



ZMĚNA Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ BEŘKOVICE

(vč. srovnávacího textu se zvýrazněním změn ve výrokové části
územního plánu Dolní Beřkovice v příloze č. 1)

Návrh pro společné jednání

Únor 2017

Ing. arch. Milan Salaba

Objednatel:

Obec Dolní Beřkovice,
Klášteří 110, 277 01 Dolní Beřkovice,
Miroslav Hrdý, starosta obce, určený zastupitel

Pořizovatel:

Městský úřad Mělník,
276 01 Mělník, náměstí Míru 1,
Odbor výstavby a rozvoje – úřad úz. plánování,
Lucie Vaňková, odpovědná osoba

Zhotovitel a projektant:

Ing. arch. Milan Salaba
autorizovaný architekt ČKA (č. aut. 01467)
Štefánikova 77/52, 150 00 Praha 5

Údaje o vydání a nabytí účinnosti územního plánu a následných změn:

Územní plán Dolní Beřkovice byl vydán Zastupitelstvem obce Dolní Beřkovice dne 14.10.2009 formou opatření obecné povahy (nabytí účinnosti 11.11. 2009)
--

Změna č. 1 územního plánu Dolní Beřkovice byla vydána Zastupitelstvem obce Dolní Beřkovice dne 14.10.2011 formou opatření obecné povahy (nabytí účinnosti 14.11.2011)

Změna č. 2 územního plánu Dolní Beřkovice byla vydána Zastupitelstvem obce Dolní Beřkovice dne 14.10.2011 formou opatření obecné povahy (nabytí účinnosti 14.11.2011)

Obsah změny územního plánu

A. TEXTOVÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Aa) Vymezení zastavěného území	5
Ab) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	5
Ab1) Rozvoj území obce	5
Ab2) Ochrana a rozvoj hodnot	5
Ac) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
Ac1) Urbanistická koncepce	5
Ac2) Vymezení zastavitelných ploch	5
Ac3) Vymezení ploch přestavby	5
Ac4) Systém sídelní zeleně	5
Ac5) Seznam lokalit řešených změnou č. 3.....	5
Ad) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	8
Ad1) Veřejná občanská vybavenost.....	8
Ad2) Doprava	8
Ad3) Vodní hospodářství.....	8
Ad4) Energetika	8
Ad5) Odpadové hospodářství	8
Ae) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.	8
Ae1) Uspořádání krajiny vč. vymezení ploch	8
Ae2) ÚSES.....	9
Ae3) Prostupnost krajiny	9
Ae4) Protierozní opatření	9
Ae5) Ochrana před povodněmi	9
Ae6) Rekreace	9
Ae7) Dobývání nerostů	9
Ae8) Ochrana proti hluku	10
Af) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	10
Ag) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.....	11
Ah) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	11
Ai) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.....	12
Aj) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, vč. podmínek pro jeho prověření.....	12
Ak) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	12
Al) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb.,.....	12
Am) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	12
An) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	13
Ao) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona.....	13

B. GRAFICKÁ ČÁST ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Ca) Postup při pořízení změny.....	14
Cb) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů	14
Cb1) Soulad s politikou územního rozvoje	14
Cb2) Soulad s plánovací dokumentací vydanou krajem	15
Cc) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování.....	18
Cd) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.....	18

Ce) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	18
Cf) Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	18
Cg) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.)	18
Ch) Sdělení, jak bylo stanovisko podle § 50 odst. 5 stavebního zákona zohledněno, s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly	19
Ci) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	19
Ci1) Vymezení zastavěného území	19
Ci2) Odůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č. 3	19
Ci3) Koncepce rozvoje	19
Ci4) Plochy s rozdílným způsobem využití	20
Ci5) Odůvodnění navržených rozvojových ploch	20
Ci6) Záměry – podněty ke zpracování územního plánu	23
Ci7) Dopravní infrastruktura	23
Ci8) Technická infrastruktura – vodní hospodářství	23
Ci9) Odůvodnění návrhu úpravy systému ÚSES	23
Ci10) Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace	23
Cj) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů	24
Ck) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s dalším postupem (Vyhodnocení splnění požadavků pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny, které jsou součástí schválené „Zprávy o uplatňování ÚP Dolní Beřkovice“)	24
Ck1) Vyhodnocení splnění požadavků zadání	24
Ck2) Vyhodnocení souladu s dalším postupem	24
Cl) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	25
Cm) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkcí lesa	25
Cm1) Úvod	25
Cm2) Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně	26
Cm3) Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení	26
Cm4) Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení	26
Cm5) Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení	27
Cm6) Údaje o poloze ploch vzhledem k průběhu hranice zastavěného území, tras základních zemědělských účelových komunikací a územních ekologických záměrů vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav	27
Cm7) Údaje o stanoveném dobývacím prostoru, nebo chráněném ložiskovém území	27
Cm8) Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů	27
Cn) Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění	27
Co) Vyhodnocení připomínek a stanovisek	28
Co1) Vyhodnocení stanovisek k návrhu změny územního plánu po společném jednání	28
Co2) Vyhodnocení připomínek k návrhu změny územního plánu dle § 50 odst. 3 stavebního zákona	28
Co3) Vyhodnocení stanovisek k návrhu změny územního plánu po veřejném projednání	28
Co4) Vyhodnocení připomínek k návrhu změny územního plánu dle § 52 odst. 3 stavebního zákona	28

D. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

PŘÍLOHA č. 1 - SROVNÁVACÍ TEXT VÝROKOVÉ ČÁSTI ÚZEMNÍHO PLÁNU DOLNÍ BEŘKOVICE (SE ZVÝRAZNĚNÍM ZMĚN)

A Textová část změny územního plánu

Aa) Vymezení zastavěného území

Kapitola se mění takto:

Zastavěné území je vymezeno k datu 30. 1. 2017 nad katastrální mapou platnou k 23. 1. 2017 (k. ú. Vliněves), resp. k 30. 1. 2017 (k. ú. Dolní Beřkovice).

Ab) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Ab1) Rozvoj území obce

Kapitola se doplňuje takto:

Změna č. 3 především upřesňuje vymezení stávajících i rozvojových ploch na základě skutečného stavu (zastavěné plochy), změny limitů (uvolnění ploch pro zástavbu vlivem kabelizace venkovního VN vedení) a doplňuje několik drobných ploch na základě uplatněných požadavků. Veškeré změny jsou v souladu s platnou koncepcí ÚP.

Ab2) Ochrana a rozvoj hodnot

Kapitola se mění takto:

Řešení Změny č. 3 respektuje všechny přírodní, kulturní i civilizační hodnoty. Jednotlivé lokality jsou většinou drobného rozsahu a jejich začlenění do struktury osídlení je citlivé.

Ac) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Ac1) Urbanistická koncepce

Kapitola se doplňuje takto:

Změna č. 3: Celkem je předmětem řešení 14 plošných změn, z toho ve většině případů jde o změny funkcí a upřesnění v rámci zastavěného území či zastavitelných ploch. Pouze dvě lokality představují nové záměry (resp. rozšíření) zastavitelných ploch. U ploch pro bydlení jsou tyto návrhy kompenzovány zrušením zastavitelnosti jiných méně vhodných ploch..

Ac2) Vymezení zastavitelných ploch

Kapitola se doplňuje takto:

U seznamu navržených ploch - připravovaných záměrů k jednotlivým bodům doplňují tyto poznámky:

Z1 - realizovány tři nové záchytné nádrže, popílek se až na výjimky neukládá

(5) - již realizováno

Z2 - částečně realizováno

Z4 - V aktuální nadřazené ÚPD (ZÚR Středočeského kraje) obchvat není obsažen z důvodu umístění na silnici III. tř.

Z5 - V aktuální nadřazené ÚPD (ZÚR Středočeského kraje) je záměr rovněž obsažen, včetně vymezení jako veřejně prospěšná stavba.

Z6 - Z větší části již zastavěno.

Z26 - Část již realizována.

Z27 - Část již realizována.

Z28 - Část již realizována.

Z36 - Již realizováno.

Z39 - Již realizováno.

Za tabulku "Lokalita obytné zástavby - návrh" se vkládá věta: Od doby vydání územního plánu Dolní Beřkovice do června 2016 bylo zrealizováno cca 51 RD.

Na konec kap. Ac2) se vkládá text:

Změna č. 3: K rozšíření zastavitelných ploch dochází jen u dvou lokalit: 3Z10 (VL v rozsahu 0,37 ha, v návaznosti na plochu VD) a 3Z14 (BI v rozsahu 0,53 ha v návaznosti na plochy obdobné funkce, jde o část územní rezervy). Ostatní plochy jsou v zastavěném území, většinou jde o změny využití, uvedení do souladu se skutečným staveb nebo upřesnění vlivem nových požadavků. Zároveň jsou některé plochy rušeny (zcela nebo částečně), včetně přehodnocení ploch územních rezerv. Podrobněji v tabulce v kap. Ac5).

Ac3) Vymezení ploch přestavby

Kapitola se doplňuje takto:

Změna č. 3: Jako přestavbová plocha pro bydlení je vymezena část lokality 3Z3 - bývalá sýpka mezi Nádražní, Komenského a Nerudovou ul. Další plochy přestavby ve smyslu změn v zastavěném území (neboť jsou to fakticky nezastavěné plochy) se navrhuji např. pro smíšené městské využití lok. 3Z6, 3Z7.

Ac4) Systém sídelní zeleně

Kapitola se doplňuje takto:

Změna č. 3: Koncepce zůstává zachována, drobné změny jsou navrženy u lokalit 3Z1 (využití zahrad na OX), 3Z2 (plocha bydlení místo zeleně v koridoru bývalého el. vedení), 3Z3 (bydlení v části plochy je kompenzováno jinými koncepčně založenými plochami veřejné zeleně), 3Z9 (bydlení na ploše navážky, kde zezeň fakticky není), 3Z11 a 3Z13 (plochy zahrad se zahrnují do ploch bydlení), 3Z12 (ruší se návrh bydlení a část plochy se zahrnuje do veřejné zeleně v souladu s charakterem stávajícího využití).

Ac5) Seznam lokalit řešených změnami

Kapitola se doplňuje takto:

Tabulka lokalit (TAB1) - Změna č. 3:

č. lok.	rozloha lokality	současné využití území / využití území dle platného územního plánu	navrhované funkční využití	upřesnění - poznámka
3Z1	0,4 ha	ZS - sídelní zezeň - soukromá a vyhrazená	OX - občanské vybavení – specifické (loděnice)	omezené využití ploch a staveb (loděnice) slučitelných s polohou v záplavovém území Q100
3Z2	0,8ha	ZP - zezeň – přírodního charakteru ZS - sídelní zezeň - soukromá a vyhrazená	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	optimální doplnění zástavby RD poté, co bylo sneseno vrchní vedení VN; v jižní části je parcelace již stanovena, severní část bude komunikačně napojena novou zaslepenou komunikací od severu - z ul. Nerudovy
3Z3	1,07 ha	VD - (stav) ZV - zezeň – na veřejných prostranstvích BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské DS - dopravní infrastruktura – silniční ZV - zezeň – na veřejných prostranstvích	přestavbová plocha areálu býv. sýpky a okolních poz. pro soustředěnou výstavbu RD dle jednotné koncepce - vč. nové komunikace a ploch veřejných prostranství a parkových ploch
3Z4	0,36 ha	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	SV - plochy smíšené obytné - venkovské	pouze upřesnění zastavěné plochy naproti nádraží, se smíšenou zástavbou bydlení a drobného podnikání; zařazení do SV lépe odpovídá stavu a umožní případné dostavby odpovídajícího určení
3Z5	0,11 ha	DS - dopravní infrastruktura – silniční (návrh)	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	jen drobná úprava v zastavitelné ploše bydlení - dříve vymezená plocha pro komunikaci se sjednocuje, aby se nepředjímalá přesná poloha komunikace v rámci plochy

3Z6	0,22 ha	BH - bydlení – v bytových domech OS - občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	SM - plochy smíšené obytné - městské	drobná změna funkce v zastavěném území pro umožnění výstavby penzionu pro seniory
3Z7	0,14 ha	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (návrh)	SM - plochy smíšené obytné - městské	změna funkce zastavitelné plochy v zast. území - pro nespecifikovanou občanskou vybavenost komerční či veřejnou (příp. i penzionu pro seniory)
3Z8	0,20 ha	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (návrh)	VD - plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba	upřesnění skutečného stavu - v ÚP nesprávně vymezené plochy; jde o zachované Lobkowiczské sklepy býv. pivovaru - určení pro sklady ponechat
3Z9	0,54 ha	ZP - zeleň – přírodního charakteru (BI - úz. rezerva)	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	plocha navazující na stávající zástavbu byla v úz. rezervě pro bydlení z důvodu zasahující akt. zóny zápl. území; díky provedeným navážkám je nyní pouze část plochy v Q100
3Z10	0,37 ha	NZ - plochy zemědělské – orná půda (stav)	VL - výroba a skladování – lehký průmysl	rozšíření výrobní plochy ke stávajícímu areálu, při kom. III. tř. (omezení ale vyplývá ze střetu s dosavadní polohou v CHLÚ, částečně i DP)
3Z11	0,1 ha	ZS - plochy systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená (stav)	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	pouze drobná funkční změna v zastavěném území – odstranění nepřesnosti (pozemek je zastavěn stavbou pro ind. rekreaci), uvedení do stavu umožňujícího stavbu RD
3Z12	0,39 ha	ZP - zeleň – přírodního charakteru BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (návrh)	VK1 - výroba a skladování - plochy skladování (bez staveb) ZO - zeleň – ochranná a izolační	rozšíření areálu na nezeměděl. plochu "ostatní plocha - ost. kom.", určení jen pro odstavování techniky; v severní části zachovat vzrostlou zeleň - v kategorii ZO (vč. zrušení zastavitelnosti pro bydlení)
3Z13	0,13 ha	ZS - plochy systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	pouze drobná funkční změna v zastavěném území – zahrnutí zahrady do ploch BI
3Z14	0,53 ha	ZS - plochy systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená (stav) (BI - úz. rezerva)	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské DS - dopravní infrastruktura – silniční	"náhrada" za rušenou zastavitelnou plochu Z31, jde o část úz. rezervy, s lepšími podmínkami a zájmem vlastníků; (omezení ale vyplývá ze střetu s dosavadní polohou v CHLÚ a DP)

Ruší se zastavitelné plochy vymezené platným územním plánem:

č. lok.	rozloha lokality	navrhované využití území dle platného územního plánu	současné využití území (zůstane zachováno po změně č. 3)	upřesnění - poznámka
Z25b (část)	0,21 ha	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	ZS - plochy systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená	část lokality pro bydlení ve Vlněvsi - rozvoj tímto směrem bude omezen, zbývající část plochy bude určena pro rozšíření navazujících ploch pro odstavování techniky, resp. pro ozelenění (pl 3Z12)
Z28c (část)	0,07 ha	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	NZ - plochy zemědělské – orná půda	upřesnění zastavitelné plochy ve Vlněvsi, využity budou jen ucelené pozemky, souvisí i s dostatkem jiných vhodných ploch v sídle
Z31	0,66 ha	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	NZ - plochy zemědělské – orná půda	dostatečné množství vhodnějších zastavitelných ploch ve Vlněvsi, konkrétní zájem je v jiných částech sídla

Ruší se vymezení ploch územních rezerv:

č. lok.	rozloha lokality	účel územní rezervy dle platného územního plánu	současné využití území (zůstane zachováno po změně č. 3)	důvod zrušení, příp. upřesnění, poznámka
R4	0,6 ha	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	NZ - plochy zemědělské – orná půda	dostatečné množství vhodnějších zastavitelných ploch, rozvoj není nutné vymezovat u budoucího obchvatu Vlněvsi

R5 (část)	0,74 ha	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	NZ - plochy zemědělské – orná půda	ruší se pouze část R5, druhá část se převádí do etapy "návrh" (viz plocha 3Z11)
R6	11,46 ha	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	NZ - plochy zemědělské – orná půda	největší potenciální rozvojová plocha v obci je koncepčně vhodná, objektivně je ale realizace ve střednědobém horizontu nereálná
R7	2,12 ha	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	NZ - plochy zemědělské – orná půda	vlastník neuvažuje s nezemědělským využitím
R8	0,54	ZP - zeleň – přírodního charakteru		změna na zastavitelnou plochu (viz plocha 3Z9)
R9	22,29 ha	NV – plochy zemědělské – vinice, produkční sady	NZ - plochy zemědělské – orná půda	změna zemědělského využití (na ovocné sady) nebyla dosud konkretizována, není důvod předjímat v ÚP takové využití

Ad) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Ad1) Doprava

Kapitola se mění takto:

V prvním odstavci se začátek druhé věty: "Ze silniční sítě je v souladu s nadřazenou ÚPD ..." mění takto: "Ze silniční sítě je v souladu s **předchozí** nadřazenou ÚPD ..." a vkládá se poznámka:

Pozn.: I V aktuální nadřazené ÚPD (ZÚR Středočeského kraje) obchvat není obsažen z důvodu umístění na silnici III. tř.*

Na závěr kapitoly se doplňuje:

Změna č. 3: Bez podstatných úprav, pouze drobné upřesnění v těchto lokalitách: 3Z3 (podle navržené parcelace je stabilizována místní komunikace v ploše), 3Z5 (zobecnění plochy pro bydlení - bez stabilizované místní komunikace, jejíž polohu v rámci BI upřesní až podrobné řešení).

Ad2) Vodní hospodářství

Kapitola se doplňuje takto:

Změna č. 3: Sídla Dolní Beřkovice a Vlněves bez koncepčních změn. Napojení na vodovod a splaškovou kanalizaci bude obdobné jako u ostatních ploch (lokality jsou malého rozsahu, nároky na celkové kapacity se díky jiným rušeným plochám nezvyšují).

Pro sídlo Podvlečí je oproti původní koncepci navrženo odkanalizování s napojením na síť Dolních Beřkovic (sběrač v souběhu s komunikací).

Ad3) Energetika

Kapitola se doplňuje takto:

Změna č. 3: Samostatné plochy veřejné vybavenosti nejsou navrženy. Změny využití dvou ploch (3Z6, 3Z7 - plochy smíšené obytné - městské) umožňují využití k výstavbě penzionu pro seniory (typově druh veřejného vybavení).

Ad5) Odpadové hospodářství

Kapitola se doplňuje takto:

Změna č. 3: Platí stávající koncepce.

Ae) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

Ae1) Uspořádání krajiny vč. vymezení ploch

Kapitola se doplňuje takto:

Změna č. 3: Koncepce zůstává zachována. Územní rezerva produkčních ovocných sadů (R9) se ruší. Uvažovaný záměr změny zemědělského využití nebyl dosud konkretizován, proto není důvod předjímat v ÚP specifické využití.

Ae2) Ochrana přírody a krajiny

Kapitola se doplňuje takto:

Pozn.: Změna č. 3 navrhuje změnu koncepce odkanalizování Podvlčí - napojení na splaškovou kanalizaci Dolních Beřkovic.

Ae3) ÚSES

Kapitola se doplňuje takto:

Změna č. 3: Nadřazený ÚSES je v souladu se ZÚR Středočeského kraje, lokální úroveň ÚSES zůstává rovněž beze změny.

Ae4) Prostupnost krajiny

Kapitola se doplňuje takto:

Změna č. 3: Předmět řešení nemá vliv na prostupnost krajiny.

Ae5) Protierozní opatření

Kapitola se doplňuje takto:

Změna č. 3: Předmět změny nevyžaduje řešit protierozní opatření.

Ae6) Ochrana před povodněmi

Kapitola se doplňuje takto:

Změna č. 3: Záplavové území Q₁₀₀ a aktivní zóna záplavového území (AZZÚ) byly do Změny č. 3 převzaty z aktuálních ÚAP ORP Mělník (2016). Obě hranice se částečně liší od předchozího vymezení - jako podklad pro zapracování do ÚPD jsou tato data závazná.

V území AZZÚ je pouze lokalita 3Z1 s využitím OX (regulativy pro tento typ plochy umožňují pouze činnosti a využití slučitelné s polohou v aktivní zóně - tzn. žádné trvalé stavby, oplocení a bariéry).

V území Q₁₀₀ leží zčásti lokalita 3Z9 s využitím BI (důvody zařazení do zastavitelných ploch jsou v části odůvodnění).

Ae7) Rekreace

Kapitola se doplňuje takto:

Předmět změny č. 3 se rekreace netýká.

Ae8) Dobývání nerostů

Kapitola se doplňuje takto:

Změna č. 3: Lokalita 3Z10 je v kolizi s výhradním ložiskem štěrkopísků 3002400, na jehož okraji je záměr navržen (hranice ložiska prochází podél silnice III/24636). Obdobná kolize je zde i se shodně vymezeným chráněným ložiskovým územím 00240000 Vliněves.

Lokalita 3Z14 je limitována střetem s výhradním ložiskem štěrkopísků 3002401 Vliněves, s netěženým dobývacím prostorem 70200 Vliněves a s CHLÚ 00240100 Vliněves. V tomto případě jde o plochu mezi územně stabilizovaným návrhem obchvatu Vliněvsi a zástavbou sídla.

Ae8) Ochrana proti hluku

Kapitola se doplňuje takto:

Změna č. 3: Pro veškeré návrhové plochy platí obdobně výše uvedený požadavek, že veškerá nová obytná zástavba bude splňovat hlukové hygienické standardy.

Af) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Kapitola se doplňuje takto:

Změna č. 3: Zůstává v platnosti regulace platného územního plánu, jednotlivé řešené lokality jsou zařazeny do existujících kategorií ploch s rozdílným způsobem využití (funkcí):

BI	–	bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské: lok. 3Z2, 3Z3, 3Z5, 3Z9, 3Z11, 3Z13, 3Z14
SM	–	plochy smíšené obytné - městské: 3Z6, 3Z7
SV	–	plochy smíšené obytné - venkovské: 3Z4
VD	–	plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba: 3Z8, 3Z14
VL	–	výroba a skladování – lehký průmysl: 3Z10
OX	–	občanské vybavení – specifické (loděnice): 3Z1
DS	–	dopravní infrastruktura – silniční: 3Z3
ZV	–	zeleň – na veřejných prostranstvích: 3Z3
ZO	–	zeleň – ochranná a izolační: 3Z12

Změna č. 3 zavádí novou subkategorii:

VK1	–	výroba a skladování - plochy skladování (bez staveb): 3Z12
-----	---	---

Z § 18 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.) se výslovně vylučuje umístění staveb:

- pro lesnictví (budovy) ve vzdálenosti větší než 100 m od lesa – netýká se oplocení; stavby musí mít zastavitelnou plochu do 50 m² a výšku max. 5 m a bez obytných či pobytových místností
- pro zemědělství – stavby podsklepené, zděné či betonové stavby se zastavitelnou plochou větší než 50 m² a výškou větší než 5 m; připouští se nepodsklepené stavby dřevěné do 50 m² (typu přístřešky pro zvířata, kůlny apod.) bez obytných či pobytových místností,
- pro těžbu nerostů blíže než 150 m od obytných staveb.

Z dopravní a technické infrastruktury lze realizovat pouze liniové stavby tedy např. silnice, cyklostezky, vedení el. energie apod. Vylučují se plošné záměry typu parkoviště, ČOV apod.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití lze připustit realizaci staveb a zařízení technické infrastruktury, která je nezbytná pro využití těchto ploch, a další technicky a ekonomicky odůvodněnou technickou infrastrukturu, a dále dopravní infrastrukturu do úrovně místních a účelových komunikací (včetně).

U terénních úprav většího rozsahu (vyžadující rozhodnutí o umístění stavby) je nutné zpracovat posouzení krajinného rázu. Tyto terénní úpravy není možné realizovat ve významných krajinných prvcích registrovaných i ze zákona.

V nových rozvojových plochách budou povrchové vody z urbanizovaného území dle možností přednostně řešeny možnostmi zasakováním. Ověření vhodnosti zásaku bude prokázáno hydrogeologickým posudkem.

V popisu kategorií ploch s rozdílným využitím se k ploše **VK – výroba a skladování - plochy skladování** doplňuje:

Změna č. 3: **VK1** - výroba a skladování - plochy skladování: z určeného a přípustného využití VK se vylučují objekty, tzn. určení je pouze pro plochy skladování bez staveb

Ag) Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Kapitola se doplňuje takto:

Změna č. 3: Do kategorie veřejně prospěšných staveb určených k vyvlastnění se zařazují:

dopravní infrastruktura:

VD1 - přeložka silnice III/24637 – obchvat Vliněvsi

VD2 - přeložka úseku silnice II/246 v k. ú. Vliněves a Brozánky (odpovídá vymezení veř. prosp. stavby v nadřazené ÚPD – ZÚR Středočeského kraje)

založení prvků ÚSES:

VU1 - RBK 35 (629) – za severním okrajem zástavby D. Beřkovic – v ose vrchního vedení VN, mezi Vejčinou a zdymadlem

VU2 - LBK 112 – severojižním směrem po západním okraji adm. území obce

VU3 - LBK 114 – propojení v ose odvodňovacího kanálu z Vliněveských jezer do Labe – pod Posadovicemi (JV okraj adm. území obce)

Ah) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

Kapitola se mění takto:

Veškeré veřejně prospěšné stavby pro vyvlastnění i předkupní právo se ruší (označeno šedou barvou s přeškrtnutím):

W“ - Plochy a koridory s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva (dle §101 a §170 SZ)

dopravní infrastruktura:

~~WD1 - přeložka silnice III/24637 – obchvat Vliněvsi (odpovídá vymezení veř. prosp. stavby v nadřazené ÚPD – VÚP VÚC Pražského regionu, pod. ozn. D086), Změnou č. 3 se převádí na VD1, pozn.: V aktuální nadřazené ÚPD (ZÚR Středočeského kraje) obchvat není obsažen z důvodu umístění na silnici III. tř.~~

~~WD2 - přeložka úseku silnice II/246 v k. ú. Vliněves a Brozánky (odpovídá vymezení veř. prosp. stavby v nadřazené ÚPD – VÚP VÚC Pražského regionu, pod. ozn. D082), - Změnou č. 3 se převádí na VD2, pozn.: V aktuální nadřazené ÚPD (ZÚR Středočeského kraje) je záměr rovněž obsažen~~

~~WD3 - cyklistická stezka podél Labe - již realizováno~~

~~WD4 - úpravou návrhu se ruší (přeložka úseku silnice III/24637 u cukrovaru napřímení)~~

~~WD5 - kruhový objezd na kom. III/24637 v centru obce (křižovatka s Nádražní ul.) - již realizováno~~

~~WD6 - místní komunikace v sídlech D. Beřkovic a Vliněves, v rozvojových lokalitách - Změnou č. 3 se ruší (část již realizována, ostatní návrhy není nutné vymezovat jako veřejně prospěšné stavby)~~

technická infrastruktura:

~~WT1 - trafostanice N-TS1-7 pro návrhové lokality (úpravou návrhu se snižuje počet TS) - Změnou č. 3 se ruší (návrhy není nutné vymezovat jako veřejně prospěšné stavby)~~

~~WT2 - navržené přeložky vzdušného vedení VN 22 kV - Změnou č. 3 se ruší (návrhy není nutné vymezovat jako veřejně prospěšné stavby)~~

~~WT3 - navržené trasy kabelového vedení VN 22 kV - Změnou č. 3 se ruší (část již realizována, ostatní návrhy není nutné vymezovat jako veřejně prospěšné stavby)~~

~~WT4 - navržené vodovodní řady pro návrhové lokality~~

~~WT5 - navržené kanalizační řady pro odvádění splaškových vod v sídlech D. Beřkovic a Vliněves pro návrhové lokality - Změnou č. 3 se ruší (návrhy není nutné vymezovat jako veřejně prospěšné stavby)~~

~~WT6 - navržená kanalizace Podvlečí vč. ČOV (úpravou návrhu se mění koncepce – nebude výtlačné potrubí do D. Beřkovic)~~

~~WT7 - středotlaký plynovod – doplnění rozvodů v rozvojových lokalitách sídel D. Beřkovic a Vliněves - Změnou č. 3 se ruší (návrhy není nutné vymezovat jako veřejně prospěšné stavby)~~

založení prvků ÚSES:

~~WU1 - RBK 35 (629) – za severním okrajem zástavby D. Beřkovic – v ose vrchního vedení VN, mezi Vejčinou a zdymadlem - Změnou č. 3 se převádí na VU1~~

~~WU2 - LBK 112 – severojižním směrem po západním okraji adm. úz. obce - Změnou č. 3 se převádí na VU2~~

~~WU3 - LBK 114 – propojení v ose odvodňovacího kanálu z Vliněveských jezer do Labe – pod Posadovicemi (JV okraj adm. úz. obce) - Změnou č. 3 se převádí na VU3~~

Změna č. 3: Plochy WD1 a WD2 dosud uvedené v kategorii s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva se mění na VD1 a VD2, tzn. pro plochu nově platí pouze institut vyvlastnění. Důvodem této změny je zamezení situací, kdy po nabídnutí pozemků k odkoupení nebude toto právo využito v zákonem stanovené lhůtě (6 měsíců) a již nebude možné uplatnit institut vyvlastnění.

Plochy WU1, WU2 a WU3 obdobně dosud uvedené v kategorii s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva se mění na VU1, VU2 a VU3, tzn. pro plochy nově platí pouze institut vyvlastnění. Důvodem této změny je novela zákona č. 183/2006 Sb. (SZ) která připouští pro veřejně prospěšná opatření pro zvyšování retenční schopnosti území a založení prvků ÚSES pouze institut vyvlastnění (dle § 170 SZ).

Všechny ostatní plochy (WD3 - WD6, WT1 - WT7) se Změnou č. 3 ruší.

„P“ - Plochy a koridory pouze s možností uplatnění předkupního práva (dle §101 SZ)

Subkapitola se nemění.

„V“ - Plochy a koridory pouze s možností vyvlastnění (dle §170 SZ)

Změna č. 3: - viz předchozí kapitola Ag)

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

Kapitola se mění takto:

Údaje budou aktualizovány v rámci právního stavu po vydání Změny č. 3 územního plánu.

Aj) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Kapitola se doplňuje takto:

Změna č. 3: Část územní rezervy R5 se převádí do etapy "návrh" (- jako plocha 3Z11). Ruší se plochy územních rezerv R4, R6, R7, R8, R9 a část plochy R5.

Ak) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Kapitola se doplňuje takto:

Změna č. 3 nevymezuje žádné plochy ani koridory vyžadující prověření územní studií.

Al) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb.,

Kapitola se doplňuje takto:

Změna č. 3 nevymezuje žádné plochy ani koridory vyžadující zpracování regulačního plánu.

Am) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Kapitola se doplňuje takto:

Předmět změny č. 3 nevyžaduje stanovení etapizace.

An) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Kapitola se mění takto:

Platí ustanovení § 158 zákona č. 183/2006 Sb.

Ao) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

Kapitola se nemění.

B Grafická část změny územního plánu

- | | | |
|----|--|------------|
| 1. | Výkres základního členění území | 1 : 10 000 |
| 2. | Hlavní výkres (výřez pro řešené lokality) | 1 : 5 000 |
| 3. | Výkres veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření | 1 : 10 000 |

O d ů v o d ě n í

Odůvodnění změny č.3 územního plánu Dolní Beřkovic obsahuje textovou a grafickou část.

C. Textová část odůvodnění změny územního plánu

Ca) Postup při pořízení změny

O pořízení Změny č.3 územního plánu Dolní Beřkovic rozhodlo Zastupitelstvo obce Dolní Beřkovic usnesením č. 09/08/2015 ze dne 22.7.2015.

Zástupkyně pořizovatele Lucie Vaňková zpracovala v souladu s ustanovením § 55 odst. 1 stavebního zákona v červnu 2016 „Návrh zprávy o uplatňování územního plánu Dolní Beřkovic“, (dále jen „ZUÚP“), jejíž součástí je kapitola „Pokyny pro zpracování návrhu změny č. 3 ÚP v rozsahu zadání“.

Oznámení projednání a zveřejnění návrhu ZUÚP, jejíž součástí byly pokyny pro zpracování návrhu změny č.3 ÚP v rozsahu zadání bylo oznámeno veřejnou vyhláškou. Návrh ZUÚP a zadání změny č.3 byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 1.7.2016 do 8.8.2016.. Na základě doručených požadavků, podnětů a připomínek upravila pořizovatelka s určeným zastupitelem obce panem Miroslavem Hrdým návrh ZUÚP a zadání změny č. 3 ÚP Dolní Beřkovic a předložili ho zastupitelstvu obce ke schválení.

Upravenou ZUÚP a zadání změny č. 3 ÚP Dolní Beřkovic schválilo Zastupitelstvo obce Dolní Beřkovic dne 26.9.2016 usnesením č. 3c/3/2016.

NÁVRH změny č. 3: Na základě schváleného zadání zpracoval autorizovaný projektant Ing. arch. Milan Salaba návrh změny č. 3 územního plánu Dolní Beřkovic k projednání dle § 50 stavebního zákona.

Dále bude doplněno v další fázi pořizování změny územního plánu.

Cb) Soulad s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů

Cb1) Soulad s politikou územního rozvoje

Dle Politiky územního rozvoje ČR 2008 (schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. 7. 2009 ve znění Aktualizace č. 1 schválené 15. 4. 2015) řešené území obce Dolní Beřkovic se nachází v rozvojové ose OS2 Praha – Ústí nad Labem – hranice ČR/Německo. Z toho pro územní plánování vyplývá: – vytvářet územní podmínky pro řešení protipovodňové ochrany v sevřeném údolí Labe.

Dále se nachází v koridoru dopravní a technické infrastruktury VD1 – vodní doprava – Labe – zabezpečení splavnosti Labe jako vodní cesty mezinárodního významu.

Z aktualizované PÚR ČR 2015 nevyplývají pro řešení změny č.3 ÚP žádné konkrétnější požadavky.

Z republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje (kap. 2.2.) ze pro řešení změny č.3 týkají body:

- (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.

- Návrh změny ÚP obsahuje pouze dílčí změny v území a uvedení do souladu se stavem v území. Veškeré hodnoty jsou v plném rozsahu respektovány a změna žádným způsobem nepřispívá ke zhoršení jejich stavu.

- (26) *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat 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.*
- Změnou č.3 ÚP nejsou vymezovány, navrhovány žádné rozvojové plochy. Změnou č.3 je nově vymezeno záplavové území a v návaznosti na jeho vymezení jsou změnou č.3 navrženy plochy, které se nacházely v platném ÚP v záplavovém území.

Cb2) Soulad s plánovací dokumentací vydanou krajem

ÚP Dolní Beřkovice byl zpracován na základě v té době platného „Územního plánu velkého územního celku Pražského regionu“, který byl schválen v roce 2006. Z této nadřazené dokumentace byly převzaty do ÚP veřejně prospěšné dopravní stavby:

- D086 – Vliněves obchvat (.ú. Vliněves)
- D082 – II/246 přeložka a nové napojení na I/16 (kú. Brozánky, Vliněves),
- a další: prvky územního systému ekologické stability.

V roce 2008 byl zpracován návrh „Zásad územního rozvoje Středočeského kraje“ (ZÚR) Územní plán byl dán do souladu s tímto návrhem. V současné době je platná nadřazená územně plánovací dokumentace ZÚR Středočeského kraje, která byla vydána 7.2.2012 a nabyla účinnosti dne 22.2.2012. Následně vydaná 1. aktualizace ZÚR z 27.7.2015, která nabyla účinnosti dne 26.8.2015 se řešeného území obce Dolní Beřkovice netýká.

Pro změnu ÚP vyplývají:

- a) priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území (kap. 1. Přílohy č. 1 opatření obecné povahy ZÚR ÚK),
- b) zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os (kap. 2.3.,rozvojové oblasti krajského významu)
- c) zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu (kapitola 3)
- d) úkoly pro nakládání s územím, do kterého zasahuje nadregionální a regionální ÚSES (kap. 4.4. Přílohy č. 1 opatření obecné povahy ZÚR ÚK),
- e) upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území (kap. 5. Přílohy č. 1 opatření obecné povahy ZÚR ÚK),
- f) úkoly pro nakládání s územím spadajícím do cílové charakteristiky krajiny „PŘÍRODNÍ“ (kap. 6.8. Přílohy č. 1 opatření obecné povahy ZÚR ÚK),
- g) vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nemístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Pozn.: uvedeny jsou pouze body se vztahem k řešenému území.

Dle písmene a) se jedná o následující body:

- (01) *Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Vyváženost a udržitelnost rozvoje území kraje sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*
- Charakter území zůstane zachován, změna ÚP navrhuje pouze minimální změny v území a současný vztah územních podmínek pro udržitelný rozvoj území proto nebude ovlivněn.
- (06) *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*
- a) *zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;*
- Kulturní krajina ve smyslu krajiny využívané člověkem za účelem udržitelného hospodaření je převážným typem krajiny v území a změna ÚP má na tento stav prakticky nulový vliv – změna využití krajiny nebo jiná opatření jsou navržena pouze v nepatrném rozsahu.
- b) *ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;*
- Byla doplněna regulace terénních úprav v nezastavěném území s cílem minimalizovat vliv těchto zásahů na krajinný ráz. Jiným způsobem změna ÚP krajinný ráz neovlivňuje.
- d) *upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;*
- Koncepce uspořádání krajiny nebyla měněna. Je zachována v podobě z platného ÚP.

- e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.
 - Přírodní zdroje v řešeném území jsou využívány šetrně a v tomto ohledu nenavrhuje změna ÚP žádná opatření.
- (07) *Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách.*

Dle písmene b) se jedná o následující body:

2.3.3. Rozvojová oblast OBk3 Mělník – bod (41) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) stabilizovat dopravní záměry – již respektováno v platném ÚP (není třeba řešit Změnou č. 3) – veřejně prospěšná stavba dopravní D136 – koridor silnice II/246: Brozánky, přeložka a nové napojení na I/16
- b) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity a obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, limity rozvoje území a ochranu krajiny – Změnou ÚP se podstatně nemění rozsah zastavitelných ploch (jen dvě nové lokality, které jsou kompenzovány zrušením zastavitelnosti jiných (vyčíslení jejich rozsahu je uvedeno v kap. Cc). Kromě toho se ruší řada ploch územních rezerv - viz tabulka v kapitole Ci5)
- d) respektovat požadavky na ochranu přírodních hodnot, zejména – evropsky významných lokalit – Labe - Liběchov – přírodní hodnoty jsou respektovány, vymezení EVL zůstává vymezeno beze změn

Dle písmene c) se jedná o následující body:

(130) – a) ZÚR přejímají z PÚR:

- a) stávající vodní cestu úseku Labe (VD1) na území Středočeského kraje (Horní Počaply-Týnec nad Labem) – zohledněno ve stávajícím ÚP – vodní cestu respektuje, změna č.3 ÚP nevyvolává nové řešení

(138) ZÚR stanovují pro územní plánování úkol zajistit vymezení a územní ochranu koridorů pro dopravní stavby:

- a) pro silnice II. třídy koridor v šířce 180m – pouze úsek přeložky II/246, již dříve upřesněno (pro svoji jednoznačnost není nutné územně chránit koridor v plné šířce)

(142) koridor pro umístění stavby D136 – silnice II/246, Brozánky, přeložka a nové napojení na silnici I/16 - řešeno již ve stávajícím ÚP (viz předchozí bod)

Dle písmene d) se jedná o následující body:

(194) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- a) respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;
- V plochách ÚSES nejsou navrženy žádné rozvojové plochy, a jeho funkčnost proto není narušena.

(195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:

- a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací² tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;
- b) zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.
- Současný stav ÚSES je příslušným dotčeným orgánem považován za odpovídající a v souladu se ZÚR.

Dle písmene e) se jedná o následující body:

(197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:

- b) lokality soustavy **NATURA 2000 – evropsky významné lokality** (celkem 125 lokalit) a ptačí oblasti Českolipsko-Dokeské pískovce a mokřady, Křivoklátsko, Rožďalovické rybníky, Údolí Otavy a Vltavy, Žehuňský rybník – Obora Kněžíčky;
- d) plochy pro těžbu nerostných surovin,
- i) **skladebné části ÚSES.**

(198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:

- a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;

- Přírodní hodnoty jsou v plném rozsahu respektovány, změna ÚP obsahuje pouze dílčí změny bez vlivu na ně. Jsou přidány podmínky umístování staveb v nezastavěném území s cílem zamezení vzniku nevhodných dominant a zástavby negativně působící na krajinný ráz.
 - b) *chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);*
- Taková opatření nejsou navržena, koncepce uspořádání krajiny v platném ÚP je vyhodnocena jako dostatečná a není měněna.
 - f) *vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhopat přednostně mimo zvláště chráněná území, lokality soustavy NATURA 2000, mokřadní ekosystémy a v případě střetu posoudit vliv navrhovaných staveb a přijmout náležitá kompenzační a eliminační opatření;*
- Přeložka silnice II/246 je převzata ze ZÚR (stabilizovaná byla již v předchozí nadřazené ÚPD - ÚP VÚC Pražského regionu).
 - j) *při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;*
- ÚSES není změnou ovlivněn. Jeho vymezení je odpovídající a v souladu se ZÚR.
 - l) *řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability;*
- Ke střetu dopravní infrastruktury (přeložka sil. II/246) s ÚSES nedochází.

Dle písmene f) se jedná o následující body:

- (218) *ZÚR vymezují krajinu relativně vyváženou v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:*
- a) *relativně pestrá skladba zastoupených druhů pozemků,*
 - b) *nepřevažují ani ekologicky labilní ani ekologicky stabilní plochy.*
- (219) *ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:*
- a) *dosažení relativně vyváženého poměru ekologických a stabilních ploch,*
 - Změnou č.3 není nutné řešit, celková koncepce byla stanovena v platném ÚP.
 - b) *změny využití území nesmí narušit relativně vyváženou krajinu nebo zabránit dosažení vyváženého stavu.*
 - Změna využití území je navržena pouze v nepatrném rozsahu a celkově nenarušuje vyváženou krajinu ani nebrání dosažení vyváženému stavu.

Dle písmene g) se jedná o následující body:

- (226) *ZÚR vymezují pro účely řízení o vyvlastnění či zřízení předkupního práva veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření v oblasti dopravy, technické infrastruktury, protipovodňové ochrany a územního systému ekologické stability.*
- (230) *ZÚR vymezují koridory pro umístění těchto veřejně prospěšných staveb v oblasti dopravy:*
- D136 – Koridor silnice II/246: Brozánky, přeložka a nové napojení na II/16 – již součástí platného ÚP
- (237) *ZÚR vymezují jako veřejně prospěšná opatření tyto plochy a koridory biocenter a biokoridorů ÚSES:*
- NK 10 – Stříbrný roh – Polabský luh
 - RC 1912 – Beřkovice
 - RK 629 – Žerka – Beřkovice
 - RK 630 – Beřkovice – Vlčí les
 - ÚSES je již součástí platného ÚP.
- (238) *ZÚR stanovují následující požadavky na koordinaci územně plánovací činnosti dotčených obcí při zpřesňování územního vymezení ploch a koridorů pro umístění staveb. Koordinace ploch a koridorů VPS a VPO vymezených ZÚR budou probíhat v území dále uvedených ORP a obcí:*
- VPS dopravní – D 136 (v ÚP D. Beřkovice uvedena jako VD2 - v kategorii VPS určených k vyvlastnění), VPO ÚSES – NK 10, RC 1912, RK 629, RK 630 (v ÚP D. Beřkovice uvedena nefunkční část ÚSES, k založení - t.j. RK 629, pod označením VU1 - v kategorii VPO určených k vyvlastnění).

Cc) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování

Změna č. 3 územního plánu je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, které jsou stanoveny v § 18 a § 19 stavebního zákona. Cílem územního plánování je mimo jiné vytvářet 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 území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. Udržitelný rozvoj území není změnou č. 3 ÚP dotčen.

Rozsah navržených ploch změnou č. 3 ÚP Dolní Beřkovice:

nové zastavitelné plochy:	0,9 ha	(lok. 3Z10, 3Z14)
zrušené zastavitelné plochy:	0,94 ha	(lok. Z25b - část, Z28c - část, Z31)
změny využití v zastavěném území:	4,21 ha	(lok. 3Z1 až 3Z4, 3Z6, 3Z8, 3Z9, 3Z11 až 3Z13)
změny využití zastavitelných ploch:	0,25 ha	(lok. 3Z5, 3Z7)

Vliv změny koncepce na hodnoty území je zcela okrajový. Hodnoty nejsou negativně dotčeny a jsou zachovány podmínky jejich rozvoje stanovené v ÚP.

Cd) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Při zpracování a pořizování změny č.3 územního plánu Dolní Beřkovice bylo postupováno v souladu se zákonem č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, a jeho prováděcích právních předpisů, zejména s:

- vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a
- vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Ce) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno v dalších fázích projednávání změny ÚP.

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

Krajský úřad Středočeského kraje, Odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí 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 životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů, ve svém stanovisku pod 096800/2016/KUSK ze dne 27.7.2016 nepožadoval zpracování vyhodnocení vlivů změny č. 3 ÚP Dolní Beřkovice na ŽP (SEA). Toto vyhodnocení proto není zpracováno.

Cg) Stanovisko krajského úřadu podle § 50 odst. 5 stavebního zákona (zákon č. 183/2006 Sb.)

Zpracování SEA není příslušným orgánem vyžadováno - viz kap. F) Zprávy o uplatňování územního plánu Dolní Beřkovice: Na základě stanoviska dotčeného orgánu Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství č.j.096800/2016/KUSK ze dne 27.7.2016 nebylo orgánem posuzování vlivů na životní prostředí příslušného podle ust. § 20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., a na základě ust. § 10i odst. 2 zákona požadováno zpracování vyhodnocení vlivů změny č.3 ÚP Dolní Beřkovice na životní prostředí (tzv.SEA).

Upozornily však na plochu OX (občanské vybavení specifické – loděnice), že v případě, že předmětná plocha svými parametry v návrhu ÚP bude zakládat rámec pro realizaci záměrů uvedených v příloze č.1 zákona, může být požadováno dodatečné vyhodnocení vlivů změny č. 3 ÚP Dolní Beřkovice na životní prostředí.

Vzhledem k výše uvedenému není proto stanovisko obsaženo.

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

Vyhodnocení vlivů změny č.3 ÚP Dolní Beřkovice na udržitelný rozvoj se nezpracovávalo (viz kap. Cg), sdělení proto není obsaženo.

Ci) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Změnou č.3 se vymezují nové zastavitelné plochy v celkovém rozsahu 0,9 ha, zároveň se ruší zastavitelnost jiných ploch v celkovém rozsahu 0,94 ha (viz kap. Cc) a tabulky v kap. Ci5).

Ci1) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vymezeno (aktualizováno) k datu 30. 1. 2017 a je patrné z výkresu základního členění území, hlavního a koordinačního výkresu.

Při jeho vymezení bylo vycházeno z vymezení v platném územním plánu. Tato hranice byla dále rozšířena o později zastavěné plochy nebo jiné plochy odpovídající metodickému pokynu vydaného Ústavem územního rozvoje (MMR) v září 2013.

Ci2) Odůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č. 3

Pro zpracování změny územního plánu Dolní Beřkovice jsou důvodem následující skutečnosti:

- Schválení novely stavebního zákona (č. 183/2006) s platností od 1. 1. 2013, která upravuje některé zásadní skutečnosti územního plánování, zejména:
 - změny v cílech a úkolech územního plánování (§18 a §19 SZ),
 - změny vztahující se k územnímu plánu (§50 - 55 SZ),
 - změny ve vymezování veřejně prospěšných staveb a opatření (§101 SZ).
- Vydání aktualizace Politiky územního rozvoje.
- Vydání územně plánovací dokumentace kraje, tzn. ZÚR Středočeského kraje, které vstoupily v platnost před vydáním ÚP, nicméně nebyly v dokumentaci zohledněny. Pro územní plán představují tyto dokumenty závazný podklad, který je třeba zohlednit, především potom:
 - vymezení ÚSES regionální a nadregionální úrovně, a stanovení priorit a úkolů s tím souvisejících,
 - zpřesnění rozvojových os a oblastí (specifických oblastí) republikové úrovně převzatých z PÚR ČR) a vymezení rozvojových os a oblastí (specifických oblastí) nadmístního významu, a stanovení priorit a úkolů s tím souvisejících – netýká se řešeného území,
 - vymezení ploch a koridorů pro dopravní a technickou infrastrukturu,
 - další úkoly pro územně plánovací činnost.
- Požadavky na:
 - aktualizaci zastavěného území obce,
 - změnu způsobu využití některých ploch,
 - úpravu podmínek pro odtok srážkových vod v konkrétních lokalitách v řešeném území,
 - úpravu zadání regulačního plánu,
 - další dílčí požadavky uvedené v zadání změny č. 3 územního plánu Dolní Beřkovice

Ci3) Koncepce rozvoje

Všechny řešené lokality respektují koncepci stanovenou územním plánem. V naprosté většině jde o upřesnění vymezení stávajících i rozvojových ploch na základě skutečného stavu (zastavěné plochy), vlivem změny limitů (uvolnění ploch pro zástavbu díky provedené kabelizaci venkovního VN vedení, aktualizované vymezení záplavového území) a požadavků na změny využití některých zastavěných / zastavitelných ploch. Pouze ve dvou případech jsou navrženy nové zastavitelné plochy.

Ci4) Plochy s rozdílným způsobem využití

V několika případech je navržena změna využití ploch - buď na základě uplatněných požadavků, nebo z důvodu upřesnění, nápravy dřívějšího nesprávného zařazení. Důvody a vysvětlení změn jednotlivých ploch je popsáno souhrnně v následující kapitole.

Všechny měněné plochy jsou zařazeny do některé z existujících kategorií ploch s rozdílným způsobem využití (ploch RZV), jejichž regulativy zůstávají rovněž beze změny.

Jediné doplnění je u kategorie VK, k níž se Změnou č. 3 zavádí nová subkategorie **VK1 - výroba a skladování - plochy skladování**. Z určeného a přípustného využití VK se vylučují objekty, tzn. určení je pouze pro plochy skladování bez možnosti staveb. Do kategorie VK1 je zařazena část plochy 3Z12, určená pro požadované rozšíření stávajícího skladového areálu na sousední pozemek stejného vlastníka. Rozšíření bude určeno pouze pro odstavování vozidel a další techniky.

Ci5) Odůvodnění navržených rozvojových ploch

č. lok.	rozloha lokality	současné využití území / využití dle platného územního plánu	navrhované funkční využití	odůvodnění záměru (upřesnění, poznámka)
3Z1	0,4 ha	ZS - sídelní zeleň - soukromá a vyhrazená	OX - občanské vybavení – specifické (loděnice)	požadavek vlastníka poz., vzhledem k poloze zahrady přichází v úvahu jen omezené využití ploch a staveb slučitelných s polohou v záplavovém území Q100 (loděnice - bez jakýchkoliv pevných staveb a jiných překážek)
3Z2	0,8ha	ZP - zeleň – přírodního charakteru ZS - sídelní zeleň - soukromá a vyhrazená	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	pás mezi rodinnou zástavbou a fotbalovým hřištěm, dosud limitovaný ochr. pásmem VN; požadavek vlastníků je oprávněný - jde o optimální doplnění zástavby RD poté, co bylo sneseno vrchní vedení VN; v jižní části je parcelace a dopravní obsluha již stanovena, severní část bude komunikačně napojena novou zaslepenou komunikací od severu - z ul. Nerudovy
3Z3	1,07 ha	VD - (stav) ZV - zeleň – na veřejných prostranstvích BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské DS - dopravní infrastruktura – silniční ZV - zeleň – na veřejných prostranstvích	přestavbová plocha - vhodný požadavek vlastníka k využití areálu býv. sýpky a okolních pozemků pro soustředěnou výstavbu RD dle jednotné koncepce - vč. nové páteřní komunikace lokality, veřejných prostranství a parkových ploch; orientační předpoklad zástavby pro cca 15 RD
3Z4	0,36 ha	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	SV - plochy smíšené obytné - venkovské	pouze upřesnění zastavěné plochy naproti nádraží, se stávající smíšenou zástavbou bydlení a drobného podnikání; zařazení do SV lépe odpovídá stavu a umožní případné dostavby příslušného funkčního využití
3Z5	0,11 ha	DS - dopravní infrastruktura – silniční (návrh)	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	drobná úprava (spíš formálního rázu) v zastavitelné ploše bydlení - dříve vymezená plocha pro komunikaci se sjednocuje s BI, aby se nepředjímala přesná poloha komunikace v rámci plochy; jde o zobecnění, díky němuž se umožní optimální rozvržení plochy vč. dopr. obsluhy až následnou dokumentací
3Z6	0,22 ha	BH - bydlení – v bytových domech OS - občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	SM - plochy smíšené obytné - městské	požadavek obce na drobnou změnu funkce v zastavěném území v centru (mezi výměníkem a bytovým domem) - kategorie SM lépe odpovídá charakteru umístění, vhodné i z hlediska dostupnosti a výhodného napojení na inž. sítě, přichází zde v úvahu i výstavba penzionu pro seniory, příp. pro jiné služby a aktivity

3Z7	0,14 ha	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (návrh)	SM - plochy smíšené obytné - městské	požadavek obce na změnu funkce zastavitelné plochy v zast. území - pro nespecifikovanou občanskou vybavenost komerční či veřejnou (příp. i penzionu pro seniory); rovněž tato plocha má výhody příznivé polohy (mezi novou obytnou zástavbou, zámeckým parkem a centrem), umožňuje dobrou dopr. obsluhu a její nárožní umístění předurčuje k lepšímu "zhodnocení" (ve smyslu využití pro obč. vybavenost)
3Z8	0,20 ha	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (návrh)	VD - plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba	upřesnění skutečného stavu sousední plochy (viz předch. bod 3Z7) - v ÚP dosud nesprávně vymezené plochy; jde o zachované Lobkowiczské sklepy býv. pivovaru - určení pro sklady bude ponecháno
3Z9	0,54 ha	ZP - zeleň – přírodního charakteru (BI - úz. rezerva)	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	plocha navazující na stávající zástavbu byla v úz. rezervě pro bydlení z důvodu zasahující akt. zóny zápl. území; díky provedeným navázkám je nyní pouze část plochy v Q100, akt. zóna sem již nezasahuje; podmíněně lze o zástavbě uvažovat jen s ohledem na okolní stávající zástavbu v obdobných podmínkách - přesto je záměr sporný
3Z10	0,37 ha	NZ - plochy zemědělské – orná půda (stav)	VL - výroba a skladování – lehký průmysl	požadavek vlastníka pozemku na rozšíření výrobní plochy ke stávajícímu sousednímu areálu; poloha při silnici III. tř. (omezení pro využití ale vyplývá z polohy lokality, která je ve střetu s CHLÚ, částečně i DP)
3Z11	0,1 ha	ZS - plochy systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená (stav)	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	vlastník pozemku požaduje pouze drobnou funkční změnu v zastavěném území – odstranění nepřesnosti (pozemek je zastavěn stavbou pro ind. rekreaci), uvedení do stavu umožňujícího stavbu RD je vhodné
3Z12	0,39 ha	ZP - zeleň – přírodního charakteru BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (návrh)	VK1 - výroba a skladování - plochy skladování (bez staveb) ZO - zeleň – ochranná a izolační	požadavek vlastníka na rozšíření stávajícího areálu VK i na sousední pozemek - nezemědělskou plochu "ostatní plocha - ost. kom.", určení využití jen pro odstavování vozidel a jiné techniky - z toho důvodu je navržena subkategorie VK1; v severní části se navrhuje zachovat vzrostlou zeleň - v kategorii ZO (vč. zrušení zastavitelnosti pro bydlení)
3Z13	0,13 ha	ZS - plochy systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	požadavek vlastníka pozemku na drobnou funkční změnu v zastavěném území – zahrnutí zahrady do ploch BI (dosavadní vymezení jednoho pozemku uprostřed zástavby jako soukr. zeleň bylo nesystémové)
3Z14	0,53 ha	ZS - plochy systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená (stav) (BI - úz. rezerva)	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské DS - dopravní infrastruktura – silniční	"náhrada" za rušenou zastavitelnou plochu Z31, jde o část úz. rezervy navržené zčásti zrušit a zčásti převést do návrhu, s lepšími podmínkami a zájmem vlastníků o využití; omezení zastavitelnosti vyplývá z polohy, která je dosud ve střetu s CHLÚ a DP (přičemž jde o území mezi navrženým obchvatem Vliněvsi a zástavbou sídla, tj. prostor s navrženým odpisem zásob - viz obr. "Mapa bloků zásob navrhovaných k odpisu)

Ci6) Záměry – podněty ke zpracování územního plánu

Kromě záměrů uvedených v předchozí kapitole pod č. 3Z1 až 3Z14 byly ve Změně č. 3 řešeny další požadavky vyplývající ze Zprávy o uplatňování o územním plánu - konkrétně dle kap. E) "Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny". Všechny požadavky vyplývající z těchto Pokynů byly prověřeny a splněny. Jejich vyhodnocení je uvedeno v jiných kapitolách textové části odůvodnění.

Ci7) Dopravní infrastruktura

Změnou č. 3 nedochází k podstatným úpravám. V příslušných kapitolách se mění odkazy na nadřazenou ÚPD a veřejně prospěšné stavby (místo ÚP VÚC Pražského regionu ZÚR Středočeského kraje). Přeložka úseku silnice II/116 věcně zůstává stejná, právě tak jako obchvat Vliněvsí (sil. III/24637). V tomto druhém případě již záměr není sledován v nadřazené ÚPD, ani ve veřejně prospěšnými stavbami vymezenými ZÚR. Oba dopravní záměry ale zůstávají jako VPS v ÚP Dolní Beřkovice.

K drobným upřesněním dochází v těchto lokalitách:

3Z3 - podle navržené parcelace je stabilizována místní komunikace v ploše přestavby býv. sýpky. Přestože v podrobnosti ÚP by tato plocha nemusela být dále členěna, bylo převzato optimální rozvržení ploch dle podkladů investora.

3Z5 - návrhová plocha pro bydlení (z platného úz. plánu) byla v tomto případě zobecněna - bez stabilizované místní komunikace, jejíž polohu v rámci BI upřesní až následné podrobné řešení. Platí, že komunikace jsou přípustné ve většině kategorií ploch (zastavěných a zastavitelných, zčásti i v plochách krajinných - viz příslušné regulativy - kap. Af1) výrokové části územního plánu).

Ci8) Technická infrastruktura – vodní hospodářství

Sídla Dolní Beřkovice a Vliněves bez koncepčních změn. Jde o lokality malého rozsahu vesměs v zastavěném území. Jejich napojení na vodovod a splaškovou kanalizaci bude obdobné jako u ostatních ploch (nároky na celkové kapacity se díky jiným rušeným plochám nezvyšují).

Pro sídlo Podvlčí je oproti původní koncepci navrženo odkanalizování s napojením na síť Dolních Beřkovic (sběrač v souběhu s komunikací) - viz zakres v hlavním a koordinačním výkresu. Dle sdělení obce by kapacita ČOV Mělník vyčleněná pro obec Dolní Beřkovice měla i s tímto navýšením postačovat.

Ci9) Odůvodnění návrhu úpravy systému ÚSES

ÚSES není třeba Změnou č. 3 upravovat. Nadregionální a regionální úroveň stabilizovaná v ZÚR Středočeského kraje je totožná s vymezením v předchozí ÚPD (VÚC Pražského regionu). Tzn. územní plán Dolních Beřkovic je s ní plně v souladu - právě tak i lokální úroveň ÚSES.

Ci10) Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace

V územním plánu vymezené veřejně prospěšné stavby bylo třeba přehodnotit tak, aby jejich zařazení odpovídalo ustanovení novely zákona č. 183/2006 Sb. (SZ) která připouští pro veřejně prospěšná opatření pro zvyšování retenční schopnosti území a založení prvků ÚSES pouze institut vyvlastnění (dle § 170 SZ). Obdobné doporučení platí i pro dopravní stavby (- pouze institut vyvlastnění - důvodem je zamezení situací, kdy v případě i předkupního práva by po nabídnutí pozemků k odkoupení např. nemohla obec, kraj, stát toto právo využít v zákonem stanovené lhůtě 6 měsíců a pak by již nebylo možné uplatnit institut vyvlastnění).

V případě dříve vymezených VPS pro místní komunikace a technickou infrastrukturu v jednotlivých lokalitách byly tyto návrhy zrušeny. Jde o podrobnosti, které není nutné vymezovat jako VPS - postačí jiné nástroje (věcné břemeno, dohoda o parcelaci ...), nebo takové zajištění není vůbec nutné.

Cj) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších územních vztahů

Území obce Dolní Beřkovice svou polohou spadá do středních Čech a nachází se podél toku řeky Labe. Území je zahrnuto do rozvojové oblasti OBk3 Mělník.

Cílovou charakteristikou území stanovenou v ZÚR Středočeského kraje je krajina „Relativně vyvážená“. Charakter území tomu odpovídá a navazuje na stav v okolních obcích. ÚP Dolní Beřkovice ani jeho změna nenavrhují opatření ani rozvoj, který by na charakter území, ani v širších vztazích, negativní vliv.

Území obce Dolní Beřkovice je v širších vztazích třeba hodnotit především v ohledu na:

- **Koncepci dopravní infrastruktury a její návaznost** – v tomto směru změna č. 3 ÚP nenavrhuje žádná opatření ani změny oproti současnému stavu. Koncepce dopravy je odpovídající charakteru a nárokům území, koridor pro přeložku silnice II/246 je zachován. Koridor a plocha dopravní infrastruktury – vodní dopravy - zabezpečení splavnosti Labe ÚP respektuje.
- **Návaznost skladebných částí ÚSES**, které byly zpracovány s ohledem na jejich vymezení v ZÚR SK (regionální a nadregionální úroveň).
- **Koncepci krajiny jako celku**, která je vyhodnocena jako odpovídající a je zachována v podobě z platného ÚP.
- **Koncepci veřejné infrastruktury**, která je nastavena s ohledem na její stav v okolních obcích a městech, je vyhodnocena jako odpovídající a je zachována v podobě z platného ÚP.

Ck) Vyhodnocení splnění požadavků zadání, popřípadě vyhodnocení souladu s dalším postupem (Vyhodnocení splnění požadavků pokynů pro zpracování návrhu změny ÚP v rozsahu zadání změny, které jsou součástí schválené „Zprávy o uplatňování ÚP Dolní Beřkovice“)

Ck1) Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Požadavky z pokynů pro zpracování návrhu změny v rozsahu zadání změny byly do změny č.3 ÚP Dolní Beřkovice zpracovány.

Ck2) Vyhodnocení souladu s dalším postupem

Ministerstvo obrany - projektant prověří a zaktualizuje a zpracuje limity v území – jev č. 107, 103, 082 dle aktuálních územně analytických podkladů

- limity prověřeny, zůstávají beze změny (komunikační zařízení, objekt důležitý pro obranu státu zakresleny v koordinačním výkresu)

Ministerstvo dopravy - projektant prověří záměr připravované rekonstrukce trati č.072 v souladu se schválenou Studií proveditelnosti optimalizace trati Kolín-Všetaty-Děčín.

- trať č. 072 je vedena po pravém břehu Labe, tzn. území obce Dolní Beřkovice se netýká

MÚ Mělník – odbor životního prostředí a zemědělství - projektant prověří možnost vymezení plochy bývalé pískovny jako celé území přírodní v návaznosti na stanovené právní předpisy.

- plochy v platném územním plánu a stanovené regulativy byly prověřeny s konstatováním, že jejich vymezení nadále vyhovuje

MÚ Mělník – odbor životního prostředí a zemědělství - projektant prověří aktuální vymezení nadregionálního biokoridoru podél toku Labe, dle platné nadřazené územně plánovací dokumentace.

- vymezení NRBK plně v souladu se ZÚR je zajištěno platným územním plánem (vymezení zůstává shodné s předchozí nadřazenou ÚPD - ÚP VÚC PR)

Středočeské vodárny - projektant posoudí kapacitu podtlakové kanalizace v návaznosti na plánované návrhové plochy

- uvedeno v textové části odůvodnění kap. Cí8)

Krajský úřad Středočeského kraje – Požadavek orgánu ochrany zemědělského půdního fondu

- vyhodnoceno v textové části odůvodnění - kapitola Cm)

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

Záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje, nejsou změnou č.3 navrhovány.

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

Cm1) Úvod

Vyhodnocení je provedeno v souladu se zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, v platném znění po novele č. 41/2015 Sb., dále s vyhl. č. 500/2006 Sb. (příloha č. 7 stanovující obsah odůvodnění ÚP), s metodickým doporučením MMR a MŽP (vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF v ÚP, 08/2013). Z řešených lokalit Změny č. 3 pouze některé podléhají vyhodnocení důsledků řešení na ZPF.

Přehled lokalit řešených změnou č. 2, včetně nevyhodnocovaných lokalit:

- 3Z1 změna využití pozemků v zastavěném území: ZS - sídelní zeleň - soukromá a vyhrazená -> OX - občanské vybavení – specifické (loděnice); nepodléhá vyhodnocení záborů ZPF (nejde o skutečný zábor, protože plocha je určena jen k omezenému využití bez trvalých staveb - vzhledem k poloze v Q₁₀₀ a akt. zóně, podobně jako plocha Z43 platného úz. plánu)
- 3Z2 změna využití pozemků v zastavěném území: ZP - zeleň – přírodního charakteru, ZS - sídelní zeleň - soukromá a vyhrazená -> BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské; plochy pro bydlení se v zastavěném území z hlediska záboru ZPF nevyhodnocují
- 3Z3 změna využití pozemků v zastavěném území (přestavbová plocha): VD - (stav), ZV - zeleň – na veřejných prostranstvích, BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské -> BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské, DS - dopravní infrastruktura – silniční, ZV - zeleň – na veřejných prostranstvích; plochy pro bydlení se v zastavěném území z hlediska záboru ZPF nevyhodnocují
- 3Z4 pouze upřesnění zastavěné plochy: BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské -> SV - plochy smíšené obytné - venkovské; nepodléhá vyhodnocení záborů ZPF
- 3Z5 drobná úprava v zastavitelné ploše: DS - dopravní infrastruktura – silniční (návrh) -> BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské; nepodléhá vyhodnocení záborů ZPF (již vyhodnoceno v rámci úz. plánu - součást lok. Z10a)
- 3Z6 změna funkce v zastavěném území: BH - bydlení – v bytových domech, OS - občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení -> SM - plochy smíšené obytné - městské; plochy pro bydlení se v zastavěném území z hlediska záboru ZPF nevyhodnocují
- 3Z7 změna funkce zastavitelné plochy v zastavěném území: BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (návrh) -> SM - plochy smíšené obytné - městské; plochy pro bydlení se v zastavěném území z hlediska záboru ZPF nevyhodnocují
- 3Z8 pouze upřesnění zastavěné plochy (soulad se stavem): BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (návrh) -> VD - plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba; nepodléhá vyhodnocení záborů ZPF
- 3Z9 změna využití pozemků v zastavěném území: ZP - zeleň – přírodního charakteru (BI - úz. rezerva) -> BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské; plochy pro bydlení se v zastavěném území z hlediska záboru ZPF nevyhodnocují
- 3Z10 nová zastavitelná plocha: NZ - plochy zemědělské – orná půda (stav) -> VL - výroba a skladování – lehký průmysl; podléhá vyhodnocení záborů ZPF**
- 3Z11 funkční změna v zastavěném území – odstranění nepřesnosti: ZS - plochy systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená (stav) -> BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské; plochy pro bydlení se v zastavěném území z hlediska záboru ZPF nevyhodnocují
- 3Z12 funkční změna v zastavěném území: ZP - zeleň – přírodního charakteru, BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (návrh) -> VK1 - výroba a skladování - plochy skladování (bez staveb), ZO - zeleň – ochranná a izolační, část zastavitelné plochy se ruší; nepodléhá vyhodnocení záborů ZPF (již vyhodnoceno v rámci úz. plánu - lok. Z25b, změna je na nezemědělské ploše)

3Z13 funkční změna v zastavěném území: ZS - plochy systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená -> BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské; plochy pro bydlení se v zastavěném území z hlediska záboru ZPF nevyhodnocují

3Z14 **nová zastavitelná plocha: ZS - plochy systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená (stav) (BI - úz. rezerva) -> BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské, DS - dopravní infrastruktura – silniční; podléhá vyhodnocení záborů ZPF**

Cm2) Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ÚPD na ZPF je dokumentováno v grafické části, ve výkresu č. 5.

Označ. lok./ kat. úz.	Funkční využití	Plocha záboru celk.	Kultura	BPEJ	Plocha ZPF	Třída ochrany
3Z10, Dol. Beřkovice	VL - výroba a skladování – lehký průmysl	0,37 ha	orná půda	1.05.01	0,37	III
3Z14, Vliněves	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské DS - dopravní infrastruktura – silniční	0,53 ha	orná půda (p.p.č. 61/12, 61/28, 61/32) ovocný sad (p.p.č. 61/10, 61/11) zahrada (p.p.č. 61/27)	1.05.01	0,53	III

Veškerý navržený zábor činí 9 000 m² (**0,9 ha**), pro rozšíření výroby a sklady a pro bydlení. Z hlediska kvality půdního fondu jsou obě lokality v třídě ochrany III.

Kromě toho je součástí změny i zrušení zastavitelných ploch ve třech lokalitách (resp. jejich částech) - v celkovém rozsahu **0,94 ha** - viz tabulka:

č. lok./ kat.úz.	rozloha lokality	navrhované využití území dle platného územního plánu	současné využití území (zůstane zachováno po změně č. 3)	upřesnění - poznámka
Z25b (část) Vliněves	0,21 ha	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	ZS - plochy systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená	část lokality pro bydlení ve Vliněvsi - rozvoj tímto směrem bude omezen, zbývající část plochy bude určena pro rozšíření navazujících ploch pro odstavování techniky, resp. pro ozelenění (pl 3Z12)
Z28c (část) Vliněves	0,07 ha	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	NZ - plochy zemědělské – orná půda	upřesnění zastavitelné plochy ve Vliněvsi, využití budou jen ucelené pozemky, souvisí i s dostatkem jiných vhodných ploch v sídle
Z31 Vliněves	0,66 ha	BI - bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské	NZ - plochy zemědělské – orná půda	dostatečné množství vhodnějších zastavitelných ploch ve Vliněvsi, konkrétní zájem je v jiných částech sídla

Zároveň se ruší i vymezení většiny ploch územních rezerv (územní rezervy jsou v ÚPD vymezovány jen orientačně, nejsou předmětem vyhodnocování záborů ZPF).

Ostatní lokality řešené změnou č. 3 nepodléhají vyhodnocení.

Cm3) Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení.

Projektantovi není známo, že by řešené lokality byla součástí meliorovaných či jinak zhodnocených ploch.

Cm4) Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení.

Na ploše žádné z navržených lokalit ani v jejich blízkosti se nenachází areály, objekty staveb zemědělské prvovýroby.

Cm5) Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení.

Navržené lokality se nedotknou využitelnosti zemědělského půdního fondu ve smyslu narušení ucelených zemědělských ploch.

Řešením změny nedojde ke střetu lokalit s opatřeními k zajištění ekologické stability krajiny.

Lokality nezasahují do ochranného pásma lesa.

Cm6) Údaje o poloze ploch vzhledem k průběhu hranice zastavěného území, tras základních zemědělských účelových komunikací a územních ekologických záměrů vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav.

Obě lokality leží v těsném sousedství zastavěného území. Žádné stávající zemědělské účelové komunikace nebudou řešením dotčeny.

Ani u jedné z lokalit nejsou známy žádné územní ekologické záměry vyplývající ze schválených návrhů pozemkových úprav.

Cm7) Údaje o stanoveném dobývacím prostoru, nebo chráněném ložiskovém území.

Z hlediska ochrany nerostného bohatství jsou v řešeném území evidována následující výhradní ložiska, chráněná ložisková území a dobývací prostory:

Lokalita 3Z10 je v kolizi s výhradním ložiskem šterkopísků 3002400, na jehož okraji je záměr navržen (hranice ložiska prochází podél silnice III/24636). Obdobná kolize je zde i se shodně vymezeným chráněným ložiskovým územím 00240000 Vliněves.

Lokalita 3Z14 je limitována střetem s výhradním ložiskem šterkopísků 3002401 Vliněves, s neteženým dobývacím prostorem 70200 Vliněves a s CHLÚ 00240100 Vliněves. V tomto případě jde o plochu mezi územně stabilizovaným návrhem obchvatu Vliněvsi a zástavbou sídla.

Cm8) Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.

Lokalita 3Z14 je navržena jako "náhrada" za rušenou zastavitelnou plochu Z31. Jde o část úz. rezervy navržené zčásti zrušit a zčásti převést do návrhu, s lepšími podmínkami a zájmem vlastníků o využití; omezení zastavitelnosti vyplývá z polohy, která je dosud ve střetu s CHLÚ a DP (přičemž jde o území mezi navrženým obchvatem Vliněvsi a zástavbou sídla, tj. v prostoru s navrženým odpisem zásob. Bezprostředně navazuje na zastavěné území, resp. zastavitelnou plochu. Z hlediska kultur se jedná o zahrady, sady, ornou půdu. Optimálně by tam byla využita část území mezi obchvatem Vliněvsi a zástavbou sídla - na plochách v soukromém vlastnictví, se zájmem žadatelů o výstavbu (narozdíl od jiných méně vhodných ploch, které jsou touto změnou zčásti navrženy ke zrušení zastavitelnosti). Z urbanistického hlediska jde o vhodné řešení.

Druhá lokalita (3Z10) pro rozšíření výroby a skladů vychází také z podnětu vlastníka pozemku. Přestože je navržena v návaznosti na plochu obdobného využití, nelze považovat tento záměr za jednoznačný. Hlavní překážku tvoří střet s výhradním ložiskem a CHLÚ (viz předchozí kapitola). Z urbanistického hlediska jde o jedno z možných řešení.

Cn) Rozhodnutí o námitkách včetně samostatného odůvodnění

Bude doplněno v další fázi pořizování změny územního plánu.

Co) Vyhodnocení připomínek a stanovisek

Co1) Vyhodnocení stanovisek k návrhu změny územního plánu po společném jednání

Bude doplněno v další fázi pořizování územního plánu.

Co2) Vyhodnocení připomínek k návrhu změny územního plánu dle § 50 odst. 3 stavebního zákona

Bude doplněno v další fázi pořizování územního plánu.

Co3) Vyhodnocení stanovisek k návrhu změny územního plánu po veřejném projednání

Bude doplněno v další fázi pořizování územního plánu.

Co4) Vyhodnocení připomínek k návrhu změny územního plánu dle § 52 odst. 3 stavebního zákona

Bude doplněno v další fázi pořizování územního plánu.

D. Grafická část odůvodnění změny územního plánu

Grafická část odůvodnění změny územního plánu obsahuje následující výkresy:

4.	Koordinační výkres	1 : 5 000
5.	Výkres širších vztahů	1 : 50 000
6a, 6b.	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (výřezy D. Beřkovice, Vliněves)	1 : 5 000

Všechny tyto výkresy jsou nedílnou součástí odůvodnění změny č. 3 územního plánu Dolní Beřkovice.