

| | | |
|------------------------|------------------------------|--------------------------------------|
| Praha: | 6. 9. 2018 | Městský úřad Dobříš |
| Číslo jednací: | 106696/2018/KUSK | Odbor výstavby a životního prostředí |
| Spisová značka: | SZ_106696/2018/KUSK | Mírové náměstí 119 |
| Vyřizuje: | Ing. Lucie Vrnátová / I. 860 | 263 01 Dobříš |
| Značka: | OŽP/Vrn | |

Krajský úřad Středočeského kraje, se sídlem Zborovská 11, Praha 5, jako věcně a místně příslušný správní orgán, uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 47 odst. 2, s použitím ustanovení § 4 odst. 7, zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto

SOUHRNNÉ VYJÁDŘENÍ

k návrhu **zadání** změny č. 3 územního plánu

Dobříš

Územní plán Dobříš byl vydán Zastupitelstvem města Dobříš dne 2. 9. 2010 opatřením obecné povahy č. 1/2010 a nabyl účinnosti dne 29. 9. 2010. Změna č. 1 územního plánu Dobříš nabyla účinnosti dne 26. 10. 2012. Změna č. 2 územního plánu Dobříš nabyla účinnosti dne 10. 3. 2017.

Zastupitelstvo města Dobříše na 22. zasedání dne 12. 9. 2017 schválilo usnesením č. 21/22/2017/ZM pořízení změny č. 3 územního plánu Dobříše.

Navržené změny:

Lokalita č. 1

Změna funkčního využití zastavitelné plochy Z1(07) z plochy „OM - občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední“ na „plochy smíšené obytné – komerční SK“. Plocha Z1(07) se nachází v ulici Rukavičkářská u rybníka Papež.

Lokalita č. 2

Změna funkčního využití ploch P8a(07) – část, P8b(07), Z9(07), Z11(07), Z12(07) na plochu „VL – výroba a skladování – lehký průmysl“. Podmínka územní studie u ploch P8a + P8b (07) zůstává v platnosti.

Lokalita č. 3

Změna funkčního využití části plochy Z16(11) z VD na VZ – výroba a skladování – zemědělská a lesní výroba.

Lokalita č. 4

Změna funkčního využití části pozemku, který je určený pro komunikaci u zastavitelné plochy Z21(07), z plochy PV1 na plochu BI6 – bydlení v rodinných domech – městské a příměstské.

Lokalita č. 5

U zastavitelné plochy Z10(07) změna podmínek prostorového uspořádání: zvýšení počtu bytů z 15 na 24 bytů, změna max. výšky zástavby ze 2 NP + podkroví na 3 NP, změna koeficientu zastavění z 0,4 na 0,35.

Lokalita č. 6

V návrhu změny č. 3 územního plánu bude pozemek parc. č. st. 2025 v k. ú. Dobříš vymezen jako stabilizovaná plocha označená „SC 1 – plochy smíšené obytné – v centru města“, která bude stanovovat výšku zástavby max. 15,7 m a max. 5 NP (tj. zvýšení stávajícího počtu podlaží 3 NP o 2 nadzemní podlaží).

Lokalita č. 7

Změna funkčního využití plochy „VD – výroba a skladování – drobná a řemeslná výroba“, která se nachází u břehu rybníka Papež, jedná se o bývalé pekárny a v současnosti je objekt využíván např. pro jídelnu, na „plochy SM – smíšené obytné městské“.

Lokalita č. 8

U jižního okraje města – na Chotobuši se v ploše „NS – plochy smíšené nezastavěného území“ nacházejí sádky. Ve změně č. 3 územního plánu bude provedena změna funkčního využití části plochy NS na takovou stabilizovanou funkční plochu, která bude umožňovat stávající využití.

Lokalita č. 9

7.1. Je lokalizována severně od chatové oblasti Vlaška, u hájovny Obora a je využívána pro lesní výrobu. Funkční využití pozemku o výměře 2 062 m², které je v platné územně plánovací dokumentaci „NS – plochy smíšené nezastavěného území“, bude změněno na VZ – výroba a skladování – zemědělská a lesní výroba.

7.2. K hájovně Obora ze severovýchodní strany přímo přiléhá zpevněná plocha a příjezd ke stávající hájovně, jejíž funkční využití bude z lesní plochy NL změněno dle skutečného využití na plochu VZ.

Lokalita č. 10

Lokalita se nachází severně od města Dobříš, v části k. ú. Dobříš, která je pokryta lesy, u hranice k. ú. Dobříš s k. ú. Voznice a přímo navazuje na hájovnu Knížecí Studánky, tj. na zastavitelnou plochu označenou v platné územně plánovací dokumentaci Z7(13). V platné územně plánovací dokumentaci je funkční využití pozemku plochy lesní NL, avšak ve skutečnosti není lesním pozemkem (PUPFL). V návrhu změny č. 3 územního plánu bude funkční využití pozemku změněno dle skutečného druhu pozemku a dle stávajícího využívání pozemku jako zahrada, v nepřípustném využití budou uvedeny jakékoliv nadzemní a podzemní stavby.

Lokalita č. 11

Změna funkčního využití pozemku u rybníka Papež, na kterém je postaven rodinný dům č. p. 228, z plochy VD – plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba na plochu BI – bydlení v RD.

Případné další změny funkčního využití pozemků a ploch v k. ú. Dobříš budou ve změně č. 3 územního plánu provedeny na základě prověření souladu skutečného stávajícího využití ploch a pozemků v celém katastrálním území Dobříš s dosud vydanou a účinnou územně plánovací dokumentací města Dobříš.

Z důvodu ochrany vodních zdrojů bude v textové části změny územního plánu pro území Brodce stanovena pro stabilizované plochy (tj. pro zastavěné území), pro plochy změn (zastavitelné plochy, plochy změn v krajině) a pro nezastavěné území zpřesněna, popřípadě upravena podmínka zákazu studní hlubší než 5 m.

V celém k. ú. Dobříš bude provedena revize podmínek využití a podmínek prostorového uspořádání u každé funkční plochy.

U stávajících chatových oblastí (Větrník, Vlaška a Brodce) bude u funkčních ploch „RI – stavby pro individuální rodinnou rekreaci“ a „SR – plochy smíšené obytné rekreační“ prověřena vhodnost jejich využití pro trvalé bydlení v rodinných domech.

V kapitole „An) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)“ v platné územně plánovací dokumentaci je stanovena zásada etapizace: „Z obytných ploch by neměly být zahajovány další lokality do doby realizace velké většiny rodinných domů v lokalitách Nad Papežem, Javorová, Na Kole a Západní zóna.“ V souvislosti s touto zásadou bude v textové části návrhu změny jednoznačně popsán rozsah uvedených lokalit a jejich lokalizace, popis bude doplněn obrázky s vyznačenými lokalitami.

Je požadováno zpracování variant trasy západního obchvatu - koridoru silnice II/114 pro přeložku města Dobříš (ve změně č. 2 územního plánu koridor označený D02). U každé varianty budou v textové části návrhu změny č. 3 územního plánu uvedeny její přínosy, negativní vlivy a popř. potřeba řešit záležitosti související s realizací obchvatu (např. případná protihluková opatření, provedení opatření na ochranu přírodních hodnot). Návrh vybrané nejvhodnější varianty, který může obsahovat návrhy na upravení této varianty, předloží úřad územního plánování zastupitelstvu ke schválení. V případě neschválení nejvhodnější varianty zastupitelstvem bude z návrhu změny č. 3 územního plánu vypuštěn navržený obchvat, tj. zastavitelné plochy Z13(03), Z15(04) a Z9(01) - funkční využití plocha dopravní infrastruktury – silniční – DS.

1. Odbor životního prostředí a zemědělství

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, na základě jemu svěřených kompetencí podle jednotlivých složkových zákonů na úseku životního prostředí uplatňuje následující požadavky:

Dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (Ing. N. M. Rašáková, l. 842)

Orgán ochrany zemědělského půdního fondu (dále jen ZPF) příslušný dle ustanovení § 13 odst. 1 písm. b) a § 17a písm. a) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon o ochraně ZPF), na základě ustanovení § 5 odst. 2 zákona o ochraně ZPF **požaduje**, aby bylo v dalším stupni pořizování územně plánovací dokumentace provedeno vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF:

Plochy s předpokládaným zábořem ZPF musí být přesně lokalizovány, popsány konkrétními údaji o výměře, kultuře, bonitovaných půdně ekologických jednotkách a třídách ochrany ve smyslu zásad ochrany ZPF uvedených v ustanovení § 4 zákona o ochraně ZPF a v ustanovení § 3 a 4 vyhlášky č. 13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti zákona o ochraně ZPF, a odůvodněny v souladu s ustanovením § 5 odst. 1 zákona o ochraně ZPF.

Na základě těchto údajů bude, popř. nebude udělen souhlas s nezemědělským využitím lokalit. Upozorňujeme, že dle § 4 odst. 3 zákona lze velmi kvalitní zemědělskou půdu zařazenou do I. a II. třídy ochrany odejmout ze ZPF pouze v případech, kdy jiný veřejný zájem výrazně převažuje nad veřejným zájmem ochrany ZPF.

Dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (Ing. N. M. Rašáková, l. 842)

Orgán státní správy lesů příslušný podle ustanovení § 47 odst. 1 písm. b) a § 48a odst. 2 písm. b) zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů **požaduje**, aby bylo v další fázi projednávání územního plánu provedeno **vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa** (dále jen PUPFL) zahrnující výčet dotčených PUPFL, rozsah požadovaného záboru, účel záboru a jeho odůvodnění.

Pokud mají být v návrhu územního plánu vymezeny zastavitelné plochy ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa, doporučuje orgán státní správy lesů, aby bylo tzv. ochranné pásmo

lesa vyznačeno v grafické části územně plánovací dokumentace tak, aby bylo možné předcházet případným sporům ohledně umístování staveb v přílišné blízkosti lesa.

Dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů

Orgán státní správy na úseku ochrany ovzduší příslušný podle ust. § 27 odst. 1 písm. e) zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 11 odst. 2 písm. a) zákona k předloženému návrhu zadání změny č. 3 územního plánu Dobříš **sděluje**:

Obecně by neměla těsně sousedit obytná zástavba a plocha pro výrobu/průmysl nebo činnosti omezující okolní obytnou zástavbu, zejména z důvodu předcházení problémům obtěžování obyvatel hlukem, emisemi, dopravou a zápachem. Jakýkoli průmysl/výroba by měl být umístěn mimo obytnou zástavbu nebo v dostatečné vzdálenosti.

Pokud by v budoucnu do oblasti byla začleněna výroba nebo zdroj s dopady na ovzduší, je provozovatel povinen dodržovat legislativu i v oblasti ochrany ovzduší, např. požádat o příslušná povolení k umístění, stavbě, provozu nových zdrojů. Pokud bude uvažováno o výstavbě stacionárního zdroje vyjmenovaného v příloze č. 2 zákona, je kompetentní rozhodovat krajský úřad. U nevyjmenovaných stacionárních zdrojů je kompetentní rozhodovat místně příslušný obecní úřad s rozšířenou působností, dle § 11 odst. 3 zákona.

Dle zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (Mgr. P. Belešová, l. 808)

K návrhu zadání změny č. 3 územního plánu města Dobříš věcně a místně příslušný vodoprávní úřad podle ust. § 107 odst. 1 písm. a) zákona č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů vydává toto stanovisko:

Dle předloženého návrhu zadání změny č. 3 územního plánu Dobříš, nejsou zcela patrné veškeré lokality, které budou změnou č. 3 územního plánu Dobříš dotčeny. Z tohoto důvodu Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství **požaduje** doplnění mapových podkladů všech lokalit dotčených návrhem změny č. 3 územního plánu Dobříš.

Krajský úřad dále upozorňuje, že při realizaci případné výstavby a osídlování ploch, dotčených návrhem změny č. 3 územního plánu Dobříš, je nutné brát na vědomí **včasně zajištění dostatečné kapacity zásobování pitnou vodou, odvádění a čištění odpadních vod** a postupovat v souladu se schváleným Plánem dílčího povodí Dolní Vltavy vč. tímto plánem stanovených opatření. S ohledem na aktuální nepříznivé klimatické podmínky byla městu Dobříš poskytnuta pomoc v podobě mobilní úpravny vody zapůjčené od Správy státních hmotných rezerv, která aktuálně napomáhá udržet plynulost a dostatečnou kapacitu zásobování obyvatelstva pitnou vodou. Je tedy nutné případné další osídlování přizpůsobit této skutečnosti tak, aby nedocházelo k budoucímu ohrožení plynulých dodávek pitné vody stávajícímu obyvatelstvu.

Dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů

Dotčený správní úřad na úseku prevence závažných havárií při projednávání územně plánovací dokumentace příslušný dle ust. § 43 písm. e) zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě

ust. § 49 odst. 2 zákona k předloženému návrhu zadání změny č. 3 územního plánu Dobříš **neuplatňuje připomínky.**

2. Odbor dopravy (H. Lacková, l. 139)

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor dopravy, jako příslušný silniční správní úřad uplatňující stanovisko k územně plánovací dokumentaci z hlediska řešení silnic II. a III. třídy podle § 40 odst. 3 písm. f) zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů **nemá připomínky.**

3. Odbor kultury a památkové péče

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor kultury a památkové péče, **není příslušný k uplatnění požadavků** k předloženému návrhu zadání změny č. 3 územního plánu Dobříš. S novým stavebním zákonem č. 183/2006 Sb., byla přijata novela zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, kde je v § 26 odst. 2 písm. c), § 28 odst. 2 písm. c) a § 29 odst. 2 písm. c) dána příslušnost správního orgánu státní památkové péče jako dotčeného orgánu příslušného k uplatnění stanoviska k územně plánovací dokumentaci obci s rozšířenou působností.

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 10i odst. 2 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů uplatňuje u pořizovatele podle ustanovení § 47 odst. 2, v souladu s ust. § 4 odst. 2 písm. b) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů toto

STANOVISKO

k návrhu **zadání** změny č. 3 územního plánu

Dobříš

Orgán posuzování vlivů na životní prostředí příslušný podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. d) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen zákon) na základě ust. § 10i odst. 2 zákona, kritérií uvedených v příloze č. 8 zákona a předloženého návrhu zadání **požaduje v následujících etapách pořizování změny č. 3 územního plánu Dobříš zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí (tzv. SEA, dále jen vyhodnocení SEA)**, podle přílohy stavebního zákona.

Pro zpracování vyhodnocení SEA se stanovují následující požadavky:

- Vyhodnotit změnu územního plánu jako celku.
- Vyhodnotit a navrhnout vhodnou regulaci funkčního využití s důrazem kladeným na ochranu veřejného zdraví, všech složek životního prostředí a kulturního dědictví.
- Vyhodnotit možné střety zájmů sousedních ploch s různým funkčním využitím s ohledem na ochranu veřejného zdraví (zejména sousedství obytných ploch a ploch pro skladování - lehký průmysl).
- Vyhodnotit dopravní napojení nových rozvojových ploch, stávající kapacity a možnosti rozšíření veřejné infrastruktury, včetně napojení navržených rozvojových ploch.
- Vyhodnotit vliv na zemědělský půdní fond, pozemky určené k plnění funkcí lesa, podzemní a povrchové vody, odtokové poměry v území a prvky chráněné dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.
- Vyhodnotit vlivy z hlediska změn v uspořádání krajiny a sídla a vliv na krajinný ráz.
- Požadavek na zpracování variantního řešení trasy západního obchvatu – koridoru silnice II/114 je uplatněn, požadujeme vyhodnotit všechny navržené varianty a zhodnotit, která je z hlediska vlivu na životní prostředí a veřejné zdraví nej přijatelnější.
- Vyhodnocení SEA bude obsahovat kapitulu závěry a doporučení včetně návrhu stanoviska příslušného úřadu ke koncepci s uvedením jednoznačných závěrů, zda lze z hlediska negativních vlivů na životní prostředí doporučit schválení jednotlivých navrhovaných ploch a schválení územního plánu jako celku, popřípadě budou navrženy a doporučeny podmínky nutné k eliminaci, minimalizaci či kompenzaci negativních vlivů na životní prostředí a veřejné zdraví.
- Ve vyhodnocení SEA se požadují zohlednit obdržena vyjádření dotčených orgánů z hlediska ochrany životního prostředí a veřejného zdraví uplatněná k návrhu zadání změny č. 3 územního plánu Dobříš.

V příslušné části odůvodnění návrhu změny územního plánu bude uvedeno, jak byly do návrhu změny územního plánu zapracovány podmínky a opatření navržené pro jednotlivé plochy a koridory ve vyhodnocení SEA, případně bude odůvodněno, proč podmínky a opatření uvedené ve vyhodnocení SEA zapracovány nebyly. Uvedený požadavek vyplývá z ustanovení § 53 odst. 5 písm. d) stavebního zákona.

Zároveň příslušný úřad upozorňuje na ust. § 10i odst. 3 zákona, podle kterého může být zpracovatelem vyhodnocení SEA pouze osoba k tomu oprávněná dle § 19 zákona.

V průběhu zpracování vyhodnocení SEA doporučujeme úzkou spolupráci pořizovatele, zpracovatele územního plánu a zpracovatele vyhodnocení SEA, včetně využití předběžného projednání ve smyslu § 15 zákona č. 100/2001 Sb.

Pro účely vydání stanoviska podle § 10g zákona č. 100/2001 Sb. příslušný úřad požaduje předložit návrh změny č. 3 územního plánu Dobříš včetně vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí v rozsahu přílohy stavebního zákona, jež je součástí vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území po obsahové stránce zpracovaného v souladu se stavebním zákonem a platnými prováděcími předpisy.

Odůvodnění:

Předmětem změny územního plánu je změna funkčního využití vymezených zastavitelných ploch, ploch přestavby nebo ploch stabilizovaných v platné územně plánovací dokumentaci. Dále bude provedena revize podmínek využití a podmínek prostorového uspořádání jednotlivých funkčních ploch. U stávajících chatových oblastí bude prověřena vhodnost jejich využití pro trvalé bydlení. U navržené etapizace bude podrobně popsán rozsah lokalit a jejich

lokalizace. Dále budou zpracovány varianty trasy západního obchvatu města Dobříš – koridoru silnice II/114 (vymezen ve zm. č. 2 územního plánu jako koridor D02) s ohledem na přínosy a negativní vlivy, případně budou zhodnocena další opatření spojená s realizací obchvatu.

Některé navrhované plochy mohou zakládat rámec pro realizaci záměrů dle přílohy č. 1 zákona, např. plocha výroby a skladování – lehký průmysl vymezená na části plochy P8a(07) a v plochách P8b(07), Z9(07), Z11(07) a Z12(07) nebo plocha zemědělské a lesní výroby na ploše Z16(11).

Zejména plocha pro lehký průmysl může mít vliv na okolní prostředí, jelikož je obklopena stávající i navrhovanou obytnou zástavbou. V platném územním plánu je lokalita navržena jako plochy smíšené obytné komerční, menší část je určena pro zeleň ochrannou a izolační a drobnou řemeslnou výrobu. Změnu funkčního využití na plochy pro lehký průmysl považuje příslušný úřad za významnou změnu koncepce, která může mít významný negativní vliv na životní prostředí či veřejné zdraví obyvatel (např. hluk, emise, doprava). Plochy se stejným funkčním využitím (výroba a skladování – lehký průmysl) navazují na řešenou lokalitu směrem od obytné zástavby, je nutné zhodnotit kumulaci vlivů, zda rozvojem ploch pro lehký průmysl nedojde k neúnosnému navýšení negativních vlivů na okolní zástavbu.

Dále dojde k navržení variant tras západního obchvatu města Dobříš – koridoru D02 silnice II/114. U každé varianty budou zhodnoceny přínosy, negativní vlivy případně další záležitosti související s realizací záměru. Příslušný úřad požaduje zhodnotit vliv navržených variant trasy obchvatu na jednotlivé složky životního prostředí (např. zábor ZPF, PUPFL, vliv na podzemní a povrchové vody, krajinný ráz, složky chráněné zákonem č. 114/1992 Sb.,...) a vyhodnotit nejvhodnější variantu. Koridor obchvatu se nachází v blízkosti navržených ploch pro bydlení, požadujeme zhodnotit také vliv na veřejné zdraví (hluk, emise).

Příslušný orgán ochrany přírody svým stanoviskem č. j. 106697/2018/KUSK ze dne 20. 8. 2018 vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i odst. 1 zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

Příslušný úřad shledal prověřované změny z hlediska střetů funkčního využití a střetů se složkami životního prostředí za významné a s přihlédnutím ke kritériím uvedeným v příloze č. 8 zákona dospěl k závěru, že koncepci je nutné posuzovat podle zákona o posuzování vlivů na životní prostředí.

Zpracovala: Ing. Lucie Vřňatová, l. 860.

JUDr. Jiří Holub
ředitel Krajského úřadu Středočeského kraje