

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU DŘETOVICE

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

Projektant:
Ing. arch. Zdeněk Gottfried
Šmeralova 208/16
170 00 Praha 7
tel. 604236808

zpracováno: 9.5.2023

ZMĚNA Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU DŘETOVICE

II. – ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.a) Postup pořízení a zpracování změny č.3 územního plánu.....	3
II.b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	3
II.c) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.3 územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.....	4
II.d) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.3 územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavitelného území.....	8
II.e) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.3 územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	8
II.f) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.3 územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, případně s výsledkem řešení rozporů.....	8
II.g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivu na životní prostředí.....	8
II.h) Stanovisko Krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona.....	8
II.i) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.....	9
II.j) Vyhodnocení splnění požadavků zadání a vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny č.1 územního plánu	9
II.k) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.....	9
II.l) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.....	12
II.m) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst.1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	13
II.n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa	13
II.o) Návrh rozhodnutí o námitkách a vyhodnocení připomínek.....	14
II.p) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č.3 územního plánu a počtu výkresů graf.části odůvodnění	14

II. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.3 ÚZEMNÍHO PLÁNU

II.a) Postup pořizování a zpracování změny č.3 územního plánu.

Změna č.3 ÚP Dřetovice je zpracována na základě Zprávy o uplatňování územního plánu z listopadu 2022. Obsah kapitoly bude doplněn před vydáním změny č.3.

II.b) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území.

Změna č.3 má přesah do sousedních území pouze v zapracování koridoru dopravní infrastruktury-D7, který leží v trase tělesa dálnice D7. Jedním z podkladů byla studie D7 Praha – Slaný, modernizace, zpracovaná firmou Pragoprojekt pro ŘSD v listopadu 2017.

Rekapitulace předmětu změny č.3 pro vyhodnocení koordinace využívání území.

Předmětem změny č.3 jsou lokality LZ1 – LZ8a-f:

LZ1 - nová zastavitelná plocha Z19, plocha s rozdílným způsobem využití R-plochy rekreace, BPEJ 14078, tř. V. Jedná se o rozšíření pozemku se stávajícím rekreačním objektem.

LZ2a - nová zastavitelná plocha Z20, plocha s rozdílným způsobem využití SV – plochy smíšené obytné - venkovské, BPEJ 10840, tř. IV.

Zároveň se zmenšuje rozsah významného krajinného prvku VKP-1 mimo navrženou zastavitelnou plochu. Pro plochu přestavby P2 se mění navržené využití z ploch NS na plochu SV – plochy smíšené obytné, protože je nyní obklopena plochou SV. Bývalý zemědělský objekt v ploše přestavby se stane součástí území pro výstavbu rodinného domu.

LZ2b – nová zastavitelná plocha Z22, plocha s rozdílným způsobem využití SV – plochy smíšené obytné – venkovské. Plocha navazuje na plochu přestavby P1 se stejným využitím SV. Zároveň se zmenšuje rozsah významného krajinného prvku VKP-1 mimo navrženou zastavitelnou plochu.

LZ2c – úprava rozsahu VKP-1 – významného krajinného prvku. V důsledku navržených zastavitelných ploch Z20 a Z22 se zmenšila hranice významného krajinného prvku VKP-1. Lokalita změny LZ2c zobrazuje hranice zmenšeného VKP-1.

LZ3 - nová zastavitelná plocha Z21, plocha s rozdílným způsobem využití SV – plochy smíšené obytné – venkovské, BPEJ 13011, tř. IV. Nová zastavitelná plocha se nachází v místní části Brodce severně od Dřetovic a navazuje na stávající zástavbu sídla. Plocha bude sloužit k výstavbě rodinných domů.

LZ4 – navržená plocha přestavby P3 s novou funkcí ploch s rozdílným způsobem využití OD – plochy občanského vybavení – domov seniorů. Plocha přestavby se nachází uvnitř obce v centrální části zástavby Dřetovic. Součástí charakteristiky plochy OD jsou i podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu v souladu se zprávou o uplatňování ÚP Dřetovice.

LZ5a – navržená plocha přestavby P4 pro pozemek parc.č.391/20 a 391/65. Původní využití je SV – plochy smíšené obytné – venkovské, navržené využití je PV – plochy veřejných prostranství. Zároveň je veřejné prostranství označeno jako veřejně prospěšná stavba VPS 3 – veřejné prostranství 1

LZ5b – lokalita změny zahrnuje navrženou plochu přestavby P5 na pozemcích parc.č. 437/4 a 437/3. Využití pozemků se z původního využití SV – plochy smíšené obytné – venkovské mění na PV – plochy veřejných prostranství.

Součástí lokality změny je i změna využití pozemku parc.č.437/2 a přiléhající pruh pozemku parc.č.437/1 na využití DC – plochy dopravní infrastruktury – polní a lesní cesty.

Lokalita změny je navržena jako veřejně prospěšná stavba VPS 4 – pěší propojení. Zahrnuje parcely č. 437/4, 437/3, 437/2 a část 437/1. Část parc.č.437/1 je do pěšího propojení zahrnuta z důvodu zachování šíře pěšího propojení min. 4m. Průchod 4m musí být zachován po celé délce pěšího propojení.

LZ5c – lokalita změny zahrnuje veřejně prospěšnou stavbu VPS 5 – veřejné prostranství 2 na parc.č. 391/60. veřejné prostranství bude sloužit k pěšímu propojení uvnitř obce a v návaznosti na sousední veřejné prostranství na parcelách č. 391/20 a 391/65.

LZ6 – navržený koridor dopravní infrastruktury pro modernizaci dálnice D7. Koridor je vymezen plochou

s překryvnou funkcí DK – KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – D7. Zároveň je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba VPS 2 – koridor dopravní infrastruktury D7.

LZ7a, LZ7b, LZ7c - aktualizace zastavěného území na základě realizace rodinných domů

LZ8a, LZ8b, LZ8c, LZ8d, LZ8e, LZ8f – aktualizace zastavěného území na základě nové katastrální mapy a skutečného průběhu hranic pozemků s zastavěným územím. Všude se jedná o opravu z ploch smíšených obytných venkovských na plochy veřejných prostranství a naopak.

II.c) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.3 územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem.

Územní plán a změna č.3 Dřetovice plně respektuje Politiku územního rozvoje ČR ve znění pozdějších aktualizací. Řešené území neleží v rozvojových oblastech ani osách vymezených platnou Politikou územního rozvoje ČR a neleží ve vymezených koridorech dopravní a technické infrastruktury ani specifických oblastech.

Republikové priority

(14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Předmět změny č.3 nevznáší do území prvky, které by mohly negativně ovlivnit přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území. Funkce OD-plochy občanského vybavení – domov seniorů neovlivní negativně podmínky pro ochranu kulturní a přírodní hodnoty území, která je výrazem identity území, jeho historie a tradice.

(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.

Změna č.3 řeší nové zastavitelné plochy na půdách I., II., IV. a V. třídy ochrany ZPF s minimálním rozsahem.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Změna č.3 nevznáší do území prvky sociální segregace. Tento bod republikových priorit se změny č.3 netýká.

(16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Změna č.3 je v souladu s komplexním řešením územního plánu. Tento bod republikových priorit se změny č.3 netýká.

(16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Předmět změny č.3 podporuje princip integrovaného rozvoje území. Tento bod republikových priorit se změny č.3 netýká.

(17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Tento bod republikových priorit se změny č.3 netýká.

(18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

Priorita je splněna v platném územním plánu.

(19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Změna č.3 nezahrnuje území opuštěných areálů a ploch. Areál ve středu obce navržený jako plocha přestavby P3 není typickým brownfieldem po zrušených průmyslových nebo zemědělských provozech. Soubor budov ve středu obce zahrnuje převážně skladové objekty bez významné ekologické zátěže.

(20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Změna č.3 obsahuje nové rozvojové záměry pro plochy R – plochy rekreace a SV-plochy smíšené obytné-venkovské, které jsou koordinovány s požadavky na ochranu životního prostředí.

(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.

Změna č.3 nemění kostru ÚSES, ani technickou a dopravní infrastrukturu. Modernizace dálnice D7 nemění principy dopravního řešení.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročné formy krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Bod 21 se obce Dřetovice netýká, neboť neleží v rozvojových oblastech a v rozvojových osách, ani ve specifických oblastech. Změna č.3 upravuje rozsah významného krajinného prvku VKP-1. Bývalý sad bude využit v místě bývalé zemědělské stavby a na druhou stranu se jeho zbývající část zachová pro přírodní složku krajiny. Změna č.3 rozšiřuje plochy veřejně přístupné zeleně.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Prvky cestovního ruchu nejsou předmětem změny č.3.

(23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Změna č.3 navrhuje veřejně prospěšnou stavbu VPS4 – pěší propojení, které zajistí průchodnost zástavbou v minimální šířce 4m.

(24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmínit. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Předmět změny č.3 navrhuje koridor dopravní infrastruktury – D7 pro modernizaci dálnice D7.

(24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Území s dlouhodobě překračovanými imisními limity se v Dřetovicích nenacházejí.

(25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod.

V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Řešení je v oblasti ochrany území koordinováno.

(26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Řešení je v oblasti záplavového území koordinováno.

(27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje.

Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Tento bod republikových priorit se změny č.3 netýká.

(28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Tento bod republikových priorit se změny č.3 netýká.

(29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Tento bod republikových priorit se změny č.3 netýká.

(30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Tento bod republikových priorit se změny č.3 netýká.

(31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Tento bod republikových priorit se změny č.3 netýká.

(32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

V obci Dřetovice je navržena plocha přestavby P3 pro budoucí domov seniorů.

POSOUZENÍ PŘEDMĚTU ZMĚNY Č.3 SE ZÚR SČK :

Územně plánovací dokumentací vydanou krajem jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění (ZÚR). Zásady územního rozvoje Středočeského kraje nevymezují konkrétní požadavky na zapracování do územního plánu Dřetovice.

POSOUZENÍ PŘEDMĚTU ZMĚNY Č.2 S ÚZEMNÍ STUDIÍ KRAJINY ORP Kladno

Lokality změny leží v krajinném okrsku KO P31 - krajinný okrsek ochrany přírodních hodnot

V rámci vymezených krajinných okrsků jsou zejména stanoveny:

- charakterizující problémy okrsků,
- cílová kvalita krajinného okrsku,
- rámcová doporučení pro aktualizaci Zásad územního rozvoje
- rámcové podmínky využití,
- požadavky na vymezování ploch a jejich druhů v územních plánech,
- požadavky na stanovení podmínek pro vymezování zastavitelných ploch,
- požadavky na vymezování ploch změn v krajině,
- požadavky na stanovení podmínek využití ploch,
- požadavky na stanovení podmínek prostorového uspořádání a základních podmínek ochrany krajinného rázu,
- požadavky na vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření,
- požadavky na vyloučení určitých staveb, zařízení nebo opatření v nezastavěném území,
- rámcová doporučení pro opatření,
- rámcová doporučení pro podrobnější řešení problémů

Zastavitelné plochy Z19-20 souvisí s rekreační a obytnou funkcí v návaznosti na stávající zástavbu a

urbanistické struktury. Záměry jsou podpořeny konkrétními návrhy vlastníků.

II.d) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.3 územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Změna č.3 ÚP Dřetovice je v souladu s cíli územního plánování. Vytvořením podmínek pro flexibilní využití území jsou vytvářeny předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel. Navržené využití respektuje charakter urbanistické struktury sídla. Změna navrhuje nové zastavitelné plochy R – plochy rekreace a SV-plochy smíšené obytné -venkovské v návaznosti na stávající zástavbu.

Změna č.3 ÚP Dřetovice je v souladu s úkoly územního plánování. Návrh zjistil a posoudil přírodní, kulturní a civilizační hodnoty, vyhodnotil koncepci rozvoje území včetně urbanistické koncepce území. V návrhu není stanovena etapizace, Návrh nevymezuje žádné plochy pro těžbu, neurčuje nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území.

Základní koncepce rozvoje území obce Dřetovice se nemění. Předmět změny doplňuje současnou koncepci rozvoje území obce v souladu s platným územním plánem. Jedná se o 4 nové zastavitelné plochy. Prvky změny nemění základní koncepci definovanou platným územním plánem.

Změna č.3 obsahuje 4 nové zastavitelné plochy bez významného vlivu na charakter sídla. Nejsou dotčeny charakteristické urbanistické struktury. Jedná se o změnu bez významného vlivu na charakter krajiny.

II.e) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.3 územního plánu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., a jeho prováděcích předpisů.

Návrh změny č.3 územního plánu Dřetovice bude projednán v souladu s ustanovením § 52 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s § 55b odst. 2 stavebního zákona bude oznámeno zahájení řízení o vydání změny č.3 ÚP Dřetovice, projednání dle § 52 odst.2 a 3 stavebního zákona ve spojení s ustanoveními § 172 odst. 1 a 5 a § 39 odst. 1 zákona č.500/2004 Sb. (správní řád) ve znění pozdějších předpisů.

Zadání změny č.3 je součástí projednané a schválené v ZO Dřetovice Zprávy o uplatňování ÚP Dřetovice.

Obsah dokumentace je v souladu s § 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence plánovací činnosti (dále jen „vyhláška“) a v souladu s přílohou č. 7 vyhlášky. Změna č.3 územního plánu je vypracována na základě schváleného zadání, které je součástí projednané a schválené Zprávy o uplatňování územního plánu Dřetovice. Výkresy jsou zpracovány nad aktualizovaným 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.

II.f) Vyhodnocení souladu návrhu změny č.3 územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů.

Změna č.3 územního plánu Dřetovice bude projednána s dotčenými orgány chránícími zájmy podle zvláštních právních předpisů a dle jejich uplatněných stanovisek upravena.

II.g) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Zadání neobsahovalo požadavek na vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Dotčený orgán ve svém stanovisku neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí.

Krajský úřad Středočeského kraje, jako dotčený orgán na úseku ochrany přírody ve svém stanovisku uvedl, že navržená ÚPD nebude mít významný vliv na žádnou z lokalit, které jsou součástí navržené soustavy území evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí (soustava Natura 2000). Dále krajský úřad ve svém stanovisku uvedl, že nepožaduje vypracování dokumentace podle § 10i odst. (3) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na ŽP), ve znění pozdějších předpisů.

II.h) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. (5).

Obsah kapitoly bude doplněn po projednání dokumentace.

II.i) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. (5) zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly.

Obsah kapitoly bude doplněn po projednání dokumentace.

II.j) Vyhodnocení splnění požadavků zadání a vyhodnocení splnění pokynů pro zpracování návrhu změny č.3 územního plánu.

VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ – ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DŘETOVICE

Změna č.3 ÚP Dřetovice byla zpracována podle Zprávy o uplatňování ÚP Dřetovice, schválené v zastupitelstvu obce v roce 2022.

Zpráva o uplatňování ÚP obsahuje pokyn, že změna územního plánu může obsahovat prvky regulačního plánu. Prvky regulačního plánu byly stanoveny v podmínkách prostorového uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití OD – plochy občanského vybavení – domov seniorů. Důvodem je zachování charakteru stávající zástavby a urbanistické struktury sídla.

Požadavky Zprávy o uplatňování ÚP na změnu č.3 a jejich splnění:

- | | | |
|------|--------------------------------|---|
| 3.1. | část p.č.390/22 | zpracováno do změny č.3 jako zastavitelná plocha Z19, R-plochy rekreace |
| 3.2. | severní část p.č.437/1 | zpracováno do změny č.3 jako zastavitelná plocha Z20, SV-plochy smíšené obytné -venkovské |
| | část p.č.437/1 | zpracováno jako zastavitelná plocha Z22, SV-plochy smíšené obytné – venkovské |
| 3.3. | část p.č.1050 | zpracováno jako zastavitelná plocha Z21, SV-plochy smíšené obytné – venkovské |
| 3.4. | stávající areál v centru obce | - zpracováno jako plocha přestavby P3, OD-plochy občanského vybavení-domov seniorů |
| 3.5. | p.č.391/20, 391/65 | zpracováno pěší propojení a plochy zeleně v ploše přestavby P4 na parkové úpravy jako veřejně prospěšná stavba VPS 3 – veřejné prostranství 1 |
| | p.č.437/4, 437/3 | zpracováno pěší propojení v ploše přestavby P4 jako veřejně prospěšná stavba VPS 4 – pěší propojení |
| | p.č.391/60 | zpracováno jako veřejně prospěšná stavba VPS 5 – veřejné prostranství 2 |
| 3.6. | požadavek Ministerstva dopravy | - zpracován koridor dopravní infrastruktury-D7 pro modernizaci dálnice D7 |

II.k) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení včetně vybrané varianty.

Řešeným územím je správní území obce Dřetovice o rozloze 538,73ha, které se skládá z 1 katastrálního území Dřetovice.

II.k.1 PŘEDMĚT ZMĚNY Č.3 A POŽADAVKY ZADÁNÍ, KTERÉ BYLO SOUČÁSTÍ ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚP DŘETOVICE

LZ1 – požadavek: v návrhu změny č.3 ÚP Dřetovice bude prověřena možnost zachování využití jako ovocného sadu v rámci plochy rekreace.

Je navržena nová zastavitelná plocha Z19, plocha s rozdílným způsobem využití R-plochy rekreace, BPEJ 14078, tř. V. Jedná se o rozšíření pozemku se stávajícím rekreačním objektem. Navržená plocha pro rekreaci navazuje na stávající rekreační území. Plocha je v současné době užívána jako ovocný sad. Navržené řešení umožňuje výstavbu rekreační chatky a oplocení pozemku.

LZ2a – požadavek: v návrhu změny č.3 ÚP Dřetovice bude posouzeno vyčlenění zpevněných ploch kolem st.p. 730 a části historicky vytvořeného pěšího propojení podél východní hranice z pozemku p.č. 437/1 k.ú. Dřetovice a z navrženého VKP-1. Na ploše po bývalé drúbežárně a navazujících zpevněných plochách prověřit umístění 1 RD s přístupem ze severní místní účelové komunikace.

Je navržena nová zastavitelná plocha Z20, plocha s rozdílným způsobem využití SV – plochy smíšené obytné - venkovské, BPEJ 10840, tř. IV. Zároveň se zmenšuje rozsah významného krajinného prvku VKP-1 mimo navrženou zastavitelnou plochu.

Pro plochu přestavby P2 se mění navržené využití z ploch NS na plochu SV – plochy smíšené obytné, protože je nyní obklopena plochou SV. Bývalý zemědělský objekt v ploše přestavby se stane součástí území pro výstavbu rodinného domu.

V místě bývalé drůbežárny má vlastník pozemků záměr výstavby 1 rodinného domu s přístupem ze severu od stávající komunikace. Rodinný dům bude vystavěn v místě torza bývalé drůbežárny s půdorysným přesahem do stran, jelikož původní objekt je velmi úzký a k přestavbě na bydlení se nehodí. Zastavitelná plocha je vymezena i pro navazující pobytové plochy kolem RD. Vymezení zastavitelné plochy je navrženo tak, aby zůstal volný pěší průchod podél východní strany v minimální šíři 4m. Zachování 4m průchodu bude dosaženo jen tím, že oplocení nebude na hranici parcely č.437/1, ale ustoupí dovnitř pozemku. Zachování 4 průchodu musí být zkontrolováno při předložení projektu pro stavební povolení.

S možností realizace RD se zmenšuje významný krajinný prvek VKP-1. Jeho zbývající část bude ponechána přirozenému vývoji.

LZ2b – požadavek: návrhem změny č.3 ÚP Dřetovice bude řešeno zvětšení plochy přestavby P1 v ploše s rozdílným způsobem využití – smíšené obytné venkovské (SV), o manipulační plochu cca 14 m x 31 m. Na zbylé části pozemku p.č.437/1, zmenšené o manipulační plochu přiléhající k ploše přestavby P1 bude (viz předchozí navrhovaná změna využití), ponechán v návrhu významný krajinný prvek VKP-1.

Je navržena nová zastavitelná plocha Z22, plocha s rozdílným způsobem využití SV – plochy smíšené obytné – venkovské. Plocha navazuje na plochu přestavby P1 se stejným využitím SV. Zároveň se zmenšuje rozsah významného krajinného prvku VKP-1 mimo navrženou zastavitelnou plochu.

Plocha je navržena v prostoru, kde se zrušila nevyužívaná budova bývalého kravína. Navržená malá plocha umožní efektivní využití „brownfieldu“ po bývalé zemědělské stavbě.

LZ2c – Je navržena úprava rozsahu VKP-1 – významného krajinného prvku. V důsledku navržených zastavitelných ploch Z20 a Z22 se zmenšila hranice významného krajinného prvku VKP-1. Lokalita změny LZ2c zobrazuje hranice zmenšeného VKP-1.

Zmenšení VKP-1 je navrženo v koordinaci s požadavky vlastníka pozemku p.č.437/1, který po dohodě s obcí ponechá zbývající část pozemku přirozenému vývoji a bude podporovat přírodní hodnoty, které v současné době bývají sad poskytuje.

LZ3 - požadavek: změnou č.3 ÚP Dřetovice, bude prověřena možnost rozšíření plochy smíšené obytné venkovské (SV) na části pozemku p.č.1050 v k.ú. Dřetovice s cílem vytvoření ucelené obytné plochy včetně odpovídající veřejné infrastruktury (dopravní, technické, veřejného vybavenosti). Na zbývající původně vymezené plochy smíšené nezastavěného území – NS bude vyhodnocen možný vliv uvažované zástavby na navrženou plochu regionálního biocentra – RBC 1.

Je navržena nová zastavitelná plocha Z21, plocha s rozdílným způsobem využití SV – plochy smíšené obytné – venkovské, BPEJ 13011, tř. IV. Nová zastavitelná plocha se nachází v místní části Brodce severně od Dřetovic a navazuje na stávající zástavbu sídla. Plocha bude sloužit k výstavbě rodinných domů.

Vlastník pozemků a staveb v sídle Brodce má připravený projektový záměr, který stávající zástavbu rozšíří o cca 4 rodinné domy. Lokalita je napojena na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Návaznost na stávající sídlo a stávající urbanistické struktury umožňuje realizaci objektů bydlení bez významného zásahu do volné krajiny.

V lokalitě byl posouzen vliv na navrženou část regionálního biocentra – RBC 1 – RC 1469 Třebusice. Navržená zastavitelná plocha Z21 leží mimo plochu navržené části RBC, a ani se nedotýká její budoucí hranice. Mezi budoucí hranicí RBC a budoucí hranicí zastavitelné plochy Z21 je pás smíšeného nezastavěného území o šířce 13m. Zastavitelná plocha je určena pro bydlení, které nevytváří předpoklady pro negativní zatížení přírodního prostředí.

LZ4 – požadavek: do změny č.3 ÚP Dřetovice bude zahrnut záměr na změnu využití stávajícího statku v centru zástavby obce s možností realizace areálu domova pro seniory se zázemím. Bude posouzena možnost zahrnout do ÚP Dřetovice novou plochu přestavby (P3) a navrhnout případně funkční a prostorové využití v podrobnosti v podrobnosti, odpovídající regulačnímu plánu.

Je navržena plocha přestavby P3 s novou funkcí ploch s rozdílným způsobem využití OD – plochy občanského vybavení – domov seniorů. Plocha přestavby se nachází uvnitř obce v centrální části zástavby Dřetovic. Součástí charakteristiky plochy OD jsou i podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu v souladu se zprávou o uplatňování ÚP Dřetovice.

V centru obce se nachází nevyužívaný areál s převážně skladovými a hospodářskými budovami. Záměrem vlastníka je vybudovat na pozemcích domov pro seniory, popř. dům s pečovatelskou službou formou jednotlivých objektů. Způsob zástavby je potřeba regulovat podmínkami v podrobnosti regulačního plánu, jelikož se jedná o exponovanou polohu přímo v centru obce. Zástavba bude dominantní ve vnímání vzhledu obce. Je stanoveno procento zastavění, výškové a tvarové parametry zástavby, včetně způsobu funkčního využití. Centrální pozice areálu je náročná na architektonické řešení. Prvky regulačního plánu definují maximální hustotu zástavby a mají zachovat urbanistické a architektonické hodnoty sídla.

LZ5a – požadavek: změnou č.3 ÚP Dřetovice by měla být řešena pěší prostupnost předmětným územím, zajišťující propojení veřejných prostranství (veřejné zeleně) a případně její doplnění o drobný mobiliář a sportovní vybavení, respektující vymezení plochy v záplavovém území Dřetovického potoka. Bude prověřena možnost zařazení stavebně technických úprav do veřejně prospěšných opatření, případně veřejně prospěšných staveb.

Je navržena plocha přestavby P4 pro pozemek parc.č.391/20 a 391/65. Původní využití je SV – plochy smíšené obytné – venkovské, navržené využití je PV – plochy veřejných prostranství. Zároveň je veřejné prostranství označeno jako veřejně prospěšná stavba VPS 3 – veřejné prostranství 1. Navržené řešení má umožnit vhodnou realizaci konceptu vzájemně propojených veřejných prostranství určených pro pobyt a užívání obyvatel obce. Řešení umožní umísťování drobných parkových zařízení a např. herních prvků pro děti, respektující plochy vymezené v záplavovém území.

LZ5b – požadavek: v návrhu změny č.3 ÚP Dřetovice bude posouzeno vyčlenění historicky vytvořeného pěšího propojení z pozemku p.č.437/1 a zachování pěšího propojení podél východní hranice tohoto pozemku. Uvažovaná veřejně prospěšná stavba podél východní hranice navrženého VKP-1, propojující plochy přestavby P1 a P2 by měla sloužit pěšímu a cyklistickému propojení místní komunikační sítě.

Lokalita změny zahrnuje navrženou plochu přestavby P5 na pozemcích parc.č. 437/4 a 437/3. Využití pozemků se z původního využití SV – plochy smíšené obytné – venkovské mění na PV – plochy veřejných prostranství.

Součástí lokality změny je i změna využití pozemku parc.č.437/2 a přiléhající pruh pozemku parc.č.437/1 na využití DC – plochy dopravní infrastruktury – polní a lesní cesty.

Lokalita změny je navržena jako veřejně prospěšná stavba VPS 4 – pěší propojení. Zahrnuje parcely č. 437/4, 437/3, 437/2 a část 437/1. Část parc.č.437/1 je do pěšího propojení zahrnuta z důvodu zachování šíře pěšího propojení min. 4m. Průchod 4m musí být zachován po celé délce pěšího propojení. Oplocení parc.č.437/1 musí ustoupit dovnitř pozemku, aby byl zachován průchod 4m. Pěší propojení je důležitou spojnici při cestách obyvatel Dřetovic severně na železniční zastávku.

LZ5c – požadavek: propojení veřejných prostranství (zeleně) v zastavěném území (viz žádost obce, týkající se pozemků p.č. 391/20 a 391/65.

Lokalita změny zahrnuje veřejně prospěšnou stavbu VPS 5 – veřejné prostranství 2 na parc.č. 391/60. veřejné prostranství bude sloužit k pěšímu propojení uvnitř obce a v návaznosti na sousední veřejné prostranství na parcelách č. 391/20 a 391/65.

Navržené řešení je součástí konceptu vzájemně propojených veřejných prostranství s možností krátkodobého užívání obyvatel Dřetovic pro odpočinek a setkávání.

LZ6 – požadavek: vymežit průhledný oboustranný návrhový koridor pro modernizaci dálnice D7, a to v šířce 20 m od objektů modernizace dálnice D7 a s odpovídajícím rozšířením v místech umístění retenčních nádrží.

Je navržen koridor dopravní infrastruktury pro modernizaci dálnice D7. Koridor je vymezen plochou s překryvnou funkcí DK – KORIDOR DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – D7. Zároveň je koridor vymezen jako veřejně prospěšná stavba VPS 2 – koridor dopravní infrastruktury D7.

Koridor je vymezen na základě požadavku Ministerstva dopravy ČR. Podkladem byla studie modernizace dálnice D7, zpracované v listopadu 2017 firmou Pragoprojekt pro ŘSD. Navržený koridor má šířku min. 20m od paty stávajícího tělesa dálnice s odpovídajícím rozšířením v místech umístění retenčních nádrží. Zároveň je pro koridor navržena plocha s překryvnou funkcí DK , která stanovuje podmínky pro činnosti v území koridoru.

LZ7a, LZ7b, LZ7c - aktualizace hranice a ploch zastavěného území na základě realizace rodinných domů. V sídle dochází k postupné výstavbě na plochách určených k zastavění v platném územním plánu. Zástavba probíhá a aktualizace zastavěného území je úkolem každé změny územního plánu.

LZ8a , LZ8b, LZ8c, LZ8d. LZ8e, LZ8f – aktualizace hranice zastavěného území na základě nové katastrální mapy a skutečného průběhu hranic pozemků s zastavěným územím. Všude se jedná o opravu z ploch smíšených obytných venkovských na plochy veřejných prostranství a naopak.

Při aktualizaci mapového podkladu, která je též úkolem každé změny územního plánu, byl zjištěn nesoulad mezi platným územním plánem, aktuální katastrální mapou a skutečným využitím území. Lokality změny reflektují skutečný stav a uvádí dokumentaci do souladu s mapovým podkladem.

II.k.2 ZVLÁŠTNÍ ZÁJMY MINISTERSTVA OBRANY

Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

Na celém správním území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska

Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy,
 - výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
 - výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
 - výstavba vedení VN a VVN
 - výstavba větrných elektráren
 - výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základové stanice..)
 - výstavba objektů a zařízení vysokých 30m a více nad terénem
 - výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
 - výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)
- V území se nachází OP leteckých zabezpečovacích zařízení MO.

II.k.3 OCHRANNÁ PÁSMA LETIŠTĚ

V řešeném území se nachází:

- ochranné pásmo s výškovým omezením staveb
- ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení – sektor B letiště Praha/Ruzyně
- ochranné pásmo se zákazem laserových zařízení – sektor B letiště Praha/Vodochody

II.k.4 DOTČENÉ SÍTĚ NET4GAS, s.r.o. (PLYN)

- stanice katodové ochrany Dřetovice, anodové uzemnění a -příslušné kabelové rozvody
- kabel protikorozi ochrany
- VTL plynovod nad 40 barů DN 700

Ustanovením § 68 odst. (2) písm. c) energetického zákona je pro uvedený stávající plynovod stanoveno ochranné pásmo na 4 m a bezpečnostní pásmo na 200 m kolmé vzdálenosti od půdorysu plynovodu na obě strany.

Ustanovením § 68 odst. (2) písm. g) energetického zákona je ochranné pásmo anodového uzemnění a příslušných kabelových rozvodů 1 m, dle TPG 920 25 je ochranná vzdálenost anodového uzemnění 100 m na všechny strany.

Koridoru dopravní infrastruktury, zastavitelná plocha Z20 a zastavitelná plocha Z22 zasahují do bezpečnostního pásma plynárenského zařízení ve správě NET4GAS, s.r.o. Je nutné respektovat bezpečnostní pásmo VTL plynovodu nad 40 barů.

Umístění staveb v bezpečnostním a ochranném pásmu je dle zákona č. 458/2000 Sb., energetický zákon, v platném znění, podmíněno předchozím vydáním písemného souhlasu provozovatele. Každý zásah do ochranného a bezpečnostního pásma musí být projednán s provozovatelem pro každou plánovanou akci jednotlivě.

Umístit stavby v ochranném pásmu plynárenských zařízení, lze pouze po předchozím písemném souhlasu provozovatele a pouze pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují.

II.I) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.

Změna č.3 navrhuje zastavitelné plochy pro bydlení na 3 zastavitelných plochách Z20, Z21 a Z22.

Kapacity:

Z20	- 1 RD
Z21	- 4 RD
<u>Z22</u>	<u>- 1 RD</u>
Celkem max.	6 RD

Od nabytí účinnosti změny č.2 bylo v Dřetovicích realizováno 5 rodinných domů. Využití je vyznačeno aktualizací zastavěného území a jedná se realizace v lokalitách:

LZ7a	- 2 RD
LZ7b	- 2 RD
<u>LZ7c</u>	<u>- 1 RD</u>
	5 RD

V současné době je dokončována stavba další rodinných domů v zastavitelné ploše Z8 a ploše přestavby P1, kde probíhá přestavba bývalého kravína na objekty bydlení.

Navržená kapacita zastavitelných ploch Z20, Z21 a Z22 nahrazuje využitou kapacitu zastavitelných ploch platného územního plánu.

Zastavitelná plocha Z19, R-plochy rekreace, doplňuje potřebu rekreačního využívání krajiny.

II.m) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení.

Změny se netýká.

II.n) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a na pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Předmětem změny č.3 je vymezení zastavitelných ploch Z19-Z22 a koridoru dopravní infrastruktury-D7 pro modernizaci dálnice.

Návrh vyhodnocení předpokládaných záborů půdního fondu je zpracován v souladu s vyhláškou č.271/2019 Sb. o stanovení postupů k zajištění ochrany zemědělského půdního fondu platné od 15.11.2019.

Tabulka ploch navržených k vynětí ze ZPF

Označ. Plochy/ koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry (ha)	Výměra podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zem. půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Inf. o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností	Inf. podle ustanovení §3 odst.1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
LZ1 – ZA19	R – Plochy rekreace	0,10	0	0	0	0	0,10		nejsou	není	nejsou	Plochy s I.a II. tř. se návrh vynětí netýká
LZ2a – ZA20	SV – Plochy smíšené obytné - venkovské	0,36	0	0	0	0,36	0		nejsou	není	nejsou	Plochy s I.a II. tř. se návrh vynětí netýká
LZ2c – ZA22	SV – Plochy smíšené obytné - venkovské	0,04	0	0,02	0	0,02	0		nejsou	není	nejsou	Na plochách II. třídy zábor 0,02ha
LZ3 – ZA21	SV – Plochy smíšené obytné - venkovské	0,22	0	0	0	0,22	0		nejsou	není	nejsou	Plochy s I.a II. tř. se netýká
LZ6	DK-koridor dopravní infrastr.	4,80	1,52	0,4	0	1,92	0,96					Na plochách I. třídy zábor 1,52ha
ZÁBOR ZPF CELKEM 5,52 1,52 0,42 2,52 1,06												

Nárůst záboru ZPF je o 5,52 ha. Z toho 4,8ha je rozloha záboru ZPF pro modernizaci dálnice D7 na území obce Dřetovice a jen 0,72ha pro navržené zastavitelné plochy.

ZDŮVODNĚNÍ:

1) Lokalita LZ1, zábor ZA19 – R-plochy rekreace

Navržená plocha je určena pro zahradu s rekreační chatkou v místě stávajícího sadu. Jedná se o pozemek ve svahu a jeho produkční zemědělské využití je pouze pro travní a sadové porosty na V. třídě ochrany. Pozemek navazuje na plochu rekreace vymezenou platným územním plánem.

2) Lokalita LZ2a, zábor ZA20 – část parcely č. 437/1

Zastavitelná plocha SV – plochy smíšené obytné – venkovské, zahrnuje objekt bývalé drůbežárny, který by měl být nahrazen rodinným domem. Jelikož půdorys drůbežárny byl příliš úzký, je nutno plochu pro rodinný dům rozšířit. Do zastavitelných ploch by se pak měly vejít i pobytové plochy kolem domu. Zastavitelná plocha pro 1 RD je navržena půdách IV. třídy ochrany. V současné době je kolem bývalé drůbežárny bývalý sad s dlouhými

léta neprořezaným náletovým porostem.

3) Lokalita LZ2c, zábor ZA22 – část parcely č. 437/1

Zastavitelná plocha SV – plochy smíšené obytné – venkovské, je navržena v návaznosti na zastavěné území a na plochu přestavby z bývalého kravína. Objekt bývalého kravína je nahrazován stavbami rodinných domů a navržená zastavitelná plocha Z22 umožňuje efektivněji využít sousední plochu přestavby. Na navržené ploše dříve bývaly zpevněné plochy pro objíždění kravína. V současné době byly plochy využívány pro manipulaci techniky při jeho demolici. Na pozemcích se nenachází půdní kryt, ani ornice. Přesto je tato část pozemku stále vedena v II. třídě ochrany. Skutečný stav pozemku neumožňuje zemědělské využití.

4) Lokalita LZ3, zábor ZA21

Zastavitelná plocha SV – plochy smíšené obytné – venkovské, je navržena v návaznosti na zastavěné území v místní části Brodce. Navazuje na stávající urbanistickou strukturu venkovské usedlosti. Plocha pro cca 4 rodinné domy se nachází na půdách IV. třídy ochrany s nízkou produkční schopností. Z hlediska hodnoty zemědělské půdy se vzhledem k nízké bonitě jedná o vhodné řešení. Nová zástavba bude doplňovat kapacity zastavitelných ploch využitě probíhající výstavbou.

5) Lokalita LZ6, koridor dopravní infrastruktury - D7

Pro koridor dopravní infrastruktury – D7 je počítáno s rozšířením území pro modernizaci dálnice D7 o 20m od objektů modernizace dálnice D7 včetně retenčních nádrží. Na části území je pruh koridoru pouze z jedné strany dálnice. Do koridoru jsou zahrnuty i plochy pro budoucí retenční nádrže související s modernizací D7. Pro tyto pruhy 20m po obou stranách (dohromady pruh v šířce 40m), zčásti na jedné straně a včetně retenčních nádrží, a délce 1000m (délka dálnice na území obce Dřetovice) je vypočten předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu.

Modernizace dálnice D7 a navržený koridor dopravní infrastruktury v územním plánu je požadavek Ministerstva dopravy ČR jako dotčeného orgánu státní správy. Změna č.3 má povinnost zapracovat požadavky ministerstva do územně plánovací dokumentace.

Část rozšíření dálnice prochází územím s I. třídou ochrany. Jedná se o prokazatelný veřejný zájem.

Zábor lesa na PUPFL není navrhován.

II.o) Návrh rozhodnutí o námitkách a návrh vyhodnocení připomínek

Obsah kapitoly bude doplněn po projednání dokumentace.

II.p) Údaje o počtu listů odůvodnění změny č.3 územního plánu a počtu výkresů grafické části odůvodnění

1. Dokumentace odůvodnění změny č.3 územního plánu obsahuje v originálním vyhotovení 12 stran textové části (strany 3 až 14).
2. Grafická část odůvodnění změny č.3 územního plánu obsahuje celkem 1 výkres.

II/1– Koordinační výkres	1 :	5 000
II/2 – Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL	1:	5 000