

Návrh zadání změny č. 1 Územního plánu Velká Dobrá

k projednání



Datum zpracování: 08/2015

Řešené území:

Lokalita změny: část pozemku parc. č. 845/31 ve správním území obce Velká Dobrá, katastrální území Velká Dobrá, č. k.ú. 778303 (okres Kladno, kraj Středočeský).

Objednatel:

BONTAZ CENTRE CZ, s.r.o. , Lesní 401, 273 61 Velká Dobrá

Pořizovatel:

Obecní úřad Velká Dobrá, jako pořizovatel příslušný k pořízení této Změny č. 1 Územního plánu Velká Dobrá podle § 6 odst. 2. zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále stavební zákon), zajišťující výkon územně plánovací činnosti na základě smlouvy s fyzickou osobou (§ 24 stav. zákona).

Určený zastupitel:

Ing. Pavel Hajný

Vydávající orgán:

Zastupitelstvo obce Velká Dobrá

Starosta obce:

Ing. Zdeněk Nosek

Nadřízený orgán územního plánování:

Krajský úřad Středočeského kraje
Odbor regionálního rozvoje
Zborovská 11, 150 21 Praha 5

Obec s rozšířenou působností a Obec s pověřeným obecním úřadem:

Magistrát města Kladna
Nám. Starosty Pavla 44
272 52 Kladno

Usnesení zastupitelstva obce před zpracováním zadání změny č. 1 ÚP Velká Dobrá:

Zastupitelstvo obce Velká Dobrá dne 8. 6. 2015 rozhodlo na svém zasedání o pořízení změny č. 1 Územního plánu Velká Dobrá ve smyslu § 6 odst.(5). Písm. a) a § 55 odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění (stavební zákon).

Zastupitelstvo obce Velká Dobrá v souladu s § 6 odst. (6) písm. b) zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) schválilo způsob pořizování změny č. 1 územního plánu Velká Dobrá postupem podle § 6 odst. (2) zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon).

Výkon územně plánovací činnosti bude zajištěn na základě smlouvy s fyzickou osobou Ing. Petrem Topinkou, nám. T.G. Masaryka 28, 273 05 Smečno (§ 24 stavebního zákona).

Projektantem této změny bude Ing. arch. Dana Pokojová, Štefánikova 52, 150 00 Praha 5 –Smíchov, člen České komory architektů, č. aut. 00734.

Zastupitelstvo obce Velká Dobrá rozhodlo, že určeným zastupitelem pro zpracování a pořízení změny č. 1 územního plánu Velká Dobrá je Ing. Pavel Hajný - § 6 odst. (5) písm. f) ve spojení s § 47 odst. (1) zákona č. 183/2006 Sb. v platném znění (stavební zákon).

Obecní úřad Velká Dobrá (dále jen "pořizovatel"), jako pořizovatel příslušný k pořízení této změny č. 1 Územního plánu Velká Dobrá podle § 6 odst. 2. zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále stavební zákon), zajišťující výkon územně plánovací činnosti na základě smlouvy s fyzickou osobou (§ 24 stav. zákona), zpracoval ve spolupráci s určeným členem zastupitelstva (dále jen "určený zastupitel") návrh zadání změny č. 1 Územního plánu Velká Dobrá.

Zadání změny č. 1 Územního plánu Velká Dobrá obsahuje:

zadání změny územního plánu obsahuje hlavní cíle a požadavky na zpracování návrhu změny územního plánu, zejména:

a) Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

- Obec Velká Dobrá má stabilizovanou koncepci rozvoje sídla v platném územním plánu vydaném dne 9.3. 2015 zastupitelstvem obce; jedná se obec s dobrými podmínkami pro bydlení, s kvalitní veřejnou infrastrukturou, s napojením na nadřazenou silniční síť a změna č. 1 územního plánu tuto základní koncepci rozvoje území obce nebude měnit.
- Změna č. 1 územního plánu bude stabilizovat, chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty v území včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, :
 1. urbanistickou koncepci průmyslové části sídla;
 2. lesní plochy a ochranné pásmo lesa;
 3. civilizační hodnoty - veřejnou, dopravní a technickou infrastrukturu v obci,
- Změna č. 1 územního plánu bude respektovat limity využití území: dopravní infrastruktury:
 - ochranné pásmo letiště Kladno;

- ochranné pásmo rychlostní silnice R6;
- ochranné pásmo silnice III. třídy č. III/0063

technické infrastruktury:

- podzemní komunikační vedení Telefónice O2 vedoucí přes pozemek;
- plochy investic do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorovaná území), zasahuje částečně do řešené plochy;

Ostatní limity technické infrastruktury na území obce nejsou ve střetu s navrženými plochami změny ÚP.

- Z Politiky územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1(PÚR-1A), která byla schválena usnesením Vlády České republiky dne 15. dubna 2015, vyplývá pro řešení územního plánu požadavek zajistit soulad s republikovými prioritami územního plánování při zajištění udržitelného rozvoje území.

Řešené území se dle PÚR-1A nachází v Rozvojové oblasti OB1 **Metropolitní rozvojová oblast Praha**, důvodem vymezení – jedná o území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy, při spolupůsobení vedlejších center, zejména Kladna a Berouna. Jedná se o nejsilnější koncentraci obyvatelstva v ČR, jakož i soustředění kulturních a ekonomických aktivit. Zásadním rozvojovým předpokladem je připojení na dálnice, rychlostní silnice, dokončení Silničního okruhu kolem Prahy - SOKP (Pražský okruh), připojení na tranzitní železniční koridory a vysokorychlostní síť železnice a efektivní propojení jednotlivých druhů dopravy včetně letecké a vytvoření efektivního systému integrované veřejné dopravy.

Z dokumentu nevyplývají žádné konkrétní úkoly z hlediska úz. plánování pro území obce Velká Dobrá. Uvedené úkoly pro územní plánování jsou určeny zejm. pro MMR, Hlavní město Prahu a Středočeský kraj.

Území obce nepatří do zájmového koridoru rozvojových os, není ani specifickou oblastí podle terminologie PÚR-1A.

Z Politiky územního rozvoje ČR z části Koridory a plochy dopravní infrastruktury pro ÚP vyplývá: Přes území obce Velká Dobrá je vedena rychlostní silnice **R/6** Praha – Karlovy Vary- SRN s přímým napojením v obci; jedná se o silnici nadmístního významu, silnice je v ÚP stabilizována.

- požadavky republikových priorit č. 14:

Změna územního plánu bude vytvářet předpoklady pro ochranu a rozvoj přírodních, civilizačních a kulturních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.

Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny.

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

- priorita č. 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.

- priorita č. 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.

- priorita č. 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).

- priorita č. 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.

- priorita č. 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.

Ve změně územního plánu bude stabilizován zejména systém silniční dopravy, bude respektována a stabilizována rychlostní silnice R/6 s evropským významem spojující Prahu – Karlovy Vary – SRN.

- Dle Zásad územního rozvoje Středočeského kraje ve smyslu 1. Aktualizace (dále jen „ZÚR“), která byla vydána zastupitelstvem kraje dne 27.7. 2015 formou OOP, nevyplývají pro změnu č. 3 Územního plánu žádné úkoly.

V platném územním plánu jsou vymezeny :

- Veřejně prospěšné stavby ze ZUR Středočeského kraje: nejsou
- Veřejně prospěšné opatření ze ZUR Středočeského kraje:
 - plocha regionálního koridoru RK 1138 Kožová Hora - K 54 a
 - plochu regionálního biocentra RC 1472 Kožová Hora

Ve změně územního plánu budou prověřeny tyto požadavky ze ZÚR SK:

- Rozvojové osy či oblasti

Obec Velká Dobrá leží rozvojové oblasti republikové úrovně - OB1 Metropolitní rozvojové oblasti

- Plochy a koridory regionálního významu

Do řešeného území změny územního plánu zasahuje ze severu ochranným pásmem stávající rychlostní silnice R6 Praha - Karlovy Vary, která představuje koridor nadmístního významu ve smyslu Zásad územního rozvoje Středočeského kraje. Plocha změny navazuje na sjezd z této rychlostní silnice R6 na silnici III. třídy č. 0063.

- Oblasti se shodným krajinným typem

Správní území obce Velká Dobrá se nachází v oblasti se shodným krajinným typem: U01 – krajina příměstská a S01 – krajina sídelní

Z části odůvodnění ZÚR vyplývá, že na území obce se vyskytují:

- ochranná zóna nadregionálního biokoridoru K 54 Pochvalovská stráž - Karlštejn Koda
- rychlostní silnice R6
- silnice I., II. a III třídy
- letiště vnitrostátní veřejné, vzletová a přistávací dráha letiště
- dálkový přivaděč pitné vody a vodovod celokrajského významu - nebude se týkat změny č. 1 ÚP
- VTL plynovod a VTL RS- nebude se týkat změny č. 1 ÚP
- nadzemní el.vedení 110 kV včetně rozvodny 110 kV - nebude se týkat změny č. 1 ÚP
- OP Letiště Václava Havla – Praha - prověřit ve změně ÚP
- OP Letiště Kladno - prověřit ve změně ÚP
- zvláště chráněné maloplošné území prověřit ve změně ÚP (PP Povodí Kačáku)

Stabilizace hodnot krajského významu na území obce:

- Přírodní hodnoty Středočeského kraje na území obce jako - skladebné systémy ÚSES, netýká se lokality změny č. 1 ÚP,
- Kulturní hodnoty krajského významu se v obci nevyskytují,
- Civilizační hodnoty mezinárodního a republikového významu na území obce:

SILNICE R6

Silnice umožňuje spojení Praha - Karlovy Vary (navazující úsek Karlovy Vary – Cheb již má kapacitní parametry). Karlovy Vary nemají přímé železniční spojení s hl. m. Prahou, zlepšení silničního spojení je pro tyto meziregionální vazby velice významné. Na území Středočeského kraje jako rychlostní silnice tato trasa dnes končí v Novém Strašecí. V následujícím úseku vykazuje průjezdy sídly Řevničov, Krušovice, Krupá, Hořesedly a Hořovičky. Nová trasa umožňuje nejen odstranění těchto průjezdů a mimoúrovňové křížení železniční trati, ale umožňuje i nové napojení města Rakovník částečně přestavěnou trasou II/229. Dále umožní i nové napojení silnice I/16 v prostoru Řevničova. Západně silnice I/27 (spojení na Plzeň a Žatec) již trasa prochází málo osídleným územím, s výjimkou Lubence (1,5 tis. obyv.) a Bochova (2,1 tis. obyv.) mimo větší sídla.

a.1) Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Změnou územního plánu se urbanistická koncepce obce nezmění. Z hlediska nových zastavitelných ploch jedná se o novou zastavitelnou plochu pro výrobu a skladování, která bude navazovat na stejné využití na sousedních pozemcích, neboť se jedná o záměr provozovatele stávající průmyslové zóny rozšířit výrobu a skladování na svých pozemcích. Dosud je plocha ke změně lokalizovaná v nezastavěném území.

Tato lokalita se nachází v dostatečné vzdálenosti od obytné zástavby, a to na jižní straně od rychlostní silnice R6 Praha - Karlovy Vary, která tvoří územní předěl sídla. Severně od silnice R6 je situované vlastní jádro obce Velká Dobrá se

stávajícími i novými lokalitami ploch bydlení, a jižně od R6 jsou koncentrované plochy výroby a skladování - zemědělská výroba, lehký průmysl a drobná výroba. Požadavky na plošné uspořádání území budou odpovídat požadavku konkrétní změny; plošné a prostorové uspořádání lokality změny bude respektovat plošnou a prostorovou regulaci platného územního plánu, popř. bude regulace doplněna z důvodu příslušného vymezení zastavitelné plochy.

Ve změně č. 1 územního plánu bude aktualizováno zastavěné území v rozsahu a prostoru řešené změny.

Změna č. 1 územního plánu bude respektovat nadřazenou územně plánovací dokumentaci Zásady územního rozvoje Středočeského kraje po 1. aktualizaci vydané v červenci 2015. Změna č. 1 ÚP Velká Dobrá bude respektovat Politiku územního rozvoje ČR – 1. aktualizaci vydanou v dubnu 2015.

Změna č. 1 územního plánu bude řešena na základě konkrétního požadavku na změnu využití území a prověřena bude v konkrétní lokalitě. Projektant bude řešit lokalitu změny z pohledu celkové urbanistické koncepce obce, tzn. s ohledem na širší vazby v obci a vzhledem na širší územní vazby a souvislosti.

Záměr na provedení změny:

Předmětem změny č. 1 Územního plánu Velká Dobrá bude návrh změny funkčního využití v obci Velká Dobrá v této lokalitě, které bude řešena na základě podnětu vlastníků pozemků:

č. podnětu; označení lokality, poloha plochy vzhledem k zastavěnému ú.	parcela č. KN v k.ú. Velká Dobrá	stav dle platného územního plánu	návrh na změnu využití plochy
Z1-1 nezastavěné území	845/31	plochy zemědělské - orná půda /NZ/	"na průmyslovou zónu" Dle ÚP Velká Dobrá - plochy výroby a skladování - lehký průmysl

Regulace ploch s rozdílným způsobem využití bude ve změně č. 1 Územního plánu Velká Dobrá řešena s využitím ploch s rozdílným způsobem využití z platného územního plánu:

plochy výroby a skladování - lehký průmysl

regulace z platného územního plánu:

Převažující účel využití :

Hlavní funkcí území je nerušící výroba a sklady. Území je určeno pro umístění průmyslových provozoven, výrobních služeb a skladů.

Přípustné využití:

- podnikatelská činnost a vyvolané dopravní zatížení nesmí negativně ovlivňovat sousední obytné budovy ani území za hranicí pásma hygienické ochrany pokud je vymezeno
- výrobní činnost a skladová činnost s vlastními účelovými stavbami a vyvolané dopravní zatížení nesmí překračovat hygienické normy v oblasti hluku a prašných emisí
- trvalé bydlení správce, nebo majitele
- dopravní infrastruktura nezbytně nutná k dopravní obsluze tohoto území

- inženýrská infrastruktura pro dané území
- doprovodná zeleň
- dočasné ubytování (ubytovny)
- odstavování vozidel na vlastním pozemku

Nepřípustné využití:

- výrobní, průmyslová, skladovací a ostatní činnost vyplývající z hlavní funkce území, která zhoršuje hygienické podmínky na sousedních pozemcích určených pro bydlení
- bydlení v rodinných domech
- bydlení v bytových domech
- individuální rekreace ve vlastních stavbách
- dočasné ubytování
- plochy pro výrobu elektrické energie z biomasy
- plochy pro výrobu elektrické energie z větrné elektrárny
- plochy pro výrobu elektrické energie ze solárních článků s výjimkou výroby pro vlastní spotřebu
- činnosti a plochy pro likvidaci, nakládání, zpracování, skladování odpadů jakékoliv povahy

Podmínky prostorového uspořádání:

- maximální zastavěná plocha pozemku 45%.
- v území je nutné zřídit nezpevněné plochy s keřovou i stromovou zelení, která bude chránit okolní území před negativními účinky.
- minimální plocha zeleně 20%
- max. přípustná výška objektu 12 m

Po prověření projektantem budou využity popř. nově vymezeny další regulativy.

Urbanistická koncepce bude v lokalitě změny prověřena a případně bude navrženo takové řešení, které ochrání hodnoty v krajině, civilizační hodnoty a nadmístní záměry.

a.2) Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Koncepce dopravní infrastruktury nebude změnou dotčena, stejně tak koncepce technické infrastruktury nebude změnou dotčena. Ve změně bude prověřeno silniční dopravní napojení na místní obslužné komunikace nebo účelové komunikace, popř. společný vjezd do plochy výroby přes sousední průmyslový areál.

Stávající veřejná infrastruktura, tzn. občanská vybavenost, dopravní a technická infrastruktura, veřejná prostranství a veřejná zeleň nebude změnou dotčena.

a.3) Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona

Hlavním požadavkem změny územního plánu je chránit stávající přírodní a krajinářské hodnoty; změny ÚP budou respektovat ekologickou stabilitu krajiny a prvky územního systému ekologické stability, tzn. respektovat biocentra,

biokoridory vyplývající z platného územního plánu a ze Zásad územního rozvoje Středočeského kraje.

Jistý dopad na krajinný ráz z jižní strany území obce bude návrh změny představovat. Zbývající část území obce a její koncepce uspořádání krajiny zůstane řešenou změnou nedotčena.

a.4) Požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Civilní a požární ochrana

- Koncepce bude zachována, bude řešena v souladu se zákonem č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a dle jeho prováděcí vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.
- Na plochu změny č. 1 nezasahuje žádné záplavové území nebo aktivní zóna záplavového území.

Ochrana zemědělského půdního fondu

- Lokalita změny, jejíž druh pozemku dle KN je orná půda, bude znamenat zábor zemědělského půdního fondu; navržené plochy k nezemědělskému využití budou vyhodnoceny v souladu se zákonem č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění a doloženy konkrétními údaji o výměře, kultuře a BPEJ.

Ochrana lesa

- Pozemky lesa nebudou změnou č. 1 dotčeny; plocha změny zasahuje do ochranného pásma lesa na západní straně lokality.

b) požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit,

Řešení změny č. 1 územního plánu nepřepokládá vymezení ploch a koridorů územních rezerv.

c) požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo,

Ve změně č.1 územního plánu nebudou vymezeny plochy veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo.

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

Změna č. 1 ÚP Velká Dobrá nepřepokládá vymezení plochy nebo koridoru s podmínkou zpracování regulačního plánu, územní studie nebo uzavření dohody o parcelaci.

e) případný požadavek na zpracování variant řešení,

Řešení změny č. 1 územního plánu nepřepokládá zpracování variant řešení.

f) požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení,

Obsah dokumentace změny č. 1 bude vyhotoven v rozsahu, stanoveném vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Dokumentace bude

zpracována a vydána jen v rozsahu měněné části, grafická část bude obsahovat pouze výřezy částí dotčených výkresů změnou č. 1 ÚP.

Pořizovatel zajistí vyhotovení "úplného znění" územního plánu zahrnujícího právní stav po vydání změny (je nutno vyhotovit úplné znění textové části; z grafické části se vyhotoví ty výkresy, které jsou změnou dotčeny). Záznamem o účinnosti podle § 14 odst. 1 vyhlášky č. 500/2006 Sb. se opatří změna územního plánu, jeho "úplné znění" se opatří záznamem o účinnosti podle odst. 2 téhož paragrafu.

h) požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území.

Předpoklad – Pořizovatel předpokládá zpracování vyhodnocení vlivů na životní prostředí a následně na udržitelný rozvoj; ve smyslu přílohy č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), a to vzhledem k rozsahu navržené plochy pro výrobu a skladování o rozloze cca 16 200m². Vyhodnocení bude zpracováno v případě požadavku dotčeného orgánu, jestliže vzejde z projednání tohoto návrhu zadání.

- **další požadavky, například požadavky obce, požadavky vyplývající z projednání s dotčenými orgány a veřejností.**

Bude doplněno po projednání zadání změny územního plánu obce.

Přílohy :

- grafická příloha zadání změny – 1 : 5 000

Zpracovali:

Obecní úřad Velká Dobrá:

- Ing. Petr Topinka - fyzická osoba splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti
- Ing. Pavel Hajný – určený zastupitel

Ing. arch. Dana Pokojová, projektant

Zadání změny č. 1 ÚP Velká Dobrá bylo schváleno Zastupitelstvem obce Velká Dobrá dne