

ZADÁNÍ

ZMĚNY Č. 4 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘÍŠ

zpracované podle § 9 a přílohy č. 6 vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

pořizovatel:

Městský úřad Dobříš, Odbor výstavby a životního prostředí, úřad územního plánování
Mírové nám. 119
263 01 Dobříš

březen 2025

Úvod

V souladu s § 44 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů rozhodlo Zastupitelstvo města Dobříše dne 16.12.2021 o pořízení změny č. 4 územního plánu Dobříše (dále jen změna č. 4 ÚP) na základě návrhu vlastníka pozemku. Následně zastupitelstvo schválilo další návrhy vlastníků pozemků na změnu využití pozemků a zahrnutí změn do změny č. 4 ÚP. Zadání změny č. 4 ÚP je zpracováno v souladu s § 87 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

a) Vymezení řešeného území

Řešeným územím změny č. 4 ÚP je správní území města Dobříše, tj. katastrální území Dobříš.

b) Popis obsahu navrhované změny územně plánovací dokumentace

1. změna funkčního využití části pozemku parc.č. 1373/10 v k.ú. Dobříš z plochy „ZO – zeleň ochranná a izolační“ (název plochy dle změny č. 3 ÚP) na plochu „DS – doprava silniční“ v rozsahu dle návrhu vlastníka pozemku
2. změny u pozemku parc.č. st. 1846/2 v k.ú. Dobříš na základě návrhu vlastníka pozemku:
 - změna funkčního využití z plochy „OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední“ (název plochy dle změny č. 3 ÚP) na plochu „SM – smíšené obytné městské“
 - vymezení pozemku jako transformační plocha, pro kterou bude stanovena výška zástavby 3 NP (podtyp SM.2)
3. Pozemek parc.č. st. 912 v k.ú. Dobříš bude vymezen jako zastavitelná plocha „BI.8 bydlení individuální“. Pro plochu BI.8 budou stanoveny podmínky prostorového uspořádání: max. zastavěná plocha 76,5 m², výška zástavby: 2 podlaží, max. výška 7,5 m.
4. změna funkčního využití pozemků parc.č. 1896/151 a 1896/153 v k.ú. Dobříš z plochy „ZV – zeleň – na veřejných prostranstvích, veřejně přístupná zeleň“ (název plochy dle změny č. 3 ÚP) na plochu „ZZ – zeleň zahradní a sadová“ pro účel komunitní zahrady na základě Územní studie Brodce, zpracované v květnu 2023. Podmínky využití plochy ZZ ve změně č. 4 územního plánu, které budou platné pouze pro pozemky parc.č. 1896/151 a 1896/153 v k.ú. Dobříš, budou stejné jako podmínky využití ploch „ZS – plochy systému sídelně zeleně – soukromá a vyhrazená“, stanovené v Územní studii Brodce z května 2023. Využití části územní studie Brodce, která určuje využití pozemků parc.č. 1896/151 a 1896/153 v k.ú. Dobříš pro komunitní zahradu, bylo schváleno jako podklad pro pořízení změny č. 4 územního plánu Dobříš.
5. změna funkčního využití pozemku parc.č. 1896/63 v k.ú. Dobříš z plochy „RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (= rekreace individuální)“ na plochu „MU – smíšené krajinné všeobecné“ (dříve název „NS – plochy smíšené nezastavěného území“)
6. prověření souladu změny územního plánu s aktuálně platným Úplným zněním Politiky územního rozvoje ČR (PÚR) a Úplným zněním Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR) a s Územním rozvojovým plánem (ÚRP), který vydala vláda České republiky 28.08.2024

7. aktualizace vymezení zastavěného území v grafické části, uvedení data aktualizace v textové části
8. V návrhu změny č. 4 územního plánu budou jednotlivé řešené lokality řešeny z hlediska možného negativního vlivu hluku ze stávajících i navrhovaných ploch.
9. Pro zpracování návrhu změny č. 4 územního plánu bude jako podklad použita účinná změna č. 5 územního plánu Dobříš.
10. V návrhu změny č. 5 ÚP budou v grafické části uvedena čísla silnic II. a III. třídy a budou vyznačena jejich ochranná pásma v souladu s ustanovením § 30 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

c) Popis účelu navrhované změny územně plánovací dokumentace

Stávající funkční využití a podmínky prostorového uspořádání výše uvedených pozemků, které jsou předmětem změny č. 4 ÚP, stanovené v platné územně plánovací dokumentaci města Dobříše neumožňují realizovat záměry vlastníků pozemků. Účelem změn, které budou navrženy ve změně č. 4 ÚP, je umožnění realizace záměrů vlastníků pozemků. Dále je účelem změny č. 4 ÚP uvedení změny do souladu s nadřazenou územně plánovací dokumentací – s PÚR, ZÚR a ÚRP.

d) Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územně plánovací dokumentace na udržitelný rozvoj území

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství vyloučil významný vliv návrhu zadání změny č. 4 územního plánu na předmět ochrany nebo celistvost evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí a nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů změny č. 4 územního plánu Dobříš na životní prostředí (tzv. SEA).

Není požadováno zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů změny č. 4 na udržitelný rozvoj území.