

Změna č. 1 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Dobřichov

(textová část včetně odůvodnění)

Záznam o účinnosti:

Označení správního orgánu, který ÚP vydal:

Zastupitelstvo obce Dobřichov

Datum nabytí účinnosti:

Jméno, příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele (otisk úředního razítka):

Milan Jícha
starosta obce Dobřichov

Ing. Jaromír Skála
Městský úřad Kolín
Odbor investic a územního plánování

Zadavatel: Obec Dobřichov
Dobřichov 206
pošta 289 11 Pečky

Požizovatel: Městský úřad Kolín
Odbor investic a územního plánování
Karlovo nám. 78
280 12 Kolín 1

Projektant: Ing. arch. Ivana Schwarzmánová
Smetanova 266
280 02 Kolín 3
ČKA 1195

Datum: červenec 2020

Zastupitelstvo obce Dobřichov, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, za použití § 188 odst. 3 a § 55a, stavebního zákona, dále za použití § 16 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 a následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád,

v y d á v á

na základě usnesení zastupitelstva obce ze dne,
opatřením obecné povahy č.

změnu č. 1 územního plánu Dobřichov, schváleného usnesením zastupitelstva obce dne 2. 10. 2018, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou obce Dobřichov č. 49/2018, která nabyla účinnosti dne 18. 10. 2018.

Závazná část uvedené územně plánovací dokumentace se mění takto:

Textová část:

1. V kapitole a) Vymezení zastavěného území, se zrušuje text „Zastavěné území obce bylo vymezeno k datu 15. 7. 2018“ a nahrazuje se textem: „*Hranice zastavěného území byla aktualizována změnou č. 1 k datu 10. 2. 2020*“.
2. V kapitole c.2) Vymezení zastavitelných ploch, se doplňuje za poslední odstavec Z05 Dobřichov – Pičhora následující text:
„Z1-1 Dobřichov – sever
plocha pro:
 - *bydlení v rodinných domech příměstské (BI).*“
3. V kapitole f.2) Podmínky pro využití ploch a jejich prostorové uspořádání, se v ploše BI – bydlení v rodinných domech příměstské v odstavci Podmínky prostorového uspořádání v zastavitelných plochách, zrušuje text ve třetí odrážce: „(vyjímečně 600 m² u parcel v prolukách a koncových parcelách)“.

p) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

Textová část Změny č. 1 územního plánu Dobřichov obsahuje 3 číslované strany (z toho 2 strany úvodní).

Grafická část Změny č. 1 územního plánu Dobřichov obsahuje 2 výkresy:

01	Výkres základního členění území (výřez)	1: 5 000
02	Hlavní výkres (výřez)	1: 5 000

Odůvodnění Změny č. 1 územního plánu Dobřichov

Obsah:

(Obsah odůvodnění a jeho členění byly ponechány v souladu s platným ÚP Dobřichov)

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 umístování
 - 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

Grafická část odůvodnění

- | | | |
|----|--|-----------|
| 03 | Koordinační výkres (výřez) | 1 : 5 000 |
| 04 | Předpokládaný zábor půdního fondu (výřezy) | 1 : 5 000 |

Příloha odůvodnění

Textová část ÚP Dobřichov ve znění Změny č. 1 (sledování změn textu závazné části ÚP Dobřichov)

Odůvodnění

1. Postup při pořízení územního plánu

(doplňí pořizovatel)

2. Výsledek přezkoumání souladu Změny č. 1 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 z roku 2015, ve znění Aktualizací č. 1, 2. a 3, s účinností od 1. 10. 2019 nevyplývají pro Změnu č. 1 územního plánu 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). Jedná se o 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. Z výše uvedeného vyplývá při tvorbě územních plánů obcí zajistit větší 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.

Plocha navržená Změnou č. 1 územního plánu nijak neovlivní realizaci záměru.

V návrhu Změny č.1 územního plánu jsou stejně jako v platném územním plánu Dobřichov respektovány celorepublikové priority územního plánování vyplývající z PÚR ČR pro zajištění udržitelného rozvoje území. (viz odůvodnění ÚP Dobřichov)

Vyhodnocení souladu návrhu Změny č. 1 územního plánu s požadavky PÚR ČR

Změna č. 1 územního plánu Dobřichov je zpracována v souladu s požadavky, které z PÚR ČR vyplývají. Naplňuje zásady platného územního plánu, kdy jsou ve veřejném zájmu 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 a současně jsou zohledňovány požadavky na ochranu a zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vše je řešeno ve spolupráci s obyvateli území; vychází z komplexního posouzení širších vztahů ve vazbě na řešené území, při zohlednění stávajících limitů využití území. Návrh Změny č. 1 ÚP Dobřichov není v rozporu s danou koncepcí rozvoje obce, která směřuje k podpoře bydlení a podnikání, k vytvoření podmínek pro rozvoj rekreačního využití území a ke zkvalitnění technického vybavení a je v souladu s rozvojovými tendencemi v území.

Soulad návrhu Změny č. 1 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 s účinností od 4. 9. 2018 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 (Wroclaw)*

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 Nymburka 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 Změny č. 1 územního plánu s požadavky ÚPD vydané krajem

Změna č. 1 územního plánu je zpracována v souladu se ZÚR a jsou v ní zohledněny požadavky z nich vyplývající pro území obce Dobřichov.

Při řešení Změny č. 1 ÚP Dobřichov jsou respektovány všechny úkoly vyplývající pro území obce a všechny nadmístní systémy ochrany přírody a krajiny, dopravní a technické infrastruktury a ostatní limity podle ZÚR SK.

Změnou č. 1 územního plánu není nijak omezena ochrana 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.

Ve stanovisku orgánu ochrany přírody Odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje čj.: 021674/2020/KUSK ze dne 27. 2. 2020 k navrhovanému obsahu změny č. 1 ÚP Dobřichov, bylo upozorněno na regionální prvek ÚSES, biokoridor 1241 Výrovka - Chroustovské údolí, a jeho průběh daný v mapově aplikaci na internetových stránkách Středočeského kraje. Podle této aplikace průběh biokoridoru zasahuje do navrhované zastavitelné plochy Z1-1.

V platném územním plánu Dobřichov, který nabyl účinnosti dne 18. 10. 2018, byl na základě mapového podkladu v měřítku 1:2 000, průběh regionálního biokoridoru upřesněn a je zakreslen v Hlavním a Koordinačním výkresu. Biokoridor, který prochází po vodoteči

Výrovka, byl na západním břehu zúžen po stávající polní cestu, která vede okolo vodoteče a navazuje na ni i zastavěné a zastavitelné území, a naopak je biokoridor rozšířen na straně východní směrem do volné krajiny (jeho šíře je min. 50m), což umožní v budoucnu zvýšit stupeň ekologické stability. K návrhu územního plánu Dobřichov, který obsahoval takto zanesený regionální biokoridor, bylo vydáno kladné stanovisko orgánu ochrany přírody Odboru životního prostředí a zemědělství Krajského úřadu Středočeského kraje.

Návrh Změny č. 1 ÚP Dobřichov je tedy v souladu s výše uvedenou nadřazenou územně plánovací dokumentací.

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

Návrh Změny č. 1 ÚP Dobřichov, kdy je nově vymezena jedna nová zastavitelná plocha pro bydlení v rodinných domech příměstské (BI), je zpracován v souladu s koncepcí rozvoje dle platné územně plánovací dokumentace z roku 2018 a s cíli a úkoly územního plánování, jak je definuje § 18 a § 19 stavebního zákona:

Změna č. 1 ÚP Dobřichov, stejně jako platný územní plán, respektuje požadavky na 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.

Změna č. 1 ÚP Dobřichov reaguje na zájem obyvatel obce na možnost bydlení ve vlastních rodinných domech, čímž se vyřeší nechtěné soužití domácností a zabrání se odlivu mladých rodin do jiných obcí. Vliv na vyváženost vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel je minimální.

Návrhem Změny č. 1 ÚP Dobřichov jsou vytvořeny předpoklady pro udržitelný rozvoj území, v souladu s cíli a úkoly územního plánování.

4. Soulad s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů

Návrh Změny č. 1 ÚP 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:

- Změna č. 1 ÚP Dobřichov byla zpracována projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;
- o pořízení Změny č. 1 ÚP Dobřichov ve zkráceném postupu dle §55a odst. 3 stavebního zákona rozhodlo zastupitelstvo obce Dobřichov dne 7. 1. 2020.
- pořizovatelem je ve smyslu ust. § 6 odst. 1 písm. c stavebního zákona Městský úřad Kolín, Odbor investic a územního plánování;
- určeným zastupitelem ve smyslu stavebního zákona je pan Milan Jícha, starosta obce;

- ve svém stanovisku Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vydaném pod č.j.: 021674/ 2020/KUSK ze dne 27. 2. 2020, příslušný orgán ochrany přírody podle ustanovení § 77a odst. 4, písm. n) zákona č.114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů, vyloučil významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými záměry nebo koncepcemi na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí;

Současně v tomto stanovisku příslušný orgán posuzování vlivu na životní prostředí příslušný podle ustanovení § 20 písm. d) a na základě ust. § 10i zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivu na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivu změny územního plánu Dobřichov na životní prostředí (SEA).

- návrh změny vychází z požadavků zastupitelstva obce;
- zpracovaný návrh vychází z doplňujících průzkumů.

Návrh Změny č. 1 ÚP Dobřichov je v souladu se zákonnými úpravami.

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)

Požadavky na ochranu veřejného zdraví, na radonové riziko, na ochranu ložisek nerostných surovin, na obranu a bezpečnost státu, civilní ochranu a požadavky požární ochrany se návrhem Změny č. 1 ÚP nemění a zůstávají podle platného ÚP Dobřichov.

Nově navržená plocha není navržena v rozporu s těmito požadavky

5.2 Vyhodnocení stanovisek došlých ke společnému jednání

Změna č. 1 ÚP Dobřichov je pořizována ve zkráceném postupu podle dle §55a odst. 3 stavebního zákona bez společného jednání.

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

Ve stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje č.j.: 021674/ 2020/KUSK ze dne 27. 2. 2020 příslušný orgán ochrany přírody vyloučil vliv na Evropsky významné lokality a ptačí oblasti (Natura). Současně orgán posuzování vlivu na životní prostředí podle §10i zák. č.100/2001 Sb, o posuzování vlivu na životní prostředí v platném znění, nepožadoval vypracování vyhodnocení vlivu Změny č.1 ÚP Dobřichov na životní prostředí (SEA).

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

Vyhodnocení návrhu Změny č. 1 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 návrhu Změny č. 1 územního plánu z hlediska vlivů na životní prostředí nebylo ve stanovisku Krajského úřadu Středočeského kraje požadováno.

9. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

9.1 Vymezení zastavěného území

Hranice zastavěného území obce jsou vymezeny v souladu s § 58 odst. 1 a 2 stavebního zákona a aktualizovány Změnou č. 1 ÚP Dobřichov k datu 15. 1. 2020.

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

Návrh Změny č. 1 územního plánu Dobřichov navazuje na koncepci platné územně plánovací dokumentace z roku 2018.

Požadavky na řešení Změny č. 1 ÚP plánu byly dány na základě rozhodnutí zastupitelstva obce, v souladu s potřebami obce s důrazem na rozvoj obytné funkce. Návrh Změny č. 1 územního plánu 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.

Změna č. 1 ÚP Dobřichov vychází z podmínek pro účelné využívání zastavěného území a zajištění ochrany nezastavěného území, stanovených platným ÚP Dobřichov, kdy 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.

Změnou č. 1 územního plánu není narušena ochrana nezastavěného území a přírodních hodnot v krajině ani dané podmínky pro zvýšení ekologické stability a retence vody v krajině.

Změnou č. 1 územního plánu nejsou ohroženy kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu kulturních památek ČR:

- kostel Nejsvětější Trojice (areál) č. rejstříku ÚSKP: 28177/2-719
- pohřebiště Pičhora, archeologické stopy, č. rejstříku ÚSKP: 36237/2-890;

a 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.

Změnou č. 1 územního plánu nejsou ohroženy přírodní a architektonické hodnoty území.

Nenaruší se panorama obce viditelné ze širokého okolí - návrší Pičhora s kostelem Nejsvětější Trojice a vzrostlou zelení, ani nebude ohroženo zvláště chráněné území přírody - přírodní památka Sládkova stráž a její ochranné pásmo.

Ochrana všech uvedených hodnot zajištěná stanovenými podmínkami využití a prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití v platném územním plánu se Změnou č. 1 nemění.

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

Návrhem Změny č. 1 územního plánu se, v souladu s platným ÚP Dobřichov, respektuje stávající urbanistická struktura sídla, zachování a rozvoj s ohledem na jeho velikost a potenciál, celkový obraz i zasazení do krajiny a ochranu významných dominant před nevhodnou zástavbou.

Změnou č. 1 územního plánu je rozšířena nabídka dostupných zastavitelných ploch pro bydlení v rodinných domech. Jedná se o nově navrženou zastavitelnou plochu, která je částí plochy R1 (územní rezervy) a navazuje na zastavitelnou plochu danou v platném územním plánu Dobřichov pod označením Z03 – Dobřichov sever, určenou pro bydlení v rodinných domech příměstské (BI).

Z1-1 Dobřichov sever

Navržené funkční využití:

- bydlení v rodinných domech příměstské (BI)

stávající funkční využití:

- plochy zemědělské (NZ)

Zdůvodnění zařazení do zastavitelných ploch:

Jedná se o nově navrženou zastavitelnou plochu určenou pro výstavbu 4 RD, která ze severu navazuje na stávající zastavitelnou plochu Z03. Na zastavitelné ploše Z03 již bylo provedeno dělení pozemků na jednotlivé stavební parcely včetně přístupových komunikací a vypracována projektová dokumentace pro povolení komunikací a sítí. Dělení pozemků je již zaneseno v katastru nemovitostí. Parcelace, ale zasahuje i do části plochy dané platným územním plánem jako územní rezerva R1. Tato chyba byla odhalena až při žádosti o závazné stanovisko orgánu územního plánování. Aby svůj omyl obec napravila, byla tato plocha navržena jako Z1-1 v předkládané Změně č. 1 územního plánu Dobřichov.

Zastavitelná plocha pro bydlení je navržena na půdách BPEJ III. třídy ochrany. Přístupná bude po nových místních komunikacích vybudovaných v návaznosti na stávající zastavitelnou plochu Z03, včetně inženýrských sítí. Zastavitelná plocha se dotýká hranice regionálního biokoridoru RBK1241 Výrovka – Chroustovské údolí.

9.3.3 Odůvodnění řešení systému sídelní zeleně

Systém sídelní zeleně se Změnou č. 1 nemění.

9.4 Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

9.4.1 Doprava

Komunikace místního významu

Plocha Z1-1 bude napojena na místní komunikaci plánovanou v rámci připravované zástavby plochy Z03, jedná se pouze o její prodloužení.

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.

Doprava v klidu

U nových staveb je stavebník povinen si zajistit parkování na vlastních pozemcích

Koncepce veřejné infrastruktury se se Změnou č. 1 nemění.

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

Koncepce uspořádání krajiny se Změnou č. 1 nemění.

9.5.2 Plochy změn v krajině

Změnou č. 1 se nevymezují plochy změny v krajině.

9.5.3 Odůvodnění vymezení územního systému ekologické stability

Územní systém ekologické stability krajiny daný platným územním plánem Dobřichov není navrženou změnou č. 1 narušen.

9.5.4 Prostupnost krajiny

Prostupnost krajiny není navrženou Změnou č. 1 narušena.

9.5.5 Opatření k protierozní ochraně půdy

Opatření k protierozní ochraně půdy nejsou Změnou č. 1 ovlivněna.

9.5.6 Vodohospodářská a protipovodňová opatření

Plocha Z1-1 nezasahuje do ochranného pásma II. stupně přírodních léčivých zdrojů lázeňských míst Poděbrady a Sadská vyhlášené usnesení vlády ČSR č. 127 ze dne 2. června 1976, ani do ochranného pásma vrtů a pramenů ČHMÚ.

Navržená zastavitelná plocha neleží v záplavovém území Q 100 vodního toku Výrovka.

Změnou č. 1 ÚP Dobřichov nebudou měněny odtokové poměry v území. V zastavěném území budou srážkové vody likvidovány na pozemku majitele nemovitosti.

V navržené zastavitelné ploše nejsou provedeny meliorace a ani zde nejsou realizované závlahy.

9.5.7 Nerostné suroviny

Změna č. 1 ÚP Dobřichov nenavrhuje zastavitelné plochy na poddolovaném území ID 2543 "Dobřichov".

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

Změna č. 1 ÚP Dobřichov je navržena v souladu s podmínkami pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití danými platným územním plánem Dobřichov, které byly vymezeny v souladu s vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

V ploše Z1-1 je navrženo funkční využití - bydlení v rodinných domech příměstské (BI).

V podmínkách prostorového uspořádání této plochy - bydlení v rodinných domech příměstské (BI) – byl pro stavby v zastavitelných plochách opraven údaj o minimální velikosti pozemku, kdy minimální velikost pozemku 800 m² se nemění, ale byl zrušen text v závorce, který připouštěl výjimku, která nebyla jednoznačně daná.

9.7 Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření

Změna č. 1 ÚP Dobřichov nenavrhuje žádné nové veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

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

Změna č. 1 ÚP Dobřichov nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování podmíněno zpracováním územní studie.

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

Změna č. 1 ÚP Dobřichov nevymezuje žádné plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačního plánu.

9.10 Odůvodnění vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Změna č. 1 ÚP Dobřichov nevymezuje žádné plochy a koridory zemních rezerv.

9.11 Odůvodnění stanovení změn v území (etapizace)

Změna č. 1 ÚP Dobřichov nestanovuje pořadí změn (etapizaci).

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

Problematika je již částečně popsána v kap. 9.3 Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby.

Rozbor demografické problematiky je popsán v odůvodnění platného územního plánu.

Od roku 2001 dochází k nárůstu počtu trvale bydlících obyvatel, v obci je přihlášených 753 trvale bydlících obyvatel. Průměrný věk obyvatel obce Dobřichov je 42,6 roků, což je vyšší 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 čeho je patrné, že dochází ke stárnutí obyvatel. Aby se podařilo snížit věkový průměr obyvatel, je nutné v obci nabídnout bydlení mladým rodinám.

Vzhledem k poloze obce v rozvojové ose, k blízkosti Kolína (automobilka) a 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.

Platný ÚP Dobřichov navrhl pro zástavbu rodinnými domy tři rozvojové plochy s funkčním využitím pro bydlení v rodinných domech příměstské (BI).

- Plocha Z01 o rozloze 0,946 ha je v majetku Římskokatolické farnosti, která nepředpokládá v dohledné době přípravu a odprodej pozemků pro zástavbu.
- Plocha Z02 o rozloze 4,706 ha je pozemkem sevřeným zastavěným územím. Pro jeho zástavbu je nutné vypracování územní studie, která by navrhla napojení na stávající místní komunikace, dělení pozemků a vymezení veřejného prostranství v souladu s § 7 odst. 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů. Příprava území zastavitelné plochy Z02 bude složitá vzhledem k velkému počtu vlastníků (cca 20) a finančně náročné realizaci obslužných komunikací a technické infrastruktury, proto lze předpokládat její postupnou zástavbu až koncem návrhového období.
- Plocha Z03 o rozloze 0,9 ha je v majetku obce Dobřichov, která tyto pozemky získala odkoupením a směnou. V této ploše je již provedeno dělení pozemků na jednotlivé stavební parcely včetně přístupových komunikací (jsou již zanesené v katastru nemovitostí) a vypracovaná projektová dokumentace pro povolení komunikací a sítí. Obec nabídla těchto 6 zasíťovaných parcel k odprodeji zájemcům z řad obyvatel obce a pozemky jsou již obsazeny.

Změna č. 1 ÚP Dobřichov navrhuje rozšíření zastavitelné území Z03 o další rozvojovou plochu Z1-1 o rozloze 0,39 ha s funkčním využitím pro bydlení v rodinných domech příměstské (BI). Celkem je na těchto plochách navrženo 10 stavebních pozemků, z toho na ploše Z1-1 jsou 4 stavební parcely. Obec předpokládá zasíťování plochy Z1-1 v návaznosti na zastavitelnou plochu Z03 a tím zhodnocení vložené investice.

Návrh nové zastavitelné plochy dané Změnou č. 1 ÚP Dobřichov vyplynul ze zájmu o stavební parcely pro výstavbu, kdy má obec možnost ovlivnit výstavbu a upřednostnit jako stavebníky zájemce z řad obyvatel obce a hlavně nabídnout pozemky v krátkém časovém období.

Platným ÚP Dobřichov je navrženo pro bydlení	6,885 ha
Změnou č. 1 je navrženo pro bydlení	0,390 ha
Celkem je navrženo pro bydlení	7,275 ha zastavitelných ploch.

(viz tabulka č. 1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č. 1 na zemědělský půdní fond).

U vymezených zastavitelných ploch pro bydlení se počítá s faktem, že ne všechny navrhované 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.

Návrh vychází z reálných požadavků a demografických prognóz. Jsou zde zohledněny potřeby kompenzace odpadu bytového fondu, řešení nechtěného soužití domácností a především dynamika růstu obce, kdy navrhovaný rozsah zastavitelných ploch pro bydlení zahrnuje i určité rezervy, tak aby nedocházelo ke spekulacím s pozemky.

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

Změna č. 1 ÚP Dobřichov respektuje všechny nadmístní systémy technické infrastruktury a přírodní hodnoty (ÚSES) tak jak jsou zakresleny ve výkrese č. 04 – koordinační výkres platného ÚP Dobřichov. Řešení Změny č. 1 ÚP je koordinováno s územními plány sousedních obcí a neovlivní širší vztahy a vazby na tyto obce.

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

Změna č. 1 územního plánu Dobřichov je zpracována na základě rozhodnutí zastupitelstva obce Dobřichov ze dne 7. 1. 2020 o pořízení Změny č. 1 ÚP Dobřichov ve zkráceném postupu dle §55a odst. 3 stavebního zákona.

Požadavek na zařazení plochy Dobřichov–sever do zastavitelných ploch byl návrhem Změny č. 1 ÚP Dobřichov plně akceptován.

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

Změnou č. 1 ÚP 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

14.1 Zemědělský půdní fond

Změnou č. 1 ÚP Dobřichov je vymezena zastavitelná plocha o výměře 0,39 ha na orně půdě s třídou ochrany III: třídy BPEJ.

(viz přiložená tabulka č. 1 a výkres 04 Předpokládané zábory zemědělského půdního fondu)

Investice v půdě – odvodnění (meliorace):

Na území obce podle ÚAP nebyly realizovány meliorace.

14.2 Pozemky určené k plnění funkce lesa

Návrhem Změny č. 1 ÚP Dobřichov nejsou dotčeny pozemky určené k plnění funkce lesa. Zastavitelná plocha je vymezena mimo lesní pozemky a jejich ochranná pásma.

15. Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění

(doplňí pořizovatel)

16. Vyhodnocení připomínek

(doplňí pořizovatel)

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).

.....
Milan Jícha
starosta obce

.....
Pavčina Bohatá
místostarostka obce

Změna č. 1 územního plánu Dobřichov

Tabulka č. 1 - Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení Změny č. 1 územního plánu Dobřichov 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	chmelni -ce	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.	
Z1-1	Bydlení v rod. domech příměstské (BI)	0,390	0,390	-	-	-	-	-	-	-	0,390	-	-	-
Plochy bydlení v rod. domech příměstské (BI) celkem		0,390	0,390	-	-	-	-	-	0,390	-	0,390	-	-	-