu podmiňující podstatně nezhoršují přípravu dopravní stavby, posuzuje příslušný stavební úřad ve správním řízení, zpravidla i na základě závazného stanoviska dotčeného orgánu hájícího veřejné zájmy na úseku dopravy.

Ochranná pásma silnice je vymezeno ve výkresech 04 Koordinační výkres a 06 Dopravní a technická infrastruktura v souladu se zákonem č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, a uplatňuje se mimo zastavěné území obce.

V řešeném území se uplatňuje ochranné pásmo silnice III. třídy - 15 m od osy vozovky nebo od osy přilehlého jízdního pásu

###### Železniční doprava

Řešeným územím prochází ve směru západ – východ severně mimo zastavěného území obce Dobřichov železniční trať č. 011 Praha – Pardubice. V současnosti je územně stabilizovaná a územním plánem je respektováno její ochranné pásmo. Pro obec Dobřichov je dostupná nástupní stanice Pečky.

V souladu se zákonem č. 266/1994 Sb., drážní zákon, je vymezeno ochranné pásmo dráhy, které je tvořeno prostorem po obou stranách dráhy, hranice jsou vymezeny 60 m od osy krajní koleje, nejméně však 30 m od hranice obvodu dráhy.

### Letecká doprava

Řešené území leží v ochranném pásmu přeletových systémů (OP RLP), z toho vyplývá povinnost stavebníků dodržet ustanovení § 37 zák. č. 49/1997 Sb., o civilním letectví v platném znění. Vzhledem k navržené nízkopodlažní zástavbě nepředpokládá tento limit žádná omezení. Výjimkou je případná rekonstrukce elektrického vedení 400kV.

Z důvodu bezpečnosti letového provozu lze vydat územní rozhodnutí a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany. Jedná se o výstavbu (rekonstrukce i přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení VVN a VN, základových stanic mobilních operátorů, kdy stavby nad 30 m nad terénem mohou být výškově omezeny.

S Ministerstvem obrany je nutné projednat následující stavby:

- výstavba objektů a zařízení tvořící dominanty v území;
- stavby vyzařující elektromagnetickou energii;
- stavby a rekonstrukce dálkových kabelových vedení VN a VVN;
- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I., II. a III. třídy a rušení objektů na nich včetně mostů, čerpacích stanic PHM;
- nové dobývací prostory včetně rozšíření původních;
- zřizování vodních děl (přehrad, rybníky);
- vodní toky – výstavba a rekonstrukce objektů na nich, regulace vodního toku a ostatní stavby, jejichž výstavbou dojde ke změnám poměrů vodní hladiny;
- železniční tratě, jejich rušení a výstavba nových, opravy a rekonstrukce objektů na nich;
- železniční stanice, jejich výstavba a rekonstrukce, elektrifikace, změna zařazení;
- stavby vyšší než 30 m nad terénem pokud nedochází k souběhu s jiným vymezeným územím Ministerstva obrany a je zde uplatňován přísnější požadavek ochrany.

### Obsluha území prostředky hromadné dopravy

Obsluha řešeného území je realizována pravidelnou autobusovou dopravou. Jedná se o procházející autobusové linky a významnější rozvoj se nepředpokládá, umístění zastávek je v území stabilizováno, je však přípustné jejich přemístění nebo rozšíření převážně v rámci ploch dopravní infrastruktury a veřejných prostranství. Doprava po železnici je možná s nástupem na železniční zastávce v obci Pečky.

### Komunikace místního významu

Stávající systém komunikací místního významu (místní komunikace, obslužné komunikace, polní cesty) je v území stabilizován. Úpravy na komunikacích místního významu budou vyvolány realizací nového úseku silnice č. II/329, nové napojení Kouřimi a Radimi na silnici I/12 a budou řešeny v rámci PD.

Veškeré záměry navrhované zástavby jsou dopravně napojitelné na síť stávajících komunikací. Místní komunikace pro dopravní obsluhu uvnitř nově navržených lokalit zástavby jsou navrženy v případech, kdy je řešení jednoznačné. Ostatní budou navrženy

v rámci řešení v dalším stupni PD. Bude upřednostňováno řešení průjezdných propojených komunikací, před ulicemi „slepými“. Nové komunikace místního významu jsou přípustné i v plochách, kde nejsou podmínkami využití plochy vyloučené. Nové místní komunikace budou navrženy v souladu s platnými právními předpisy a umožní i bezpečný průjezd hasičských vozidel.

Nově navrhované místní komunikace v řešeném území budou projektovány podle ČSN 736110/2006 (Projektování místních komunikací). Šířka navržených veřejných prostranství, jejichž součástí je místní komunikace, bude navržena v souladu s § 22 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Krajina je prostupná sítí cest v krajině, tyto cesty jsou územním plánem stabilizované. Slouží zejména ke zpřístupnění zemědělských a lesních pozemků, ale jsou využívány i jako turistické a vycházkové trasy, eventuelně jako cyklistické trasy. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití umožňují dle potřeby budovat další účelové komunikace v nezastavěném území, hlavně v návaznosti na pozemkové úpravy.

Jako veřejně prospěšné stavby jsou navrženy úpravy místních komunikací:

- VD02** rozšíření stávající místní komunikace směrem k hřišti;
- VD03** místní komunikace ke stávající klubovně u hřiště (doplnění chybějící části komunikace);
- VD07** rozšíření stávající místní komunikace směrem k Cihelně.

#### Doprava v klidu, další zařízení pro automobilovou dopravu

U zařízení výroby a občanské vybavenosti je zajištěno odstavování vozidel na vlastních pozemcích nebo na veřejně přístupných plochách, v obytné zástavbě jsou odstavná stání zajištěna na vlastních pozemcích rodinných domů. U nových staveb je stavebník povinen si zajistit parkování na vlastních pozemcích. Plochy pro parkování automobilů nejsou v návrhu ÚP samostatně vyčleňovány, lze je zřizovat v rámci přípustného využití jednotlivých ploch, včetně ploch veřejného prostranství.

#### Pěší doprava

U většiny ulic v části obce severně od mostu přes Výrovku jsou vybudované oboustranné, popř. alespoň jednostranné chodníky. Spolu s další úpravou komunikací v obci budou budovány další v rámci stávajících veřejných prostranství. Chodníky budou součástí komunikací a veřejných prostranství nově navrhovaných v zastavitelných plochách.

#### Turistické a cyklistické trasy

Územím prochází stávající cyklotrasy č. 0109 a č. 0125 vedené po stávajících silnicích III. třídy a místních komunikacích. Z generelu cyklotras a cyklostezek byla převzata do územního plánu cyklistická trasa tzv. Nymburská, která je vedena přes zastavěné území obce po stávajících cyklistických trasách a nově je její trasa vedena po polní cestě od hřbitova jižním směrem na hranice řešeného území s obcí Plaňany.

Územním plánem je vymezena jako veřejně prospěšná stavba VD05 cyklotrasa z Dobřichova směrem do Peček, která kopíruje břeh Výrovky a od křížení s železniční tratí vede na sever k silnici II/329. Vedení dalších nových cyklotras je přípustné.

### **9.4.2 Energetika**

Koncepce řešení technické infrastruktury vycházejí z možného nárůstu počtu obyvatel ve vazbě na předpokládaný nárůst počtu nových rodinných domů, který je uveden v kapitole 10 odůvodnění.

#### Zásobování elektrickou energií

Řešeným územím prochází trasy VVN 400 kV, VVN 110 kV a 22 kV. Územní plán respektuje všechny jejich trasy včetně jejich ochranných pásem.

Pro dvojitě vedení VVN 400kV Čechy – střed - Týnec je územním plánem vymezen koridor pro umístění této stavby, jako veřejně prospěšná stavba VT01. Rozvojový záměr této stavby vyplynul z požadavků PÚR kap. 6.2 Elektroenergetika – rozvojový záměr E14. Důvodem vymezení je umožnění navýšení výkonů zdrojů, transport výkonu z výrobních oblastí do oblastí spotřeby ve směru západ – východ a zajištění zvýšené spolehlivosti v oblasti. Tento záměr je zanesen v ÚAP Středočeského kraje, ale není zanesen v ZÚR. Obec je napájena venkovním vedením VN 22 kV do trafostanic, které jsou dostatečně dimenzovány a mnohé vykazují rezervu. Pro zásobování nových rozvojových lokalit elektrickou energií se předpokládá rekonstrukce stávajících venkovních trafostanic, popř. lze vybudovat trafostanice nové s krátkým připojením na stávající venkovní vedení 22 kV. Zástavba v rozvojových lokalitách bude přednostně připojována podzemní kabelovou trasou NN. Polohy nových trafostanic nejsou návrhem stanovovány, lze je umístit v rámci přípustného využití jednotlivých ploch.

ochranná pásma energetických rozvodů

- VVN elektro 400kv 25m od vodiče na obě strany
- VVN elektro 110kv 15m od vodiče na obě strany
- VN 22kv elektro 10m u stávajícího vedení  
7m u nového vedení od vodiče na obě strany
- trafostanice 10/7m okruh od zdroje /stožárová TR

#### Veřejné osvětlení

V obci je instalováno veřejné osvětlení, rozvody jsou vedeny podzemní kabelovou trasou. V rozvojových plochách bude veřejné osvětlení napojeno na stávající rozvody.

#### Zásobování plynem

Řešeným územím prochází trasy vysokotlakého plynovodu (VVTL) a produktovod ve správě Net4Gas, s.r.o. a VTL plynovody. Na hranici zastavěného území obce u silnice směrem od Cerhenic je umístěna stanice katodové ochrany a anodové uzemnění PKO. VTL plynovody, STL plynovody a přípojky, NTL plynovody a přípojky, stanice katodové ochrany a anodové uzemnění PKO jsou ve správě GasNet, s.r.o. Územní plán respektuje všechny trasy plynovodů včetně jejich ochranných a bezpečnostních pásem.

Rozvody plynu v obci jsou převážně středotlaké napojené z redukční stanice ležící na území obce Radim. V obci se nachází i jedna větev nízkotlakého plynového vedení NTL. Stávající plynovodní síť je vyhovující a postupně na ni bude připojována i nová zástavba. Podrobné řešení napojení v jednotlivých zastavitelných plochách bude dáno v dalším stupni projektové dokumentace.

Plynovody a jejich ochranná pásma a bezpečnostní pásma jsou vymezena ve výkresech 04 Koordinační výkres a 06 Dopravní a technická infrastruktura (pokud je lze v měřítku 1:5 000 zakreslit).

Ochranná a bezpečnostní pásma plynovodů jsou vymezena v souladu § 68 zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon:

ochranná pásma plynovodů a produktovou:

- produktovod OP 300m
- stanice katodové ochrany OP 100m
- VVTL plynovod DN500 OP/BP. 8m / 150m
- VTL plynovod DN 200 OP/BP. 8m / 40m
- VTL plynovod DN100 OP/BP. 4m / 15m

- regulační stanice plynu OP/BP. 4m / 10m

#### Telekomunikace a radiokomunikace

Provozovatelem telekomunikační sítě je O2 Telefónica Czech Republic, a.s. Místní telekomunikační síť je napojena přes digitální ATÚ v Pečkách kabelovým vedením do SR v zástavbě. Přípojky pro napojení nových lokalit zástavby budou prováděny sekundárními rozvody z hlavních obslužných komunikací s osazenými účastnickými rozvaděči.

Ochranné pásmo je dáno zákonem č.127/2005 Sb., zákon o elektronických komunikacích, určuje ochranu telekomunikačního vedení. Telekomunikační vedení je zakresleno ve výkresu 06 Dopravní a technická infrastruktura, jeho ochranné pásmo nelze v měřítku 1: 5000 zakreslit.

#### Dálkové a optické kabely

Řešeným územím většinou podél komunikací a v souběhu s železnicí procházejí trasy dálkových a optických kabelů, které nejsou návrhem dotčeny.

ochranná pásma telekomunikační:

- dálkové kabely OP 2-3m

### **9.4.3 Vodní a odpadové hospodářství**

#### Zásobování pitnou vodou

V obci je zásobování pitnou vodou zajištěno z veřejného vodovodu, napojeného na vodovodní přívaděč z vodojemu v Radimi, do kterého je pitná voda přiváděna z úpravy vody v Kolíně. Správcem vodovodu je VODOS Kolín.

Stávající koncepce zásobování pitnou vodou se nemění. Kapacita vodovodu je dostačující i pro přiměřený rozvoj obce. Nově navržené lokality zástavby budou napojeny přímo ze stávajících vodovodních řadů, případně jejich prodloužením nebo novými řady navrženými v uvažovaných ulicích. Podrobné řešení napojení bude dáno v dalším stupni projektové dokumentace.

#### Odkanalizování a čištění odpadních vod

Obec má vybudovanou splaškovou kanalizaci. Kanalizace v části obce jižně od Výrovky (okolo Pičhory) je gravitační a od mostku je vedena výtlačným kanalizačním řadem do přečerpávací stanici u mostku přes Mlýnský potok. Část obce severně od Výrovky je napojena na kanalizační síť podtlakovou s vyústěním do přečerpávací stanice napojené přes kanalizační řad do ČOV Pečky. Kapacita ČOV je 7000 EO a je dostačující i pro napojení rozvojových ploch obce Dobřichov. Správcem kanalizační sítě a ČOV jsou Pečecké služby.

Nově navržené lokality zástavby budou napojeny přímo ze stávajících kanalizačních řadů, případně jejich prodloužením nebo novými řady navrženými v uvažovaných ulicích. Podrobné řešení odkanalizování nových objektů bude řešeno v dalším stupni projektové dokumentace.

#### Srážkové vody

Koncepčním cílem je zvyšování podílu vsakových dešťových vod pokud možno v místě jejich spadu a omezování povrchového odtoku. Srážkové vody (včetně vody ze střech objektů) budou přednostně likvidovány vsakem na pozemku majitele nemovitosti, popř. využívány na zálivku. K zajištění ploch umožňujících vsakování dešťových vod je

u funkčních využití jednotlivých ploch stanoveno v podmínkách prostorového uspořádání regulativ pro nezpevněné plochy schopné vsakování dešťových vod.

Pro likvidaci srážkových vod z komunikací a veřejných prostranství bude využita stávající dešťová kanalizace i otevřené mělké příkopy a propustky, kterými bude voda s využitím přírodní i umělé retence odváděna do vodních toků. Před vyústěním budou provedena opatření proti znečištění vodotečí. Rozšíření dešťové kanalizace se nenavrhuje, ale je přípustné.

#### Ochrana přírodních léčivých zdrojů

Na území obce zasahuje hranice ochranného pásma II. stupně přírodních léčivých zdrojů lázeňských míst Poděbrady a Sadská – zakres v Koordinačním výkrese v.č. 04. Podmínky ochrany vyplývají z § 37 zákona č. 164/2001 Sb, lázeňského zákon a z usnesení vlády ČSR č. 127/1976 Sb.

V severní části zasahuje na řešené území ochranné pásmo vrtů a pramenů ČHMÚ, které je zakreslené ve výkrese 04 Koordinační výkres.

#### Nakládání s odpady

Nakládání s odpady ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, v platném znění, upravuje Obecně závazná vyhláška č. 1/2012, o místním poplatku za provoz systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů.

Stávající koncepce nakládání s komunálním odpadem se návrhem územního plánu nemění - nadále bude v obci dodržován systém separovaného sběru odpadu pro základní druhy odpadů a odvoz na skládku do Radimi. V obci jsou na veřejných prostranstvích umístěny kontejnery na separovaný odpad.

### **9.4.4 Občanské vybavení**

#### Veřejná infrastruktura

V obci se nalézá základní občanské vybavení - veřejná infrastruktura, které územní plán přejímá - obecní úřad, mateřská škola, požární zbrojnice, obchod, pohostinství, kostel - a vymezuje pro ně samostatné plochy (občanské vybavení - veřejná infrastruktura - OV). Zařízení veřejné infrastruktury mohou podle potřeby vznikat i v dalších typech ploch – v souladu s podmínkami stanovenými ve výrokové části územního plánu kap. f. Další veřejná infrastruktura není navrhována, bude i nadále zajišťována v Pečkách a Kolíně.

#### Sport a rekreace

Stávající plocha občanského vybavení určeného pro sport a rekreaci je umístěná v severozápadní části obce u Mlýnského potoka. Územním plánem je navrženo její rozšíření u stávající klubovny, oproti stávajícímu územnímu plánu je plocha pro jeho rozšíření zmenšena a zbylá část bude využita jako veřejná zeleň s parkovou úpravou. Výstavba drobných dětských hřišť a sportovišť je umožněna v rámci ploch bydlení venkovského a ploch s funkčním využitím jako smíšené obytné venkovské a veřejných prostranství.

#### Hřbitov

Územním plánem je respektována plocha stávajícího hřbitova umístěného v návaznosti na zastavěné území na jižní straně Pičhory. Územní plán vymezuje okolo hřbitova jeho ochranné pásmo v souladu s § 17 zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, ve znění

pozdějších předpisů, v šíři 100 m. V tomto ochranném pásmu nesmí být prováděny stavby, jejich změny nebo činnosti, které by byly ohrožovány provozem veřejného pohřebiště nebo by mohly ohrozit řádný provoz veřejného pohřebiště nebo jeho důstojnost.

#### 9.4.5 Veřejné prostranství

Veřejná prostranství jsou v obci stabilizována. Obec nemá jako centrální prostor náves, hlavní veřejné prostranství tvoří územní vedoucí od kostela k mostu přes Výrovku a pokračuje k obecnímu úřadu a školce. Územní plán vymezuje všechna stávající veřejně přístupná prostranství včetně ploch komunikací místního významu, ploch veřejné zeleně a občanského vybavení, které souvisejí s veřejným prostorem. Nově je vymezeno malé veřejné prostranství jako veřejně prospěšná stavba v ploše po vybouraných rodinných domech poškozených povodní.

V navržené zastavitelné ploše Z01 je pro jednu z ploch dáno funkční využití jako veřejné prostranství - veřejná zeleň (ZV) s parkovou úpravou, tato plocha je veřejně prospěšnou stavbou VP01.

V nově vymezené zastavitelné ploše Z02 je v souladu s ust. § 7 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění, bude územní studií vymezena plocha veřejného prostranství o výměře min. 1000 m<sup>2</sup>.

### 9.5 Odůvodnění 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, nerostné suroviny

#### 9.5.1 Koncepce uspořádání krajiny

Území obce je protažené severojižním směrem na rozhraní dvou výrazných geomorfologických celků. Severní část, sledující tok řeky Výrovky až k silnici z Peček na Vrbovou Lhotu, je součástí celku České tabule a její části, Sadské kotliny (Polabská nížina). Jižní část území, ležící jižně od Výrovky a na ní u mostu navazující silnice na Cerhenice, náleží do Středočeské pahorkatiny. Nadmořská výška území je cca 200 - 230 m.

Území patří do typu vrcholně středověké sídelní krajiny Hercynika, která byla nepřetržitě osídlena od vrcholného středověku (tj. od 13.- 14. století). Základním rysem krajiny je plochý reliéf Polabské nížiny, ze které vystupuje výrazný val kopce Pičhora, který se směrem jižním pozvolně snižuje. Příznivé přírodní podmínky určují hlavní zemědělský charakter celého území s intenzivní formou hospodaření. Plochy nezastavěného území severně od silnice do Cerhenic a Výrovkou jsou zemědělsky využívány, bez jakékoli krajinné zeleně. Významným krajinným prvkem je vegetace na severovýchodním svahu kopce Pičhora, jedná se stromové a křovinaté porosty s charakterem extenzivního sadu.

V jižní a jihovýchodní části území směrem od Pičhory se nachází několik ploch lesních porostů, převážně borovic. V mírném jižním svahu je vytvořeno několik mezí s travními a keřovými porosty.

V řešeném území se nachází přírodní památka Sládkova stráž a kolem ní je vymezeno ochranné pásmo (vyhláška Okresního národního výboru v Kolíně ze dne 17. 12. 1987, v Ústředním seznamu ochrany přírody je evidována pod kódem 1055). Přírodní památka má rozlohu 0,8844 ha a rozkládá se na příkrém severovýchodním svahu s uměle vytvořeným terasováním na svrchkřídových sedimentech, půdu tvoří minerálně bohatá hnědozem. Přírodní památka je řízenou rezervací a důvodem ochrany jsou travinná společenstva mezofilních (ani mokré ani suché) luk se vzácnými orchidejemi



(vstavačovitými) a s vysokou druhovou rozmanitostí porostů suchomilných a teplomilných rostlin (např. řebříček obecný, ovsík vyvýšený, chrpina obecná, kostřava luční, chrastavec luční, kokrhel menší, v místech s vyšším sklonem svahu roste válečka prapořitá, chrpa čekánek, tužebník obecný, len luční a šalvěj luční).

Lesy zaujímají pouze 1,1% z celkové výměry území obce Dobřichov.

Velký význam pro ekologickou stabilitu a charakter území mají vodní toky Výrovka a Mlýnský potok s břehovými porosty, který tvoří hranici mezi územím Peček a Dobřichovem. Návrh ÚP Peček i Dobřichova tento přírodní prvek zachovává jako nezastavitelné atraktivní zázemí obytné zástavby, kdy podle vodního toku prostupuje sídlem výrazný pás zeleně.

Krajina je částečně narušena zcelením zemědělských pozemků doprovázeným likvidací liniové zeleně podél bývalých polních cest a mezí, rozšiřováním orné půdy na úkor ploch trvalých travních porostů a regulací potoků.

Obec leží na rozhraní oblastí krajinného rázu Nymbursko a oblasti krajinného rázu Kutnohorsko. Je vymezena jako krajina příměstská s významným podílem bydlení a částečně dotčenou civilizačními jevy. Jihovýchodní část území obce je charakterizováno jako krajina relativně vyvážená s relativně pestrá skladbou zastoupených druhů pozemků, kdy nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.

Pro plánování změn v území a rozhodování o nich je stanoveno:

- vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území;
- změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou přepravu;
- dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky labilních a stabilních ploch;
- změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.

Územní plán plní stanovené požadavky

Nezastavěné území (krajina) je v maximální míře chráněno před novou zástavbou. Není zde možná nová zástavba vyjma staveb a zařízení v souladu s § 18 stavebního zákona.

Koncepce řešení krajiny je založena na respektování chráněných území přírody podle zvláštních zákonů a na uplatnění návrhu územního systému ekologické stability (ÚSES) včetně doplňkových opatření. Je založena na ochraně zemědělské půdy, zajištění její zemědělské produkční funkce, ochraně proti vodní a větrné erozi vhodnými protierozními opatřeními a na zvýšení přírodní složky v zemědělské krajině (doprovodná zeleň podél komunikací a zatravnění vhodných lokalit). Koeficient ekologické stability má hodnotu 0,09, lze jej zlepšit zatravněním erozně ohrožených ploch a včleněním přírodních prvků do zemědělské krajiny. Se zvýšením ekologické stability dojde i ke zkvalitnění krajinného rázu.

Územní plán navrhuje zvýšení podílu zeleně v plochách nezastavěného (zatravněování, výsadbami doprovodné zeleně podél nově navržených i stávajících komunikací, podél vodotečí a na mezích. Rodová a druhová skladba zeleně musí vycházet z původních rostlinných společenstev.

Nezastavěné území je podle charakteru rozděleno do pěti typů ploch s rozdílným způsobem využití:

**Plochy přírodní (NP)** – plochy s převažující přírodní funkcí, do kterých jsou zahrnuty plochy lokálních biocenter.

**Plochy smíšené nezastavěného území (NS)** - zařazují podíl přírodní složky do zemědělsky využívaných ploch. Jejich smíšený charakter se odvíjí zejména od terénních podmínek, které vytváří členitější segmenty krajiny - jsou to zatravněné pásy a plochy na

svažitých polohách, zatravněné plochy s extenzivním způsobem hospodaření v blízkosti vodních toků, plochy se vzrostlou krajinnou zelení, plochy s travinným a bylinným patrem a keřovými porosty.

**Plochy zemědělské (NZ)** - zahrnují plochy zemědělského půdního fondu, které jsou vhodné především pro intenzivní, velkovýrobní formy zemědělského hospodaření. Součástí zemědělských ploch jsou i remízy, meze, neobhospodařované ostrůvky drobné porosty lesních i nelesních dřevin (zejména evidované významné krajinné prvky), solitéry, drobné vodní plochy a vodoteče apod.

Další součástí mohou být pozemky zařízení a opatření pro zemědělství, pozemky účelových staveb zemědělské prvovýroby se zřejmou vazbou na danou plochu (např. plní hnojiště, silážní jámy, přístřešky, pastevní areály) a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

**Plochy lesní (NL)** - zahrnují lesní porosty především v souvislých celcích (lesní komplexy), případně i izolované lesní segmenty v zemědělsky využívané krajině plnící hospodářskou a ekologicko-stabilizační funkci. Dále do plochy mohou být zahrnuty pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

**Plochy vodní a vodohospodářské (W)** - zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.

### 9.5.2 Plochy změn v krajině

Územním plán nevymezuje plochy změny v krajině.

### 9.5.3 Odůvodnění vymezení územního systému ekologické stability

Územní systém ekologické stability krajiny má za úkol zajistit biologickou rozmanitost všech žijících organismů a jejich společenstev. Jedná se o vymezení sítě přírodě blízkých ploch v minimálním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území.

Z hlediska územního plánování představují ÚSES jeden z limitů využití území, který je nutno respektovat jako jeden z předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území. Ochrana ÚSES je povinností všech vlastníků a nájemců pozemků, tvořících jeho základ. Jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Zadáním územního plánu a úkolem vyplývajícím ze ZÚR je zpřesnit vymezení prvků územního systému ekologické stability v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost.

Prostorové parametry ÚSES respektují minimální prostorové parametry (maximální délky biokoridorů, šířky biokoridorů, plochy biocenter).

Minimální rozloha biocenter lokálního významu:

- lesní společenstva - minimální rozloha 3ha, minimální plocha pravého lesního prostředí v biocentru 1ha;
- mokřadní společenstva - minimální rozloha 1ha;
- luční společenstva - minimální rozloha 3ha;
- společenstva kombinovaná - minimální rozloha 3ha.

Maximální délky biokoridoru lokálního významu a jejich přípustné přerušení:

- lesní společenstva - maximální délka 2 000m, přerušení maximálně 15m;

- mokřadní společenstva - maximální délka 2 000m, přerušení maximálně 50m při přerušení zpevněnou plochou, 80m při přerušení ornou půdou, 100m při ostatních kulturách.
- luční společenstva - maximální délka je 1 500m, přerušení je možné i 1 500m;
- společenstva kombinovaná - maximální délka 2 000m, přerušení maximálně 50m při přerušení zastavěnou plochou, 80m při přerušení ornou půdou, 10 m při ostatních kulturách.

Minimální šířky biokoridorů lokálního významu:

- lesní společenstva - minimální šířka 15m;
- mokřadní společenstva - minimální šířka 20m;
- luční společenstva - minimální šířka 20m;
- společenstva stepních lad - minimální šířka 10m.

Minimální šířky biokoridorů regionálního významu:

- lesní společenstva - minimální šířka 40m;
- mokřadní společenstva - minimální šířka 40m;
- luční společenstva - minimální šířka 50m;
- společenstva stepních lad - minimální šířka 20m.

Bylo prověřeno vymezení prvků lokálních biokoridorů a biocenter daných platným ÚPO, ÚAP ORP Kolín, koordinace s ÚPD okolních obcí a veřejnými mapovými podklady s ohledem na střety se zastavěným a zastavitelným územím.

Základní kostra navrženého systému ÚSES na lokální úrovni vychází z generelu ÚSES, ing. Kubový 1992 a koordinována byla s prvky ÚSES vymezenými v ÚP okolních obcí, pokud byly zpracovány.

### Regionální ÚSES

Územím po vodním toku Výrovka prochází regionální biokoridor RK1241 Výrovka - Chroustovské údolí a severním směrem již mimo řešené území směřuje k RBC Pečky 998. Biokoridor je vymezen v rámci vodního toku a jeho břehových porostů v minimální šířce 50m, pouze část kde biokoridor prochází zastavěným územím obce je zúžen na cca 30m. V souladu s požadavky ZÚR je veřejně prospěšným opatřením VU08, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit dle §170 stavebního zákona.

Prakticky v celém průběhu trasa regionálního biokoridoru na regulovaném vodním toku není plně funkční a je navrženo její zkvalitnění, při kterém dojde k záborům orné půdy, přesto, že ÚSES jsou navrženy v minimálních parametrech.

Na regionálním biokoridoru jsou vložena 4 lokální biocentra o ploše cca 3ha:

- Dvě biocentra severně od železniční trati přecházejí polovinou rozlohy na území obce Ratenice a jsou koordinována s návrhem ÚP této obce. Jejich realizací dojde k záborům orné půdy.
- Biocentrum západně od zastavěného území na pravém břehu Výrovky zahrnuje stávající lesní porosty a dojde i k záboru orné půdy.
- Biocentrum U Cihelny je z převážné části navrženo na levém břehu Výrovky na katastrálním území Radim, protože říčka Výrovka se zde přimyká k zastavěnému území Dobřichova a je zde minimální prostor jeho pro realizaci.

Další lokální biokoridory jsou navrženy v jihozápadní části řešeného území.

Biokoridor vycházející z biocentra Na Třebické ležícím na území Cerhenic, prochází přes území přírodní památky Sládkova stráž, pokračuje jižně od zastavěného a zastavitelného území, kde se dělí. Jedna část se napojuje na biocentrum na Výrovce a druhá pokračuje jižním směrem na katastrální území Radim.

Pro funkčnost biocenter a biokoridorů a zlepšení jejich ekologické hodnoty je nutné provést jejich úpravy:

- revitalizace vodoteče s obnovením přirozeného koryta, břehových porostů a vlhkých luk s extenzivním obhospodařováním;
- plochy ÚSES na orné půdě převést na kultury luk se skupinami stromů a keřů druhově odpovídající stanovišti nebo jako pás lesa;
- v lesních porostech s monokulturními výsadbami jehličnanů podpořit vyšší zastoupení listnáčů.

Pro plochy biokoridorů a biocenter jsou stanoveny podmínky jejich přípustného a nepřípustného využití.

Lokální systém ekologické stability je doplněn návrhem interakčních prvků rozptýlené zeleně většinou s protierozní funkcí, kterými jsou rozčleněny rozlehlé polní lány ve svažitém terénu v jihozápadní části území. Interakčními prvky jsou travnaté meze min. 5m široké se skupinami stromů a keřů.

#### **9.5.4 Prostupnost krajiny**

Prostupnost krajiny je zajištěna sítí účelových komunikací, které jsou využívány jednak ke zpřístupnění zemědělských a lesních pozemků a také jako možnost bezkolizního pohybu pěších a cyklistů nezastavěným územím. Do území mohou být doplněny nové místní komunikace a polní cesty, které vyplynou z pozemkových úprav a které jsou v rámci obhospodařování pozemku zemědělskými podniky rozorány. Prostupnost krajiny nesmí být narušena oplocováním pozemků ve volné krajině vyjma oplocení na ochranu před škodami způsobenou zvěří či dočasná oplocení pastvin.

Komunikace by měly být doplněny doprovodnou vegetací, která přispěje v lokálním měřítku ke zvýšení ekologické stability území, k doplnění půdoochranných prvků v krajině a k posílení retence vody v území.

#### **9.5.5 Opatření k protierozní ochraně půdy**

Na katastru obce, hlavně v jeho jižní části, půdy ohrožené vodní a větrnou erozí (viz. mapy Státního pozemkového úřadu – monitoring eroze půdy). Funkci protierozního opatření v krajině plní zejména zeleň, jako např. trvalé travní porosty, liniová zeleň a doprovodná zeleň vodních toků a cest v krajině, meze a keřové porosty. Realizace těchto opatření, je možná v rámci přípustného využití příslušných ploch v nezastavěném území.

#### **9.5.6 Vodohospodářská a protipovodňová opatření**

##### Vodní plochy a toky

Území spadá do povodí toku Výrovky, která se z levé strany vlévá do Labe. Do Výrovky se severně od obce Dobřichov vlévá Mlýnský potok.

Podél koryt vodních toků je nutné zachovat pás volného nezastavěného a neoploceného území v šířce min. 6 m od břehové hrany na obě strany pro břehové porosty a údržbu vodního toku.

##### Ochrana vod

Do severní části řečeného území zasahuje ochranné pásmo II. stupně přírodních léčivých zdrojů lázeňských míst Poděbrady a Sadská vyhlášené usnesení vlády ČSR č. 127 ze dne 2. června 1976.

Na řešené území v jeho severní části zasahuje ochranné pásmo vrtů a pramenů ČHMÚ, které leží na území obce Vrbová Lhota.

Území obce je ve smyslu Nařízení vlády č. 262/2012 ve znění pozdějších předpisů, o stanovení zranitelných oblastí a akčním programu, zranitelnou oblastí (zranitelné oblasti jsou oblasti, ze kterých jsou odvodňovány vody znečištěné či ohrožené dusičnany ze zemědělských zdrojů a ve kterých budou uplatňována opatření vedoucí ke snížení dusičnanů ve vodách).

#### Ochrana před povodněmi

V území jsou stanoveny hranice aktivní zóny záplavového území a hranice záplavového území Q 100 vodního toku Výrovka. Hranice jsou zakresleny ve výkresu 04 koordinační výkres. V záplavovém území Q100 nebudou nově umísťovány žádné stavby pro bydlení.

Retenční kapacita krajiny je nejvýznamnějším prostředkem pro ovlivnění vodohospodářské bilance a odtokového režimu v širším území – zadržetí srážkových vod v krajině, které může ovlivnit střety kulminačních průtoků z dílčích povodí a prodloužení doby odtoku vody z povodí. Toto prodloužení je možné dosáhnout zejména prodloužením doby svahového odtoku v povodí, zpomalením povrchového odtoku, vytvořením nových retenčních prostorů v krajině a zpomalením odtoku vody v korytech toků. Jedním z opatření pro zvýšení retence vody v krajině navrženými územním plánem je zvýšení podílu ploch smíšených nezastavěného území s trvalými travními porosty, mezemi, doprovodnými a liniovými porosty a rozptýlenou zelení. Zpomalení odtoku srážkových vod lze dosáhnout revitalizací vodních toků a výstavbou retenčních nádrží, což umožňuje přípustné využití jednotlivých ploch nezastavěného území. Pro zpomalení odtoku vody jsou důležité příkopy okolo silnic a komunikací, včetně polních cest.

Návrhem územního plánu nebudou měněny odtokové poměry v území. V zastavěném území budou srážkové vody likvidovány na pozemku majitele nemovitosti.

#### Meliorace a závlahy

Na katastru obce dle ÚAP nejsou provedeny meliorace a ani zde nejsou závlahy.

#### Srážkové vody

Srážkové vody budou likvidovány pokud možno vsakem na pozemku majitele nemovitosti, případně jímány a využívány pro zálivku. Srážkové vody z komunikací a veřejných ploch budou odváděny buď dílčími úseky stávající dešťové kanalizace, či otevřenými mělkými příkopy s využitím přírodní i umělé retence s vyústěním do vodních toků, respektive vodních nádrží (rybníků). Před zaústěním do vodoteče budou po vyhodnocení možného znečištění na stokách osazeny lapače šterku, ropných látek a vybudovány usazovací nádrže.

### **9.5.7 Nerostné suroviny**

V řešeném území se nevyskytuje chráněné ložiskové území ani výhradní ložisko. Jižně od Pičhory se nachází bodové poddolované území ID 2543 "Dobřichov" s evidovanou těžbou polymetalických rud. Návrh územního plánu jej respektuje a v tomto území se nenavrhují zastavitelné plochy.

### **9.6 Odůvodnění stanovení podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití**

Územní plán Dobřichov vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném

znění. Nad rámec ploch této vyhlášky uvedených v § 4 – 19 jsou územním plánem vymezeny v souladu s § 3 odst. 4 vyhlášky 50. 1/2006 Sb., plochy zeleně.

Pro plochy soukromé zeleně zahrad a sadů v zastavěném i nezastavěném území, které se významně podílejí na utváření charakteru obce, a pozemky, které jsou dotčeny limity využití území a nelze je zastavovat rodinnými domy, je dáno funkční využití jako zeleň soukromá a vyhrazená (ZS) a jsou stanoveny podmínky přípustného využití této plochy.

S ohledem na co největší flexibilitu využití jednotlivých ploch, aby nebyly vyvolávány potřeby častých změn územního plánu, jsou v území vymezeny plochy smíšené obytné venkovské (SV). V této ploše je umožněno vedle bydlení i umístění samostatné stavby pro výrobní a nevýrobní služby za podmínky, že svým provozováním a technickým zázemím nenaruší užívání staveb pro bydlení ve svém okolí, nesníží kvalitu okolního prostředí a svým charakterem a kapacitou nezvýší dopravní zátěž v území. Navržené řešení umožňuje v těchto plochách realizaci staveb, které mohou souviset se zemědělskou činností i s jinými podnikatelskými aktivitami v případě, že vlastník pozemku v obci bydlí a není jeho úmyslem realizovat na ploše smíšené obytné venkovské (SV) souběžně se stavbami pro výrobní a nevýrobní služby i stavbu pro bydlení. Nový záměr se vždy musí posuzovat s ohledem na navazující území tak, aby nedošlo k narušení pohody bydlení v přilehlém území.

Podmínky prostorového uspořádání ploch jsou navrženy s ohledem na kvalitu stávající zástavby a její urbanistické struktury. Dostavby ve stávající zástavbě musí respektovat charakter a hladinu okolní zástavby.

## 9.7 Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

### Veřejně prospěšné stavby, pro které lze vyvlastnit

Územním plánem jsou vymezeny veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit dle §170 stavebního zákona, vyznačeny jsou v grafické části dokumentace ve výkrese 03 Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.

Plochy pro technickou infrastrukturu převzaté z PÚR:

**VT01** zdvojení el. vedení VVN 400kV Střední Čechy – střed - Týnec.

Požadavek na umístění a vymezení koridoru pro umístění této stavby vyplynul z PÚR kap. 6.2 Elektroenergetika – rozvojový záměr E14.

Plochy pro dopravní infrastrukturu převzaté ze ZÚR:

**VD01** silnice II/329: nové napojení Kouřimi a Radimi na silnici I/12;

Plochy pro dopravní infrastrukturu navržené územním plánem:

**VD02** rozšíření stávající místní komunikace směrem k hřišti;

**VD03** místní komunikace ke stávající klubovně u hřiště;

**VD04** místní komunikace v zastavitelné ploše Z03;

**VD05** cyklotrasa z Dobřichova do Peček;

**VD06** cyklotrasa z Dobřichova od hřbitova směrem do Plaňan;

**VD07** rozšíření stávající místní komunikace směrem k Cihelně.

U stávajících místních komunikací, které nemají příslušné rozměrové parametry, bylo navrženo jejich rozšíření jako veřejně prospěšná stavba VD02 a VD03, kterou se propojuje stávající přístupová komunikace až ke stávající klubovně u hřiště. Veřejně prospěšná stavba VD03 zpřístupňuje novou zastavitelnou plochu Z03. Jde o komunikace

nezbytné k zajištění přístupu k zastavitelným plochám, případně k jednotlivým stavebním pozemkům v parametrech daných příslušným právním předpisem a bezpečné užívání i pro pěší.

Veřejné prostranství:

**VP01** veřejné prostranství – veřejná zeleň (park) (ZV);

Veřejně prospěšná opatření, pro která lze vyvlastnit

Územním plánem je vymezeno veřejně prospěšné opatření převzaté ze ZÚR, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit v souladu s §170 stavebního zákona:

**VU01** regionální biokoridor RK1241 Výrovka - Chroustovské údolí.

Veřejně prospěšné stavby a veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

Územní plán Dobřichov vymezuje veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo v souladu s § 101 stavebního zákona. Předkupní právo bude vloženo ve prospěch obce Dobřichov.

**PP01** veřejné prostranství (PV).

Po bleskové povodni byly vybourány domy poškozené vodou na pozemcích uprostřed obce u mostu. Vzhledem k tomu, že obec má v této části obce velmi malé veřejné prostranství, byly 2 pozemky navrženy pro funkční využití jako veřejné prostranství s možností předkupního práva pro obec Dobřichov. Třetí pozemek, na kterém vlastník již připravuje zástavbu rodinným domem, byl ponechán jako plocha pro bydlení příměstské.

## **9.8 Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie**

V zastavitelných plochách Z01 (část určená pro bydlení v rodinných domech příměstské BI) a Z02 je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie – lhůta pro vypracování studie 5 let.

U zastavitelné plochy Z01, přestože není územně rozsáhlá, je nutné vyřešení obslužné komunikace a na to navazující dělení pozemků.

Zastavitelná plocha Z02 má velkou rozlohu trojúhelníkového tvaru a je obklopena zastavěným územím a přístupná je ze tří místních komunikací. Územní studie prověří umístění obslužných komunikací navazujících na stávající komunikace a vytvoření plochy veřejného prostranství o rozloze min. 1000 m<sup>2</sup>. Limitující je i velký počet vlastníků pozemků. Zastavitelná plocha nemá jednoznačné řešení dopravní obsluhy a územní studie řešená ve variantách prověří možnosti území, optimální využití pozemků a zohlední zájmy všech vlastníků pozemků.

Územní studie navrhne:

- stanovení základních podmínek pro výstavbu rodinných domů s vymezením obslužných komunikací, napojených na stávající komunikace v zastavěném území, napojení na technickou infrastrukturu;
- u zastavitelné plochy Z02 vymezení ploch veřejných prostranství (veřejné prostranství o min. velikosti 1000 m<sup>2</sup>), ploch veřejné zeleně a případně dalších způsobů využití, které umožňují plochy příměstského bydlení v rodinných domech v souladu se závaznými podmínkami využití;
- studie bude řešit variantní uspořádání zástavby na základě požadavků vlastníků a obce;

- územní studie u zastavitelné plochy Z02 navrhne etapizaci zástavby.

### **9.9 Odůvodnění vymezení ploch, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu**

Plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu, nejsou územním plánem navrženy.

### **9.10 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv**

Územní plán obce vymezuje 1 plochu územní rezervy R01 severně od navržené zastavitelné plochy Z03 s ohledem na možné budoucí napojení na komunikace.

### **9.11 Odůvodnění stanovení změn v území (etapizace)**

Územní plán Dobřichov nestanovuje pořadí změn (etapizaci).

## **10. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Obec Dobřichov měla k datu 31. 12. 2014 753 obyvatel. Počet obyvatel má podle statistických údajů od roku 2001 opět stoupající tendenci.

Od roku 2001 dochází k nárůstu počtu trvale bydlících obyvatel. Mezi lety 2001 a 2014 vzrostl počet obyvatel o 19 obyvatel. K datu 31. 12. 2016 měla obec Dobřichov přihlášených 753 trvale bydlících obyvatel.

Průměrný věk obyvatel obce Dobřichov je 42,6 roků (k 31. 12. 2014), což je vyšší než průměr v ORP Kolín (42), než věkový průměr Středočeského kraje (40,7) a je i vyšší než věkový průměr celé ČR (41,7). Počet obyvatel ve věkové skupině 65 a více let převyšuje věkovou skupinu 0-14 let. Z výše uvedeného je patrné, že dochází ke stárnutí obyvatel.

Odhad budoucího demografického vývoje:

Pro takto malé území nelze vytvářet klasickou projekci počtu obyvatel založenou na demografických tabulkách, se dá pouze odhadnout, jakým směrem se počet obyvatel bude vyvíjet. Počet trvale bydlících obyvatel se mírně zvyšuje. Vzhledem k rostoucímu trendu přirozeného přírůstku a migračnímu přírůstku, lze očekávat ve střednědobém výhledu stagnaci až zvyšování počtu obyvatel v řádu desítek. Vzhledem k dané rozvojové ose, k blízkosti Kolína (automobilka), Poděbrad a dobré dopravní dostupnosti po dálnici D11 a silnici I/12 směrem do Prahy, které nabízejí pracovní příležitosti, lze předpokládat, že se obec může stát zázemím pro další obyvatele.

Počet domů na území obce Dobřichov od poloviny 19. století vzrostl z 56 domů na 272 domů podle sčítání v roce 2011 a jedná se převážně o bydlení v rodinných domech. Trvale obydleno je 243 domů, z trvale neobydlených domů je 15 využíváno k rekreaci. Od roku 2001 bylo v obci vystavěno 26 rodinných domů z toho v letech 2011 až 2014 byly dokončeny ročně dva rodinné domy. Průměrné stáří domovního fondu je 50,7 roku, což je hodnota přesahující celorepublikový průměr, který je 46,9. V obci je celkem evidováno 288 obydlených bytů s průměrnou velikostí obytné plochy 75,6 m<sup>2</sup> a v jednom bytě průměrně 2,35 osob. Index cenových domácností je 1,05.

Demografická prognóza předpokládá úbytek počtu obyvatel na 1 byt, což vyplývá z věkové skladby obyvatel (17% obyvatel starší 65 let).



Návrh územního plánu zohledňuje tyto vývojové tendence a změny ve věkové struktuře obyvatelstva, které ovlivňují budoucí vývoj. Vychází z předpokladu, že pro obec je reálný nárůst cca 4 - 5 obyvatel za rok.

Lze předpokládat, že v návrhovém období 15 let dojde k nárůstu obyvatel o cca 60 - 70 obyvatel. Obec by mohla dosáhnout počtu 800 – 820 obyvatel. S přihlédnutím k snížení míry soužití domácností, poklesu zalidněnosti bytů a odpadu bytů, lze předpokládat potřebu výstavby cca 35 – 40 RD.

Využití zastavěného území pro zástavbu rodinnými domy v rámci některých zahrad v plochách stabilizovaných, je z pohledu vlastnických vztahů problematické, jedná se o zahrady a rekreační plochy u RD. Dostavba rodinnými domy v zastavěném území je možná na pozemcích v části obce sevřené ohybem Výrovky a je zde dostupných pro stavbu RD cca 5 pozemků.

Podmínkami prostorového uspořádání je v plochách bydlení stanovena minimální velikost pozemku 800 m<sup>2</sup>. Součástí ploch pro bydlení jsou také místní komunikace zpřístupňující jednotlivé stavební pozemky a další veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně. Předpoklad je, že bude zájem o pozemky cca 1000 m<sup>2</sup>.

Výpočet potřeby zastavitelných ploch:

K výstavbě 40 RD s průměrnou velikostí pozemku cca 1280 m<sup>2</sup> (včetně veřejných prostranství, obslužných komunikací a veřejné zeleně) je potřeba cca 5,1 ha pozemků.

U vymezených zastavitelných ploch pro bydlení se počítá s faktem, že ne všechny navržené pozemky budou vlastníky nabídnuty k zástavbě a budou v návrhovém období zastavěny. Pro zabránění spekulacím, nedostupnosti některých pozemků a složité přípravě pozemků pro realizaci zástavby se počítá s navýšenou nabídkou cca o 30 % ploch pozemků. Celková potřeba je tedy 6,6 ha pozemků.

Potřeba zastavitelných ploch je potvrzena i výpočtem provedeným systémem „Urbanka“ viz příloha odůvodnění.

Návrh územního plánu prověřil zastavitelné plochy pro bydlení navržené platnou (původní) ÚPD. Po dohodě se zástupci obce byla 1 plocha pro obytnou zástavbu navržené v platné ÚPD vyjmuta a nahrazena novou, která je pro výstavbu RD dostupná. Všechny navržené zastavitelné plochy navazují na zastavěné území.

Příprava území zastavitelné plochy Z02 bude složitá vzhledem k velkému počtu vlastníků a finančně náročné realizaci obslužných komunikací a technické infrastruktury, proto lze předpokládat její postupnou zástavbu až koncem návrhového období.

#### Zastavitelné plochy vymezené návrhem územního plánu

celkem:	12,307 ha	
z toho plochy:	pro bydlení (Z01, Z02, Z03)	6,885 ha
	pro obč. vybavení - tělovýchova a sport (OS) (Z01)	0,200 ha
	pro veř. prostr. veřejná zeleň (park) (ZV) (Z01)	0,792 ha
	pro rekreační se specifickým využitím (RX) (Z04)	4,761 ha

Výčet zastavitelných pozemků viz kap. odůvodnění 9.3.1 Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch a v příložené tabulce č. 1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond.

### **11. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území**

Územní plán respektuje všechny nadmístní systémy technické infrastruktury a přírodní hodnoty (ÚSES) - ty jsou zakresleny ve výkrese č. 04 – koordinační výkres. Řešení územního plánu je koordinováno s územními plány sousedních obcí a neovlivní širší vztahy.

## 12. Vyhodnocení splnění požadavků zadání a vyhodnocení souladu s pokyny pro úpravu návrhu ve smyslu § 50 odst. 1 stavebního zákona

Územní plán je zpracován na základě schváleného zadání, jehož požadavky jsou řešeny v jednotlivých částech územního plánu.

- *Požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem, popřípadě z dalších širších územních vztahů - podrobně kapitola 2. odůvodnění.*
- *Požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů - všechny limity a hodnoty území jsou respektovány (viz koordinační výkres).*
- *Požadavky na rozvoj území - územní plán vymezuje plochy pro obytnou zástavbu. Část ploch je převzata z platného územního plánu, doplněny jsou na základě požadavků obce a v souladu s předpokládaným demografickým vývojem.*
- *Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny) - územní plán respektuje požadavky na ochranu kulturních a přírodních hodnot (viz. kapitoly výrokové části územního plánu).*
- *Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území - všechny kulturní, architektonické i přírodní hodnoty území jsou respektovány (viz kapitoly odůvodnění.)*
- *Požadavky na ochranu veřejného zdraví – jsou respektována vymezená pásma hygienické ochrany.*
- *Požadavky na řešení veřejné infrastruktury (viz. kapitoly výrokové části územního plánu).*
- *Požadavky na koncepci uspořádání krajiny - (viz. kapitoly výrokové části a územního plánu).*
- *Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace - veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou vymezeny ve výrokové části územního plánu.*
- *Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem - nejsou vymezeny.*
- *Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií - jsou vymezeny.*
- *Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant - koncept ani variantní řešení nebyly v zadání požadovány.*
- *Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území – v projednaném a schváleném zadání územního plánu není vyhodnocení požadováno.*
- *Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení - územní plán má požadovaný obsah daný zadáním.*

## 13. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje

V územním plánu Dobřichov nejsou řešeny záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR.

#### 14. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Celková výměra území je 620,1 ha z toho je 89,5% zemědělské půdy (555,3 ha). Podíl orné půdy z celkové rozlohy zemědělské půdy je 93,4% (518,9 ha) a trvalých travních porostů 0,2% (1,2 ha). Podíl lesů z celkové výměry území je 8,3% (6,7 ha). Plochy zastavěné a ostatní zaujímají 11,7% celkové plochy území (51,72 ha). Území má velmi malé zastoupení lesních pozemků a velmi nízký koeficient ekologické stability KES 0,09.

Z více jak poloviny jsou zastoupeny půdy nadprůměrně produkční a bonitně nejcennější I. a II. třídy ochrany. Půdy podprůměrně a průměrně produkční (IV. a III. třídy ochrany) se převážně vyskytují jihozápadně od Pičhory.

V jižní části území obce jsou půdy ohrožené větrnou a vodní erozí.

Odůvodnění vymezení ploch, které jsou předmětem vyhodnocení, je obsaženo v kapitole odůvodnění 9.3.1 – Přehled a zdůvodnění zastavitelných ploch.

##### 14.1 Zemědělský půdní fond

*(viz přiložená tabulka č.1 a výkres 05 Předpokládané záborů zemědělského půdního fondu)*

Toto vyhodnocení je zpracováno v souladu se společným metodickým doporučením MMR a MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“.

Tabulková část obsahuje jednak přehledně údaje o každé záborové lokalitě a jednak přehledy, bilancující třídy ochrany, účel ploch záboru dle druhů ploch s rozdílným způsobem využití, druhy pozemků, investice v půdě, a zda je pozemek zemědělskou půdou či ne.

Celkový navržený rozsah zastavitelných ploch Z01, Z02, Z03 a Z04 je 12,307 ha z toho na zemědělském půdním fondu 11,138 ha.

Plochy Z01, Z02 leží z části na půdách BPEJ I. třídy ochrany. Tyto plochy byly převzaté ze stávající platné ÚPD.

Nově navržená plocha Z03 (plocha navržená mimo plochy schválené stávající platnou ÚPD) neleží na půdách BPEJ I. a II. ochrany.

Plocha Z04 leží na pozemcích o půdách BPEJ IV. a V. třídy ochrany a pozemcích ostatní neplodná. Pouze část jednoho z navržených pozemků vedených v KN jako sad, zasahuje na půdy BPEJ II. třídy ochrany. Vzhledem k tomu, že navrženým využitím nebude měněno využití stávající, byla i tato část pozemku ponechána

Pro dopravní infrastrukturu silnici II/329 - nové napojení Kouřimi a Radimi na silnici I/12 nejsou plochy záboru ZPF vyhodnocovány, protože ÚP vymezuje pouze koridor pro vedení této stavby, rozsah záborů bude určen až v rámci následné PD.

##### Investice v půdě – odvodnění (meliorace):

Na území obce podle ÚAP nebyly realizovány meliorace.

##### 14.2 Pozemky určené k plnění funkce lesa

Návrhem územního plánu nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa. Zastavitelné plochy jsou vymezeny mimo lesní pozemky a jejich ochranná pásma.

Umístění staveb ve vzdálenosti do 50 m od hranice lesních pozemků (tzv. ochranné pásmo lesa) je podmíněno vydáním souhlasu příslušného orgánu státní správy dle ustanovení § 14 odst. 2 lesního zákona.

**15. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

*(bude doplněno)*

**16. Vyhodnocení připomínek**

*(bude doplněno)*

**Poučení:**

Proti územnímu plánu vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád v platném znění).

.....

starosta obce

.....

místostarostka obce

**Příloha - Výpočet potřeby zastavitelných ploch pro bytovou zástavbu „Urbanka“****Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení**

provedené v souladu s § 53, odst. 5, písm. f) stavebního zákona

**Výpis z urbanistické kalkulačky URBANKA**

Datum výpisu:	21.9.2017
<b>Lokalizace obce:</b>	
Obec:	Dobřichov
Obec s rozšířenou působností:	Kolín
Okres:	Kolín
Kraj:	Středočeský
<b>Vstupní údaje:</b>	
Výchozí rok vyhodnocení:	2018
Výchozí počet obyvatel v bytech:	758
Výchozí počet bytů (bytové domy, rodinné domy a jiné objekty):	329
Vypočtená průměrná zalidněnost bytů ve výchozím roce:	2,3
<b>Vyhodnocení potřeby bytů:</b>	
Cílový rok vyhodnocení:	2033
Předpokládaný počet obyvatel:	790
Odhad průměrné roční intenzity odpadu bytů:	0,26 %
Vypočtený odpad bytů:	13
Odhad ročního poklesu zalidněnosti bytů:	0,58 %
Vypočtená průměrná zalidněnost v cílovém roce:	2,1
<b>Potřeba nových bytů do cílového roku:</b>	<b>42 bytů</b>
<b>Vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch:</b>	
Podíl nových bytů na zastavitelných plochách (mimo zastavěné území):	95 %
Podíl nových bytů v rodinných domech:	100 %
Průměrná velikost pozemku rodinného domu vč. funkčně propojených ploch:	1260 m <sup>2</sup>
Průměrná velikost pozemku pro jeden byt v bytovém domě vč. funkčně propojených ploch:	250 m <sup>2</sup>
Navýšení potřeby ploch z hlediska nedostupnosti pozemků a jiných lokálních faktorů:	30 %
<b>Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení:</b>	<b>6,54 ha</b>

Tento výpis byl pořízen z internetové aplikace URBANKA - urbanistická kalkulačka.  
URBANKA je nástrojem pro vyhodnocení potřeby zastavitelných ploch pro bydlení v územních plánech obcí.

Uvedený nástroj vznikl v rámci projektu "Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit" podpořeného Ministerstvem pro místní rozvoj pod číslem WD-05-07-3.

**Aktualizace vstupních údajů i předpokládaného vývoje počtu obyvatel v obcích byla provedena v roce 2013 na základě výsledků Sčítání lidu, domů a bytů 2011 a dalších údajů, průběžně poskytovaných ČSÚ.**

Tabulka č. 1 - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond k.ú. Dobřichov

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF dle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z01	Bydlení v rod. domech příměstské (BI)	0,946	0,946	-	-	-	-	-	0,946	-	-	-	-	-
Z02		4,708	4,708	-	-	-	-	-	0,711	-	3,997	-	-	-
Z03		0,900	0,900	-	-	-	-	-	-	-	0,900	-	-	-
Z05		0,331	0,331	-	-	-	-	-	-	-	-	0,331	-	-
Plochy bydlení v rod. domech příměstské (BI) celkem		6,885	6,885	-	-	-	-	-	1,657	-	4,897	0,331	-	-
Zábory vyhodnocené v platné ÚPD		5,654												
Z01	Veř. prostr. veřejná zeleň (park) (ZV)	0,792	0,792	-	-	-	-	-	0,792	-	-	-	-	-
Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň (ZV) celkem		0,792	0,792	-	-	-	-	-	0,792	-	-	-	-	-
Zábory vyhodnocené v platné ÚPD		0,792												
Z01	Obč. vybavení tělovýchova a sport (OS)-	0,200	0,200	-	-	-	-	-	0,200	-	-	-	-	-
Obč. vybavení tělovýchova a sport (OS) celkem		0,200	0,200	-	-	-	-	-	0,200	-	-	-	-	-
Zábory vyhodnocené v platné ÚPD		0,200												

Tabulka č. 1 - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond k.ú. Dobřichov

Číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF (ha)	Zábor ZPF dle jednotlivých kultur (ha)						Zábor ZPF podle tříd ochrany (ha)					Investice do půdy (ha)
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z04	rekreační se specifickým využitím (RX)	0,121	0,121	-	-	-	-	-	-	-	-	2	0,121	-
		3,140	-	-	-	-	3,140	-	-	0,226	-	1,671	1,243	-
rekreační se specifickým využitím (RX) celkem		3,261	0,121	-	-	-	3,140	-	-	0,226	-	1,671	1,364	-
Celková výměra plochy Z04 (rekreační se specifickým využitím (RX)) je 4,696 ha z toho 3,261 ha záborů ZPF a zbytek plochy ostatní neplodné.														
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		Celkový zábor ZPF (ha)	orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	Investice do půdy (ha)
		11,138	7,99	-	-	-	3,140	-	2,649	0,226	4,897	2,002	1,364	-
Zábory již vyhodnocené v platné ÚPD celkem		6,646 ha												

