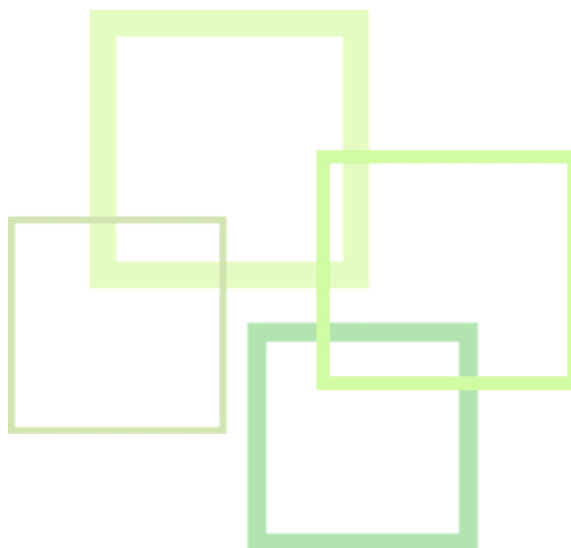


ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘICHOVIC



TEXTOVÁ ČÁST – VÝROK

NÁVRH KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

OBJEDNATEL:

Město Dobřichovice

IČO 00241181

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Dobřichovice

Vítova 61, 252 29 Dobřichovice

ZÁSTUPCE POŘIZOVATELE:

Ing. Ladislav Vich

PRISVICH, s.r.o.

IČO 27101053

ZHOTOVITEL:

Ing. Václav Jetel

IČO 71672494

PROJEKTANT:

Ing. Václav Jetel, Ph.D.

autorizovaný architekt pro územní plánování – ČKA 3541

AUTOŘI ZMĚNY:

Ing. Václav Jetel, Ph.D.

Ing. arch. Gloria Abu Zummarová

Ing. Matěj Mach

.....
podpis a autorizační razítko

Ing. Václav Jetel
autorizovaný architekt pro územní plánování



SEZNAM DOKUMENTACE

dle Přílohy č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb.

Obsah výroku Změny č. 2 územního plánu Dobřichovic:

Textová část změny územního plánu – výrok

Grafická část změny územního plánu

I.A Výkres základního členění území	1 : 5 000
I.B Hlavní výkres	1 : 5 000
I.C Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1 : 5 000

Obsah odůvodnění Změny č. 2 územního plánu Dobřichovic:

Textová část odůvodnění změny územního plánu

Grafická část odůvodnění změny územního plánu

II.A Koordinační výkres	1 : 5 000
II.B Výkres širších vztahů	1 : 50 000
II.C Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1 : 5 000

Obsah

A.	Vymezení zastavěného zemí	5
C.	Urbanistická koncepce.....	5
D.	Koncepce veřejné infrastruktury	5
E.	Koncepce uspořádání krajiny	6
F.	Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití.....	6
G.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	7
J.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou	7
K.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	8
L.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	8
M.	Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků	8
N.	Stanovení pořadí provádění změn v území	9
O.	Vymezení definic pojmů	9

Textová část Územního plánu Dobřichovic ve znění Změny č. 1 se Změnou č. 2 mění takto:

A. Vymezení zastavěného zemí

- (1) V prvním odstavci se zrušuje datum zastavěného území a předání katastrální mapy „28. 6. 2024“ a nahrazuje se datem „25. 3. 2026“.

C. Urbanistická koncepce

C.1 Vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a systému sídelní zeleně

- (2) Tabulka vymezení zastavitelných ploch se mění takto:
- a) doplňuje se zastavitelná plocha v následujícím znění:

„Z.15	HU.2	<i>Plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní všeobecné – výroba a obchod</i>	<i>Pražská</i>	<i>0,02“</i>
-------	------	---	----------------	--------------

- b) doplňuje se zastavitelná plocha v následujícím znění:

„Z.16	HU.3	<i>Plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní všeobecné – výroba a obchod s bydlením</i>	<i>Dědina</i>	<i>1,56“</i>
-------	------	--	---------------	--------------

- c) doplňuje se zastavitelná plocha v následujícím znění:

„Z.17	BI.3	<i>Plochy bydlení – bydlení individuální – zahradní čtvrť</i>	<i>Polní</i>	<i>5,02“</i>
-------	------	---	--------------	--------------

- d) doplňuje se zastavitelná plocha v následujícím znění:

„Z.18	BV	<i>Plochy bydlení – bydlení venkovské</i>	<i>Pod Bukovkou - jih</i>	<i>0,18“</i>
-------	----	---	---------------------------	--------------

D. Koncepce veřejné infrastruktury

D.1 Doprava

D.1.1 Dopravní stavby

- (3) Vkládá se nová tabulka vymezující dopravní koridory v následujícím znění:

„Pro doplnění potřeb územní jsou navrženy tyto dopravní koridory:

Označení koridoru	Popis
CNU.1	Nová okružní křižovatka na křížení ulic Pražská, Karlická a Vítova.“

- (4) V tabulce vymezující dopravní propojení je pro propojení D21 slovo „Anglické“ nahrazeno slovem „Francouzské“.

D.2 Technická infrastruktura

D.2.3 Energetika

- (5) Do odstavce Zásobování elektrickou energií je doplněn výrok v následujícím znění:

„Umísťování fotovoltaických zařízení je přípustné v plochách výroby VU a na střechách objektů v zastavěném území. Umísťování nesmí mít negativní vliv na historické a kulturní hodnoty území.

Umísťování větrných elektráren je nepřípustné.“

E. Koncepce uspořádání krajiny

- (6) Tabulka vymezení ploch změn v krajině se mění takto:

- a) doplňuje se plocha změny v krajině v následujícím znění:

„K.4	ZK	Plochy zeleně – zeleň krajinná	0,69“
------	----	--------------------------------	-------

- b) doplňují se plochy změn v krajině v následujícím znění:

„K.5	ZK	Plochy zeleně – zeleň krajinná	0,86
K.6	ZK	Plochy zeleně – zeleň krajinná	1,25“

E.1 Územní systém ekologické stability (ÚSES)

- (7) Do druhé věty prvního odstavce je doplněn výrok „regionální biocentrum RBC.539406 Lety“.

F. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

F.1 Vymezení pojmů regulativů

- (8) Upravuje se číslování pojmů takto:

1. Zastavěnost
2. Maximální velikost stavby
3. Procento zahrady
4. Regulovaná výška stavby
5. Maximální výška stavby,
6. Minimální velikost pozemku“.

F.3 Plochy s rozdílným způsobem využití

- (9) Ruší v regulativech ploch BI.1 – plochy bydlení – bydlení individuální – vily na velkých pozemcích v Hlavním využití výrok „(Nevztahuje se na zastavitelnou plochu Z05)“.
- (10) Doplňuje do regulativů ploch BI.3 – plochy bydlení – bydlení individuální – zahradní čtvrť do Podmínek prostorového uspořádání regulativ Minimální velikosti pozemku výrok „v ploše Z.17 1 200 m²“.
- (11) Doplňuje do regulativů ploch BH – plochy bydlení – bydlení hromadné do Podmínek prostorového uspořádání regulativ Zastavěnosti výrok „(je kalkulována z celé výměry ploch BH)“.

- (12) Doplnuje do regulativů ploch VU – plochy výroby a skladování – výroba všeobecná do Hlavního využití výrok „fotovoltaická zařízení“.

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

G.2 Veřejně prospěšné stavby

- (13) Tabulka vymezení veřejně prospěšných staveb se mění takto:
- doplňuje se veřejně prospěšná stavba v následujícím znění:

„VD.2	Okružní křižovatka na křížení ulic Pražská, Karlická a Vítova“
-------	--

J. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou

- (14) Vymezuje se nová kapitola „J. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou“.
- (15) Doplnuje se obsah kapitoly J. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou v následujícím znění:

„Obsahem plánovací smlouvy budou zejména závazky města a stavebníka vázané na stanovené záměry, rámcový obsah plánovací smlouvy je možné uzpůsobit danému záměru.

Plánovací smlouva bude řešit zejména:

Realizaci veřejné infrastruktury:

- závazek stavebníka k vybudování nezbytné technické, dopravní a zelené infrastruktury na vlastní náklady v parametrech odpovídajících příslušným normám;
- prokázání dostatečné kapacity napojovacích bodů technické a dopravní infrastruktury (kapacity ČOV, zdrojů pitné vody, dopravních napojení lokality);

Majetkoprávní vypořádání:

- závazek stavebníka k bezúplatnému převodu vybudované infrastruktury a pozemků pod ní do vlastnictví města, nebo do vlastnictví oprávněných správců sítí, nedohodnou-li se strany výslovně jinak;
- zajištění bezodkladného přístupu a užívání infrastruktury veřejností do doby jejího převodu;

Finanční participace:

- úprava finanční spoluúčasti stavebníka na vybudování či úpravě veřejné infrastruktury a občanského vybavení obce (zejména kapacity školských zařízení, ČOV, veřejných prostranství), jejichž potřeba je vyvolána předmětným záměrem, nedohodnou-li se strany výslovně jinak;

Harmonogram (je-li pro plochu relevantní):

- stanovení závazného časového harmonogramu realizace záměru, který zaručí, že veřejná dopravní a technická infrastruktura bude zkolaudována a předána do užívání před nebo nejpozději současně s uvedením hlavních staveb do provozu;“

- (16) Doplnuje se tabulka vymezující plochy podmíněné plánovací smlouvou v následujícím znění:

„V územním plánu jsou vymezeny následující plochy podmíněné plánovací smlouvou:

<i>Označení</i>	<i>Název</i>	<i>Lhůta</i>
<i>PS.1</i>	<i>Polní</i>	<i>6 let od nabytí účinnosti změny č. 2 ÚP Dobřichovic“</i>

K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

- (17) Upravuje se číslování kapitoly z „J.“ na „K.“.

- (18) Tabulka vymezující územní studie se mění takto:

- a) upravuje se lhůta US.1 do následujícího znění: *„6 let od data nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Dobřichovic“.*
- b) doplňuje se plocha podmíněná územní studií US.2 v následujícím znění:

<i>„US.2</i>	<i>Polní</i>	- <i>Územní studie navrhne parcelaci řešeného území a umístění staveb s cílem vytvoření kvalitního přechodu sídla a zemědělské krajiny</i> - <i>Prověří možnosti dopravní obslužnosti lokality ze stávající ulice Polní, případně v kombinaci s napojením z ulic Americká a Viničná, nebude zřizována nová komunikace pro automobilový provoz v severní části lokality</i> - <i>Není přípustné navrhovat slepé komunikace bez zajištění pěší prostupnosti území, každá komunikace musí být napojena buď na sousední komunikaci, nebo záhumení cestu</i> - <i>Navrhne trasování propojení D21 v trase stávajících cest v krajině a prodloužení ulice Francouzská</i> - <i>V rámci ploch změn v krajině K.5 a K.6 navrhne záhumení cestu se zelení pro pěší a cyklisty v trase propojení D32</i>	<i>6 let od data nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Dobřichovic“</i>
--------------	--------------	--	--

L. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

- (19) Upravuje se číslování kapitoly z „K.“ na „L.“.

M. Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

- (20) Upravuje se číslování kapitoly z „L.“ na „M.“.

N. Stanovení pořadí provádění změn v území

- (21) Vymezuje se nová kapitola „N. Stanovení pořadí provádění změn v území“.
- (22) Doplnuje se obsah kapitoly N. Stanovení pořadí provádění změn v území v následujícím znění:

Územním plánem jsou stanoveny plochy, u kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno splněním etapizace (stanoveným pořadím provádění změn). U zastavitelných ploch a ploch přestavby, které nejsou níže uvedeny, není pořadí provádění změn stanoveno a lze je využívat bez omezení.

V územním plánu jsou vymezeny následující plochy s podmíněným pořadím provádění změn v území:

Označení	Název	Podmínky pro zahájení etapy
Z.17	Polní	- Podmínkou zahájení etapy je vyčerpání 90 % výměry zastavitelných ploch Z.1, Z.2, Z.3, Z.5 a Z.6 (celková výměra těchto ploch k datu stanovení etapizace činí 9,04 ha) - Společně s plochou Z.17 musí být realizovány plochy změn v krajině K.5 a K.6.

Pojem vyčerpání výměry zastavitelné plochy je vyložen v kapitole O. Vymezení definic pojmů

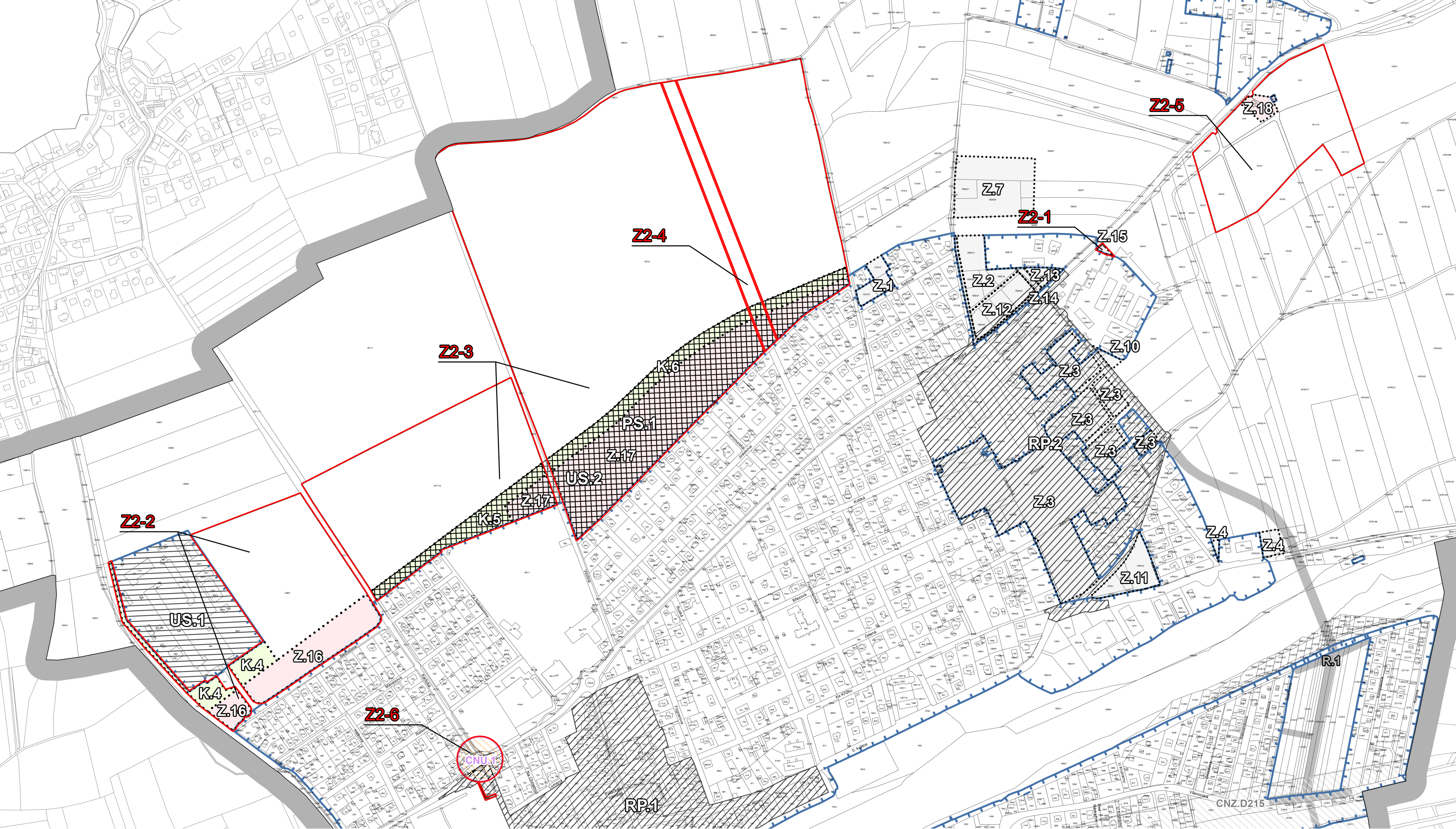
O. Vymezení definic pojmů

- (23) Upravuje se číslování kapitoly z „M.“ na „O.“.
- (24) Doplnuje se pojem 1.2.21 Vyčerpání zastavitelné plochy v následujícím znění:

„1.2.21

Vyčerpání zastavitelné plochy – pro účely vyhodnocení splnění podmínek etapizace se do vyčerpané výměry zastavitelné plochy započítává výměra zastavěných stavebních pozemků. Zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku.

Pro zamezení účelového vyčerpání kapacity se však pro účely výpočtu započítává do vyčerpané výměry zastavěný stavební pozemek o velikosti maximálně 1200 m², v ploše Z.5 1670 m². Případná výměra zastavěného stavebního pozemku přesahující tyto maximální hodnoty se do splnění 90 % limitu nezapočítává.“



LEGENDA

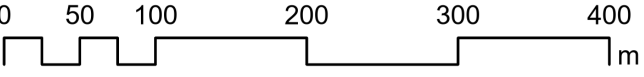
- hranice řešeného území
- hranice zastavěného území k 25. 3. 2026
- hranice k.ú.
- hranice parcel KN k 25. 3. 2026
- lokality řešené Změnou č. 2
- zastavitelné plochy
- plochy změn v krajině
- plochy a koridory podmíněné uzavřením plánovací smlouvy
- plochy a koridory podmíněné zpracováním územní studie
- koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezený ÚP pro dopravní infrastrukturu

Podpis a autorizační razítko

ZHOTOVITEL:
Ing. Václav Jetel Ph.D., autorizovaný architekt pro ÚP
ČKA 03541

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘICHOVIC
I.A VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - výřez

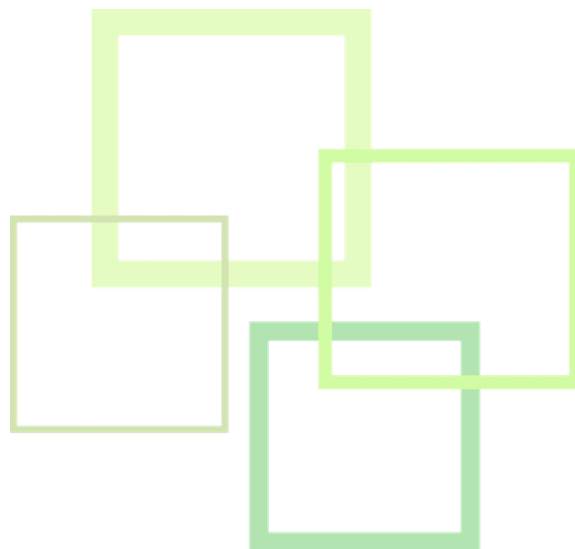
NÁVRH KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ
A VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ



OBJEDNATEL: Město Dobřichovice, IČO 00241181
POŘIZOVATEL: Městský úřad Dobřichovice, Vítova 61, 252 29 Dobřichovice
ZHOTOVITEL: Ing. Jetel Václav, IČO 71672494
PROJEKTANT: Ing. Václav Jetel, Ph.D., ČKA 03541

DATUM: ČERVEN 2026 MĚŘÍTKO: 1:5 000

ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘICHOVIC



TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ

OBJEDNATEL:

Město Dobřichovice

IČO 00241181

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Dobřichovice

Vítova 61, 252 29 Dobřichovice

ZÁSTUPCE POŘIZOVATELE:

Ing. Ladislav Vich

PRISVICH, s.r.o.

IČO 27101053

ZHOTOVITEL:

Ing. Václav Jetel

IČO 71672494

PROJEKTANT:

Ing. Václav Jetel, Ph.D.

autorizovaný architekt pro územní plánování - ČKA 3541

AUTOŘI ZMĚNY:

Ing. Václav Jetel, Ph.D.

Ing. arch. Gloria Abu Zummarová

Ing. Matěj Mach

.....
podpis a autorizační razítko

Ing. Václav Jetel
autorizovaný architekt pro územní plánování



OBSAH

A. Stručný popis postupu pořízení územního plánu	5
B. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona č. 283/2021 Sb. 5	
B.A Soulad s cíli a úkoly územního plánování.....	5
B.B Soulad s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.....	5
C. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů	6
D. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací.....	7
D.A Soulad s Politikou územního rozvoje	7
D.B Soulad s Územním rozvojovým plánem.....	14
D.C Soulad se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.....	14
E. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny	20
F. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti	26
G. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,	26
H. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí	27
I. Zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3,	27
I.A Vymezení zastavěného území.....	27
I.C Urbanistická koncepce	27
I.D Koncepce veřejné infrastruktury	29
I.E Koncepce uspořádání krajiny	31
I.F Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití	32
I.G Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci	32
I.J Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou.....	33
I.K Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	33
I.L Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu	33
I.M Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků	33
I.N Stanovení pořadí provádění změn v území.....	34

I.O	Vymezení definic pojmů.....	34
J.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení,.....	35
K.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	35
L.	Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení	36
M.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	36
N.	Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění	42
O.	Text s vyznačením změn vyvolaných změnou územního plánu	42

A. Stručný popis postupu pořízení územního plánu

Stručný popis postupu pořízení územního plánu je uveden v samostatné složce pořizovatele.

B. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.

B.A Soulad s cíli a úkoly územního plánování

Změna č. 2 územního plánu je zpracována v souladu s cíli a úkoly územního plánování, jak je stanoveno v § 38 a 39 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů a splňuje požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavků na ochranu nezastavěného území. Nemá negativní vliv na veřejné zdraví, při respektování navržené koncepce, dodržení stanovených podmínek pro využití ploch a pokynů pro rozhodování v území.

CÍLE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

§ 38 odst. 1) - 5) - Návrh změny č. 2 nemá zásadní vliv na cíle územního plánování naplňované vydaným územním plánem.

ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

§ 39 odst. 1 písm. a) – s)

Změna č. 2 nemá zásadní vliv na plnění úkolů územního plánování naplňované vydaným ÚP.

B.B Soulad s požadavky zákona č. 283/2021 Sb.

Při zpracování změny č. 2 Územního plánu Dobřichovic bylo postupováno v souladu s příslušnými ustanoveními stavebního zákona a vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Dokumentace změny územního plánu včetně jeho odůvodnění byla zpracována podle přílohy č. 8 zákona č. 283/2021 Sb., Stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Územně plánovací dokumentace je vybranou činností ve výstavbě a je zpracována oprávněnou osobou.

Zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon

ČÁST PRVNÍ	(§ 1-14)	- Změna je zpracována dle stavebního zákona, použité termíny jsou v souladu s termíny dle SZ;
ČÁST DRUHÁ	(§ 15-37)	- Při pořizování změny bylo postupováno v souladu s požadavky těchto § SZ;
ČÁST TŘETÍ	(§ 38-40)	- Změna respektuje cíle a úkoly územního plánování (viz kap. B.1), vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno;
	(§ 44-49)	- Zpracovatel změny územního plánu je autorizovaným architektem pro obor územní plánování – je v souladu se SZ; pořizovatel má oprávnění od MMR ČR pro výkon územně plánovací činnosti; určeným zastupitelem byl zvolen Ing. arch. Filip Kándl.
	(§ 56-57)	- Koordinační výkres obsahuje náležitosti dle SZ.

	(§ 59)	- Změna je vypracována v souladu s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace;
	(§ 72-73)	- Změna respektuje stanovenou formu územně plánovací dokumentace a další ustanovení;
	(§ 80-84)	- Změna je vypracována v souladu s požadavky a principy příslušných ustanovení o územním plánu;
	(§ 87-105)	Zadání změny bylo zpracováno v souladu s příslušnými ustanoveními. - Návrh změny územního plánu byl pořízen a zpracován dle obsahu změny územního plánu, následné úkony budou provedeny v souladu se SZ;
	(§ 108-111)	- Změna územního plánu byla pořízena a zpracována dle požadavků na Změnu územně plánovací dokumentace dle SZ.
	(§ 116)	- V rámci zpracování změny byla provedena aktualizace zastavěného území dle příslušného ustanovení.
ČÁST ČTVRTÁ	(§ 139-142)	- Změna je zpracována v souladu s příslušnými nároky na vymezení pozemků a veřejných prostranství.
ČÁST PÁTÁ	(§ 170)	- V rámci změny č. 2 byla vymezena jedna stavba s možností vyvlastnění.
ČÁST DVANÁCTÁ	(§ 323 – 324)	- Vzhledem k pořizování a zpracování změny v přechodném období je postupováno dle příslušných ustanovení.

Vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu

Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic respektuje požadavky vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu. Územní plán byl převeden do jednotného standardu Změnou č. 1 územního plánu Dobřichovic, Změnou č. 2 územního plánu Dobřichovic je jednotný standard respektován, pouze je aktualizován datový model v souladu s platným zněním vyhlášky.

Jednotný standard (dle § 59 Zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon a příslušných částí vyhlášky č. 157/2024 Sb.)

Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic je zpracována v plném souladu s požadavky na jednotný standard územně plánovací dokumentace. Datový model plně odpovídá specifikacím stanoveným vyhláškou č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

Protokol o kontrole dat elektronickým kontrolním nástrojem:

Pořizovatel ve spolupráci se zpracovatelem provedl kontrolu souladu územního plánu s jednotným standardem. Kontrola byla provedena validačním nástrojem na Národním geoportálu územního plánování dne 22.6.2026 s výsledkem „Bez chyb, s varováními“ Protokol bude pořizovatelem uložen v dokladové části pořízení územního plánu.

C. Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Změna územního plánu je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a s požadavky dotčených orgánů.

Změna územního plánu respektuje:

- podmínky ochrany zdravých životních podmínek v souladu se zákonem č. 258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví;
- zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon);
- zájmy civilní a požární ochrany pro zvýšení bezpečnosti obyvatel a návštěvníků území především dle zákona č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému;
- nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, a požadavky zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví;
- požadavky z hlediska požární ochrany, dle zákona č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů a podle § 7 odst. 8 písm.;
- požadavky zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů;
- požadavky zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu.

Vyhodnocení souladu se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů je uvedeno v samostatné složce pořizovatele.

D. Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

D.A Soulad s Politikou územního rozvoje

Z Politiky územního rozvoje ČR (PÚR) ve znění aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, 6, 7 a změn č. 9 a 8 závazných od 1. 10. 2025, vyplývají požadavky, které se soustředí do následujících oblastí:

Vyhodnocení souladu Změny č. 2 s Celostátními prioritami územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území:

Priorita 1 (odst. 14, 14a PÚR)

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.

Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí, ve vazbě na rozvoj primárního sektoru zohlednit ochranu kvalitních lesních porostů, vodních ploch a kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic naplňuje tuto prioritu důsledným zasazením vymezených ploch do logické návaznosti na stávající zastavěné území, čímž respektuje a uchovává ráz jedinečné urbanistické struktury a tradici osídlení. Ochrana jedinečné kulturní krajiny je zajištěna vytvořením funkčních zelených přechodů (plochy K.4, K.5 a K.6), které tvoří plynulý přechod mezi novou zástavbou a volnou krajinou. Ekonomický a sociální rozvoj je vyvážen s ochranou přírodních hodnot a nejkvalitnější orné půdy prostřednictvím institutu etapizace u plochy Z.17, čímž je dosaženo souladu mezi rozvojovými potřebami obce a principy udržitelného rozvoje.

Priorita 2 (odst. 15 PÚR)

Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel.

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic předchází prostorově sociální segregaci důsledným navázáním nových rozvojových ploch na stávající sídelní strukturu, čímž zamezuje vzniku izolovaných enkláv. V rámci nápravy historických stavů a narovnání dokumentace po soudním rozhodnutí dochází ke stabilizaci plochy bydlení venkovského v prostorově odloučené lokalitě. Toto vymezení však pouze reflektuje historický stav a současně stanovuje podmínky, které znemožňují další plošné rozšiřování této lokality. Tímto přístupem je eliminováno riziko narůstání sociální segregace.

Priorita 3 (odst. 16, 16a PÚR)

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

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

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic naplňuje princip integrovaného rozvoje území prostřednictvím komplexní koordinace prostorových, odvětvových a časových hledisek. Namísto jednostranného prosazování rozvojových ploch jsou tyto provázány s požadavky na ochranu krajinných hodnot (K.4–K.6) a s řešením kritických míst v dopravní infrastruktuře. Časová hlediska jsou ošetřena vymezením etapizace u plochy Z.17, která zaručuje hospodárné využívání území v závislosti na skutečné potřebě a přednostním využití vnitřních rezerv.

Priorita 4 (odst. 17 PÚR)

Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v strukturálně postižených krajích a hospodářsky a sociálně ohrožených územích a napomoci tak řešení problémů v těchto územích. Vytvářet podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti.

Vyhodnocení: Ačkoliv se řešené území nenachází ve strukturálně postiženém území Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic naplňuje tuto prioritu vymezením plochy pro smíšenou výrobu (Z.16), která vytváří podmínky pro rozvoj místních pracovních příležitostí. Podmínky pro zvýšení mobility a dostupnosti v území jsou zajištěny vymezením koridoru pro stavbu okružní křižovatky.

Priorita 5 (odst. 18 PÚR)

Podporovat vyvážený a polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet územní předpoklady pro posílení vazeb mezi městskými a venkovskými oblastmi s ohledem na jejich rozdílnost z hlediska přírodního, krajinného, urbanistického i hospodářského prostředí.

Vyhodnocení: Změna se této priority nedotýká

Priorita 6 (odst. 19 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic zajišťuje ochranu nezastavěného území a ZPF zavedením etapizace u plochy Z.17, která podmiňuje její využití předchozím vyčerpáním 70 % vnitřních rozvojových rezerv obce. Negativním důsledkům suburbanizace a fragmentaci krajiny předchází vymezení souvislých ploch krajinné zeleně (K.4, K.5, K.6), které definují pevnou hranici sídla a plní protierozní a retenční funkci. Rozvoj je směřován do lokalit s přímou návazností na stávající dopravní a technickou infrastrukturu, čímž jsou minimalizovány nároky na veřejné rozpočty.

Priorita 7 (odst. 20, 20a PÚR)

Chránit přírodní funkce a krajinné hodnoty před negativními vlivy vytvářením podmínek pro umísťování rozvojových záměrů do co nejméně konfliktních lokalit a podporovat potřebná zmírňující a případně kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti respektovat veřejné zájmy ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněných oblastí přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Dále vytvářet územní podmínky pro zvyšování a udržování ekologické stability volné krajiny, zajištění ekologických funkcí přírodních stanovišť a jejich obnovu, implementaci a respektování územních systémů ekologické stability, ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích a zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové kvality krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury a při vymezování ploch pro bydlení, občanskou vybavenost, výrobu a skladování. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny, uplatňovat integrované přístupy k předcházení a řešení environmentálních problémů.

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic lokalizuje rozvojové záměry v přímé návaznosti na stávající sídelní strukturu a doplňuje je o kompenzační opatření v podobě ploch krajinné zeleně (K.4, K.5, K.6). Tyto plochy zvyšují ekologickou stabilitu, plní protierozní funkci a podporují retenci vody v území. Ochrana ZPF u bonitně cenných půd je garantována institutem etapizace u plochy Z.17. Prostupnost krajiny a ochrana krajinného rázu je zajištěna respektováním historických polních cest a vymezením pevných, zelení definovaných hranic zastavitelného území, které brání nežádoucímu rozrůstání sídla do volné krajiny.

Priorita 8 (odst. 21 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic naplňuje tuto prioritu vymezením souvislých ploch krajinné zeleně (K.4, K.5 a K.6) na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny. Tyto plochy vytvářejí nezastavitelný zelený pás, který slouží jako prostor pro krátkodobou rekreaci obyvatel a zajišťuje měkký přechod sídla do krajiny. Veřejná prostupnost území je garantována respektováním historických polních cest a vymezením nového propojení (D32), čímž je zachována celistvost nezastavěného území a jeho dostupnost pro obyvatele i v rámci nových rozvojových ploch.

Priorita 9 (odst. 22 PÚR)

Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy udržitelného cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo). Centra osídlení v turisticky atraktivních oblastech, s ohledem na specifické místní podmínky a hodnoty z hlediska kulturního a přírodního dědictví, pokud možno rozvíjet jako póly rozvoje cestovního ruchu poskytující vybavenost pro rekreaci a zázemí pro turisty.

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic naplňuje tuto prioritu úpravou trasování propojení D21 a D32, které přispívají k celkové prostupnosti území a jeho turistickému využití.

Priorita 10 (odst. 23 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic naplňuje tuto prioritu vymezením koridoru pro realizaci okružní křižovatky, která zvyšuje bezpečnost a plynulost dopravy. Zkvalitnění infrastruktury a dostupnosti území je dále podpořeno úpravou trasování propojení D21 a D32, které zkvalitňují prostupnost krajiny. Ochrana obytných oblastí před negativními účinky dopravy a výroby je zajištěna vymezením ploch krajinné zeleně (K.4), které vytvářejí funkční odstup.

Priorita 11 (odst. 24, 24a PÚR)

Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména u center osídlení a uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou

infrastrukturou přímo podmínit. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou dopravní infrastrukturu. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou, pěší).

Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti a skladování na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových, logistických nebo zemědělských areálů.

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic naplňuje tuto prioritu vymezením koridoru pro stavby okružní křižovatky, která přímo zvyšuje bezpečnost a plynulost dopravy v klíčovém uzlu. Rozvoj nových ploch je navázán na stávající dopravní síť a zkvalitněním prostupnosti území pro environmentálně šetrné formy dopravy je zajištěno úpravou trasování propojení D21 a D32.

Priorita 12 (odst. 25 PÚR)

Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho, přehřívání atd.) s cílem jim předcházet a minimalizovat jejich negativní dopady. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území a využívání přírodně blízkých opatření pro zadržování a akumulaci povrchové vody tam, kde je to možné s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu, jako jedno z adaptačních opatření v případě dopadů změny klimatu.

V území vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání srážkových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní a sucha.

Při vymezování zastavitelných ploch zohlednit hospodaření se srážkovými vodami.

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic naplňuje tuto prioritu vymezením ploch krajinné zeleně (K.4, K.5, K.6), které zvyšují přirozenou retenci srážkových vod a působí jako preventivní protierozní ochrana. Tato přírodně blízká opatření zlepšují mikroklimatické podmínky a zmírňují účinky sucha i přívalových srážek. Hospodaření se srážkovými vodami u nových zastavitelných ploch je zajištěno požadavkem na vsakování v místě dopadu, což je u plochy Z.17 přímo podmíněno souběžnou realizací doprovodné zeleně, požadavkem na výměru pozemků a stanovením podmínky územní studie.

Priorita 13 (odst. 26 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic naplňuje tuto prioritu tím, že nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy ani plochy veřejné infrastruktury v záplavových územích.

Priorita 14 (odst. 27 PÚR)

Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře

těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami.

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

Vyhodnocení: Změna se této priority nedotýká.

Priorita 15 (odst. 28 PÚR)

Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby udržitelného rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně zelené infrastruktury a veřejných prostranství. Vytvářet podmínky pro rozvoj území s dostupnou krajinou a sídelní zelení a pro rozvoj kvalitních veřejných prostranství s dostatečným zastoupením vegetačních prvků. Návrh a ochranu kvalitních městských nebo venkovských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností. Při vymezování ploch bydlení a stanovování podmínek pro rozvoj bydlení zohledňovat požadavky na veřejná prostranství.

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic naplňuje tuto prioritu vymezením ploch krajinné zeleně (K.4, K.5, K.6), které tvoří základní prvky zelené infrastruktury a zajišťují přímou dostupnost krajiny z nově zastavitelných ploch. U rozvojové plochy bydlení Z.17 je kvalita veřejných prostranství a dostatečné zastoupení vegetace garantováno požadavkem na zpracování územní studie a uzavření plánovací smlouvy. Tento přístup umožňuje koordinaci mezi veřejným zájmem a soukromým sektorem, čímž zajišťuje dlouhodobě udržitelné a kvalitní sídelní prostředí s potřebnou veřejnou infrastrukturou.

Priorita 16 (odst. 29 PÚR)

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

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic vytváří podmínky pro rozvoj pěší a cyklistické dopravy úpravou trasování propojení D21 a D32, která zvyšují prostupnost sídla a zajišťují vazbu na okolní krajinu. Souběžně vymezené plochy krajinné zeleně (K.4, K.5, K.6) tvoří doprovodný prostor pro tyto environmentálně šetrné formy dopravy, čímž propojují nové rozvojové plochy bydlení a výroby se stávající infrastrukturou a veřejnými prostranstvími v souladu s požadavky na kvalitu životního prostředí.

Priorita 17 (odst. 30 PÚR)

Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti. Je nezbytné vytvářet územní podmínky pro zásobování pitnou vodou a pro optimální odvádění a čištění odpadních vod. Při vymezování nových zastavitelných ploch zohledňovat možnost napojení na stávající veřejnou technickou infrastrukturu.

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic zohledňuje nároky na technickou infrastrukturu vymezením nových zastavitelných ploch v bezprostřední návaznosti na stávající síť veřejné

infrastruktury. Tím je zajištěno hospodárné a efektivní napojení rozvojových záměrů na existující kapacitní zdroje. Dlouhodobá udržitelnost a kvalita technického vybavení území je u plochy Z.17 dále garantována požadavkem na pořízení územní studie a uzavření plánovací smlouvy, což umožní podrobnou koordinaci kapacit a trasování sítí v rámci celého nového urbanistického celku.

Priorita 18 (odst. 31, 31a PÚR)

Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, případně z dalších nízkouhlíkových zdrojů, včetně zajištění bezpečného zásobování území energiemi, šetrné k životnímu prostředí a kulturním hodnotám území, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik.

Prověřovat podmínky v území pro snižování množství oxidu uhličitého formou jeho ukládání do přírodních horninových struktur a upřesnění vymezování ploch a koridorů pro zařízení k ukládání oxidu uhličitého do přírodních horninových struktur včetně vymezování ploch a koridorů pro přepravní síť.

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovice naplňuje tuto prioritu vytvořením podmínek pro decentralizovanou a šetrnou výrobu energie z obnovitelných zdrojů, konkrétně přípustností fotovoltaiky v plochách výroby (VU) a na střechách objektů v zastavěném území. Tímto přístupem je v souladu s úkoly pro specifickou oblast (SOB10) zajištěna ochrana nezastavěného území a zemědělské půdy před neúčelnými zábory. Negativní vlivy na životní prostředí a panorama údolí Berounky jsou minimalizovány striktním vyloučením větrných elektráren a výslovnou podmínkou ochrany historických a kulturních hodnot sídla. Úkoly týkající se ukládání oxidu uhličitého nejsou pro řešené území relevantní vzhledem k absenci vhodných geologických struktur, přičemž navržené řešení nebrání rozvoji technické infrastruktury nadmístního významu.

Vyhodnocení souladu Změny č. 2 územního plánu Dobřichovic s vymezenými rozvojovými oblastmi, rozvojovými osami a specifickými oblastmi:

Dobřichovice leží mimo vymezené rozvojové oblasti a osy.

Řešené území je součástí specifické oblasti **SOB9** – Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem.

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic naplňuje relevantní úkoly územního plánování především vymezením ploch krajinné zeleně K.4, K.5 a K.6, které zvyšují retenční schopnost území a zajišťují protierozní ochranu v souladu s potřebami specifické oblasti SOB9. Hospodaření se srážkovými vodami je u nových rozvojových ploch Z.15, Z.16 a Z.17 řešeno požadavkem na přednostní vsakování v místě dopadu, zatímco napojení na vodohospodářskou infrastrukturu a zajištění protipožární bezpečnosti vychází z přímé vazby na stávající síť a je u větších záměrů garantováno územní studií a plánovacími smlouvami. Tímto integrovaným přístupem je zajištěna ochrana přirozeného vodního režimu v krajině i udržitelnost technického vybavení v urbanizovaném prostředí.

Řešené území je součástí specifické oblasti **SOB10** – Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z energie slunečního záření.

Vyhodnocení: Změna č. 2 definuje podmínky pro rozvoj zdrojů energie ze slunečního záření při plném respektování limitů ochrany kulturních a krajinných hodnot. Úkol přednostního využití zastavěného území je naplněn plošným povolením instalace fotovoltaiky na střechách objektů, zatímco potenciál pro zrychlené zavádění OZE, včetně související infrastruktury a případné akumulace, je koncentrován do ploch výroby všeobecné VU.

Řešené území je součástí specifické oblasti **SOB11** – Specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z větrné energie.

Vyhodnocení: Změna č. 2 prověřila a vyloučila možnost umístování výroben energie z větrné energie zejména z následujících důvodů:

Ochrana krajinného rázu a přírody – vzhledem k poloze v těsném sousedství CHKO Český kras a přírodního parku Hřeben je umístění VTE nepřípustné z důvodu ochrany jedinečného panoramatu údolí Berounky. Výškové dominanty tohoto typu by představovaly cizorodý prvek, který by zásadně degradoval estetickou hodnotu krajiny a mohl by negativně ovlivnit migrační trasy chráněného ptactva a netopýrů.

Nevhodné přírodní podmínky – konfigurace terénu s hluboce zaříznutým údolím neposkytuje stabilní a dostatečně silné proudění vzduchu nezbytné pro efektivní provoz větrných elektráren. Výskyt turbulencí a nízký větrný potenciál v údolní poloze činí realizaci těchto záměrů technicky nevhodnou a ekonomicky neúčelnou.

Střet s rezidenční funkcí – vysoká hustota osídlení a charakter Dobřichovic jako rezidenčního sídla neumožňují dodržení nezbytných odstupových vzdáleností od obytné zástavby. V rámci katastru nelze eliminovat negativní vlivy hluku, infrazvuku a stroboskopického efektu, které by přímo narušovaly kvalitu bydlení a veřejné zdraví obyvatel.

D.B Soulad s Územním rozvojovým plánem

Územní rozvojový plán vymezuje pro řešené území koridor konvenční železniční dopravy, trať úsek Beroun-Praha DD09. Vzhledem k jeho vymezení také v ZÚR SK je Změnou č. 2 územního plánu Dobřichovic respektován. Dále vymezuje Nadregionální biokoridor (včetně vložených regionálních biocenter) NRBK22-2001-24 - Karlštejn – Koda (22) – NRBK (2001-24), uvedené prvky ÚSES jsou v územním plánu vymezeny a respektovány. Vydaný Územní rozvojový plán (ÚRP) není v současné době závazný pro pořizování ÚPD a jejich změn, do doby nabytí účinnosti Změny č. 1a ÚRP.

D.C Soulad se zásadami územního rozvoje Středočeského kraje

Pro území obce jsou nadřazenou územně plánovací dokumentací Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR), ve znění Aktualizací č. Aktualizací č. 1, 2, 3, 6, 7, 10, 11, 8, 9, 12, 14, 15 a 16.

Vyhodnocení souladu Změny č. 2 územního plánu s kapitolou A) Priority územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území:

Priorita (01)

Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu a udržitelný rozvoj Středočeského kraje, založený na vyváženém vztahu územních podmínek pro hospodářský rozvoj, sociální soudržnost obyvatel a příznivé životní prostředí kraje. Priority uvedené v následujících článcích jsou základním východiskem pro zpracování územně plánovací dokumentace a územně plánovacích podkladů – na úrovni kraje i obcí – a pro vytváření územních podmínek pro jejich realizaci při rozhodování o změnách v území.

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic naplňuje tuto prioritu vyváženým vymezením ploch pro hospodářský rozvoj (Z.16), sociální potřeby obce v podobě ploch pro bydlení (Z.17) a ochranu

životního prostředí prostřednictvím ploch krajinné zeleně (K.4, K.5, K.6). Udržitelný rozvoj sídla je zajištěn logickou návazností rozvojových záměrů na stávající zastavěné území, respektováním historické kontinuity územního plánování a zavedením institutu etapizace, který zaručuje hospodárné a vyvážené využívání území v dlouhodobém horizontu.

Priorita (02)

Vytvářet územní podmínky pro změny v území související s umísťováním aktivit mezinárodního a republikového významu dle platné Politiky územního rozvoje a významných záměrů nadmístního významu k naplnění cílů a opatření strategických rozvojových dokumentů na úrovni Středočeského kraje.

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic se této priority nedotýká.

Priorita (03) - Článek zrušen. Číslování následujících článků se nemění.

Priorita (04)

Vytvářet územní podmínky pro zachování a rozvíjení polycentrické struktury osídlení kraje založené na městech Kladno, Mladá Boleslav, Příbram, Beroun, Mělník, Kralupy nad Vltavou, Slaný, Rakovník, Benešov, Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, Neratovice, Říčany a blízkých městech Kolín-Kutná Hora, Nymburk-Poděbrady.

Rozvíjet sídelní, pracovištní a obslužnou funkci ostatních center osídlení, zejména ORP: Vlašim, Sedlčany, Čáslav, Mnichovo Hradiště, Votice, Hořovice, Dobříš, Český Brod.

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic se této priority nedotýká.

Priorita (04a)

Podporovat stabilizaci a postupné zlepšování stavu složek životního prostředí, zejména v silně urbanizovaných oblastech. Vytvářet územní podmínky pro postupné snižování zátěže obytného a rekreačního území hlukem a emisemi z dopravy a výrobních provozů. Plochy pro umístění chráněných staveb nevymezovat v území, ve kterém lze v budoucnu důvodně předpokládat překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění a realizace staveb dopravní, případně technické infrastruktury nadmístního významu.

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic přispívá ke stabilizaci životního prostředí vymezením ploch krajinné zeleně (K.4, K.5, K.6). Nové plochy pro bydlení nejsou navrhovány v místech s předpokládanou nadlimitní hlukovou zátěží.

Priorita (04b)

Vytvářet územní podmínky pro výsadbu zeleně, přednostně ve vysoce urbanizovaných oblastech (zelené pásy) a v oblastech s dlouhodobě zhoršenou kvalitou ovzduší nebo vysokou intenzitou zemědělského využití.

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic naplňuje tuto prioritu vymezením ploch krajinné zeleně (K.4, K.5, K.6). Tyto plochy vytvářejí zelený pás na rozhraní zastavitelného území a volné krajiny, čímž vymezují hranici sídla vůči intenzivně zemědělsky využívaným plochám a přispívají ke zlepšení kvality ovzduší a mikroklimatu v urbanizovaném území.

Priorita (05)

Vytvářet územní podmínky:

a) pro zkvalitnění a rozvoj

- dopravní infrastruktury mezinárodního a republikového významu,
- dopravního propojení spádových center osídlení,
- systémů dopravní obsluhy, zejména integrované hromadné dopravy a šetrných druhů dopravy (železniční, cyklistická a pěší doprava) v návaznosti na ostatní dopravní systémy kraje;

b) pro odstraňování dopravních závad spojených s nežádoucím omezováním plynulosti dopravy a snižování bezpečnosti motorového i nemotorového provozu, zejména v zastavěném území;

c) pro minimalizaci rozsahu fragmentace krajiny, je-li z těchto hledisek účelné, vedení a umísťování staveb dopravní infrastruktury řešit souběžně.

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic naplňuje tuto prioritu vymezením koridoru pro realizaci stavby okružní křižovatky, která odstraňuje dopravní závalu a zvyšuje bezpečnost silničního provozu. Úprava trasování propojení D21 a D32 zlepšuje podmínky pro šetrné formy dopravy (pěší a cyklistickou) a vnitřní konektivitu sídla. Fragmentace krajiny je minimalizována vymezením ploch krajinné zeleně (K.4, K.5, K.6), které tvoří jasné rozhraní mezi zastavitelným územím a volnou krajinou.

Priorita (05a)

Vytvářet podmínky pro řešení technické infrastruktury, zejména pro umísťování a realizaci staveb pro dodávku vody a zpracování odpadních vod tak, aby splňovaly požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic nemění koncepci technické infrastruktury.

Priorita (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 ekologické stability;
- b) ochranu přírodních, kulturních a civilizačních hodnot směřující k udržení a zachování nejvýraznějších jevů a znaků, které vystihují jedinečnost a nezaměnitelnost charakteru území;
- c) zachování a citlivé doplňování obrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou; nové rozvojové plochy nevymezovat v lokalitách, kde by jejich zastavění vedlo ke srůstání sídel a zvýšení neprůchodnosti území a snížení prostupnosti krajiny migračních trasách volně žijících živočichů.
- d) ochranu a další využívání zdrojů nerostných surovin (zejména vápenců a stavebních surovin) s ohledem na přírodní hodnoty území kraje a v souladu s ostatními principy udržitelného rozvoje.

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic naplňuje tuto prioritu ochranou krajinného rázu a zvýšením ekologické stability vymezením ploch krajinné zeleně (K.4, K.5, K.6). Urbanistická struktura a obraz sídla jsou respektovány navázáním rozvojových ploch na stávající zastavěné území. V případě stabilizované plochy bydlení v odloučené lokalitě dochází k narovnání historického stavu při současném

stanovení podmínek zamezujících dalšímu rozšiřování lokality, čímž je eliminováno riziko srůstání sídel. Prostupnost krajiny a sídla je zajištěna úpravou trasování propojení D21 a D32, které respektují přírodní dominanty a prostupnost území.

Priorita (07)

Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj osídlení a hospodářských činností na území kraje se zaměřením na:

- a) zkvalitňování a rozvoj rezidenční, výrobní a obslužné funkce spádových center osídlení;
- b) ochranu, zkvalitňování a rozvoj obytné funkce sídel a jejich rekreačního zázemí s odpovídajícím zastoupením veřejných prostranství; ploch veřejné zeleně a odpovídající veřejnou infrastrukturou;
- c) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel s akcentem na:
 - přednostní využití nezastavěných ploch, ploch určených k asanaci a změnu využití objektů a areálů původní zástavby v zastavěném území před výstavbou ve volné krajině;
 - vzájemnou koordinaci územního rozvoje velkých měst a obcí v jejich zázemí.
- d) podporu rozvoje cestovního ruchu, rekreace a turistiky vytvářením podmínek:
 - pro využívání přírodních a kulturně historických hodnot území jako atraktivit cestovního ruchu při respektování jejich nezbytné ochrany,
 - pro rozvoj systému pěších a cyklistických tras s vazbou na přilehlá území hl. m. Prahy a sousedních krajů,
 - pro rozvoj rekreační vybavenosti a související podpůrné vybavenosti a infrastruktury, zejména:
 - podél řek Sázavy a Berounky jako hlavních tras vodní turistiky,
 - ve vazbě na pěší a cyklistické trasy nadmístního významu,
 - v lokalitách a oblastech s významným potenciálem rekreace u vody,
 - v územích s potenciálem pro krátkodobou rekreaci a v zázemí významných center osídlení,
 - v zázemí a v okrajových částech CHKO Brdy.
- e) podporu hospodářského rozvoje a vznik nových pracovních příležitostí, s preferencí ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);
- f) doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a podporujících další mimoprodukční funkce zemědělství (půdoochrannou, protierozní, vodoochrannou, krajinnotvornou);
- g) stabilizaci a rozvoj zásobování území energiemi, zejména v republikových a nadmístních souvislostech;
- h) podporu opatření k ochraně a obnově jakosti vod, přirozeného vodního koloběhu v území a schopnosti území zadržovat vodu (infiltrace, retence);
- i) preventivní ochranu území před současnými i předvídatelnými bezpečnostními hrozbami přírodního a antropogenního charakteru s cílem minimalizovat negativní dopady možných

mimořádných událostí a krizových situací na chráněné zájmy na území kraje, přičemž za chráněné zájmy jsou považovány především životy a zdraví osob, životní prostředí a majetek.

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic naplňuje tuto prioritu vyváženým rozvojem rezidenční a výrobní funkce při současném posílení rekreačního zázemí vymezením souvislé krajinné zeleně. Tyto plochy zároveň zvyšují retenční schopnost území a zajišťují protierozní ochranu. Efektivní využívání zastavěného území je garantováno etapizací plochy Z.17, která podmiňuje její zastavění využitím vnitřních rezerv obce. Podpora cestovního ruchu a prostupnosti krajiny v údolí Berounky je realizována úpravou trasování propojení D21 a D32. Bezpečnost a plynulost dopravy v rámci sídelní struktury řeší vymezení koridoru pro stavbu okružní křižovatky.

Priorita (08)

Vytvářet územní podmínky pro realizaci rozvojových aktivit v oblastech s oslabenou strukturou osídlení a slabou hospodářskou základnou, v okrajových částech Středočeského kraje v koordinaci se sousedními kraji.

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic se této priority nedotýká.

Priorita (09)

Podporovat rozvoj územních a kooperačních vazeb okrajových oblastí kraje s územím sousedních krajů Královéhradeckého, Libereckého, Pardubického, Plzeňského a Jihočeského, Kraje Vysočina a hl. m. Prahy s cílem zlepšení dostupnosti a zkvalitnění obslužných funkcí spádových center osídlení.

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic se této priority nedotýká.

Vyhodnocení souladu Změny č. 2 územního plánu s kapitolou B) Rozvojové oblasti a osy, centra osídlení krajského významu

Rozvojové oblasti a osy dle PÚR ČR

Území obce se nachází v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha.

Pro Dobřichovice jsou relevantní následující stanovené úkoly pro územní plánování:

d) při vytváření podmínek pro změny v území minimalizovat negativní dopady na přírodní, krajinné hodnoty a kulturně historické hodnoty CHKO Český Kras a CHKO Křivoklátsko a dále na hodnoty vyhlášených přírodních parků;

g) v obcích s nedostatečnou ochranou před záplavami vymezovat plochy pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel a pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků;

Vyhodnocení: Při návrhu Změny byly stanovené úkoly pro územní plánování respektovány, při řešení ploch územního plánu zrušených rozhodnutím soudu byly hledán kompromis mezi zájmy vlastníků pozemků a kontinuitou územního plánování a zároveň byl brán zřetel na přírodní, krajinné a kulturně historické hodnoty. Byly chráněny cenné bonitní půdy, při vymezování zastavitelných ploch byly stanoveny takové podmínky, které zajistí zasazení nové zástavby do stávajícího krajinného rámce. Při návrhu propojení v krajině byla respektována historická stopa polní cesty.

Plochy řešené v rámci Změny č. 2 územního plánu Dobřichovic se nenachází v oblasti s nedostatečnou ochranou před záplavami, úkol se jich tedy nedotýká.

Vyhodnocení souladu Změny č. 2 územního plánu s kapitolou C) Specifické oblasti

Dobřichovice se nachází ve specifické oblasti vymezené PÚR **SOB9** Specifická oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. ZÚR nestanovují žádné specifické úkoly pro územní plánování nad rámec PÚR.

Vyhodnocení souladu Změny č. 2 územního plánu s kapitolou D) plochy a koridory, včetně ploch a koridorů veřejné infrastruktury, ÚSES a územních rezerv

ZÚR vymezují pro území obce následující plochy, koridory a ÚSES:

D 215 – koridor pro rekonstrukci železniční tratě č. 171 Praha – Beroun (vymezený v PÚR pod ozn. ŽD9)

- *koridor je vymezen v ÚP a Změnou č. 2 územního plánu Dobřichovic je respektován.*

D 524 – územní rezerva pro přeložku silnice II/115 - obchvat Černošic

- *rezerva je vymezena v ÚP a Změnou č. 2 územního plánu Dobřichovic je respektována.*

E 04 – plocha pro umístění staveb distribuční soustavy VVN – rozvodna 110 kV Dobřichovice

- *plocha je vymezena v ÚP a Změnou č. 2 územního plánu Dobřichovic je respektována*

NK 56 – nadregionální biokoridor Karlštejn, Koda – K59

- *koridor je vymezen v ÚP a Změnou č. 2 územního plánu Dobřichovic je respektován, pouze dochází k dílčím úpravám koridoru pro zajištění návaznosti na další prvky ÚSES vymezené ZÚR.*

RC 1412 – regionální biocentrum Svahy u Let

- *biocentrum je vymezeno v ÚP, Změnou č. 2 územního plánu Dobřichovic je upraveno pro uvedení územního plánu do souladu se ZÚR.*

RC 539406 – regionální biocentrum Lety

- *biocentrum bylo nově vymezeno Změnou č. 2 územního plánu Dobřichovic pro uvedení územního plánu do souladu se ZÚR.*

Vyhodnocení souladu Změny č. 2 územního plánu s kapitolou E) Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území kraje

Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic nemění zásadním způsobem stanovenou Základní koncepci, Urbanistickou koncepci ani Koncepci krajiny původního územního plánu a není tedy v rozporu s naplňováním kapitoly E).

Vyhodnocení souladu Změny č. 2 územního plánu s kapitolou F) Stanovení cílových kvalit krajiny včetně územních podmínek pro jejich zachování nebo dosažení

Řešené území se dle ZÚR nachází v krajině S21 – Krajina sídelní. Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic není v rozporu se stanovenými zásadami pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území.

Vyhodnocení souladu Změny č. 2 územního plánu s kapitolou G) Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření

ZÚR vymezují pro území obce následující veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření:

D 215 – VPS koridoru pro rekonstrukci železniční tratě č. 171 Praha – Beroun (vymezený v PÚR pod ozn. ŽD9)

- VPS vymezena v ÚP a Změnou č. 2 územního plánu Dobřichovic respektována

E 04 – VPS pro umístění staveb distribuční soustavy VVN – rozvodna 110 kV Dobřichovice

- VPS vymezena v ÚP a Změnou č. 2 územního plánu Dobřichovic respektována

NK 56 – VPO nadregionálního biokoridoru NK 56 Karlštejn, Koda – K59

RC 1412 – VPO regionálního biocentra RC 1412 Svahy u Let

RC 539406 – VPO regionálního biocentra RC 539406 Lety

- uvedená VPO nejsou v územním plánu obsažena a nejsou Změnou č. 2 územního plánu Dobřichovic nově vymezena, důvodem je funkčnost všech příslušných prvků ÚSES, vymezení VPO s možností vyvlastnění je tedy neúčelné.

Ze zbývajících kapitol ZÚR pro řešené území nevyplývají žádné požadavky ani úkoly.

E. Vyhodnocení souladu se zadáním, zprávou o uplatňování nebo zadáním změny

Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic byla zpracována na základě Obsahu změny č. 2 územního plánu Dobřichovic, který byl zpracován a schválen dle § 55 odst. 3 a § 55a zákona č. 183/2006 Sb. Tento obsah je dle odst. 5 § 323 zákona č. 283/2021 Sb. považován za zadání změny dle platného stavebního zákona.

Zadání změny č. 2 územního plánu Dobřichovic:

Změnou č. 2 ÚP Dobřichovic bude realizováno ustanovení § 55 odst. 3 stavebního zákona, které Zastupitelstvu města Dobřichovice určuje, že „Dojde-li ke zrušení části územního plánu nebo nelze-li podle něj rozhodovat na základě § 54 odst. 4 až 6, zastupitelstvo obce bezodkladně rozhodne o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu.“, a protože se obsahem změny č. 2 ÚP Dobřichovic nepožaduje zpracování variant řešení, bude dle § 55 odst. 3 stavebního zákona postupováno při pořizování změny podle § 55a odst. 5 a § 55b stavebního zákona.

Krajský soud v Praze zrušil v rozsahu vymezeném výroky rozsudků textovou a grafickou část ÚP Dobřichovic, tzn., že v těchto částech je území města Dobřichovice bez územního plánu a pořizovanou změnou č. 2 ÚP Dobřichovic se požaduje prověřit možná řešení, a to navrácením stavu dle předchozí územně plánovací dokumentace, kterou byl územní plán sídelního útvaru (ÚPnSÚ) Dobřichovice, schválený dne 19. června 1996, ve znění poslední změny č. 2, schválené dne 17. října 2006, jak je v rozsudcích požadováno navrhovateli, subjekty Market Place s.r.o. a Rytířským řádem Křižovníků s červenou hvězdou, nebo ponechání stavu dle zrušeného ÚP Dobřichovic, jak je v rozsudcích požadováno odpůrcem, městem Dobřichovice, nebo nějakého jiného konsensuálního smírného řešení s nalezením rozumného kompromisu, k němuž jsou navrhovatel i odpůrce vybízeny soudem, to bude předmětem zpracování návrhu změny č. 2 ÚP Dobřichovic projektantem.

ZMĚNA Č. 2 ÚP DOBŘICHOVIC – PŘEHLED LOKALIT ZMĚN						
Subjekt změny č. 2			Důvod změny č. 2			
Market Place s.r.o., IČO 05053684, sídlem Sadová 355, 252 43 Průhonice			§ 55 odst. 3 stavebního zákona – rozsudek Krajského soudu v Praze čj. 55 A 48/2022-34 ze dne 30. září 2022 s nabytím právní moci dne 10. října 2022			
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č. v k. ú. Dobřichovice	Výměra lokality [ha]	Způsob využití plochy		Změna stavu oproti ÚP Dobřichovic zvětšení (+) zmenšení (-) [ha]	
			platný stav dle ÚP Dobřichovic před právní mocí rozsudku	stav dle ÚPnSÚ Dobřichovice do účinnosti ÚP Dobřichovic dne 10. 7. 2021	zastavitelné plochy	zastavěného území
Z2-1	část 1824/4	cca 0,37	ZK – plochy zemědělské – zahrady v krajině UP – plochy veřejných prostranství – uliční prostranství	AZS – zastavěné plochy areálů zemědělské výroby silnice II. třídy – sběrná komunikace kategorie B2	—	cca +0,37

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic vymezila v lokalitě Z2-1 zastavitelnou plochu Z.15 s funkčním využitím HU.2 – Plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní všeobecné. Tímto krokem byl naplněn požadavek subjektu Market Place s.r.o. na ponechání využití pozemku dle původního plánu sídelního útvaru (ÚPnSÚ) Dobřichovice, kde byla plocha vymezena jako zastavěné území s funkčním využitím AZS – Zastavěné plochy areálů zemědělské výroby.

Ačkoliv nový územní plán (s datem nabytí účinnosti 10. července 2021) následně dotčenou plochu překlasifikoval na plochy OP – Plochy zemědělské – orná půda, v této předmětné ploše byl zrušen rozsudkem Krajského soudu v Praze čj. 51 A 43/2022-168 ze dne 6. října 2022 (nabytí právní moci dne 28. listopadu 2022, ve znění opravných usnesení čj. 51 A 43/2022-185 ze dne 28. listopadu 2022 a čj. 51 A 43/2022-191 ze dne 1. prosince 2022).

Z hlediska reálného stavu není plocha využívána k pěstební zemědělské činnosti a nachází se na ní vzrostlá zeleň, která tvoří hodnotný přechod mezi zastavěným územím obce a otevřenou zemědělskou krajinou. Na základě těchto skutečností nebyl shledán převládající veřejný zájem na ochranu ZPF. Vymezením plochy Z.15 je tak připuštěno původní využití pozemku, které umožňuje totožné využití dotčené plochy, jako je tomu u navazujících pozemků přilehlého areálu vlastníka (v mezích ploch s rozdílným způsobem využití a jejich podmínkách využití platného územního plánu).

Subjekt změny č. 2			Důvod změny č. 2			
Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou, IČO 00408026, sídlem Platnéřská 191/4, 110 00 Praha 1			§ 55 odst. 3 stavebního zákona – rozsudek Krajského soudu v Praze čj. 51 A 43/2022-168 ze dne 6. října 2022 s nabytím právní moci dne 28. listopadu 2022, ve znění opravných usnesení čj. 51 A 43/2022-185 ze dne 28. listopadu 2022 a čj. 51 A 43/2022-191 ze dne 1. prosince 2022			
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č. v k. ú. Dobřichovice	Výměra lokality [ha]	Způsob využití plochy		Změna stavu oproti ÚP Dobřichovic zvětšení (+) zmenšení (-) [ha]	
			platný stav dle ÚP Dobřichovic před právní mocí rozsudku	stav dle ÚPnSÚ Dobřichovice do účinnosti ÚP Dobřichovic dne 10. 7. 2021	zastavitelné plochy	zastavěného území
Z2-2	347/1 1389/1	6,7583	OP – plochy zemědělské – orná půda KZ – plochy přírodní – krajinná zeleň	PA – plochy pracovních aktivit ZO – plochy zemědělsky využitelné s převahou orné půdy ML – plochy mimolesní zeleně – izolační zeleň	+1,46	—

Vyhodnocení: Změna č. 2 vymezila v lokalitě Z2-2 zastavitelnou plochu Z.16 s funkčním využitím HU.3 – Plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní všeobecné a plochu změny v krajině K.4

s funkčním využitím ZK – Plochy zeleně – zeleň krajinná. Zbývající výměru lokality Z2-2 Změna stabilizovala jako plochy AP – plochy zemědělské – orná půda na základě skutečného stavu území.

Vyhodnocení: Změna č. 2 vymezuje v lokalitě Z2-2 následující:

1. Zastavitelnou plochu Z.16 s funkčním využitím HU.3 – Plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní všeobecné. Tímto krokem je respektována a obnovována koncepce původního plánu sídelního útvaru (ÚPnSÚ), kde byla plocha vymezena jako zastavitelná (PA – Plochy pracovních aktivit). Lokalita bezprostředně navazuje na zastavěné území i na přilehlou existující dopravní a technickou infrastrukturu. Nové vymezení logicky reflektuje pozici pozemku na rozhraní odlišných struktur – zástavba zde bude plnit roli přirozeného funkčního a prostorového přechodu mezi stávajícími plochami individuálního bydlení a čistě výrobní zónou. Dotčené pozemky spadají do III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, nejde tedy o nejbonitnější půdy. S ohledem na tyto prostorové vazby a prokazatelnou návaznost na síť zde převažuje zájem na hospodárném funkčním využití a dotvoření urbanistické struktury nad zájmem na plošné ochraně ZPF.

2. Plochu změny v krajině K.4 s funkčním využitím ZK – Plochy zeleně – zeleň krajinná. Vymezení plně navazuje na urbanistickou koncepci původního ÚPnSÚ (kde byla plocha definována jako ML – plochy mimolesní zeleně – izolační zeleň). Realizace krajinné zeleně v tomto rozsahu plní zásadní ochrannou funkci – zajišťuje efektivní odstínění výrobního areálu od ostatních částí obce, čímž minimalizuje negativní vlivy na kvalitu obytného prostředí. Zároveň vytváří nezbytný prostorový a vizuální přechod mezi zastavěným územím sídla a otevřenou zemědělskou krajinou, což přispívá k estetické kultivaci okraje obce.

3. Stabilizaci zbývajících výměry lokality Z2-2 (část pozemku parc. č. 1389/1, mimo plochy Z.16 a K.4) jako plochy AP – plochy zemědělské – orná půda. Předmětné části pozemků, které nejsou určeny pro nový urbanistický či krajinný rozvoj, byly již v původním ÚPnSÚ i v následném územním plánu koncipovány jako zemědělské. Stabilizace tak logicky a formálně narovnává stav po zásahu soudu na základě skutečného stavu území. Zajišťuje se tím plynulá kontinuita územního plánování a potvrzuje se ochrana stávajícího ZPF ve volné krajině.

Subjekt změny č. 2			Důvod změny č. 2			
Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou, IČO 00408026, sídlem Platněřská 191/4, 110 00 Praha 1			§ 55 odst. 3 stavebního zákona – rozsudek Krajského soudu v Praze čj. 51 A 43/2022-168 ze dne 6. října 2022 s nabytím právní moci dne 28. listopadu 2022, ve znění opravných usnesení čj. 51 A 43/2022-185 ze dne 28. listopadu 2022 a čj. 51 A 43/2022-191 ze dne 1. prosince 2022			
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č. v k. ú. Dobřichovice	Výměra lokality [ha]	Způsob využití plochy		Změna stavu oproti ÚP Dobřichovic zvětšení (+) zmenšení (-) [ha]	
			platný stav dle ÚP Dobřichovic před právní mocí rozsudku	stav dle ÚPnSÚ Dobřichovice do účinnosti ÚP Dobřichovic dne 10. 7. 2021	zastavitelné plochy	zastavěného území
Z2-3	1871/10 1872/1	41,8191	OP – plochy zemědělské – orná půda	BC ₃ – plochy individuální bytové zástavby čistého bydlení s regula-tivem typu 3 ZO – plochy zemědělsky využí-telné s převahou orné půdy ML – plochy mimolesní zeleně – izolační zeleň ML _A – plochy mimolesní zeleně – aleje	+5,22	—

Vyhodnocení: Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic komplexně řeší lokalitu Z2-3. Vymezením nových ploch Změna č. 2 plně respektuje a obnovuje původní koncepci rozvoje z dřívějšího plánu sídelního útvaru (ÚPnSÚ) Dobřichovice, která je pouze částečně upravena pro zasazení do kontextu stávajícího územního plánu.

V lokalitě Z2-3 jsou vymezeny následující plochy a podmínky:

1. Zastavitelná plocha Z.17 s funkčním využitím Bl.3 – Plochy bydlení – bydlení individuální. Lokalita bezprostředně přiléhá k severozápadní hranici současného zastavěného území a tvoří přímou prostorovou návaznost na stávající strukturu rodinných domů podél ulice Polní (v ÚPnSÚ definováno jako BC3). Začlenění plochy představuje logické urbanistické scelení okraje sídla s možností efektivního napojení na stávající infrastrukturu. Zvolená prostorová regulace předpokládá rozvolněnější strukturu zástavby a vyšší podíl zeleně. Z hlediska ochrany ZPF je plocha tvořena z poloviny půdami s nejnižší V. třídou ochrany a z poloviny vysoce chráněnými půdami I. třídy ochrany. I přes tento dotyk je upřednostněn zájem na respektování kontinuity územního plánování a vytvoření plnohodnotného harmonického přechodu do krajiny.

2. Plochy změn v krajině K.5 a K.6 s funkčním využitím ZK – Plochy zeleně – zeleň krajinná. Tyto plochy přímo navazují na koncepci původního ÚPnSÚ. Realizace souvislého zeleného pásu v této poloze je nezbytná pro vytvoření harmonického prostorového i vizuálního přechodu mezi nově koncipovaným zastavěným okrajem sídla a rozlehlou zemědělskou krajinou. V rámci těchto ploch (konkrétně v jejich severní části) je nově trasováno propojení s označením D32, a to od ulice Karlická po ulici Americká při severní hraně navrhované zástavby. Úprava vymezení tohoto propojení vytváří logickou komunikační osu, která zásadním způsobem zvyšuje podélnou prostupnost území pro bezmotorovou dopravu a každodenní rekreaci. Vymezení trasy v této poloze navíc plní důležitou urbanistickou roli – definuje pevnou hranici mezi zastavěným územím a nezastavěnou krajinou, čímž zajišťuje kvalitní a plynulý prostorový přechod a výrazně zvyšuje obytnou hodnotu celého území.

3. Podmínky pro využití ploch Z.17, K.5 a K.6: Jelikož předmětné plochy představují rozsáhlý zásah do nezastavěného území na pohledově exponovaném okraji sídla, je jejich využití striktně podmíněno:

- **Pořízením územní studie:** Cílem je komplexní prostorová a infrastrukturní koordinace, optimalizace parcelace a detailní prověření možností dopravní obsluhy. Studie má předejít živelné zástavbě, eliminovat prostorové konflikty a navrhnout zeleň tak, aby vznikl měkký vizuální přechod zástavby do volné krajiny.
- **Uzavřením plánovací smlouvy:** Pro tuto potřebu doplňuje Změna č. 2 do územního plánu novou kapitolu s rámcovým obsahem. Podmínka (se stanovenou lhůtou 6 let) primárně chrání rozpočet obce před neplánovanými výdaji spojenými s novou výstavbou a transparentně definuje pravidla pro budování veřejné infrastruktury. Lhůta poskytuje dostatečný časový prostor pro majetkoprávní jednání a projektovou přípravu.
- **Etapizací a společnou realizací:** Rozvoj zastavitelné plochy Z.17 je podmíněn vyčerpáním 90 % výměry prioritních rozvojových ploch. Tím je zajištěn kompaktní rozvoj obce a zábor půd I. třídy ZPF je opodstatněn až v momentě prokazatelné potřeby. Současně je stanovena podmínka společné realizace plochy Z.17 s navazujícími plochami zeleně K.5 a K.6. Tím je garantována okamžitá integrace nové zástavby do krajinného rámce bez vzniku tvrdé pohledové hrany.

4. Stabilizace zbývajících částí lokality Z2-3: Části pozemků parc. č. 1872/1 a 1871/10 (které nejsou vymezeny jako plochy Z.17, K.5 a K.6) Změna č. 2 stabilizuje jako plochy AP – plochy zemědělské – orná půda. Tyto části byly již v původním ÚPnSÚ koncipovány jako zemědělsky využitelné (ZO). Aktuální stabilizace tak formálně narovnává stav po zásahu soudu na základě skutečného využití území. Tímto krokem je logicky a plynule zajištěna ochrana stávajícího zemědělského půdního fondu a potvrzení reálného stavu území.

Subjekt změny č. 2			Důvod změny č. 2			
Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou, IČO 00408026, sídlem Platněřská 191/4, 110 00 Praha 1			§ 55 odst. 3 stavebního zákona – rozsudek Krajského soudu v Praze čj. 51 A 43/2022-168 ze dne 6. října 2022 s nabytím právní moci dne 28. listopadu 2022, ve znění opravných usnesení čj. 51 A 43/2022-185 ze dne 28. listopadu 2022 a čj. 51 A 43/2022-191 ze dne 1. prosince 2022			
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č. v k. ú. Dobřichovice	Výměra lokality [ha]	Způsob využití plochy		Změna stavu oproti ÚP Dobřichovic zvětšení (+) zmenšení (-) [ha]	
			platný stav dle ÚP Dobřichovic před právní mocí rozsudku	stav dle ÚPnSÚ Dobřichovice do účinnosti ÚP Dobřichovic dne 10. 7. 2021	zastavitelné plochy	zastavěného území
Z2-4	1872/1	33,5095	D.21 – veřejně prospěšná stavba „Nová polní nebezpečná pěší a cyklistická stezka směrem v prodloužení ulice Anglické, propojující stávající zástavbu s přírodní lokalitou Krásná stráň“	ZO – plochy zemědělsky využitelné s převahou orné půdy	—	—

Vyhodnocení: Změna č. 2 v lokalitě Z2-4 vymezila nové trasování propojení D21, které je kompromisním řešením mezi původním návrhem, který byl zrušen rozhodnutím soudu a přetrvávající potřebou zajištění prostupnosti krajiny. Trasa navrženého propojení respektuje původní historickou stopu cestu v krajině, jejíž poloha byla identifikována na základě analýzy archivních ortofoto snímků.

Subjekt změny č. 2			Důvod změny č. 2			
Rytířský řád Křižovníků s červenou hvězdou, IČO 00408026, sídlem Platněřská 191/4, 110 00 Praha 1			§ 55 odst. 3 stavebního zákona – rozsudek Krajského soudu v Praze čj. 51 A 43/2022-168 ze dne 6. října 2022 s nabytím právní moci dne 28. listopadu 2022, ve znění opravných usnesení čj. 51 A 43/2022-185 ze dne 28. listopadu 2022 a čj. 51 A 43/2022-191 ze dne 1. prosince 2022			
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č. v k. ú. Dobřichovice	Výměra lokality [ha]	Způsob využití plochy		Změna stavu oproti ÚP Dobřichovic zvětšení (+) zmenšení (-) [ha]	
			platný stav dle ÚP Dobřichovic před právní mocí rozsudku	stav dle ÚPnSÚ Dobřichovice do účinnosti ÚP Dobřichovic dne 10. 7. 2021	zastavitelné plochy	zastavěného území
Z2-5	1812, 1813, 1814/3, 1815, 1816, 1817/13, 1817/14, 1819/1, 1822/8, 1824/11	4,6169	ZK – plochy zemědělské – zahrady v krajině	BV – plochy individuální bytové zástavby venkovského charakteru AZ – plochy obslužných areálů zemědělské výroby	???	???

Vyhodnocení: Změna č. 2 v lokalitě Z2-5 přistoupila k navržení kompromisu mezi vlastnickými právy nárokanými vlastníky dle původního územního plánu sídelního útvaru (ÚPnSÚ) a veřejným zájmem, zejména pak ochranou hodnotných zemědělských půd, krajinného rázu, kompaktnosti sídla a dalších. Změna č. 2 vymezila zastavěné území dle původního vymezení v územním plánu sídelního útvaru (ÚPnSÚ) Dobřichovice a dotčené pozemky stabilizovala jako plochy BV – plochy bydlení – bydlení venkovské. Původní plochy BV – plochy individuální bytové zástavby venkovského charakteru, které byly vymezeny mimo zastavěné území byly stabilizovány jako plochy ZZ – Plochy zeleně – zeleň zahradní a sadová. Zbylé pozemky byly stabilizovány jako plochy AX – Plochy zemědělské – zemědělské jiné.

Změna č. 2 vymezuje a stabilizuje v lokalitě Z2-5 následující plochy:

1. Vymezení zastavitelné plochy Z.18 (BV – plochy bydlení – bydlení venkovské): Změna č. 2 za účelem zachování vlastnických práv navrácí funkční využití v souladu s historickým stavem dle

ÚPnSÚ. Pro narovnání těchto práv vymezila Změna č. 2 zastavitelnou plochu Z.18, a to výhradně v té části řešeného území, která byla již v původním ÚPnSÚ zařazena do zastavěného území. Oprávněnost tohoto vymezení byla také ověřena na základě analýzy historických ortofotosnímků, které potvrdily existenci dřívější zástavby v daném rozsahu. Změnou je tak v plné míře a prokazatelně respektován původní fyzický rozsah sídla.

2. Stabilizace části ploch jako ZZ – Plochy zeleně – zeleň zahradní a sadová: Původní plochy, které sice byly v ÚPnSÚ označeny jako BV (plochy individuální bytové zástavby venkovského charakteru), ale nacházely se mimo tehdejší zastavěné území a nebyly vymezeny ani jako plocha zastavitelná, jsou nyní stabilizovány jako plochy zahrad (ZZ). Tímto přístupem je zajištěna urbanistická kontinuita, primární ochrana nezastavěného území a logické narovnání nesouladu mezi vymezením plochy RZV primárně určené pro zástavbu a absencí vymezení zastavěného nebo zastavitelného území.

3. Stabilizace zbylých pozemků jako AX – Plochy zemědělské – zemědělské jiné: Vybrané pozemky (parc. č. 1824/11, 1822/8, 1819/1, 1817/14, 1817/13 a části pozemků parc. č. 1814/3 a 1816), které byly v původním ÚPnSÚ zařazeny pod AZ (plochy obslužných areálů zemědělské výroby), Změna č. 2 stabilizuje do ploch AX. Tyto plochy představují platný standardizovaný ekvivalent soudem zrušených ploch ZK. Toto vymezení je odůvodněno prvořadým zájmem na ochraně vysoce bonitních půd a zachování stávajícího krajinného rázu. Ačkoliv textové podmínky využití původních ploch AZ mohly v ÚPnSÚ teoreticky naznačovat stavební potenciál, jednalo se o zjevný vnitřní rozpor tehdejší dokumentace. Předmětné pozemky nebyly nikdy zařazeny do vymezeného zastavěného území, ani nebyly vymezeny jako zastavitelné plochy. Z logiky věci a principů územního plánování tak na těchto pozemcích ve volné krajině nebyla a není prostorová expanze zástavby přípustná. Tento závěr jednoznačně potvrzuje i samotná legenda předchozího ÚPnSÚ, která pro lokality skutečně určené k výstavbě v rámci zemědělských areálů vymezovala speciální plochu s rozdílným způsobem využití – AZS (Zastavěné plochy areálů zemědělské výroby). Stabilizace dotčených pozemků jako nezastavitelných ploch AX tak narovnává historický vnitřní nesoulad předchozí plánovací dokumentace, plně respektuje skutečný fyzický stav území a chrání jeho významné přírodní a krajinné hodnoty.

Subjekt změny č. 2			Důvod změny č. 2			
Město Dobřichovice, IČO 00241181, sídlem Vítova 61, 252 29 Dobřichovice			§ 55a stavebního zákona – z vlastního podnětu zkráceným postupem pořizování			
Označení lokality	Dotčené pozemky parc. č. v k. ú. Dobřichovice	Výměra lokality [ha]	Způsob využití plochy		Změna stavu oproti ÚP Dobřichovic zvětšení (+) zmenšení (-) [ha]	
			platný stav dle ÚP Dobřichovic	požadovaný změnou č. 2	zastavitelné plochy	zastavěného území
Z2-6	—	—	UP – plochy veřejných prostranství – uliční prostranství = úrovněová křižovatka silnice hlavní II/115 Černošice – Lety se silnicí vedlejší III/11515 Dobřichovice – Karlík a místní komunikací, ulicí Vítovou	UP – plochy veřejných prostranství – uliční prostranství = okružní křižovatka silnice II/115 Černošice – Lety, silnice III/11515 Dobřichovice – Karlík a místní komunikace, ulice Vítova	—	—

Vyhodnocení: Změna č. 2 vymezila koridor dopravní infrastruktury CNU.1 a příslušnou veřejně prospěšnou stavbu VD.2 pro vytvoření podmínek pro realizaci okružní křižovatky na křížení ulic Pražská a Vítova. Jako kontribuce za zábor pozemku soukromého vlastníka byl stabilizován

přiléhající pozemek parc. č. 139/6 v k. ú. Dobřichovice jako plochy SC – Plochy smíšené – smíšené obytné centrální.

Dále se změnou č. 2 požaduje:

- **aktualizovat vstupy**, zejména údaje o území, na základě platných územně analytických podkladů, pořízených úřadem územního plánování Městského úřadu Černošice;
- **vyhodnotit soulad** územního plánu Dobřichovic s Politikou územního rozvoje ČR, územním rozvojovým plánem ČR, pokud bude vydán, a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, **vždy v aktuálním znění**;
- **aktualizovat zastavěné území** a v návaznosti na to zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině vymezených územním plánem Dobřichovic;
- **použít aktuální mapový podklad** z katastru nemovitostí s uvedením platnosti dat.

Vyhodnocení: Změna č. 2 byla zpracována nad aktuální katastrální mapou a dalšími aktuálními mapovými podklady. Změnou č. 2 bylo aktualizováno zastavěné území v souladu s příslušným ustanovením stavebního zákona.

V rámci zpracování Změny č. 2 územního plánu Dobřichovic byl vyhodnocen soulad s Politikou územního rozvoje ČR, Územním rozvojovým plánem a Zásadami územního rozvoje (ZÚR) Středočeského kraje v jejich aktuálních zněních. Na základě zjištěného nesouladu se ZÚR Středočeského kraje došlo k nutné aktualizaci koncepce a vymezení prvků Územního systému ekologické stability (ÚSES).

Tato úprava spočívá především v rozdělení původně vymezeného regionálního biocentra RBC.1412 Svahy u Let na dvě samostatná regionální biocentra, a to: RBC.1412 Svahy u Let a nově RBC.539406 Lety. Pro zajištění plnohodnotné prostorové i funkční návaznosti prvků ÚSES na toto upravené vymezení regionálních biocenter bylo dále v dílčích úsecích přistoupeno k úpravě trasování nadregionálního biokoridoru NRBK.56 Karlštejn, Koda – K 59 a umístění lokálního biocentra LBC.112.

F. Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

G. Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

H. Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo požadováno.

I. Zdůvodnění přijatého řešení, včetně zdůvodnění vybrané varianty a vyloučení záměrů podle § 122 odst. 3,

I.A Vymezení zastavěného území

(odůvodnění ke kapitole A. změny územního plánu)

- ad 1) Aktualizace zastavěného území byla provedena dle § 116 zákona č. 283/2021 Sb. Podkladem pro aktualizaci zastavěného území byly aktuální katastrální mapy a vymezené zastavěné území obce z platné ÚPD obce. Zastavěné území bylo aktualizováno k datu zahájení zpracování Změny č. 2 územního plánu Dobřichovic.

I.C Urbanistická koncepce

(odůvodnění ke kapitole C.a změny územního plánu)

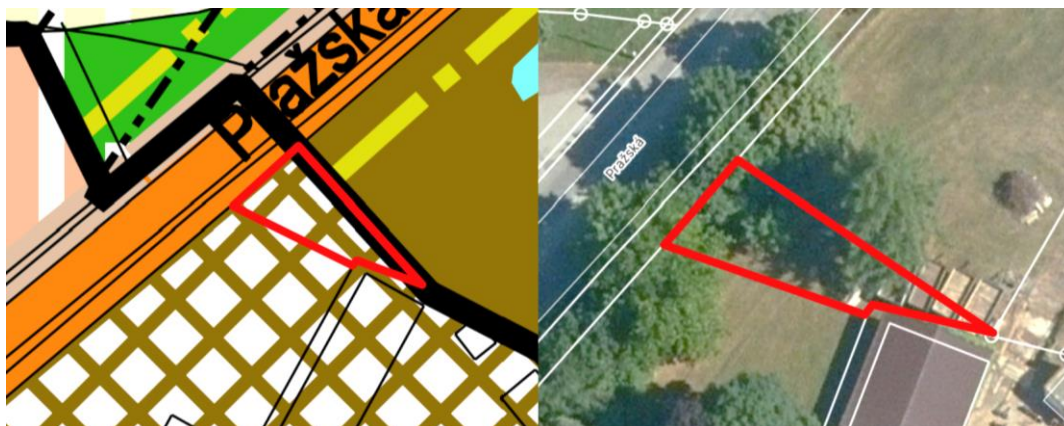
I.C.1 Vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a systému sídelní zeleně

- ad 2) Odůvodnění změn v tabulce zastavitelných ploch:

- ad a) Odůvodnění vymezení zastavitelné plochy Z.15:

Plocha byla dle původního plánu sídelního útvaru (ÚPnSÚ) Dobřichovice vymezena jako plocha v zastavěném území s funkčním využitím AZS – Zastavěné plochy areálů zemědělské výroby. Nový územní plán s datem nabytí účinnosti 10. července 2021 vymezil dotčené plochy jako plochy OP – Plochy zemědělské – orná půda. Územní plán byl v předmětné ploše zrušen dle – rozsudku Krajského soudu v Praze čj. 51 A 43/2022-168 ze dne 6. října 2022 s nabytím právní moci dne 28. listopadu 2022, ve znění opravných usnesení čj. 51 A 43/2022-185 ze dne 28. listopadu 2022 a čj. 51 A 43/2022-191 ze dne 1. prosince 2022.

Plocha není využívána k pěstební zemědělské činnosti a nachází se na ní vzrostlá zeleň tvořící hodnotný přechod mezi zastavěným územím obce a otevřenou zemědělskou krajinou. Na základě těchto skutečností nebyl shledán převládající veřejný zájem na ochranu ZPF a je připuštěno původní využití pozemku formou vymezení zastavitelné plochy Z.15 s funkčním využitím HU.2 – Plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní všeobecné – výroba a obchod, které je shodné s využitím navazujících pozemků vlastníka.



ad b) Odůvodnění vymezení zastavitelné plochy Z.16:

Plocha byla dle původního plánu sídelního útvaru (ÚPnSÚ) Dobřichovice vymezena jako zastavitelná plocha se stabilizovaným funkčním využitím ploch PA – Plochy pracovních aktivit. Nový územní plán s datem nabytí účinnosti 10. července 2021 vymezil dotčené plochy jako plochy OP – Plochy zemědělské – orná půda a plochy KZ – Plochy přírodní – krajinná zeleň. Územní plán byl v předmětných plochách zrušen rozsudkem Krajského soudu v Praze čj. 51 A 43/2022-168 ze dne 6. října 2022 s nabytím právní moci dne 28. listopadu 2022, ve znění opravných usnesení čj. 51 A 43/2022-185 ze dne 28. listopadu 2022 a čj. 51 A 43/2022-191 ze dne 1. prosince 2022.

Lokalita bezprostředně navazuje na zastavěné území a plně navazuje na přilehlou existující dopravní a technickou infrastrukturu. Dotčené pozemky spadají do III. třídy ochrany zemědělského půdního fondu, nejedná se tedy o nejbonitnější půdy. S ohledem na prostorové vazby a prokazatelnou návaznost na síť zde převažuje zájem na hospodárném funkčním využití a dotvoření urbanistické struktury nad zájmem na plošné ochraně ZPF.

Nové vymezení zastavitelné plochy Z.16 s funkčním využitím HU – Plochy smíšené výrobní logicky reflektuje pozici pozemku na rozhraní odlišných struktur. Zástavba zde bude plnit roli přirozeného funkčního a prostorového přechodu mezi stávajícími plochami individuálního bydlení a čistě výrobní zónou. Tímto krokem je zároveň zajištěna urbanistická kontinuita, neboť koncepce plně respektuje a obnovuje původní využití plochy definované v dřívějším plánu sídelního útvaru.

ad c) Odůvodnění vymezení zastavitelné plochy Z.17:

Plocha byla dle původního plánu sídelního útvaru (ÚPnSÚ) Dobřichovice vymezena jako zastavitelná plocha s funkčním využitím BC3 – plochy individuální bytové zástavby čistého bydlení. Nový územní plán s datem nabytí účinnosti 10. července 2021 toto vymezení zrušil a plochu převedl do nezastavěného území. Územní plán byl v předmětné ploše zrušen rozsudkem Krajského soudu v Praze čj. 51 A 43/2022-168 ze dne 6. října 2022 s nabytím právní moci dne 28. listopadu 2022, ve znění opravných usnesení čj. 51 A 43/2022-185 ze dne 28. listopadu 2022 a čj. 51 A 43/2022-191 ze dne 1. prosince 2022.

Vymezená lokalita bezprostředně přiléhá k severozápadní hranici současného zastavěného území a tvoří přímou prostorovou návaznost na stávající strukturu rodinných domů podél ulice Polní. Její začlenění do zastavitelných ploch představuje logické urbanistické scelení okraje sídla s možností přímého a efektivního napojení na stávající dopravní i technickou infrastrukturu přilehlé komunikace.

Znovuvymezení zastavitelné plochy Z.17 s funkčním využitím BI – plochy bydlení – bydlení individuální – zahradní čtvrť plně respektuje a obnovuje původní koncepci rozvoje z dřívějšího plánu sídelního útvaru. Zvolená prostorová regulace předpokládá vyšší podíl zeleně a rozvolněnější strukturu zástavby, která je pro tuto okrajovou polohu nejvhodnějším řešením. Nová zástavba tak vytvoří žádoucí a plynulý urbanistický přechod mezi stabilizovaným obytným územím obce a volnou zemědělskou krajinou.

Z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu je plocha tvořena z poloviny půdami s nejnižší V. třídou ochrany a z poloviny půdami I. třídy ochrany. I přes částečný dotyk s vysoce chráněnými půdami je v tomto případě upřednostněn zájem na respektování kontinuity územního plánování. Zvolené řešení prokazatelně povede ke zkvalitnění urbánního prostředí a zajistí plnohodnotný harmonický přechod mezi zastavěným okrajem sídla a volnou zemědělskou krajinou.

ad d) Odůvodnění vymezení zastavitelné plochy Z.18:

Vymezení zastavitelné plochy Z.18 bezprostředně reaguje na stav vzniklý po zrušení části platného územního plánu rozsudkem Krajského soudu v Praze (č. j. 51 A 43/2022-168). Soud zrušil funkční využití předmětné lokality (kterou nový územní plán převedl do ploch zeleně), avšak hranice zastavěného území zrušena nebyla. Aby bylo možné lokalitu opětovně stavebně využívat, přistoupila Změna č. 2 k jejímu vymezení formou zastavitelné plochy.

Základním cílem tohoto řešení je obnova legitimních práv vlastníků pozemků. V původním územním plánu sídelního útvaru (ÚPnSÚ) byla tato lokalita vymezena přímo jako součást zastavěného území s funkčním využitím pro bydlení venkovské (BV). Vymezení zastavitelné plochy Z.18 tak napravuje koncepční pochybení nového územního plánu a vrací území jeho historickou a logickou funkci.

Rozsah zastavitelné plochy Z.18 je striktně omezen na vymezení dříve platného zastavěného území. Oprávněnost stavebního využití této lokality je prokazatelně doložena parcelní kresbou indikující předchozí přítomnost zástavby a analýzou historických leteckých snímků, které jednoznačně potvrzují existenci dřívější zástavby v tomto rozsahu. Tímto krokem tedy nedochází k plošné expanzi sídla do volné krajiny, ale k důvodné rehabilitaci historicky urbanizovaného území.

I.D Koncepce veřejné infrastruktury

(odůvodnění ke kapitole D. změny územního plánu)

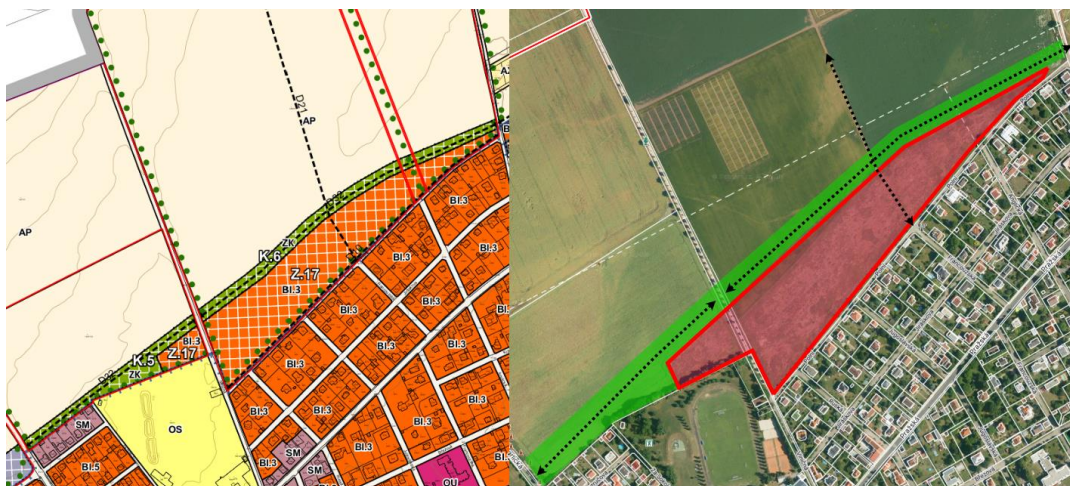
I.D.1 Doprava

I.D.1.1 Dopravní stavby

- ad 3) Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic vymezuje koridor CNU.1 pro přestavbu stávajícího křížení ulic Pražská, Karlická a Vítova na okružní křižovatku. Hlavním cílem tohoto kroku je zajištění podmínek využití pro realizaci nového dopravního řešení, které je nezbytné pro zvýšení bezpečnosti provozu a plynulosti dopravy. Prostorové nároky na vybudování okružní křižovatky, včetně dodržení potřebných geometrických parametrů, poloměrů napojení jednotlivých větví a integrace bezpečných přechodů pro pěší, logicky přesahují stávající vymezený uliční profil. Vymezení koridoru tak představuje nezbytnou úpravu územního plánu.
- ad 4) Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic vymezuje dopravní propojení D21 v prodloužení ulice Francouzská a navazujících cest v krajině v kontextu původního propojení, které bylo vymezeno v územním plánu a následně zrušeno rozsudkem Krajského soudu v Praze čj. 51

A 43/2022-168 ze dne 6. října 2022 s nabytím právní moci dne 28. listopadu 2022, ve znění opravných usnesení čj. 51 A 43/2022-185 ze dne 28. listopadu 2022 a čj. 51 A 43/2022-191 ze dne 1. prosince 2022. Jeho znovuvymezení je nezbytné pro zachování přirozené prostupnosti z urbanizovaného území obce do volné krajiny. Oproti původnímu zrušenému návrhu je však trasa nově vedena ve stopě stávající polní cesty. Její stabilní poloha v území byla také ověřena na historických ortofotosnímcích, čímž aktuální změna plně respektuje a obnovuje historickou síť krajinných komunikací, bez nepřiměřených zásahů do vlastnických práv vlastníků.

Úprava vymezení propojení D32, které je nově vedeno v severní části ploch změn v krajině K.5 a K.6 podél severní hrany navrhované zástavby, zásadním způsobem zvyšuje podélnou prostupnost území pro bezmotorovou dopravu a rekreaci. Toto řešení vytváří logickou komunikační osu a zároveň plní důležitou urbanistickou roli definování pevné hranice mezi zastavěným územím a nezastavěnou krajinou. Vymezení trasy v této poloze tak zajišťuje kvalitní a plynulý prostorový přechod mezi nově koncipovaným okrajem sídla a otevřenou zemědělskou krajinou.



I.D.2 Technická infrastruktura

I.D.2.3 Energetika

- ad 5) Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic stanovila podmínky pro umístění fotovoltaických zařízení a větrných elektráren z následujících důvodů:
- Přímě naplňuje požadavky Politiky územního rozvoje ČR prostřednictvím specifických oblastí SOB10 a SOB11 jejich stanovených úkolů pro územní plánování.
 - Cílem regulace je umožnit přechod na obnovitelné zdroje energie při současném zachování klíčových hodnot území. Omezení instalací fotovoltaických zařízení (FVE) na střechy objektů a plochy výroby (VU) preferuje využití již urbanizovaných a technicky zhodnocených ploch. Tím se předchází neúčelnému záboru nezastavěného území a kvalitní zemědělské půdy (ZPF), čímž je naplněn princip hospodárneho využívání území.
 - Ochrana kulturních a historických hodnot – Dobřichovice jsou charakteristické svou unikátní vilovou architekturou a urbanistickou strukturou. Podmínka vyloučení negativního vlivu na historické hodnoty zajišťuje, že instalace technologických prvků (zejména v pohledově exponovaných částech obce) nebude narušovat architektonický ráz objektů ani integritu památkově hodnotných souborů.
 - Nepřípustnost větrných elektráren (VTE) - území obce je pro větrnou energetiku vyhodnoceno jako zcela nevhodné. Hlavním důvodem je poloha v hluboce zaříznutém údolí Berounky s nízkým větrným potenciálem a bezprostřední sousedství CHKO Český

kras. VTE by jako výškové dominanty představovaly nepřípustný zásah do krajinného rázu a panoramatu údolí. Vysoká hustota rezidenční zástavby navíc neumožňuje dodržení hygienických limitů (hluk, stroboskopický efekt), které jsou pro provoz těchto zařízení nezbytné.

I.E Koncepce uspořádání krajiny

(odůvodnění ke kapitole E.a změny územního plánu)

ad 6) Odůvodnění změn v tabulce ploch změn v krajině:

ad a) Vymezení plochy K.4 s funkčním využitím ZK – Plochy zeleně – zeleň krajinná navazuje na urbanistickou koncepci původního plánu sídelního útvaru (ÚPnSÚ), ve kterém byla definována jako plochy ML – plochy mimolesní zeleně – izolační zeleň. Územní plán s účinností od 10. července 2021 toto vymezení změnil na plochy OP – Plochy zemědělské – orná půda. V této části byl však územní plán zrušen rozsudkem Krajského soudu v Praze čj. 51 A 43/2022-168 ze dne 6. října 2022 s nabytím právní moci dne 28. listopadu 2022, ve znění opravných usnesení čj. 51 A 43/2022-185 ze dne 28. listopadu 2022 a čj. 51 A 43/2022-191 ze dne 1. prosince 2022.

Nové vymezení plochy K.4 plně respektuje původní záměr. Realizace krajinné zeleně v tomto rozsahu vytváří nezbytný prostorový a vizuální přechod mezi zastavěným územím sídla a otevřenou zemědělskou krajinou. Plocha zároveň plní zásadní ochrannou funkci, neboť zajišťuje efektivní odstínění výrobního areálů od ostatních částí obce, čímž přispívá k minimalizaci negativních vlivů na kvalitu obytného prostředí a k celkové estetické kultivaci okraje obce.

ad b) Plochy změn v krajině K.5 a K.6 s funkčním využitím ZK – Plochy zeleně – zeleň krajinná přímo navazují na koncepci původního plánu sídelního útvaru (ÚPnSÚ), ve kterém byly definovány jako plochy ML – plochy mimolesní zeleně. Nový územní plán s datem nabytí účinnosti 10. července 2021 toto vymezení nerespektoval a dotčené území zařadil do ploch OP – plochy zemědělské – orná půda. V tomto rozsahu byl však územní plán následně zrušen rozsudkem Krajského soudu v Praze čj. 51 A 43/2022-168 ze dne 6. října 2022 s nabytím právní moci dne 28. listopadu 2022, ve znění opravných usnesení čj. 51 A 43/2022-185 ze dne 28. listopadu 2022 a čj. 51 A 43/2022-191 ze dne 1. prosince 2022.

Znovuvymezení těchto ploch jako krajinné zeleně plně respektuje původní urbanistický záměr a zajišťuje žádoucí kontinuitu územního plánování. Realizace souvislého zeleného pásu v této poloze je nezbytná pro vytvoření harmonického prostorového i vizuálního přechodu mezi nově koncipovaným zastavěným okrajem sídla a navazující rozlehlou zemědělskou krajinou.

Kromě estetické a izolační funkce přináší toto řešení zásadní benefit v podobě zlepšení podmínek pro každodenní rekreaci obyvatel. Společně s nově trasovaným dopravním propojením (D32), které je vedeno v rámci těchto ploch, vzniká kvalitní a bezpečný prostor pro volnočasové aktivity a bezmotorovou dopravu, čímž se výrazně zvyšuje obytná hodnota přilehlého území.

I.E.1 Územní systém ekologické stability (ÚSES)

ad 7) Úprava koncepce ÚSES, spočívající v rozdělení původního biocentra RBC.1412 na RBC.1412 Svahy u Let a nově vymezené RBC.539406 Lety, je provedena za účelem nezbytného uvedení územního plánu do souladu s nadřazenou dokumentací (ZÚR Středočeského kraje).

V přímé návaznosti na tuto aktualizaci bylo nutné v dílčích úsecích korigovat trasování nadregionálního biokoridoru NRBK.56 a lokálního biocentra LBC.112. Tyto úpravy jsou

nezbytné pro zajištění prostorové návaznosti a zachování celkové funkční propojenosti ekologické sítě v řešeném území.

I.F Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

(odůvodnění ke kapitole F.a změny územního plánu)

I.F.1 Vymezení pojmů regulativů

- ad 8) Úprava číslování Změnou č. 2 územního plánu Dobřichovic je pouze formálním aktem.

I.F.3 Plochy s rozdílným způsobem využití

- ad 9) Vypuštění výjimky pro plochu Z05 odstraňuje neúčelný a zavádějící text, který vnášel nejasnost do výkladu regulativů. Vila na velkém pozemku je z funkčního hlediska standardním bydlením v rodinném domě. Není proto věcný důvod tuto plochu z definice hlavního využití formálně vyčleňovat.
- ad 10) Doplnění regulativu Změnou č. 2 územního plánu Dobřichovic pro plochu Z.17 je provedeno z důvodu jejího nového vymezení, plocha se nachází na severním okraji zastavěného území obce, stanovený regulativ zajišťuje rozvolněnou strukturu zástavby a plynulý přechod urbanizovaného území do volné krajiny bez vytváření neprostupných pohledových bariér.
- ad 11) Doplnění vysvětlujících podmínek prostorového uspořádání v plochách bydlení hromadného BH je provedeno z pro zajištění jednoznačnosti výkladu. Způsob výpočtu zastavěnosti byl popsán v odůvodnění původního územního plánu, absence explicitního popisu přímo ve výrokové části mohla ale vést k rozdílným interpretacím. Doplnění této věty přenáší výklad výpočtu z odůvodnění přímo do závazné části územního plánu.
- ad 12) Doplnění fotovoltaických zařízení do ploch výroby (VU) přímo naplňuje požadavky Politiky územního rozvoje ČR prostřednictvím specifické oblasti SOB10 a jejích stanovených úkolů pro územní plánování. Tato úprava územního plánu preferuje instalaci technologií na již urbanizovaných a technicky zatížených plochách, čímž předchází neúčelnému záboru zemědělské půdy a vizuálnímu narušení krajinného rázu v údolí Berounky.

Z urbanistického hlediska je fotovoltaika s funkcí výroby plně kompatibilní a poskytuje vlastníkům právní jistotu pro rozvoj udržitelných zdrojů v místech vysoké spotřeby. Koncentrace těchto prvků do výrobních zón navíc umožňuje efektivně chránit historicky a architektonicky cennou rezidenční zástavbu před nevhodným technickým zásahem, čímž je zajištěn udržitelný rozvoj sídla v souladu s nadřazenou dokumentací.

I.G Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

(odůvodnění ke kapitole G.a změny územního plánu)

I.G.2 Veřejně prospěšné stavby

- ad 13) Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic vymezila veřejně prospěšnou stavbu VD.2 v rozsahu koridoru CNU.1 pro přestavbu křížení ulic Pražská, Karlická a Vítova na okružní křižovatku za účelem nezbytného zvýšení bezpečnosti a kapacity. Z důvodu prokazatelného veřejného zájmu na zajištění plynulé dopravní obslužnosti byla stavba vymezena s možností vyvlastnění, což představovalo nezbytnou garanci její reálné proveditelnosti pro případ, že by k získání dotčených pozemků nebylo možné dospět formou standardních dohod s jejich vlastníky.

I.J Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou

(odůvodnění ke kapitole J.a změny územního plánu)

- ad 14) Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic doplňuje do územního plánu novou kapitolu z důvodu potřeby podmínění rozsáhlejších návrhových ploch uzavřením plánovacích smluv.
- ad 15) Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic vkládá rámcový obsah plánovací smlouvy z důvodu potřeby transparentně definovat podmínky pro budování veřejné infrastruktury a ochrany rozpočtu obce před neplánovanými výdaji spojenými s novou výstavbou.
- ad 16) Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic podmiňuje dotčenou plochu plánovací smlouvou primárně z důvodu její výměry a potřeby předem definovat podmínky pro budování veřejné infrastruktury a ochrany rozpočtu obce před neplánovanými výdaji spojenými s novou výstavbou. Stanovená lhůta 6 let poskytuje investorům i obci dostatečný časový prostor pro složitá majetkoprávní jednání a projektovou přípravu.

I.K Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

(odůvodnění ke kapitole K.a změny územního plánu)

- ad 17) Úprava číslování Změnou č. 2 územního plánu Dobřichovic je pouze formálním aktem.
- ad 18) Tabulka vymezující územní studie se mění z následujících důvodů:
 - ad a) Změna č. 2 prodlužuje lhůtu pro pořízení a zaevidování územní studie na 6 let od své účinnosti z důvodu přetrvávající potřeby koncepčního prověření lokality. Zpracování studie zůstává zcela nezbytnou podmínkou pro koordinaci prostorového uspořádání, parcelace a veřejné infrastruktury. Vzhledem k uplynutí původní lhůty by zrušení tohoto požadavku neslo riziko živelného rozvoje. Stanovení nové lhůty tak chrání veřejný zájem na kvalitním urbanismu a poskytuje reálný časový prostor pro vytvoření tohoto klíčového podkladu.
 - ad b) Vymezení plochy podmíněné územní studií US.2 (pro plochy Z.17, K.5 a K.6) je provedeno z důvodu nutnosti komplexní prostorové a infrastrukturní koordinace na rozsáhlejší území. Cílem je předejít živelné zástavbě, optimalizovat parcelaci a zajistit funkční propustnost lokality – konkrétně plynulou dopravní návaznost na stávající zástavbu a komunikační síť.

Dalším důvodem je nezbytnost eliminovat prostorové konflikty a chránit krajinný ráz. Studie navrhne zeleň mezi sídlem a krajinou, která vytvoří měkký vizuální přechod zástavby do volné krajiny a zároveň vytvoří podmínky pro propustnost území a každodenní rekreaci.

I.L Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

(odůvodnění ke kapitole L.a změny územního plánu)

- ad 19) Úprava číslování Změnou č. 2 územního plánu Dobřichovic je pouze formálním aktem

I.M Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

(odůvodnění ke kapitole M.a změny územního plánu)

- ad 20) Úprava číslování Změnou č. 2 územního plánu Dobřichovic je pouze formálním aktem

I.N Stanovení pořadí provádění změn v území

(odůvodnění ke kapitole N.a změny územního plánu)

- ad 21) Vymezení novém kapitoly bylo provedeno z důvodu potřeby stanovení pořadí provádění změn v území v rámci územního plánu.
- ad 22) Stanovení etapizace Změnou č. 2 územního plánu Dobřichovic pro zastavitelnou plochu Z.17, která podmiňuje její rozvoj vyčerpáním 90 % výměry prioritních rozvojových ploch (Z.1, Z.2, Z.3, Z.5 a Z.6), přímo vychází z požadavku na hospodárné nakládání s územím a ochranu nezastavěné krajiny. Vzhledem k tomu, že se plocha Z.17 nachází na samém vnějším okraji sídla a zasahuje částečně do vysoce chráněných půd I. třídy ochrany ZPF, je její zastavění opodstatněné až v momentě prokazatelné potřeby, tedy kdy budou z převážné části saturovány stávající prostorové rezervy uvnitř sídla či v jeho bližším dosahu. Tímto přístupem je zajištěn kompaktní rozvoj obce, upřednostněna zástavba proluk či lépe návazných ploch a účinně zamezeno předčasnému rozrůstání sídla do volné zemědělské krajiny.

Podmínka společné realizace zastavitelné plochy Z.17 s navazujícími plochami změn v krajině K.5 a K.6 je zcela nezbytná pro naplnění stanovené urbanistické koncepce. Plochy krajině zeleně jsou navrženy primárně za účelem vytvoření harmonického prostorového a vizuálního přechodu mezi nově koncipovanou "zahradní čtvrtí" a otevřeným zemědělským lánem. Jejich souběžné založení se zástavbou garantuje, že na okraji sídla nevznikne tvrdá a pohledově exponovaná hrana. Společná realizace tak prokazatelně zajistí okamžitou integraci nové zástavby do krajiněho rámce, včasné vymezení pevné hranice sídla a vytvoření potřebného zázemí pro každodenní rekreaci a bezmotorovou prostupnost územím.

I.O Vymezení definic pojmů

(odůvodnění ke kapitole O.a změny územního plánu)

- ad 23) Úprava číslování Změnou č. 2 územního plánu Dobřichovic je pouze formálním aktem.
- ad 24) Doplnění této definice přímo navazuje na zavedení etapizace. Pro objektivní rozhodování bylo nezbytné stanovit, jakým způsobem se metricky posuzuje splnění podmínky vyčerpání stávajících zastavitelných ploch.

Klíčovým prvkem úpravy je stanovení maximální započitatelné výměry stavebního pozemku (1200 m², resp. 1670 m² pro specifickou plochu Z.5). Toto omezení slouží jako nezbytná pojistka proti spekulativnímu či účelovému obcházení pravidel. Zabraňuje situacím, kdy by neúměrně rozlehlé pozemky kolem jediné stavby formálně vyčerpaly kapacitu plochy a vedly k předčasnému odblokování dalších rozvojových lokalit. Definice tak garantuje, že etapizace bude plnit svůj účel a uvolňování nové zástavby bude odrážet skutečné a racionální využití území.

J. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou obsaženy v zásadách územního rozvoje, s odůvodněním potřeby jejich vymezení,

Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic nevymezuje záležitosti nadmístního významu.

K. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a bilance stávajících zastavitelných ploch

Zastavěné území obce je v současnosti prakticky stabilizované. Podrobnou analýzou bylo zjištěno, že vnitřní prostor sídla disponuje pouze naprostým minimem využitelných stavebních proluk. Stávající nezastavěné pozemky uvnitř sídla jsou buď funkčně vázány na stávající objekty (zahrady, dvory), nebo jsou zatíženy limity, které jejich využití pro novou výstavbu znemožňují. Vzhledem k této skutečnosti nelze budoucí rozvojové potřeby obce uspokojit pouze v rámci současných hranic zastavěného území.

Níže uvedená tabulka shrnuje kapacity zastavitelných ploch, které jsou již vymezeny v platném územním plánu po aktualizaci zastavěného území Změnou č. 2 územního plánu Dobřichovic. Tyto plochy tvoří základní rámec pro rozvoj obce, přičemž jejich rozsah a funkční využití jsou výchozím bodem pro posouzení potřeby doplňování dalších kapacit v rámci Změny č. 2.

Označení	Výměra (ha)	Odhad kapacity RD	Funkční využití
Z.1	0,2781	3	Plochy bydlení
Z.2	0,6303	7	Plochy bydlení
Z.3	6,0658	56	Plochy bydlení
Z.4	0,1757	-	Plochy technické infrastruktury
Z.5	1,6731	12	Plochy bydlení
Z.6	0,3900	4	Plochy bydlení
Z.7	1,3833	-	Plochy technické infrastruktury
Z.8	0,1803	-	Plochy rekreace
Z.9	0,0414	-	Plochy rekreace
Z.10	0,0623	-	Plochy smíšené výrobní
Z.11	0,5484	-	Plochy smíšené výrobní
Z.12	0,5611	5	Plochy smíšené obytné
Z.14	0,1188	-	Plochy smíšené výrobní

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Stávající územní plán disponuje dostatečnými plošnými rezervami pro standardní rozvoj sídla. Potřeba vymezení zastavitelných ploch v rámci Změny č. 2 tak nevyplývá z kapacitního deficitu, ale z nutnosti dotvoření ucelené urbanistické koncepce a narovnání stavu po soudním zrušení části platné dokumentace. Znovuvymezení okrajových ploch Z.16 a Z.17 ctí kontinuitu územního plánování, napomáhá k dotvoření přechodu mezi sídlem a zemědělskou krajinou a dotváří celkovou urbanistickou koncepci. Vymezení zastavitelné plochy Z.18 je pak přímo odůvodněno nezbytností zachování vlastnických práv a nápravou předchozích koncepčních pochybení. Nejedná se zde o novou plošnou expanzi zástavby do volné krajiny, nýbrž o důvodnou rehabilitaci historicky urbanizovaného území, která striktně respektuje rozsah dříve platného zastavěného území.

Absence primární kapacitní potřeby je u plochy Z.17 plně kompenzována zavedením institutu etapizace. Její rozvoj je striktně podmíněn prokazatelným vyčerpáním 70 % výměry prioritních

rozvojových ploch bydlení. Tím je jednoznačně garantováno hospodárné nakládání s územím a ochrana zemědělského půdního fondu před předčasnou expanzí zástavby.

L. Výčet prvků regulačního plánu, případně s odchylně stanovenými požadavky na výstavbu s odůvodněním jejich vymezení

Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic nevymezuje žádné prvky regulačního plánu ani odchylně nestanovuje požadavky na výstavbu.

M. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

m.1) Zemědělský půdní fond

Vyhodnocení předpokládaných důsledků na ZPF je graficky znázorněno ve Výkresu předpokládaných záborů zemědělského půdního fondu (výřez), který je součástí odůvodnění změny ÚP.

Vyhodnocení bylo zpracováno na základě zákona č. 334/1992 Sb. a vyhlášky č. 271/2019 Sb.

Níže uvedená tabulka zobrazuje výčet jednotlivých předpokládaných záborů ZPF.

Tabulka záborů ZPF:

Označení plochy/koridoru	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Výměra záboru podle tříd ochrany (ha)					Odhad výměry záboru, na které bude provedena rekultivace na zemědělskou půdu	Informace o existenci závlah	Informace o existenci odvodnění	Informace o existenci staveb k ochraně pozemku před erozní činností vody	Informace podle ustanovení § 3 odst. 1 písm. g)
			I.	II.	III.	IV.	V.					
Z.15	HU.2	0,02	0,02	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Z.16	HU.3	1,56	-	-	1,56	-	-	-	-	-	-	-
Z.17	BI.3	5,02	2,25	-	-	-	2,77	-	-	-	-	-
Z.18	BV	0,11	0,11	-	-	-	-	-	-	-	-	-
K.4	ZK	0,69	0,09	-	0,61	-	-	-	-	-	-	-
K.5	ZK	0,86	0,66	-	0,21	-	-	-	-	-	-	-
K.6	ZK	1,25	0,40	-	-	-	0,85	-	-	-	-	-
Zábor ZPF celkem		9,51	3,52	-	2,37	-	3,62	-				

Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF:

kód plochy	index plochy	souhrn výměry plochy [ha]	souhrn výměry záboru [ha]	druh pozemku	zdůvodnění záboru
Z.15	HU.2	0,02	0,02	orná půda	Vymezení zastavitelné plochy Z.15 primárně narovnává stav vzniklý po rozsudku Krajského soudu v Praze čj. 51 A 43/2022-168 ze dne 6. října 2022 (ve znění opravných usnesení), kterým bylo v této lokalitě zrušeno předchozí vymezení územního plánu. Současně toto vymezení představuje logický návrat k historické urbanistické koncepci, neboť v tomto rozsahu a s tímto funkčním určením byla lokalita vymezena již v původním územním plánu sídelního útvaru (ÚPnSÚ). Aktuální změna tak plně respektuje a obnovuje kontinuitu územního plánování. Z hlediska ochrany ZPF není předmětná část pozemku fakticky využívána k zemědělské pěstební činnosti a vzhledem k její poloze v bezprostřední návaznosti na stávající zástavbu postrádá reálný produkční potenciál. Nachází se zde hodnotná vzrostlá zeleň, která plní nezbytnou urbanistickou roli – vytváří přirozený a plynulý prostorový přechod mezi zastavěným územím sídla a otevřenou krajinou. Tato vegetace má prokazatelný protierozní efekt a významně přispívá k zadržování vody v území, čímž zlepšuje mikroklimatické podmínky na rozhraní sídla a polí. Stabilizace této plochy bezezbytku využívá nezemědělsky fungující pozemek k logickému scelení okraje obce, přičemž navržené řešení nijak nenarušuje celistvost okolních lánů ani neomezuje přístup techniky k navazující zemědělské půdě. Nedochází tedy k žádnému zhoršení organizace ZPF v dotčené lokalitě 
Z.16	HU.3	1,56	1,56	orná půda	Vymezení zastavitelné plochy Z.16 (s funkčním využitím HU.3) primárně narovnává stav vzniklý po rozsudku Krajského soudu v Praze čj. 51 A 43/2022-168 ze dne 6. října 2022 (ve znění opravných usnesení), kterým bylo v této lokalitě zrušeno předchozí vymezení územního plánu. Současně toto vymezení představuje logický návrat k historické urbanistické koncepci, neboť v tomto rozsahu a s tímto funkčním určením byla lokalita vymezena již v původním územním plánu sídelního útvaru (ÚPnSÚ). Aktuální změna tak plně respektuje a obnovuje kontinuitu územního plánování. Z hlediska ochrany ZPF se jedná o plochu 3. třídy ochrany. Její vymezení je nezbytné pro vytvoření funkčního přechodu mezi stávající obytnou zástavbou a intenzivně

kód plochy	index plochy	souhrn výměry plochy [ha]	souhrn výměry záboru [ha]	druh pozemku	zdůvodnění záboru
					využívanými plochami výroby, čímž dochází k eliminaci potenciálních střetů v území. Realizace zeleně a staveb v rámci této plochy bude mít prokazatelný protierozní efekt a podpoří schopnost území zadržovat srážkové vody v místě jejich dopadu. Zábor je navržen jako maximálně plošně úsporný a plně využívá bezprostřední návaznosti na stávající dopravní a technickou infrastrukturu. Navržené řešení nijak nenarušuje celistvost okolních lánů, nevytváří zbytkové kouty a zachovává plnou přístupnost navazující zemědělské půdy pro techniku, čímž nedochází k žádnému zhoršení organizace ZPF.
Z.17	BI.3	5,02	5,02	orná půda	Vymezení zastavitelné plochy Z.17 primárně narovnává právní stav po rozsudku Krajského soudu v Praze čj. 51 A 43/2022-168 ze dne 6. října 2022 (ve znění opravných usnesení). Návrh se vrací k historické kontinuitě územního plánování, neboť plocha byla součástí rozvojových záměrů již v původním ÚPnSÚ. Z hlediska ochrany ZPF se jedná o kombinaci půd I. a V. třídy ochrany. Přestože část plochy zasahuje do nejkvalitnějších půd, je její vymezení v souladu s veřejným zájmem na hospodárném a koncepčním rozvoji obce. Zábor je totiž podmíněn etapizací – k využití plochy Z.17 smí dojít až po prokazatelném vyčerpání 70 % výměry prioritních rozvojových ploch v centru obce (Z.1, Z.2, Z.3, Z.5 a Z.6). Tím je zaručeno, že kvalitní půda bude zabrána pouze v případě reálné potřeby, kterou nelze saturovat vnitřními rezervami sídla, jež jsou v současnosti minimální. Urbanistickým přínosem je vytvoření jasně definované a pevné hranice sídla, což je zajištěno požadavkem na velké výměry pozemků, zpracování územní studie a uzavření plánovací smlouvy. Realizace plochy je podmíněna souběžnou realizací ploch krajinné zeleně K.5 a K.6, které zajistí vsakování srážkových vod, podpoří retenci v území a přispějí k protierozní ochraně půdy. Navržené řešení nijak nenarušuje organizaci ZPF, nevytváří zbytkové díly a díky respektování stávajících polních cest zachovává plnou přístupnost navazující zemědělské půdy pro techniku. Organizace ZPF tak zůstává stabilní a efektivní.
Z.18	BV	0,18	0,11	trvalý travní porost	Vymezení zastavitelné plochy Z.18 představuje z hlediska ochrany zemědělského půdního fondu (ZPF) vysoce specifický a výjimečný případ. Nejedná se o novou plošnou expanzi zástavby do volné krajiny na úkor zemědělské půdy, nýbrž o formální narovnání právního stavu a rehabilitaci historicky urbanizovaného území. Zábor ZPF je v této lokalitě odůvodněn historickým stavem území. Předmětné pozemky byly v předchozím územním plánu (ÚPnSÚ) legitimní součástí zastavěného území s funkčním využitím pro bydlení venkovské (BV). Skutečnost, že se historicky jednalo o zastavěné a stavebně využívané území, je prokazatelně doložena aktuální parcelní kresbou i analýzou historických leteckých snímků.

kód plochy	index plochy	souhrn výměry plochy [ha]	souhrn výměry záboru [ha]	druh pozemku	zdůvodnění záboru
					Nový územní plán předmětnou lokalitu nesprávně nezařadil do zastavěného území a vymezil ji jako plochu zeleně. Po zrušení tohoto funkčního využití rozsudkem Krajského soudu v Praze (č. j. 51 A 43/2022-168) je cílem Změny č. 2 obnova původních práv majitelů. Vzhledem k tomu, že hranice zastavěného území zrušena nebyla, je formálně nezbytné tento stav napravit vymezením nové zastavitelné plochy (Z.18) přesně v rozsahu dříve vymezeného zastavěného území. Zábor zemědělské půdy u plochy Z.18 je plně opodstatněný. Úbytek ZPF je zde vyvážen veřejným zájmem na narovnání nezákonného stavu vzniklého předchozí územně plánovací dokumentací, ochranou vlastnických práv a respektováním historické i logické struktury sídla bez zakládání nežádoucí expanze do volné krajiny. Z hlediska organizace ZPF vymezení této plochy nezpůsobuje žádné negativní dopady.
K.4	ZK	0,69	0,69	orná půda	Vymezení plochy změny v krajině K.4 narovnáává právní stav po rozsudku Krajského soudu v Praze čj. 51 A 43/2022-168 ze dne 6. října 2022 (ve znění opravných usnesení). Návrh se vrací k historické kontinuitě územního plánování, neboť v původním ÚPnSÚ byla tato lokalita vedena jako plochy ML – mimolesní zeleň (izolační zeleň). Ačkoliv vymezení plochy K.4 představuje formální zábor zemědělského půdního fondu, půda nebude nedojde k znehodnocení půdy. Primárním účelem je vytvoření krajinného a vizuálního filtru, který zajistí nezbytné odstínění ploch výroby od obytné zástavby a volné krajiny. Realizace zeleně na tomto pozemku zásadně přispěje k ochraně okolního ZPF: vegetace bude fungovat jako stabilní protierozní bariéra a výrazně posílí retenční schopnost území. Z hlediska organizace ZPF vymezení této plochy nezpůsobuje žádné negativní dopady. Naopak, plocha K.4 definuje pevnou, stabilní a logickou hranici mezi zastavěným územím (výrobou) a zemědělskými plochami. Je zachována plná přístupnost a obdělávatelnost navazující orné půdy bez omezení pro zemědělskou techniku.
K.5	ZK	0,86	0,86	orná půda	Vymezení ploch změn v krajině K.5 a K.6 je provedeno pro narovnání právního stavu po rozsudku Krajského soudu v Praze čj. 51 A 43/2022-168. Změna se vrací k historicky osvědčené koncepci původního ÚPnSÚ, kde byly tyto plochy vymezeny jako mimolesní zeleň (ML), čímž je zajištěna kontinuita rozvoje území. Ačkoliv formálně dochází k záboru zemědělského půdního fondu, nedochází k znehodnocení půdy zastavěním. Krajinná zeleň přispěje k ochraně proti větrné a vodní erozi a výrazně podpoří zasakování srážkových vod v místě jejich dopadu.

kód plochy	index plochy	souhrn výměry plochy [ha]	souhrn výměry záboru [ha]	druh pozemku	zdůvodnění záboru
K.6	ZK	1,25	1,25	orná půda	Plochy K.5 a K.6 vytvářejí měkký prostorový přechod mezi nově navrženou zastavitelnou plochou Z.17 a volnou krajinou. Z hlediska organizace ZPF je navržené řešení racionální, plochy K.5 a K.6 jsou vymezeny v přímé linii podél severní hrany navrhované zástavby. Tím se předchází vzniku jakýchkoliv zbytkových koutů či klínů, které by komplikovaly obdělávání přilehlých zemědělských ploch. Přístupnost navazujících polí zůstává plně zachována díky respektování stávajících polních cest a nového trasování propojení D32.

Navržené zábory zemědělského půdního fondu (ZPF) v rámci Změny č. 2 primárně sledují narovnání právního stavu po rozsudku soudu a obnovu dlouhodobé urbanistické koncepce obce definované již v původním ÚPnSÚ. Nejedná se o neřízenou expanzi do volné krajiny, ale o logické scelení hranice sídla a zajištění funkčních přechodů mezi obytnou, výrobní a zemědělskou zónou. Nezbytnost záborů, a to i v případě nejvyšší ochrany u plochy Z.17, je podložena absencí vnitřních rezerv a přísně kontrolována institutem etapizace, který podmiňuje využití nových ploch předchozím 70% vyčerpáním stávajících rozvojových kapacit obce.

V rámci celkového posouzení vlivu na ZPF je nutné zdůraznit také eliminaci vnitřního rozporu, který byl identifikován při revizi původní dokumentace. Na vybraných pozemcích s vysokou bonitou půdy byly historicky vymezeny funkční plochy umožňující zástavbu, přestože tyto plochy nebyly nikdy právně vymezeny jako zastavitelné ani zahrnuty do zastavěného území. Změna č. 2 na tento dřívější metodický nesoulad poukazuje a definitivně jej odstraňuje, čímž potvrzuje nezastavitelný charakter těchto ploch. Tím dochází k faktické stabilizaci a ochraně kvalitního půdního fondu. Tento krok představuje významnou preventivní ochranu ZPF, která v celkové bilanci hospodaření s půdou v obci vyvažuje nově navržené nezbytné zábory v jiných lokalitách.

Z hlediska environmentální a provozní stability území jsou zábory navrženy s maximálním důrazem na ochranu okolní nezastavěné půdy a hydrologický režim. Významná část dotčených ploch (K.4, K.5, K.6) je určena pro krajinnou zeleň, která půdu nezneškodňuje zástavbou, ale naopak zvyšuje její retenční schopnost a působí jako bariéra proti větrné a vodní erozi. Celkové prostorové uspořádání je striktně podřízeno logice zemědělského hospodaření – navržené tvary ploch nevytvářejí žádné zbytkové klíny, respektují trasování historických polních cest a plně zachovávají prostupnost a obslužnost navazujících lánů pro zemědělskou techniku.

m.2) Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Změna č. 2 územního plánu Dobřichovic nenavrhuje žádné zábory PUPFL.

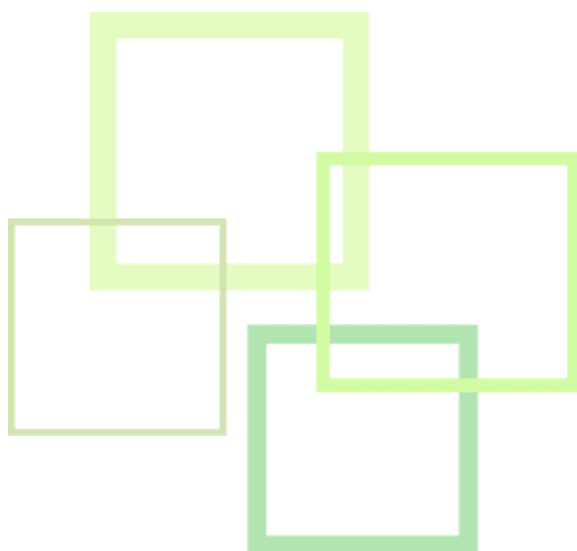
N. Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění

Vyhodnocení připomínek, včetně jeho zdůvodnění je uvedeno v samostatné složce pořizovatele.

O. Text s vyznačením změn vyvolaných změnou územního plánu

Obsaženo v příloze: Příloha 1 - SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN

ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘICHOVIC



TEXTOVÁ ČÁST – ODŮVODNĚNÍ

**PŘÍLOHA Č. 1
SROVNÁVACÍ TEXT S VYZNAČENÍM ZMĚN**

NÁVRH KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

OBJEDNATEL:

Město Dobřichovice

IČO 00241181

POŘIZOVATEL:

Městský úřad Dobřichovice

Vítova 61, 252 29 Dobřichovice

ZÁSTUPCE POŘIZOVATELE:

Ing. Ladislav Vich

PRISVICH, s.r.o.

IČO 27101053

ZHOTOVITEL:

Ing. Václav Jetel

IČO 71672494

PROJEKTANT:

Ing. Václav Jetel, Ph.D.

autorizovaný architekt pro územní plánování – ČKA 3541

AUTOŘI ZMĚNY:

Ing. Václav Jetel, Ph.D.

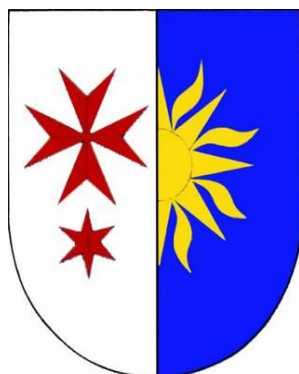
Ing. arch. Gloria Abu Zummarová

Ing. Matěj Mach

.....
podpis a autorizační razítko

Ing. Václav Jetel
autorizovaný architekt pro územní plánování





ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘICHOVIC

TEXTOVÁ ČÁST

Úplné znění po změně č. ~~1~~ 2

DATUM ~~10/2025~~ 06/2026

Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o.
162 00 Praha 6 Cukrovarnická 46
www.phap.cz

Základní údaje o územním plánu

Objednatel:	město Dobřichovice Vítova 61, 252 29 Dobřichovice
Pořizovatel:	Městský úřad Dobřichovice Vítova 61, 252 29 Dobřichovice
Výkonný pořizovatel:	PRISVICH, s.r.o. Nad Orionem 140, 252 06 Davle kvalifikovaná osoba: Ing. Ladislav Vich T: 241 444 053 E: vich@prisvich.cz
Zhotovitel:	Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o. Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6 T: 233 344 575 E: info@phap.cz W: www.phap.cz
Projektant:	Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur / autorizace ČKA 03 126
Autorský kolektiv:	Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur / koordinace, architektura, urbanismus Ing. arch. Daniela Šteřlová / architektura, urbanismus Ing. arch. Jana Kafková / architektura, urbanismus Ing. arch. Lucie Cutáková / architektura, urbanismus Ing. Josef Filip / doprava Ing. Petr Hrdlička / městské inženýrství Ing. Jan Dřevíkovský / příroda a krajina

Základní údaje o Změně č. 1 územním plánu

Objednatel:	Město Dobřichovice IČO 00241181
Pořizovatel:	Městský úřad Dobřichovice Vítova 61, 252 29 Dobřichovice
Zástupce pořizovatele:	Ing. Ladislav Vich PRISVICH, s.r.o. IČO 27101053
Zhotovitel:	Ing. Václav Jetel IČO 71672494
Projektant:	Ing. Václav Jetel, Ph.D. autorizovaný architekt pro územní plánování - ČKA 3541
Autorský kolektiv:	Ing. Václav Jetel, Ph.D. Ing. arch. Gloria Abu Zummarová Ing. Matěj Mach

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚP DOBŘICHOVIC

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....	6
A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ.....	7
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE.....	7
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE.....	7
C.1 Vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a systému sídelní zeleně.....	9
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY.....	11
D.1 Doprava.....	11
D.1.1 Dopravní stavby.....	11
D.1.2 Doprava v klidu.....	11
D.1.3 Železniční doprava.....	12
D.2 Technická infrastruktura.....	13
D.2.1 Vodní režim v území.....	13
D.2.2 Kanalizace.....	13
D.2.3 Energetika.....	14
D.3 Občanské vybavení.....	14
D.4 Veřejná prostranství.....	15
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY.....	15
E.1 Územní systém ekologické stability (ÚSES).....	15
E.2 Prostupnost krajiny.....	16
E.3 Protierozní opatření.....	16
E.4 Ochrana před povodněmi.....	16
E.5 Rekreace.....	16
F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ.....	17
F.1 Vymezení pojmů regulativů.....	17
F.2 Překryvné funkce.....	19
F.2.1 Podmínky pro plochy prvků ÚSES.....	19
F.2.2 Území se specifickými podmínkami.....	20
F.2.3 Plochy zástavby na lesních pozemcích a pozemky, ve kterých možno žádat o vyjmutí z PUPFL.....	20
F.3 Plochy s rozdílným způsobem využití.....	21
BV PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ.....	22
BI.1 PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – VILY NA VELKÝCH POZEMCÍCH.....	23
BI.2 PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – DOMY VE SVAHU.....	23
BI.3 PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – ZAHRADNÍ ČTVRŤ.....	24
BI.4 PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – DOMY V LUHU.....	26
BI.5 PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA.....	27
BI.7 PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – DOMY V LESE.....	28
BI.8 PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – BYDLENÍ A CHATY V LUHU.....	29
BH PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ HROMADNÉ.....	30
RI PLOCHY REKREACE – rekreace individuální.....	30
RH PLOCHY REKREACE – REKREACE HROMADNÁ.....	32
OU PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ.....	32
OS PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT.....	34
PU PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ.....	34
ZP PLOCHY ZELENĚ – ZELENĚ parková a parkově upravená.....	35
ZZ PLOCHY ZELENĚ – ZELENĚ ZAHRADNÍ A SADOVÁ.....	35
ZK PLOCHY ZELENĚ – ZELENĚ KRAJINNÁ.....	36
SM PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ.....	37
SC.1 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ.....	38
SC.2 PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ.....	39
DD PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA drážní.....	40
TU PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ.....	40
HU.1 PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – smíšené výrobní VŠEOBECNÉ – VÝROBA A OBCHOD U ŘEKY.....	42
HU.2 PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – smíšené výrobní VŠEOBECNÉ – VÝROBA A OBCHOD.....	42

HU.3 PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – smíšené výrobní VŠEOBECNÉ – VÝROBA A OBCHOD S BYDLENÍM	43
WU PLOCHY VODNÍ A VODHOSPODÁŘSKÉ – Vodní a vodohospodářské všeobecné	45
AP PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda	46
AL PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – trvalé travní porosty	46
AX PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – zemědělské jiné	47
LU PLOCHY LESNÍ – LESNÍ všeobecné	47
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI	77
G.1 Veřejně prospěšná opatření	77
G.2 Veřejně prospěšné stavby	77
G.3 Asanace	77
H. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA .	77
I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV	78
J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE	78
K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU	80
L. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ ..	80
M. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ	82

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚP DOBŘICHOVIC

I.A VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ (1:5000)	
I.B HLAVNÍ VÝKRES (1:5000)	
I.C VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ (1:5000)	

Seznam použitých zkratk

RP - regulační plán
BC - biocentrum
BK - biokoridor
BPEJ - bonitovaná půdně ekologická jednotka
ČOV – čistička odpadních vod
EO – počet ekvivalentních obyvatel
EVL – evropsky významná lokalita
IP - interakční prvek
k. ú. – katastrální území
KZ – koeficient zeleně
LBC – lokální biocentrum
LBK – lokální biokoridor
MŽP – Ministerstvo životního prostředí
NRBC – nadregionální biocentrum
NRBK – nadregionální biokoridor
ORP - obec s rozšířenou působností
PUPFL – pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR – Politika územního rozvoje České republiky, 2008
Q100 – výška hladiny při stoleté vodě
RD – rodinný dům
STG - soubor typů geobiocenů
TS – transformační stanice
TTP – trvalý travní porost
ÚAP – Územně analytické podklady
ÚSES – Územní systém ekologické stability
VDJ – vodojem
VN – vysoké napětí
VPO – veřejně prospěšné opatření
VPS – veřejně prospěšná stavba
ZÚR – Zásady územního rozvoje
ZPF – zemědělský půdní fond

A. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vyznačeno čarou v grafické části územního plánu aktuální k ~~28. 6. 2024~~ 25. 3. 2026, podkladem je katastrální mapa, jejíž aktuální stav byl předán ke dni ~~28. 6. 2024~~ 25. 3. 2026.

B. Základní koncepce rozvoje území obce

Zastavitelná plocha obce na jihu města sahá až k hranici přírodního parku Hřebeny, na východní straně město srůstá se sousedními Všenory podél ulice Krajníkova. Břehy Berounky jsou ponechány nezastavitelné. Na levém břehu tvoří sídlo kompaktní tvar, jen v severní části katastrálního území se nacházejí izolované usedlosti v krajině a na západě průmyslový areál.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území na severu a východě sídla. Rozvoj fragmentů zástavby oddělené od hlavního zastavěného území je potlačen.

Hodnoty urbanistické představují především území městského jádra se zámkem, vilová zástavba na Brunšově a dobře vymezená síť základních ulic. Urbanistické hodnoty jsou chráněny a rozvíjeny vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a k nim vztaženým regulativům způsobu využití a prostorovým regulativům.

Hodnoty krajinné reprezentují především zalesněné horizonty města – CHKO Český kras a přírodní park Hřebeny a řeka Berounka. Hodnoty krajinné jsou chráněny a rozvíjeny vymezením ploch s rozdílným způsobem využití pro nezastavitelné území a jasným vedením hranice zastavěného území a zastavitelných ploch.

C. Urbanistická koncepce

Hlavní ideu územního plánu lze shrnout do pěti základních témat:

1. Město na řece s vilovou zástavbou
2. Ochrana volné krajiny
3. Rozvoj směrem dovnitř města v rámci daných hranic
4. Podpora a rozvoj veřejných prostranství
5. Možnost práce v místě bydliště

1. Město na řece s vilovou zástavbou

Dobříchovice jsou charakteristické svou polohou na řece Berounce a vilovou zástavbou. Územní plán navrhuje zachovat a posílit stávající hodnotný charakter residenčních čtvrtí, které proto rozděluje do různých kategorií bydlení. Pro každou kategorii stanovuje pravidla využití a prostorové regulativy tak, aby byl jejich jedinečný charakter zachován a rozvíjen. Vilovou zástavbu vhodně doplňuje lokalitami pro obchod a služby po vzoru zahradních měst. Vedle rozvolněné vilové zástavby by tím mělo docházet k žádoucímu lokálnímu mírnému zahuštění zástavby a promíchání způsobu využití v jádru města.

2. Ochrana volné krajiny

Územní plán stanovuje důslednou ochranu volné krajiny a v maximální možné míře pracuje při krajinné koncepci s prvky územního systému ekologické stability a dalšími prvky územního plánování. Vzhledem k poloze Dobříchovic v pražské aglomeraci je v nezastavitelném území kladen důraz na rekreační potenciál. Územní plán navrhuje místa, kde je vhodné propojit obytné oblasti s okolní přírodou a umožnit pěší prostupy do přilehlých lesů či otevřené krajiny. S tím souvisí také doplnění chybějících cest v zastavitelném území např. pěšina podél Karlického potoka nebo pěšina po severní hranici města.

3. Rozvoj směrem dovnitř města v rámci daných hranic

V době překotné urbanizace a zrychlené zástavby polí a luk je téma vedení hranice sídla (hranice zastavěného území a zastavitelných ploch) nejdůležitějším úkolem územního plánu. V územním plánu je snaha maximálně zachovat současnou rozlohu sídla, hranice je pouze na několika málo místech mírně adjustována za účelem dosažení kompaktního tvaru sídla. Rozvoj sídla je směřován dovnitř, k zaplnění rezerv v zastavitelném území a k zintenzivnění zástavby v centrálních částech města.

4. Podpora a rozvoj veřejných prostranství

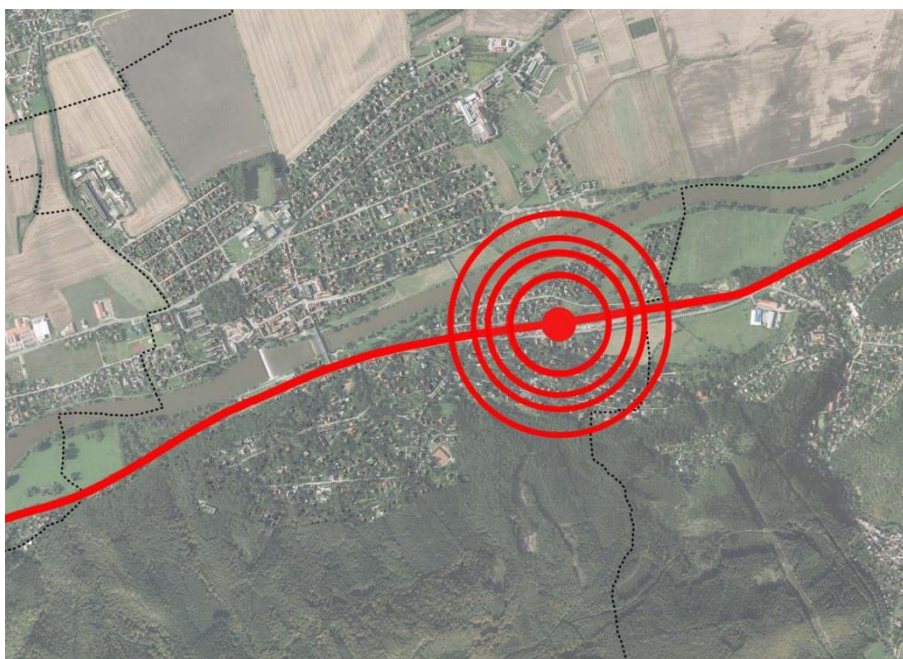
Rozvoj veřejných prostranství je v územním plánu stanoven podle míry a způsobu využití zastavěných ploch, které je vymezují.

Centrum

Nejstarším veřejným prostranstvím Dobřichovic je západní část ulice 5. května zakončená malým náměstím před statkem. Na křížení ulic 5. května a Palackého se postupně formuje nové náměstí, obklopené veřejnou vybaveností. Tato dvě prostranství lze považovat za nejvýznamnější v Dobřichovicích a oblast, která je obklopuje, za městské centrum. Na severu k této oblasti přímo přiléhá ulice Pražská, nejrušnější ulice Dobřichovic, která do města přivádí mnoho návštěvníků. Průjezd Pražskou ulicí přitom nedává v tomto úseku žádnou známku o tom, že se jedná o centrum Dobřichovic. Místo působí velmi periferně a naprosto zaměnitelně s jakýmkoli jiným místem v pražské aglomeraci. Územní plán proto navrhuje rozšířit městské centrum o oblast podél části ulice Pražská v těsné návaznosti na centrum města a u vstupu do sídla.

Nové centrum – oblast nádraží

Nádraží je velmi silným magnetem a tomu by se mělo uzpůsobit i jeho okolí. Je to de facto „stanice metra“ či „S-bahn“. Územní plán posiluje intenzitu využití oblasti kolem nádraží. Intenzita využití nemusí být nutně pouze stavební, ale rozumí se jí také způsob užívání veřejných prostranství. Intenzity se promítají do regulativů plánu.



Obr. 1. Stanice jako magnet. Nádraží je velmi silným magnetem a tomu by se mělo uzpůsobit i jeho okolí. Je to de facto „stanice metra“ či „S-bahn“. Za 25 minut je cestující z Dobřichovic pohodlně v centru Prahy.

Ulice Pražská a Tyršova - obchodní ulice

Ulice Pražská a Tyršova jsou dopravně nejvytíženějšími ulicemi Dobřichovic. Jsou páteřními ulicemi města a v současnosti po nich projíždí i velká část tranzitní dopravy. Dopravní zátěž lze chápat také pozitivně jako zdroj života místa. Územní plán stanovuje proměnit části obou ulic na městské obchodní třídy a napomoci k tomu, aby se na těchto prostranstvích chodec cítil bezpečně, příjemně a intenzivněji je využíval.

5. Možnost práce v místě bydliště

Město Dobřichovice má výraznou vazbu na hl. m. Prahu. Územní plán nastavuje způsob využití budov tak, aby se v přiměřené míře umožnila práce v místě bydliště a Dobřichovice se neproměnily v lokalitu pro pouhé bydlení zcela závislou na Praze. Pro vyvážený rozvoj města nastavuje územní plán podmínky pro rozvoj obchodu a služeb a drobné výroby, která nenaruší převažující obytný charakter území.

C.1 Vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a systému sídelní zeleně.

VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy, vyznačené v grafické části:

Označení plochy	Index typu plochy	Typ plochy dle vyhl. č. 157/2024 Sb.	Název zastavitelné plochy	Výměra (ha)
Z.1	BI.3	Plochy bydlení – bydlení individuální – zahradní čtvrť	Dobřichovice - sever	0,27
Z.2	BI.3	Plochy bydlení – bydlení individuální – zahradní čtvrť	Souběžná	0,63
Z.3	BI.3	Plochy bydlení – bydlení individuální – zahradní čtvrť	Dlouhý díl	6,75
Z.4	TU	Plochy technické infrastruktury – technická infrastruktura všeobecná	Topolová	0,18
Z.5	BI.1	Plochy bydlení – bydlení individuální – vily na velkých pozemcích	Plzeňka	1,67
Z.6	BI.7	Plochy bydlení – bydlení individuální – domy v lese	Nová cesta	0,39
Z.7	TU	Plochy technické infrastruktury – technická infrastruktura všeobecná	Rozvodna VVN	1,38
Z.8	RH	Plochy rekreace – rekreace hromadná	Tyršova 1	0,18
Z.9	RI	Plochy rekreace – rekreace individuální	Tyršova 2	0,04
Z.10	HU.2	Plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní všeobecné – výroba a obchod	Dlouhý díl	0,06
Z.11	HU.3	Plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní všeobecné – výroba a obchod s bydlením	Dlouhý díl	0,52
Z.12	SM	Plochy smíšené obytné – smíšené obytné městské	Souběžná	0,56
Z.13	PU	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná	Souběžná	0,19
Z.14	HU.2	Plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní všeobecné – výroba a obchod	Souběžná	0,12
Z.15	HU.2	Plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní všeobecné – výroba a obchod	Pražská	0,02
Z.16	HU.3	Plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní všeobecné – výroba a obchod s bydlením	Dědina	1,56
Z.17	BI.3	Plochy bydlení – bydlení individuální – zahradní čtvrť	Polní	5,02
Z.18	BV	Plochy bydlení – bydlení venkovské	Pod Bukovkou - jih	0,18

TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

Územní plán vymezuje následující transformační plochy, vyznačené v grafické části:

Označení plochy	Index typu plochy	Typ plochy dle vyhl. č. 157/2024 Sb.	Výměra (ha)
T.1	ZK	Plochy zeleně – zeleň krajinná	0,23
T.2	ZZ	Plochy zeleně – zeleň zahradní a sadová	0,35

SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně je vyznačen na hlavním výkresu pomocí ploch s rozdílným způsobem využití (viz dále kapitola F).

V územním plánu je navrženo doplnit stromořadí podél cest do volné krajiny.

V zastavitelné ploše Z.3 je stanovena podmínka umístění náměstí s parkem, mezi navrhovanými pozemními komunikacemi D1, a to mezi úseky ulice Březová, v šíři mezi 20 - 32 metrů.

D. Koncepce veřejné infrastruktury

D.1 Doprava

V dopravní části územního plánu jsou v intravilánu města vymezeny především dopravně zklidněné komunikace a nemotoristické komunikace, které mají sloužit cyklistické dopravě. V územní rezervě R.1 je pak ponechána kapacitní komunikace, odvádějící tranzitní dopravu mimo zastavěné území města. Územní rezerva R.2 zasahuje řešené území v jeho okrajové části a je vymezena na základě nadřazené dokumentace pro obchvat Černošic.

D.1.1 Dopravní stavby

Pro doplnění potřeb územní jsou navrženy tyto zastavitelné plochy:

Označení plochy	Popis
Z.13	Nová místní obslužná obousměrná komunikace, která se odpojuje od silnice II/115 v prodloužení ulice Randova a obslouží novou zastavitelnou plochu.

Pro doplnění potřeb územní jsou navrženy tyto dopravní koridory:

Označení koridoru	Popis
CNU.1	Nová okružní křižovatka na křížení ulic Pražská, Karlická a Vítova.

Územní plán vymezuje další dopravní stavby, které jsou vyznačeny koncepčními šipkami v Hlavním výkresu a jejich konkrétní podoba bude určena až při řešení jednotlivých lokalit nebo propojení:

Označení propojení	Popis
D1	Nová komunikační síť v lokalitě Dlouhý díl: - páteřní obslužná komunikace „Spojovací“ - prodloužení ulic „Krátké“ a „Březové“ nové obslužné komunikace: - ulice u náměstí s parkem, „Nová Březová“, „Zalomená“, „Nová Zelená“ a „Pod Vedením“.
D9	Pěší a cyklistická komunikace podél silnice II/115 propojující zastavěnou část města s lokalitou Bukovka, o minimální šíři 4 m
D10	Rozšíření ulice Polní, doplnění o novou pěší a cyklistickou cestu podél severní hrany zástavby
D12	Nová pěší a cyklistická cesta podél severní hrany zástavby.
D15	Prodloužení ulice „Na Vyhliďce“ s napojením na ulici „Nová cesta“
D18	Nová propojovací komunikace v prodloužení ulice Pod lomem, napojující se na ulici „Nová cesta“.
D21	Nová polní nezpevněná pěší a cyklistická cesta severním směrem v prodloužení ulice Anglické Francouzské , propojující stávající zástavbu s přírodní lokalitou Krásná stráň.
D23	Nová pěší a cyklistická cesta podél Karlického potoka, dále pokračuje severním směrem do obce Karlík.
D32	Nová pěší a cyklistická cesta podél severní hrany zástavby města směrem na Karlík, napojuje se na III/115 15.

D.1.2 Doprava v klidu

Pro novostavby a změny dokončených staveb je stavebník povinen zřídit odstavná stání. Odstavná stání se umísťují na pozemcích stavebníka. Soukromá odstavná stání nesmějí být umístěna na veřejných prostranstvích.

V územním plánu jsou stanovena tato nová veřejná parkoviště, jsou vyznačena koncepčním značením v Hlavním výkresu:

ozn.	umístění	kapacita
P2	Ulice Pod Nádražím	15
P4	Na pravobřežní náplavce pod mostem Palackého	8
P6	Ulice Za Parkem - sever	10
P9	Nové parkoviště v ulici K Tenisu	25

D.1.3 Železniční doprava

Územím obce prochází železniční trať č. 171 Praha – Beroun. Územní plán vymezuje koridor pro umístění dopravní stavby – rekonstrukce železniční tratě č. 171 s označením CNZ.D215.

Řešeným územím je vedena dvoukolejná elektrifikovaná železniční trať č. 171 Praha – Beroun, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Územní plán vymezuje koridor pro umístění dopravní stavby – rekonstrukce železniční tratě č. 171.

Podmínkou využití koridoru rekonstrukce železniční trati č. 171 je respektování ochranného pásma dráhy dle zákona č. 266/1994 Sb., o drahách.

D.2 Technická infrastruktura

D.2.1 Vodní režim v území

VODNÍ TOKY

Karlický potok je určen k revitalizaci. Budou obnoveny jeho břehové porosty a jeho koryto bude upraveno tak, aby došlo ke zpomalení odtoku vody z území.

Proběhne vyčištění koryta bezejmenného toku západně od Karlického potoka v návaznosti na systém odvodnění obce Karlík.

Bude realizována přeložka potoku Mořinka v návaznosti na systém odvodnění obce Karlík.

ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Obec je zásobována pitnou vodou ze dvou veřejných vodovodů a částečně vodou z individuálních zdrojů. Řešení zásobování města pitnou vodou bylo v nedávné době dořešeno realizací vodojemu dolního tlakového pásma a příslušných čerpacích stanic, přiváděcích řadů a doplněním distribuční vodovodní sítě. V současné době je vodovodní síť funkční, územní plán počítá se zásobováním vymezených rozvojových ploch ze stávající vodovodní sítě.

Před výstavbou obytné a smíšené zástavby v zastavitelných plochách musí být vybudována pro budoucí zástavbu potřebná vodovodní síť.

ZÁSOBOVÁNÍ POŽÁRNÍ VODOU

K zásobování požární vodou je určena voda z vodního toku, ve vzdálenějších místech pak voda z vodovodní sítě. Navržená vodovodní síť bude řešena tak, že profily vodovodních řadů budou v obytném území navrhovány s výjimkou dílčích koncových úseků minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).

D.2.2 Kanalizace

V Dobřichovicích je vybudována veřejná splašková kanalizace s čističkou odpadních vod. Vzhledem k nepříznivé terénní konfiguraci je na kanalizační síti umístěno 10 čerpacích stanic, pravobřežní lokalita V Luhu má tlakovou kanalizaci přivedenou až k ČOV. Nově je navrženo odkanalizování vymezených zastavitelných ploch. V lokalitě Dlouhý Díl bude odkanalizování řešeno oddílnou kanalizační sítí. Dešťové vody budou odváděny stávající dešťovou stokou vedoucí z rozvojových ploch do Berounky (případně novou dešťovou stokou vedoucí v komunikaci přibližně v trase stávající stoky). Vzhledem k terénní konfiguraci se jedná o obtížně odkanalizovatelné území. V místě průchodu dešťové kanalizace přes protipovodňový příkop bude osazen zpětný uzávěr proti pronikání vzduaté vody. V případě uzavření uzávěru je počítáno s čerpáním dešťových vod přes protipovodňový příkop prostřednictvím mobilních čerpadel.

Veškeré návrhové plochy, na kterých mohou vznikat odpadní vody, se požadují odkanalizovat na ČOV Dobřichovice, která musí být intenzifikována.

V sousedství stávajícího areálu ČOV je vymezena plocha pro budoucí rozšíření a intenzifikaci ČOV. Vymezená plocha je zakreslena v grafické části.

Před výstavbou obytné a smíšené zástavby v zastavitelných plochách musí být vybudována pro budoucí zástavbu potřebná síť veřejné kanalizace.

U rekreační zástavby (stavby pro rodinnou rekreaci), kde není napojení na ČOV možné, budou navrhovány domovní čistírny odpadních vod event. bezodtoké jímky s vyvážením odpadních vod na ČOV.

KONCEPCE ODVÁDĚNÍ POVRCHOVÝCH VOD

Na levém břehu se dešťová kanalizace nachází v ulicích Pražská, Palackého, Vítova, části ulice 5. května a v lokalitě Dlouhý Díl, na zbytku území je srážková voda vsakována do travnatých pásů podél komunikací.

Na pravém břehu je nejkomplikovanější situace v Brunšově, kde dochází vzhledem k velkému sklonu terénu při přívalových deštích k lokálnímu zaplavení pozemků. Pro zamezení přítoku srážkových vod z okolních nezastavěných pozemků je navržena kolem zastavěného území realizace protipovodňového příkopu, vytvářejícího přirozený žlab odvádějící srážkovou vodu podél zastavěného území. V místech křížení se stávajícími komunikacemi budou realizovány dešťové zdrže. Vzhledem k umístění dešťových zdrží v lesním pozemku budou zdrže realizovány z přirozeného materiálu s přírodními břehy. V nejzápadnější části lokality budou srážkové vody svedeny do blízké Malé rokle.

V rámci jednotlivých zastavitelných ploch i při úpravě veřejných prostranství budou realizována opatření pro zasakování srážkových vod v místě.

D.2.3 Energetika

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V Dobřichovicích se nachází středotlaká plynovodní síť, která je napojena z VTL regulační stanice Řevnice přes obec Lety.

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

V nadřazené územně plánovací dokumentaci (ZÚR Středočeského kraje) je vymezena veřejně prospěšná stavba **E04 Rozvodna 110 kV Dobřichovice**. V územním plánu je vymezena plocha pro umístění rozvodny v těsném sousedství procházejícího nadzemního vedení u severovýchodního okraje zastavěného území Dobřichovic.

V současné době jsou Dobřichovice zásobovány elektrickou energií ze 22 trafostanic 22/0,4 kV napájených ze sítě VN 22 kV. Pro zásobování vymezených zastavitelných ploch jsou navrženy dvě nové **trafostanice**. Trafostanice TSN1 je určena pro lokalitu Dlouhý díl. Budoucí zástavba v lokalitě Dlouhý Díl bude respektovat stávající vedení VVN včetně jeho ochranného pásma. Druhá navrhovaná, stožárová trafostanice, se nachází na zastavitelné ploše TI v severní části území.

Umísťování fotovoltaických zařízení je přípustné v plochách výroby VU a na střechách objektů v zastavěném území. Umísťování nesmí mít negativní vliv na historické a kulturní hodnoty území.

Umísťování větrných elektráren je nepřípustné.

D.3 Občanské vybavení

Územní plán vymezuje funkční plochu |OV| Plochy občanského vybavení. Do této plochy jsou zaříděny stávající pozemky veřejné občanské infrastruktury.

Územní plán zároveň stanovuje rozprostření občanského vybavení téměř v celém zastavitelném území města. Plochy s rozdílným způsobem využití mají nastaveny rozdílné definice a přípustnost občanské vybavenosti od centra k okrajům města. Součástí územního plánu záměrně není vymezení speciálních ploch pro občanskou vybavenost tak, aby se vybavenost mohla promísit v běžné zástavbě. Například v centru je žádoucí, aby se namísto "obchodních středisek" vytvářely ulice s obchodními parterey po stranách, nad kterými se objeví další "funkce", jako je bydlení, služby a administrativa. Využití ploch pro školy je dostatečné a není potřeba vymezovat plochy nové. Pokud by vyvstala potřeba pro školství, počítá územní plán s možností jejich umístění nejen v rámci smíšených ploch, ale i v plochách pro bydlení. Stejně tak to platí i pro další účely užívání, které jsou doprovázeny podrobnou specifikací u jednotlivých ploch.

D.4 Veřejná prostranství

Územní plán v zastavěném území a zastavitelných plochách vymezuje plochy uličních prostranství jako plochu s rozdílným způsobem využití, do které jsou zahrnuty všechny ulice, náměstí a další veřejně přístupné plochy. Síť veřejných prostranství tvoří základní kostru pro pohyb ve městě a základ identity města. Z hlediska urbanismu se jedná o jeden z nejdůležitějších prvků tvorby města vůbec. Stávající síť veřejných prostranství je územním plánem polohově určena a doplněna o nová propojení a lokální centra.

E. Koncepce uspořádání krajiny

Město Dobřichovice se rozkládá v údolí řeky Berounky, na obou jejích březích. Levý břeh je poměrně plochý. Krajinu na sever od města tvoří rovina polí, na hranici katastru ukončená strmě se zvedajícími zalesněnými stráněmi, které jsou součástí CHKO Český kras. Pole protínají cesty doprovázené alejemi směřující do strání. Pravý břeh se zvedá už téměř od břehu řeky strměji. Na jihu město vrůstá do lesa, hranici zástavby vymezuje přírodní park Hřebeny.

Koncepce uspořádání krajiny územního plánu oba popsané charakterky krajiny obklopující Dobřichovice zachovává a posiluje. V severní rovině doplňuje stromořadí podél stávajících i navrhovaných příčných cest.

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině:

Označení plochy	Index typu plochy	Typ plochy dle vyhl. č. 157/2024 Sb.	Výměra (ha)
K.1	ZK	Plochy zeleně – zeleň krajinná	0,27
K.2	ZK	Plochy zeleně – zeleň krajinná	0,63
K.3	ZP	Plochy zeleně – zeleň parková a parkově upravená	0,25
K.4	ZK	Plochy zeleně – zeleň krajinná	0,69
K.5	ZK	Plochy zeleně – zeleň krajinná	0,86
K.6	ZK	Plochy zeleně – zeleň krajinná	1,25

E.1 Územní systém ekologické stability (ÚSES)

V území jsou vymezeny prvky ÚSES. Jedná se o **regionální biocentrum RBC.1412 Svahy u Let, regionální biocentrum RBC.539406 Lety** a **osy nadregionálního biokoridoru NRBK.56 Karlštejn, Koda – K 59** v jižní zalesněné části území a v toku Berounky. Dále jsou v území vymezena **lokální biocentra** LBC.99, LBC.101, LBC.102, LBC.112, LBC.113 a LBC.114, dále **lokální biokoridory** LBK.91, LBK.92, LBK.93, LBK.102 a LBK.104. Téměř celé území obce leží v **ochranné zóně nadregionálního biokoridoru**. Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu. Některé prvky ÚSES jsou upraveny se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Významnou součástí ÚSES jsou **interakční prvky (IP)**, které zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní ekologicky méně stabilní krajinu. Pro vymezení interakčních prvků byly využity plochy s vyšším stupněm ekologické stability. Jako IP je vymezena také liniová doprovodná vegetace podél cest, kterou bude tvořit stromořadí podél silnice s pásem travinobylinného porostu nebo pásem keřů. Šířka pásu je stanovena min. 2 m.

Navrhovaným cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva, což v daném území jsou převážně lesní porosty, v údolí vodních toků i louky:

- v nivě Berounky – 5 Jilmová doubrava (Querco-Ulmetum)
- v severní části území – 36 Biková a/nebo jedlová doubrava (Luzulo albidae-Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum)

- v jižní, nižší části území – 7 Černýšová dubohabřina (*Melampyro nemorosi-Carpinetum*)
- v nejvyšších polohách jižní části území – 24 Biková bučina (*Luzulo-Fagetum*)

E.2 Prostupnost krajiny

Systém stávajících cest propojující město a volnou krajinu je doplněn o:

- pěší cestu podél Karlického potoka
- cesty do krajiny na sever od města
- cestu po severní hranici města

E.3 Protierozní opatření

Proti vodní erozi je navržen protipovodňový příkop nad Brunšovem. Příkop je určen k zachytu srážkové vody podél zastavěného území, bude fungovat na principu suchého poldru a bude zadržovat vodu v krajině.

E.4 Ochrana před povodněmi

Na pravém břehu, v Brunšově, je pro zamezení přítoku srážkových vod z lesů navržena kolem zastavěného území realizace protipovodňového příkopu, který vytvoří přirozený žlab odvádějící srážkovou vodu podél zastavěného území. Příkop bude fungovat na principu suchého poldru a bude zadržovat vodu v krajině.

V místech křížení se stávajícími komunikacemi budou realizovány dešťové zdrže. Vzhledem k umístění dešťových zdrží v lesním pozemku budou zdrže realizovány z přirozeného materiálu s přírodními břehy. V nejzápadnější části lokality budou srážkové vody svedeny do blízké Malé rokle.

Každá ulice na Brunšově včetně lokality V Luhu má vymezený min. jeden odvodňovací příkop.

V rámci jednotlivých zastavitelných ploch i při úpravě veřejných prostranství budou realizována opatření pro zasakování srážkových vod v místě.

V územním plánu je v návaznosti na již vybudované hráze vymezena linie protipovodňové ochrany. Stávající hráze nesmí být narušeny stavební činností, která by snížila jejich výšku. Po obou březích Berounky dojde k navýšení hráze na úroveň Q50 a bude zvýšena její vodotěsnost.

Podél Karlického potoka je vymezen pás krajinné zeleně |ZK| a v zastavěném území parku |ZP|, který umožní zřízení retenčních opatření. Přeměna průmyslového areálu je podmíněna pořízením územní studie US.1, která má řešit protipovodňovou ochranu areálu a jeho bezprostředního okolí.

E.5 Rekreační

Krajina u Dobřichovic je rekreačně využívána, územní plán rekreaci dále rozvíjí:

- je stanoveno uvolnění břehů řeky Berounky od zástavby. Břehy jsou zpřístupněny pěšími stezkami a cyklostezkou,
- jsou doplněny prostupy do krajiny, zejména v území na sever od města,
- stávající pěší a cyklistické cesty jsou zachovány a doplněny o nové.

F. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

F.1 Vymezení pojmů regulativů

Ve výkresové části je řešené území pokryto plnobarevnými plochami, které určují rozdílný charakter budoucího využití území. Uvnitř hranice zastavěného území a zastavitelných ploch vytvářejí shodné plochy určené k výstavbě budov tzv. lokality s převažujícím charakterem.

Ke každé ploše s rozdílným způsobem využití zobrazené ve výkresové části přísluší popis v textové části, který popisuje regulativy způsobu využití. V zastavěném území a v zastavitelných plochách jsou k lokalitám doplněny tyto **regulativy prostorové**:

1. Zastavěnost, která stanovuje maximální zastavěnost, jíž se rozumí plocha půdorysného řezu stavby, vymezená půdorysným průmětem vnějšího líce obvodových konstrukcí všech podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěnost určena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěnost vymezena pravouhlým průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zastavěnost je zvětšená o plochu vykonzolovaných prvků (např. balkony) umístěných níže než 2,2 m. Pouze u vybraných funkčních ploch (SC.1 a SC.2) se podzemní části staveb do zastavěnosti nezapočítávají, pokud vrchní část skladby jejich zastřešení tvoří vrstva zeminy v min. tloušťce 40 cm a horní části staveb nevystupují nad úroveň veřejného prostranství a rostlého terénu o více než 0,5 m, počítáno včetně vrstvy zeminy.

Zastavěnost je uvedena v procentech jako poměr zastavěnosti k ploše pozemku. Hodnota vyjadřuje pouze zastavěnost, nezahrnuje zpevněné plochy. Na všech stavebních pozemcích zůstává dovoleno stávající procento zastavěnosti - tj. v případě, že je stávající stavba nahrazována novostavbou, může být zachována její stávající zastavěná plocha.

2. Maximální velikost stavby, kterou se rozumí maximální zastavěná nadzemní plocha stavby stanovená v metrech čtverečních. Maximální velikost stavby určuje charakter měřítka staveb. V případě umístění souboru staveb, tedy více staveb na jeden stavební pozemek, musí vždy stavba hlavní souviset s funkčním určením stavebního pozemku a další stavby souboru staveb jsou buď podmiňující nebo doplňkové, které se stavbou hlavní svým účelem souvisejí, a které zabezpečují funkčnost stavby hlavní nebo doplňují základní funkci stavby hlavní. Zároveň musí splnit ostatní regulativy a nepřiléhají na sebe více než čtvrtinou plochy všech průčelí.

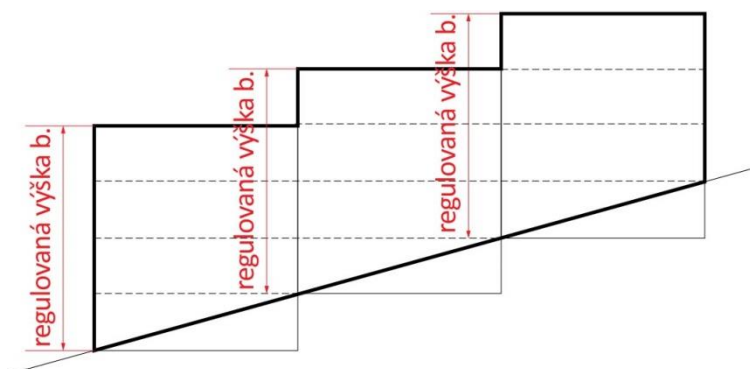
3. Procento zahrady, které stanovuje minimální požadovaný podíl nezpevněných ploch na pozemku nadzemní stavby, případně souboru staveb, pokud je vícero staveb na vícero pozemcích. Je-li např. na stavebním pozemku o výměře 1000 m² stanoveno procento 60 %, znamená to, že min. 600 m² stavebního pozemku musí být pokryto nezpevněnými vrstvami zeminy, umožňující růst jakékoliv vegetace.

4. Regulovaná výška stavby, kterou se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu po úroveň hlavní římsy, přičemž úrovní hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb (viz obr. 2). Od úrovně maximální regulované výšky stavby je možné vystavět:

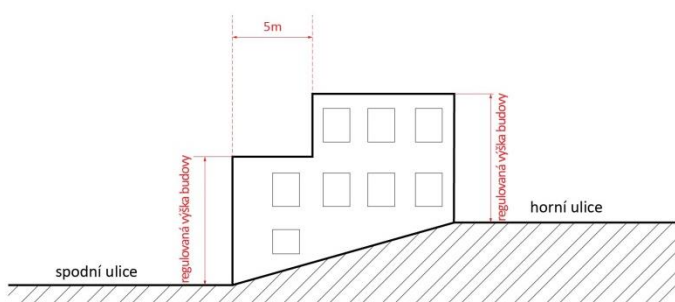
- a) šikmou střechu s nejvýše dvěma štíty, případně s podkrovními podlažími, v maximálním úhlu 45° a o maximální výšce 6 m, nebo
- b) jedno ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od průčelí orientovaného ke stavební čáře a jednoho dalšího průčelí alespoň o 3 m.

Pokud je stavba natočena štítem k uličnímu prostranství, rozumí se výškou římsy vyšší okapová hrana šikmé střechy. Pokud se stavba nachází v situaci, kdy se dotýká na protilehlých stranách dvou

komunikací, jež jsou na jiných výškových úrovních, uvažuje se povinnost splnění regulované výšky stavby v šíři 5 m od uličního průčelí do hloubky pozemku (viz obr. 3). Regulovaná výška stavby se uvádí v metrech a v počtu nadzemních podlaží. Oba parametry musí být splněny současně.



Obr. 2. Stanovení výšky nezávisle pro části staveb.



Obr. 3. Regulovaná výška stavby pokud se stavba nachází v situaci, kdy se dotýká na protilehlých stranách dvou komunikací, jež jsou na jiných výškových úrovních.

4. 5. Maximální výška stavby, kterou se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu po úroveň nejvyššího hřebene střechy nebo po atiku.

5. 6. Minimální velikost pozemku, kterou se rozumí minimální výměra stavebního pozemku pro stavbu nebo soubor staveb. Soubor staveb jsou vzájemně související stavby, kde stavba hlavní vždy souvisí s funkčním určením stavebního pozemku a další stavby souboru staveb jsou buď podmiňující nebo doplňkové, které se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisejí, a které zabezpečují funkčnost stavby hlavní nebo doplňují základní funkci stavby hlavní (např. stavba ordinace u rodinného domu lékaře na jednom stavebním pozemku). Každá stavba nebo soubor staveb musí být umístěny na stavební pozemek o této minimální výměře a nesmí být ubíráno z požadované velikosti u staveb stávajících, ani jinak účelově manipulováno s dělením a scelováním pozemků. Minimální velikost pozemku se nevztahuje na umístění nezbytné technické a dopravní infrastruktury. Při dělení současných pozemků musí nově vzniklé části odpovídat tomuto regulativu.

Tento požadavek se uplatňuje v případě:

- Stavebník vlastní větší stavební pozemek, který dělením a scelováním rozdělí na více menších stavebních pozemků. Nově vzniklé stavební pozemky musí splňovat předepsanou minimální velikost.
- V případě změny využití ze stavby pro rodinnou rekreaci na rodinný dům je nezbytné dodržení minimální velikosti pozemku.

V případě demolice stávající stavby rodinného domu či stavby pro rodinnou rekreaci na pozemku nesplňujících regulativ minimální výměry a jejím následným nahrazením novostavbou na daném pozemku je přípustná nová výstavba v původním objemu stavby.

V případě nástavby či přístavby stávajícího rodinného domu na pozemku nesplňující regulativ minimální výměry je nástavba či přístavba možná za předpokladu splnění všech ostatních regulativů, zejména zastavěnosti a procenta zahrady.

Nástavby a přístavby ke stávající stavbě pro rodinnou rekreaci na pozemku nesplňující regulativ minimální výměry nejsou přípustné.

Prostorové regulativy mohou v odůvodněných případech přesáhnout stavby **občanského vybavení** – konkrétně kostel, školní budova, divadlo a objekty správy obce za předpokladu, že nepoškodí obraz města. U těchto staveb musí být zřejmá využitelnost pro veřejnost.

F.2 Překryvné funkce

F.2.1 Podmínky pro plochy prvků ÚSES

Pro plochy biocenter a biokoridorů platí podmínky způsobu využití dle využití ploch, na kterých jsou prvky ÚSES vymezeny. Nad rámec těchto regulativů platí zároveň následující podmínky:

PODMÍNKY PRO PLOCHY BIOCENTER

- zajistit využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
 - změna způsobu využití je možná za podmínky, že nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění využití jako biocentra nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
 - nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd., lze umístit pouze ve výjimečných případech; umístěny mohou být za podmínky co nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti biocentra;
 - nevhodně jsou jakékoliv změny v biocentru, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- zakázány jsou rušivé činnosti, jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

PODMÍNKY PRO PLOCHY BIOKORIDORŮ

- zajistit využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
- je žádoucí revitalizace vodních toků;
- změna využití jen za podmínky, že nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd., lze umístit pouze ve výjimečných případech; umístěny mohou být za podmínky co nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;
- nevhodné jsou změny, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;
- zakázány jsou činnosti, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

F.2.2 Území se specifickými podmínkami

V územním plánu je vymezeno území se specifickými podmínkami způsobu využití a prostorového uspořádání (dále jen území se specifickými podmínkami).

F.2.3 Plochy zástavby na lesních pozemcích a pozemky, ve kterých možno žádat o vyjmutí z PUPFL

U pozemků s touto překryvnou funkcí lze žádat o trvalé odnětí z plnění funkce lesa.

Územní plán vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

BV	PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ
BI.1	PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – VILY NA VELKÝCH POZEMCÍCH
BI.2	PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – DOMY VE SVAHU
BI.3	PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – ZAHRADNÍ ČTVRŤ
BI.4	PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – DOMY V LUHU
BI.5	PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA
BI.7	PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA
BI.8	PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA
BH	PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ HROMADNÉ
RI	PLOCHY REKREACE – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ
RH	PLOCHY REKREACE – REKREACE HROMADNÁ
OU	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ
OS	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT
PU	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
ZP	PLOCHY ZELENĚ – ZELENĚ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ
ZZ	PLOCHY ZELENĚ – ZELENĚ ZAHRADNÍ A SADOVÁ
ZK	PLOCHY ZELENĚ – ZELENĚ KRAJINNÁ
SM	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ
SC.1	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ – STARÉ CENTRUM
SC.2	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ – NOVÉ CENTRUM
DD	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA DRÁŽNÍ
TU	PLOCHY TECHNICNÉ INFRASTRUKTURY – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ
VU	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA VŠEOBECNÁ
HU.1	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ – VÝROBA A OBCHOD U ŘEKY
HU.2	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ – VÝROBA A OBCHOD
HU.3	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ – VÝROBA A OBCHOD S BYDLENÍM
WU	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ
AP	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA
AL	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY
AX	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZEMĚDĚLSKÉ JINÉ
LU	PLOCHY LESNÍ – LESNÍ VŠEOBECNÉ

F.3 Plochy s rozdílným způsobem využití:

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech, drobné zemědělské hospodářství.

Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků. Chovné a šlechtitelské stanice, sklady a zařízení sloužící zemědělské produkci do velikosti 250 m² hrubé podlažní plochy. Hřiště, sportoviště.

Podmíněně přípustné využití

Ubytování do kapacity 15 lůžek, obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 250 m² hrubé podlažní plochy. Nerušící řemeslná výroba do velikosti 250 m² hrubé podlažní plochy. Pro výše uvedené podmíněně využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

- stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů,
- stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).



Charakter:

Venkovská zástavba. Budovy se zahradou či drobným hospodářstvím umístěné ve volné krajině bez návaznosti na město. Budovy stojí buď jako solitéry nebo utvářejí soubory staveb podobně jako statky.

Nepřípustné využití

Bytové a řadové domy a jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY PLOCHY:

V plochách určených k zástavbě nelze tyto plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (LU) využít pro nové nadzemní objekty vyjma oplocení a přístaveb směrem od lesa. Toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona. Stanovením odstupové vzdálenosti není dotčena kompetence orgánů státní správy lesů podle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, k vydání souhlasu s dotčením pozemků ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa závazným stanoviskem podle § 48 odst. 2 písm. c) zákona č. 289/1995 Sb. V případě nové zástavby na lesních pozemcích musí výstavbě předcházet jejich trvalé odnětí z PUPFL.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
10 % (maximální zastavěná plochy stavby je 200 m ² a stavba nesmí v žádném směru překročit délku 25 m)	80 %	8 m 2 + 1 nadzemní podlaží	12 m	2 000 m ²	Nová zástavba je možná jen pokud je zajištěn přístup na pozemek po komunikaci, která je součástí veřejného prostranství o min. šíři, ta je při jednosměrném provozu 6,5 m a při obousměrném 8 m.

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

| BI.1 | PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – VILY NA VELKÝCH POZEMCÍCH

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

~~(Nevztahuje se na zastavitelnou plochu Z05)~~

Přípustné využití

Veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, hřiště, sportoviště. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků,

(Nevztahuje se na stavby s chráněným venkovním prostorem podle § 30 zákona č. 258/2000 Sb. umísťované na zastavitelnou plochu Z.5).

Podmíněně přípustné využití

Ubytování do kapacity 15 lůžek; administrativa. Pro výše uvedené podmíněně využití platí bez rozdílu tyto podmínky: stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů. Stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi). Bydlení v rodinných domech, školství a zdravotnictví. Domy s pečovatelskou službou za podmínky, že stavby svým hmotovým uspořádáním a provozem nenaruší obytný charakter území a na zastavitelné ploše Z.5 jsou podmíněny prokázáním splnění požadavků hygienických



Charakter:

Samostatně stojící vily na velkých pozemcích. Domy se charakterem blíží spíše k malým zámkům, než k běžné zástavbě rodinných domů. Ke každé vile patří rozlehlá zahrada. Domy zpravidla ustupují 8 metrů od hrany uličního prostranství a 5 metrů od ostatních stran pozemku.

hlukových limitů z komunikace III. třídy a ze železniční trati č. 171 s možností realizace protihlukových opatření.

Nepřípustné využití

Bytové, řadové domy a jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY PLOCHY:

V plochách určených k zástavbě nelze plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (LU) využít pro nové nadzemní objekty vyjma oplocení a přístaveb směrem od lesa. Toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona. Stanovením odstupové vzdálenosti není dotčena kompetence orgánů státní správy lesů podle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, k vydání souhlasu s dotčením pozemků ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa závazným stanoviskem podle § 48 odst. 2 písm. c) zákona č. 289/1995 Sb.

V případě nové zástavby na lesních pozemcích musí výstavbě předcházet jejich trvalé odnětí z PUPFL.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
15 % maximální zastavěná plochy stavby je 400 m ² a stavba nesmí v žádném směru překročit délku 25 m)	75 %	12 m 2 +1 nadzemní podlaží a maximálně 2 podzemní podlaží	Není stanovena	2 000 m ² (výjimka: území se specifickými prostorovými regulativy a zastavitelná plocha Z.5, kde je min. velikost pozemku stanovena na 1500 m ²)

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

| BI.2 | PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – DOMY VE SVAHU

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití

Školství, kulturní zařízení, drobné sakrální stavby, zdravotnictví, administrativa, hřiště, sportoviště. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků.

Podmíněně přípustné využití

Ubytování do kapacity 15 lůžek, obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 100 m² hrubé podlažní plochy, sportovní stavby do velikosti 200 m² zastavěné plochy. Pro výše uvedené podmíněně využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

- stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů,
- stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Domy s pečovatelskou službou za podmínky, že stavby svým hmotovým uspořádáním a provozem nenaruší obytný charakter území.



Charakter:

Individuální chatová zástavba smíšená s rodinnými domy. Čtvrť charakterizuje nesourodé střídání různých měřítek domů s chatami mezi vzrostlými stromy. Domy zpravidla ustupují 5 metrů od hrany uličního prostranství.

Nepřípustné využití

Bytové a řadové domy a jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY PLOCHY:

V plochách určených k zástavbě nelze tyto plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (LU) využít pro nové nadzemní objekty vyjma oplocení a přístaveb směrem od lesa. Toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona. Stanovením odstupové vzdálenosti není dotčena kompetence orgánů státní správy lesů podle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, k vydání souhlasu s dotčením pozemků ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa závazným stanoviskem podle § 48 odst. 2 písm. c) zákona č. 289/1995 Sb. V případě nové zástavby na lesních pozemcích musí výstavbě předcházet jejich trvalé odnětí z PUPFL.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
20 % (maximální zastavěná plochy stavby je 400 m ² a stavba nesmí v žádném směru překročit délku 25 m)	70 %	10 m 2 + 1 nadzemní podlaží a 2 podzemní podlaží	14 m	1300 m ² (vyjma pozemku parc. č. 2462)

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

| BI.3 | PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – ZAHRADNÍ ČTVRŤ

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití

Školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, administrativa, veřejná správa, hřiště, sportoviště. Veřejné stravování.

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků.

(Nevztahuje se na stavby s chráněným venkovním prostorem podle § 30 zákona č. 258/2000 Sb. umísťované na zastavitelné plochy Z.2 a Z.3).

Podmíněně přípustné využití

Ubytování do kapacity 15 lůžek, obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 150 m² hrubé podlažní plochy. Pro výše uvedené podmíněně využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

- stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů,
- stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Bydlení v rodinných domech, školství a zdravotnictví. Domy s pečovatelskou službou za podmínky, že stavby svým hmotovým uspořádáním a provozem nenaruší obytný charakter území a za podmínky prokázání splnění požadavků



Charakter:

V zástavbě převažují samostatně stojící rodinné domy, umístěné v zahradách po vzoru anglických zahradních měst. Důležitým prvkem pro utváření kvality veřejných prostranství je oplocení do ulice.

hygienických hlukových limitů s možností realizace protihlukových opatření na zastavitelné ploše Z.2 z provozu komunikace II/115 a na plochách Z.3 z plánované přeložky komunikace III/115 10 a z plochy HU.2.

Nepřípustné využití

Bytové domy a jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
25 % (maximální zastavěná plocha stavby je 300 m ² a stavba nesmí v žádném směru překročit délku 25 m) Nevztahuje se na území se specifickými podmínkami prostorového uspořádání.	65 % Nevztahuje se na území se specifickými podmínkami prostorového uspořádání.	8 m 2 +1 nadzemní podlaží Nevztahuje se na území se specifickými podmínkami.	12 m	800 m ² , v ploše Z.17 1 200 m ²	Nová obytná zástavba a přístavby stávající obytné zástavby v záplavovém území jsou podmíněny realizací protipovodňových opatření.

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

| BI.4 | PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – DOMY V LUHU

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití

Školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, administrativa, veřejná správa, hřiště, sportoviště. Veřejné stravování.

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků.

Podmíněně přípustné využití

Ubytování do kapacity 15 lůžek, obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 300 m² hrubé podlažní plochy. Pro výše uvedené podmíněně využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

- stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů,
- stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Domy s pečovatelskou službou za podmínky, že stavby svým hmotovým uspořádáním a provozem nenaruší obytný charakter území.

Nepřípustné využití

Bytové domy a řadové domy, dále nové objekty pro rodinnou rekreaci a jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.



Charakter:

Lokalita mezi Berounkou a nádražím. V zástavbě převažují rodinné domy, které jsou postaveny blíže uliční čáře, odstupují zpravidla 3 metry. Budovy se orientují obytnými a pobytovými místnostmi do uličního prostranství. Místo je ovlivněno blízkostí železniční stanice a pěší lávky přes Berouнку. Má proto potenciál rozvoje.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
25 % (maximální zastavěná plochy stavby je 300 m ² a stavba nesmí v žádném směru překročit délku 25 m)	60 %	8 m 2 + 1 nadzemní podlaží	12 m	800 m ²	Nová obytná zástavba a přístavby stávající obytné zástavby v záplavovém území jsou podmíněny realizací protipovodňových opatření.

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

| BI.5 | PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití

Školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, hřiště, sportoviště. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků.

Podmíněně přípustné využití

Ubytování do kapacity 15 lůžek, obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 300 m² hrubé podlažní plochy, administrativa a veřejná správa. Pro výše uvedené podmíněně využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

- stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů,
- stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Domy s pečovatelskou službou za podmínky, že stavby svým hmotovým uspořádáním a provozem nenaruší obytný charakter území.



Nepřípustné využití

Bytové domy a jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

Charakter:

Kompaktní zástavba na menších pozemcích. Zástavba má vyšší hustotu. Převažují řadové domy odstupující od hrany uličního prostranství 3 metry.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
40 % (maximální zastavěná plochy stavby je 300 m ² a stavba nesmí v žádném směru překročit délku 25 m)	50 %	8 m 2 + 1 nadzemní podlaží	12 m	600 m ²

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

| BI.7 | PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – DOMY V LESE

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití

Stavby pro rodinnou rekreaci. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků. Hřiště, sportoviště.

Podmíněně přípustné využití

Administrativa, školství, kulturní zařízení, zdravotnictví. Pro výše uvedené podmíněně využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

- stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů,
- stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a přípustného a podmíněně přípustného využití.

DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY PLOCHY:

V plochách určených k zástavbě nelze tyto plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (LU) využít pro nové nadzemní objekty vyjma oplocení a přístaveb směrem od lesa. Toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona. Stanovením odstupové vzdálenosti není dotčena kompetence orgánů státní správy lesů podle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, k vydání souhlasu s dotčením pozemků ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa závazným stanoviskem podle § 48 odst. 2 písm. c) zákona č. 289/1995 Sb. V případě nové zástavby na lesních pozemcích musí výstavbě předcházet jejich trvalé odnětí z PUPFL.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
15 % (maximální zastavěná plochy stavby je 200 m ² a stavba nesmí v žádném směru překročit délku 25 m)	75 %	8 m 2+1 nadzemní podlaží a 2 podzemní podlaží.	12 m	900 m ²	Nová zástavba je možná jen pokud je zajištěn přístup na pozemek po komunikaci, která je součástí veřejného prostranství o min. šíři, ta je při jednosměrném provozu 6,5 m a při obousměrném 8 m.

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1



Charakter:

Zástavba samostatných rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci postupně vrostlá do lesa. Domy mnohde stojí na lesních pozemcích, zahrady tak mají charakter vzrostlého lesa. Domy zpravidla ustupují 5 metrů od hrany uličního prostranství.

Doplňující podmínky využití

Při umisťování staveb je stanoveno v maximální míře zachovat stávající vzrostlé stromy lesního charakteru.

| BI.8 | PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – BYDLENÍ A CHATY V LUHU

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití

Zahrady a zahrádky. Hřiště, sportoviště, drobné sakrální stavby, drobná architektura a vybavenost ploch (sezení, osvětlení), nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury, související s hlavním využitím plochy.

Nepřípustné využití

Bytové, řadové domy a nové domy pro rodinnou rekreaci a jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.



Charakter:

Stavby pro rodinnou rekreaci (chaty), které jsou přestavovány na rodinné domy. Jsou obklopeny zahradou, většinou hospodářsky využívanou.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
20 % (maximální zastavěná plochy stavby je 150 m ² a stavba nesmí v žádném směru překročit délku 25 m)	65 %	8 m 2+1 nadzemní podlaží	12 m	800 m ²	Nová zástavba je možná jen pokud je zajištěn přístup na pozemek po komunikaci, která je součástí veřejného prostranství o min. šíři, ta je při jednosměrném provozu 6,5 m a při obousměrném 8 m. Nová obytná zástavba a přístavby stávající obytné zástavby v záplavovém území jsou podmíněny realizací protipovodňových opatření.

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Bydlení.

Přípustné využití

Školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, ubytování, administrativa, hřiště, sportoviště. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků.

Podmíněně přípustné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 500 m² hrubé podlažní plochy za podmínky, že budou svými vstupy a výlohami vhodně navazovat na uliční prostranství.

Domy s pečovatelskou službou za podmínky prokázání splnění požadavků hygienických hlukových limitů.

Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.



Charakter:

Zástavba s vyšší hustotou tvořená velkými solitérními domy, které stojí uprostřed vzrostlého volně přístupného parku.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
16,5 % (je kalkulována z celé výměry ploch BH)	50 %	8 m 2 + 1 nadzemní podlaží Stávající stavby nebudou navyšovány nástavbami, které by tuto výšku překročily.	12 m	Není stanovena

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Stavby pro rodinnou rekreaci. Zahrady, zahrádky.

Přípustné využití

Hřiště, sportoviště, drobné sakrální stavby, drobná architektura a vybavenost ploch (sezení, osvětlení), nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné využití

U stávajících, již postavených a povolených objektů rodinných domů je možné provádět nástavby a přístavby za podmínky, že je dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která zejména svým profilem a vybavením odpovídá požadavkům na bydlení.

Nepřípustné využití

Zejména přestavba rekreačních objektů na trvalé bydlení a jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.



Charakter:

Rekreační zástavba smíšená s rodinnými domy v území chráněném povodňovou hrází. Původně zahrádkářská kolonie s malými chatičkami začíná zarůstat naddimenzovanými domy. Cesty zůstávají úzké, není možné zajistit odpovídající obsluhu území (svoz odpadu, průjezd záchranky či hasičů, zimní údržbu), proto by charakter měl zůstat tak, jak byl nastaven na počátku

DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY PLOCHY:

V plochách určených k zástavbě nelze tyto plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (LU) využít pro nové nadzemní objekty vyjma oplocení a přístaveb směrem od lesa. Toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona. Stanovením odstupové vzdálenosti není dotčena kompetence orgánů státní správy lesů podle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, k vydání souhlasu s dotčením pozemků ve vzdálenosti do 30 m od okraje lesa závazným stanoviskem podle § 48 odst. 2 písm. c) zákona č. 289/1995 Sb. V případě nové zástavby na lesních pozemcích musí výstavbě předcházet jejich trvalé odnětí z PUPFL.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
10 % (maximální zastavěná plocha stavby je 60 m ² a celková hrubá podlažní plocha všech podlaží je maximálně 90 m ²)	85 %	4 m 1 +1 nadzemní podlaží	6 m	700 m ²

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Stávající kemp a tábořiště.

Vodohospodářské stavby, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo které jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, stavby pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod

Přípustné využití

Hřiště, nekrytá sportoviště, nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury, doplňující hlavní využití plochy. U stávajících staveb, které jsou nad rámec přípustného využití, jsou přípustné pouze udržovací práce.

Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a přípustného využití

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
Není stanovena	Není stanoveno	4 m 1 nadzemní podlaží	Není stanovena	Není stanovena

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

|OU| PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, církevní stavby, hřiště a nekrytá sportoviště.

Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové (veřejné stravování), související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné využití

Bydlení nebo služební byty za podmínky, že slouží jako doplněk k hlavní funkci a nesmí přesáhnout 10% celkové hrubé podlažní plochy. Nerušící provozovny služeb nebo řemeslné výroby do velikosti 200 m² hrubé podlažní plochy, za podmínky, že slouží jako doplněk k hlavní funkci.

Charakter zástavby:

Soliterní stavby většího měřítka zpravidla volně stojící v zahradě nebo v oploceném areálu.

Charakter veřejných prostranství:

Veřejná prostranství tvoří tradiční ulice.

Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
60 %	20 %	Není stanovena	Není stanovena	Není stanovena

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

| OS | PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Nekrytá a krytá hřiště, sportoviště.

Přípustné využití

Stavby doplňkové k stavbě hlavní (šatny, tribuny, stavby sloužící provozu sportovišť), odstavné parkovací plochy pouze pro potřeby areálů. Dále doplňkové stavby k stavbě hlavní jako je veřejné

stravování, obchody, služby nevýrobního charakteru maximálně do 100 m² hrubé podlažní plochy

Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a přípustného využití.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
Není stanovena	Není stanoveno	Není stanovena	Není stanovena	Není stanovena

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

| PU | PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu, stavby dopravní a technické infrastruktury.

Přípustné využití

Drobná architektura a vybavenost ploch (sezení, osvětlení, vodní prvky), zastávky autobusů, veřejně přístupná dětská hřiště.

Nepřípustné využití

Oplocení. Dále zejména stavby stánků pro obchody a služby, kromě dočasných.

| ZP | PLOCHY ZELENĚ – ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Okrasná a udržovaná veřejně přístupná zeleň v zastavitelném území sídla, zeleň pro krátkodobou rekreaci; hřbitovy.

(altány, hřiště, dětská hřiště, sezení, WC, osvětlení a další parkové vybavení), nezbytná technická a dopravní infrastruktura. Stavby k provozu a údržbě hřbitova.

Podmíněně přípustné využití

Stavby, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a mají doplňkovou funkci

Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a podmíněně přípustného využití.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
Není stanovena	Není stanoveno	Není stanovena	Není stanovena	Není stanovena	Plochy parků se nesmí oplocovat (neplatí pro hřbitovy)

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

| ZZ | PLOCHY ZELENĚ – ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Zahradnictví, hospodaření na orné půdě.

Přípustné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m²), nezbytná technická infrastruktura. Oplocení.

Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a přípustného využití.

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Luční porosty, možno zemědělsky využívat jako pastviny a extenzivní louky ke kosení. Rozptýlená vysoká zeleň, vegetační doprovod protierozních opatření, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, porosty střední a vysoké zeleně.

Přípustné využití

Protipovodňová opatření, dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky), nezbytná technická infrastruktura.

Podmíněně přípustné využití

Vodní plochy, za podmínky dostatečného průtoku vodního zdroje.

Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a přípustného využití.

Podmínky prostorového uspořádání

Oplocení se přípouští pouze dočasnými elektrickými ohradníky o výšce max. 1,2 m propustnými pro zvěř nebo dřevěnými bradly, která rovněž zásadním způsobem neomezují migraci zvířat. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučeny

|SM| PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Bydlení, veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, ubytování, zařízení veřejného stravování, sociální zařízení, administrativa. Obchody a nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 300 m² hrubé podlažní plochy.

(V zastavitelné ploše Z.12 jsou stavby s chráněným venkovním prostorem podle § 30 zákona č. 258/2000 Sb. považovány za podmíněně přípustné.)

Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

(V zastavitelné ploše Z.12 jsou stavby s chráněným venkovním prostorem podle § 30 zákona č. 258/2000 Sb. považovány za podmíněně přípustné.)

Podmíněně přípustné využití

Stavby s chráněným venkovním prostorem podle § 30 zákona č. 258/2000 Sb. umístované na zastavitelnou plochu Z.12 za podmínky prokázání splnění požadavků hygienických hlukových limitů s možností realizace protihlukových opatření z provozu komunikace II/115.



Charakter:

Domy jsou orientovány podél hlavního veřejného prostranství (obchodní ulice), odstup od hrany uličního prostranství je zpravidla 5 metrů. Není žádoucí, aby domy tvořily souvislou uliční frontu, po 30 metrech by měl následovat odstup minimálně 6 metrů k další hmotě budovy.

Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výšky stavby	Minimální velikost pozemku
40 % (maximální zastavěná plocha stavby je 300 m ² a stavba nesmí v žádném směru překročit délku 30 m)	40 %	8 m 2 +1 nadzemní podlaží	12 m	800 m ²

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

| SC.1 | PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Bydlení, veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, ubytování, zařízení veřejného stravování, sociální zařízení, administrativa. Obchody a nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 400 m² hrubé podlažní plochy.

Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 500 m² hrubé podlažní plochy (pro území se specifickými podmínkami způsobu využití platí, že jsou zde povoleny obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 1000 m² hrubé podlažní plochy) za podmínky, že budou součástí dalších objektů s jiným využitím, jako je např. bydlení apod. Součástí dalších objektů se rozumí soubor na sebe přímo navazujících staveb. Sportovní stavby a zařízení (víceúčelový sál, tělocvična) za podmínky, že budou doplněny dalšími využitím jako např. obchody, stravování apod. Pro podmíněně využití všech staveb platí podmínka, že stavby budou vhodně začleněny do uliční struktury jako součást města a nestanou se solitérními stavbami bez vztahu k uličnímu prostoru.



Charakter:

Centrální část města. Domy se zpravidla umísťují uličním průčelím na hranu uličního prostoru a zpravidla mají obchodní parter. Budovy vytvářejí živá veřejná prostranství s vysokou pobytovou kvalitou. Pro domy je typický obchodní parter nebo orientace obytných a pobytových místností do uličního prostoru. Využití budov je velmi různorodé.

Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
V území se specifickými podmínkami prostorového uspořádání: 50 % (maximální zastavěná plocha stavby je 1000 m ²)	V území se specifickými podmínkami prostorového uspořádání: 30 % z toho: min. 10 % ze stavebního pozemku musí být bez nadzemních i podzemních staveb max. 20 % ze stavebního pozemku mohou být nezpevněné plochy na podzemní stavbě nebo její části pokud je mocnost vegetační vrstvy min. 0,4 m.	14 m 3+1 nadzemní podlaží V území se specifickými podmínkami prostorového uspořádání: 8 m 2+1 nadzemní podlaží	16 m V území se specifickými podmínkami prostorového uspořádání: 12 m	Není stanoven

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

| SC.2 | PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Bydlení, veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, ubytování, zařízení veřejného stravování, sociální zařízení, administrativa. Obchody a nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 250 m² hrubé podlažní plochy.

Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

Podmíněně přípustné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 400 m² hrubé podlažní plochy a administrativní části skladových areálů za podmínky, že budou součástí dalších objektů s jiným využitím, jako je např. bydlení apod. a nebudou realizovány jako monofunkční stavby. Součástí dalších objektů se rozumí soubor na sebe přímo navazujících staveb. Sportovní stavby a zařízení (víceúčelový sál, tělocvična) za podmínky, že budou doplněny dalšími využitím jako např. obchody, stravování apod. Pro podmíněné využití všech staveb platí podmínka, že stavby budou vhodně začleněny do uliční struktury jako součást města a nestanou se solitérními stavbami bez vztahu k uličnímu prostoru.



Charakter:

Nová centrální část města rozvíjející se kolem nádraží, které spojuje Dobřichovice s Prahou. Kompaktní forma zástavby s různorodým způsobem využití zejména obchodem a službami. Domy se zpravidla umísťují uličním průčelím na hranu uličního prostoru a zpravidla mají obchodní parter. Budovy vytvářejí živá veřejná prostranství s vysokou pobytovou kvalitou. Využití budov je velmi různorodé.

Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
45 % (maximální zastavěná plocha stavby je 400 m ²)	30 % z toho: min. 10 % ze stavebního pozemku musí být bez nadzemních i podzemních staveb max. 20 % ze stavebního pozemku mohou být nezpevněné plochy na podzemní stavbě nebo její části, pokud je mocnost vegetační vrstvy min. 0,4 m	8 m 2 +1 nadzemní podlaží	12 m	Není stanovena

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

| DD | PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA **DŘÁŽNÍ**

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Veškeré stavby a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování železniční dráhy.

Přípustné využití

Další stavby dopravní a technické infrastruktury, které nejsou v rozporu s hlavním využitím.

Nepřípustné využití

Zejména stavby pro bydlení, veškeré stavby mimo železniční využití, obchody a služby.

| TU | PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TECHNICKÁ **INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ**

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Umístění staveb a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování technického vybavení a technických služeb obce (zásobovací sítě, zařízení na vodních tocích, likvidace odpadů, sběrné dvory).

Přípustné využití

Stavby související se zásobováním pitnou a užitkovou vodou, s odváděním odpadních a dešťových vod, se zásobováním elektrickou energií, se zásobováním zemním plynem a teplem, se spojovými službami (kabelová vedení, vysílače, atd.) a s protipovodňovými úpravami na vodních tocích. Nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

Nepřípustné využití

Veškeré stavby, děje a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

|VU| PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA VŠEOBECNÁ

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Výroba.

Přípustné využití

Obchod, skladování, stavby a zařízení pro sport, stavby a zařízení technické infrastruktury, **fotovoltaická zařízení.**

Podmíněně přípustné využití

Administrativa a bydlení za podmínky, že se vztahují k hlavnímu využití (např. byty pro zaměstnance, administrativa pro zajištění provozu apod.) a za podmínky, že nepřekročí v součtu více než třetinu hrubých podlažních ploch hlavního využití a zároveň třetinu zastavěné plochy celého areálu. Výpočet se vztahuje na celou plochu VU (na celý areál).

Nepřípustné využití

Jakékoliv využití mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.



Charakter území:

Areál výroby, v území oddělený od ostatní zástavby bez zvláštních prostorových požadavků vyjma výšky staveb

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
50 %	30 %	15 m	Není stanovena	Není stanovena

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

| HU.1 | PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ – VÝROBA A OBCHOD U ŘEKY

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Výroba, obchod, administrativa.

Přípustné využití

Veřejné stravování, stavby a zařízení technické infrastruktury, služby a správa.

Podmíněně přípustné využití

Bydlení za podmínky, že se byty vztahují k provozu stavby (např. byty pro správce, zaměstnance) a nepřekročí v součtu více než 10 % hrubých podlažních ploch.

Nepřípustné využití

Zejména skladování a jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.



Charakter území:

Haly a areály určené pro výrobu či obchod. Zástavba je charakteristická větším měřítkem staveb a vyššími nároky na zpevněné plochy pro parkování a manipulaci se zbožím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
50 % Maximální velikost stavby je 2000 m ²	30 %	12 m	16 m	1000 m ²

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

|HU.2| PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ – VÝROBA A OBCHOD

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Výroba, obchod, skladování, administrativa.

Přípustné využití

Veřejné stravování, stavby a zařízení technické infrastruktury, služby a správa.

Podmíněně přípustné využití

Bydlení za podmínky, že se byty vztahují k provozu stavby (např. byty pro správce, zaměstnance) a nepřekročí v součtu více než třetinu hrubých podlažních ploch hlavního využití a zároveň třetinu zastavěné plochy. Výpočet se vztahuje na celou plochu HU.2 (na celý areál).

Nepřípustné využití

Jakékoliv využití mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.



Charakter území:

Haly a areály určené pro výrobu či obchod. Zástavba je charakteristická větším měřítkem staveb a vyššími nároky na zpevněné plochy pro parkování a manipulaci se zbožím.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
Není stanovena pro hlavní a přípustné využití. Maximální velikost stavby je 2000 m ²	Není stanoveno pro hlavní a přípustné využití.	12 m	16 m	Není stanovena

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

| HU.3 | PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ – VÝROBA A OBCHOD S BYDLENÍM

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Výrobní provozovny a služby výrobního charakteru.

Přípustné využití

Obchod, administrativa, stavby a zařízení technické infrastruktury, služby a správa. Ubytovací a stravovací služby.

Podmíněně přípustné využití

Bydlení za podmínky, že se byty vztahují k provozu stavby (např. byty pro správce, zaměstnance) a nepřekročí v součtu více než 50 % hrubých podlažních ploch.

Nepřípustné využití

Zejména bydlení v rodinných a řadových domech, bytových domech a jakékoliv stavby mimo hlavního a přípustného využití.



Charakter území:

Menší výrobní provozovny, jejichž součástí je bydlení uživatele nebo správce. Zástavba tvoří přechod mezi obytnou čtvrtí a výrobami u řeky.

DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY PLOCHY:

Ve východní části zastavitelné plochy Z.11 musí být vymezeno veřejné prostranství takových parametrů, aby přilehlá ulice „Jabloňová“ splňovala minimální nároky na šíři veřejného prostranství a komunikace dle platné legislativy.

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
30 %	50 %	8 m	12 m	1000 m ²

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

|WU| PLOCHY VODNÍ A VODHOSPODÁŘSKÉ – VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Vodní toky, nádrže a rybníky, a to stálé včetně vysychajících.

Přípustné využití

Stavby pro ochranu a údržbu vodních ploch, pro ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu a další vodohospodářské účely.

Nepřípustné využití

Veškeré činnosti, děje a zařízení ohrožující kvalitu podzemních a povrchových vod.

Podmínky prostorového uspořádání

Podél vodotečí ponechat po obou stranách nezastavitelný, trvale přístupný pruh (tj. bez oplocení). Pruh slouží jednak pro údržbu toků a jednak pro průchod velkých vod. Pruh je vymezen od břehů vodoteče, po obou jeho stranách, vždy v šíři 6 m (6 m podél jednoho břehu, 6 m podél druhého břehu).

| AP | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Orná půda, plochy pro hospodaření na zemědělské půdě.

Přípustné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky), nezbytná technická infrastruktura.

Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a přípustného využití.

Regulativy

Oplocení se připouští pouze dočasnými elektrickými ohradníky o výšce max. 1,2 m propustnými pro zvěř nebo dřevěnými bradly, která rovněž zásadním způsobem neomezují migraci zvířat. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučeny.

| AL | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Trvalý travní porost v ZPF, hospodaření na trvalém travním porostu, chov zvířat.

Přípustné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m²), nezbytná technická infrastruktura. Lehké stavby pro chov zvěře (napajedla, ohradníky, dřevěné přístřešky do 50 m²).

Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a přípustného využití.

Podmínky prostorového uspořádání

Oplocení se připouští pouze dočasnými elektrickými ohradníky o výšce max. 1,2 m propustnými pro zvěř nebo dřevěnými bradly, která rovněž zásadním způsobem neomezují migraci zvířat. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučeny.

| AX | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZEMĚDĚLSKÉ JINÉ

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Zahradnictví, hospodaření na orné půdě.

Přípustné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m²), nezbytná technická infrastruktura. Oplocení.

Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a přípustného využití.

| LU | PLOCHY LESNÍ – LESNÍ VŠEOBECNÉ

PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

Hlavní využití

Lesy (PUPFL).

Přípustné využití

Stavby pro hospodaření lesa. Dopravní a technická infrastruktura prokázané nezbytné nutnosti.

Nepřípustné využití

Zejména stavby, které nesouvisí s hospodařením lesa. Veškeré činnosti, děje a zařízení ohrožující životní prostředí.

G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

G.1 Veřejně prospěšná opatření

Územním plánem jsou stanoveny tyto veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit:

Označení	Popis, účel:
VU.1	Založení LBK.93

G.2 Veřejně prospěšné stavby

Územním plánem jsou stanoveny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení	Popis, účel:
VT.1	Rozšíření a intenzifikace ČOV
VT.2	Trafo stanice TSN1 pro zásobování lokality Dlouhý Díl
VT.3	Čerpací stanice splaškových vod v lokalitě Dědina
VT.4	Rozvodna VVN 110 kV (přejatá z nadřazené ÚPD)
VD.2	Okružní křižovatka na křížení ulic Pražská, Karlická a Vítova

Dále je v územním plánu vymezen koridor pro umístění VPS:

VD.1 koridor pro umístění VPS pro rekonstrukci železniční tratě č. 171 Praha – Beroun

G.3 Asanace

V územním plánu nejsou stanoveny žádné stavby pro asanaci.

H. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

Nejsou stanovena.

I. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní plán Dobřichovic vymezuje tyto plochy územních rezerv:

- R.1 - Územní rezerva pro přeložku silnice III/115 10 včetně mimoúrovňového křížení (podjezdu) železniční tratě a napojení lokality V Luhu
Podmínkou je prověření vlivu na prostupnost krajiny, dopravní obsluhu města a je požadováno zpracování hlukové studie s vyhodnocením hluku z provozu přeložky na stávající i navrženou obytnou zástavbu. Zároveň musí být vypracována studie, která prověří cenu a zdroje financování přeložky.
V rámci územní rezervy R.1 řešit protipovodňová opatření pro zastavěné území, zastavitelné plochy a novou plochu pro výrobu za ČOV Dobřichovice.
- R.2 – Územní rezerva pro přeložku silnice II/115 – tunelové vedení obchvatu Černošic dle ZÚR Středočeského kraje (koridor D524)

J. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno plánovací smlouvou

Obsahem plánovací smlouvy budou zejména závazky města a stavebníka vázané na stanovené záměry, rámcový obsah plánovací smlouvy je možné uzpůsobit danému záměru.

Plánovací smlouva bude řešit zejména:

Realizaci veřejné infrastruktury:

- závazek stavebníka k vybudování nezbytné technické, dopravní a zelené infrastruktury na vlastní náklady v parametrech odpovídajících příslušným normám;
- prokázání dostatečné kapacity napojovacích bodů technické a dopravní infrastruktury (kapacity ČOV, zdrojů pitné vody, dopravních napojení lokality);

Majetkoprávní vypořádání:

- závazek stavebníka k bezúplatnému převodu vybudované infrastruktury a pozemků pod ní do vlastnictví města, nebo do vlastnictví oprávněných správců sítí, nedohodnou-li se strany výslovně jinak;
- zajištění bezodkladného přístupu a užívání infrastruktury veřejností do doby jejího převodu;

Finanční participace:

- úprava finanční spoluúčasti stavebníka na vybudování či úpravě veřejné infrastruktury a občanského vybavení obce (zejména kapacity školských zařízení, ČOV, veřejných prostranství), jejichž potřeba je vyvolána předmětným záměrem, nedohodnou-li se strany výslovně jinak;

Harmonogram (je-li pro plochu relevantní):

- stanovení závazného časového harmonogramu realizace záměru, který zaručí, že veřejná dopravní a technická infrastruktura bude zkolaudována a předána do užívání před nebo nejpozději současně s uvedením hlavních staveb do provozu;

V územním plánu jsou vymezeny následující plochy podmíněné plánovací smlouvou:

Označení	Název	Lhůta
PS.1	Polní	6 let od nabytí účinnosti změny č. 2 ÚP Dobřichovic

K. J. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

Územní studie

V grafické části jsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti nejpozději do 5 let od vydání územního plánu Dobřichovice.

Územní studie vymezí bloky a plochy veřejných prostranství. Budoucí využití bude splňovat regulativy způsobu využití a zástavba bude respektovat prostorové regulativy. Studie prověří navržené uspořádání v podrobnějším měřítku a stanoví podrobnější prostorové uspořádání území, včetně návrhu parcelace a napojení území na dopravní a technickou infrastrukturu. Zpracování těchto studií bude obsahovat zejména:

- požadavky na konkrétní profily uličního prostoru (veřejného prostranství),
- požadavky na umístění veřejné zeleně,
- požadavky na stanovení uliční čáry,
- požadavky na stanovení podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb,
- požadavky na řešení dopravy (včetně dopravy v klidu) a technické infrastruktury,
- související podmínky a požadavky napojení na dopravní a technickou infrastrukturu
- návrh parcelace včetně návrhu možného řešení majetkoprávních vztahů
- požadavky na vymezení a ochranu architektonických a urbanistických hodnot.

V územním plánu jsou vymezeny následující územní studie:

Označení	Název	Podmínky pro pořízení územní studie	Lhůta
US.1	U Karlického potoka	- Řešení využití areálu vhodně kombinující provozovny, služby a bydlení - Provéřit možnost využití stávajících budov - Podmínkou je, že nová zástavba či přestavba areálu nenaruší krajinný ráz a nebude mít negativní dopad na stávající zástavbu - Vyřešit protipovodňová opatření pro snížení zátop od Karlického potoka	10. 7. 2026 6 let od data nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Dobřichovic

US.2	Polní	- Územní studie navrhne parcelaci řešeného území a umístění staveb s cílem vytvoření kvalitního přechodu sídla a zemědělské krajiny - Prověří možnosti dopravní obslužnosti lokality ze stávající ulice Polní, případně v kombinaci s napojením z ulic Americká a Viničná, nebude zřizována nová komunikace pro automobilový provoz v severní části lokality - Není přípustné navrhovat slepé komunikace bez zajištění pěší prostupnosti území, každá komunikace musí být napojena buď na sousední komunikaci, nebo záhumení cestu - Navrhne trasování propojení D21 v trase stávajících cest v krajině a prodloužení ulice Francouzská - V rámci ploch změn v krajině K.5 a K.6 navrhne záhumení cestu se zelení pro pěší a cyklisty v trase propojení D32	6 let od data nabytí účinnosti Změny č. 2 ÚP Dobřichovic
------	-------	---	---

L. K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

V grafické části jsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracovanými regulačními plány.

Označení	Název
RP.1	RP Dobřichovice – Centrum
RP.2	RP Dobřichovice – Dlouhý díl

M. L. Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

Jako architektonicky nebo urbanisticky významné stavby územní plán vymezuje:

- všechny stavby ležící uvnitř a sousedící s oblastí označenou v grafické části jako „SYSTÉM VÝZNAMNÝCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ“;
- všechny nemovité kulturní památky na území obce;
- za stavby architektonicky a urbanisticky významné se nepovažují podzemní stavby přípojek a přeložek technické infrastruktury.

Podmínkou vydání územního rozhodnutí u výše uvedených staveb je zpracování návrhu začlenění objektu do okolní zástavby s grafickým vyjádřením zejména prostorových a materiálových vazeb objektu k okolí, včetně návrhu případných úprav veřejných prostranství. Předmětem ochrany je kvalita veřejného prostranství, která je určena přílehlými nadzemními stavbami.

N. Stanovení pořadí provádění změn v území

Územním plánem jsou stanoveny plochy, u kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno splněním etapizace (stanoveným pořadím provádění změn). U zastavitelných ploch a ploch přestavby, které nejsou níže uvedeny, není pořadí provádění změn stanoveno a lze je využívat bez omezení.

V územním plánu jsou vymezeny následující plochy s podmíněným pořadím provádění změn v území:

Označení	Název	Podmínky pro zahájení etapy
Z.17	Polní	- Podmínkou zahájení etapy je vyčerpání 90 % výměry zastavitelných ploch Z.1, Z.2, Z.3, Z.5 a Z.6 (celková výměra těchto ploch k datu stanovení etapizace činí 9,04 ha) - Společně s plochou Z.17 musí být realizovány plochy změn v krajině K.5 a K.6.

Pojem vyčerpání výměry zastavitelné plochy je vyložen v kapitole O. Vymezení definic pojmů

O. ~~M~~. Vymezení definic pojmů

Pro účely tohoto opatření obecné povahy jsou vymezeny následující pojmy:

1.2.1

Blok je ucelená část lokality, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a zpravidla vymezená uliční čarou; bloky se rozlišují na stavební a nestavební.

1.2.2

Stromořadí je převážně souvislá liniová výsadba stromů ve vymezeném prostoru, zejména podél ulic a cest.

1.2.3

Podlaží je přístupná část stavby vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu, nebo vrchním lícem hrubé podlahy na terénu, nebo konstrukcí střechy; za jedno podlaží se považují i ty části stavby, které mají rozdílné úrovně podlah až do výšky poloviny tohoto podlaží.

1.2.4

Podkroví je prostor převážně vymezený konstrukcí šikmé střechy; v podkroví se může nacházet pouze jedno podkrovní podlaží.

1.2.5

Podzemní podlaží jsou podlaží, které má úroveň převažující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přilehlého terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby.

1.2.6

Nadzemní podlaží je každé podlaží kromě podlaží podzemních, a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního.

1.2.7

Ustupující podlaží je podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň od jedné hrany převažující roviny vnější obvodové stěny stavby.

1.2.8

Podkrovní podlaží je podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím, popřípadě nad ustupujícím nebo jiným podkrovním podlažím, převážně vymezené konstrukcí šikmé střechy, v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy.

1.2.9

Nadzemní část stavby je část stavby nad úrovní přilehlého upraveného terénu.

1.2.10

Hrubá podlažní plocha je součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží stavby kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy.

1.2.11

Pozemek rodinného domu je stavební pozemek zastavěný stavbou rodinného domu a dalšími doplňkovými stavbami.

1.2.12

Zastavěnost viz část F. *Využití ploch*.

1.2.13

Procento zahrady je minimální požadovaný podíl nezastavěných a nezpevněných ploch na pozemku, podrobněji viz část F. *Využití ploch*.

1.2.14

Regulativy jsou podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území

1.2.15

Regulovanou výškou stavby se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu po úroveň hlavní římsy, podrobněji viz část F. *Využití ploch*.

1.2.16

Řadové domy jsou rodinné domy, často stavěné podle téhož plánu, které se řadí těsně vedle sebe. Dvojdům je chápán jako řadový dům.

1.2.17

Maximální výškou stavby se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu po úroveň nejvyššího hřebene střechy nebo po atiku, podrobněji viz část F. Využití ploch

1.2.18

Interakční prvek je doplňující část ÚSES. Jde o lokality, které umožňují život těch druhů organismů, které se podílejí na udržování stability v intenzivně využívaných málo stabilních územích sousedících s ÚSES.

1.2.19

Nerušící provozovny služeb jsou služby, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území.

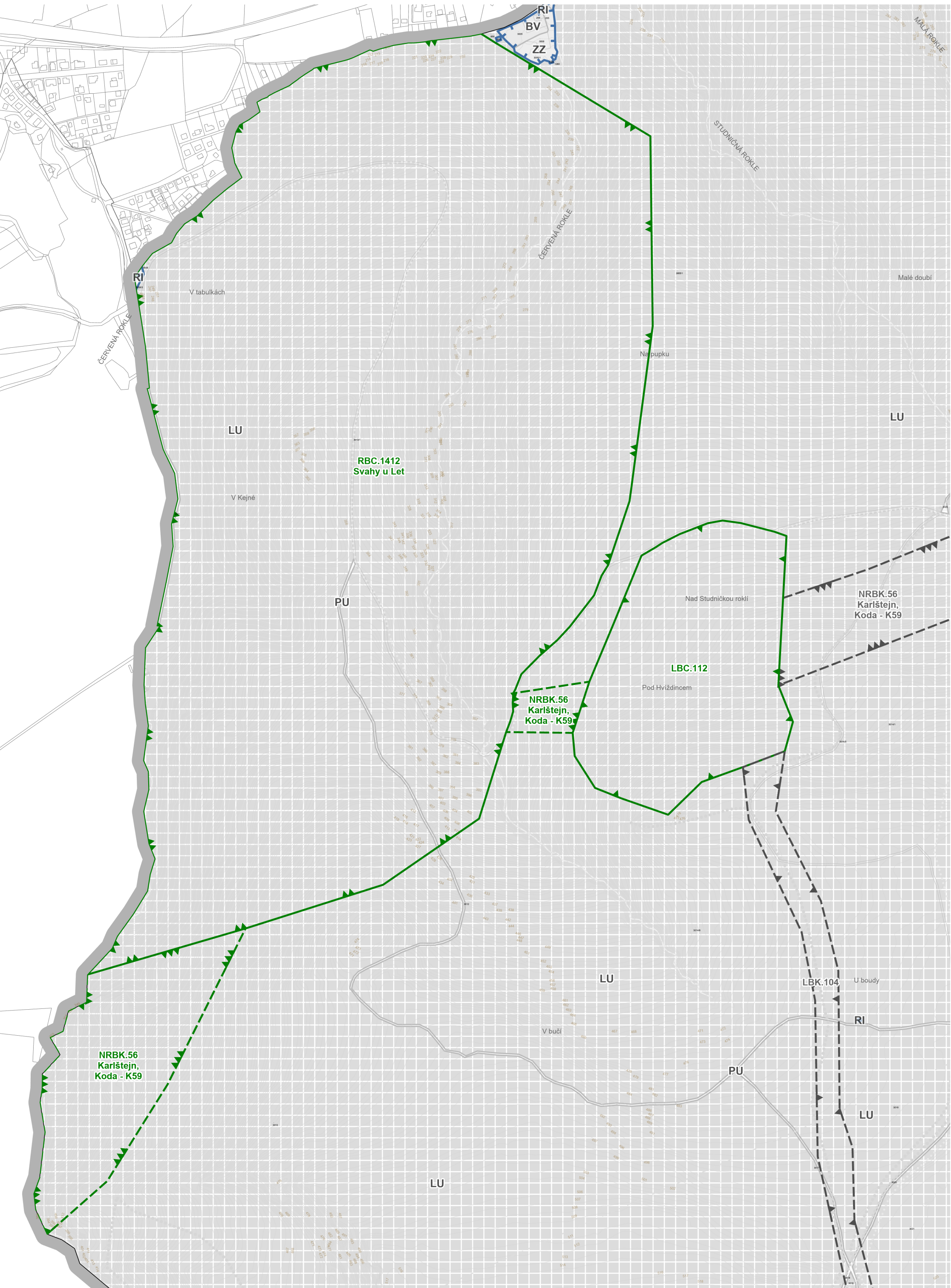
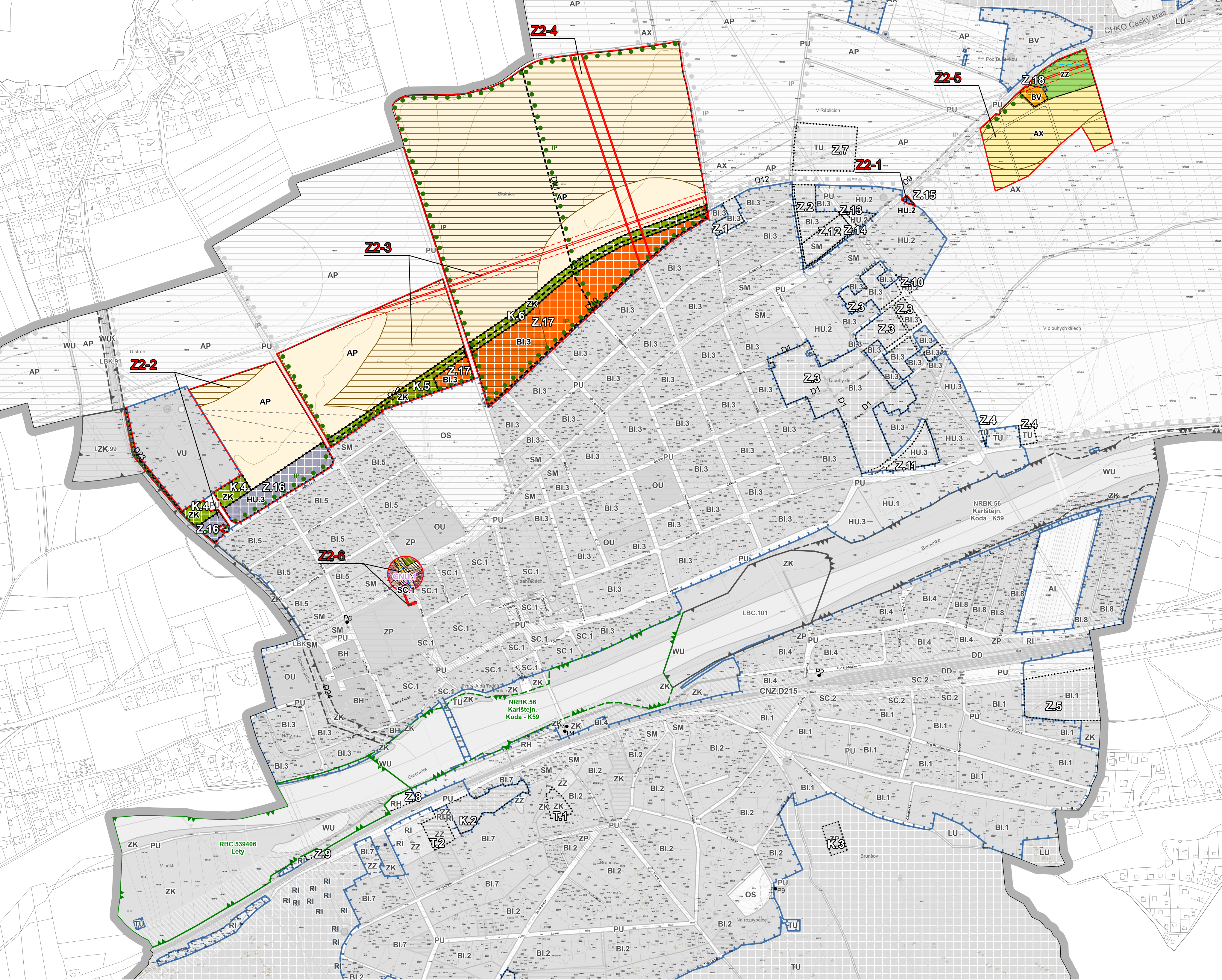
1.2.20

Nerušící řemeslná výroba je výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a negativními vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území.

1.2.21

Vyčerpání zastavitelné plochy – pro účely vyhodnocení splnění podmínek etapizace se do vyčerpané výměry zastavitelné plochy započítává výměra zastavěných stavebních pozemků. Zastavěným stavebním pozemkem je pozemek evidovaný v katastru nemovitostí jako stavební parcela a další pozemkové parcely zpravidla pod společným oplocením tvořící souvislý funkční a prostorový celek se stavbami majícími určující funkci v tomto souvislém celku.

Pro zamezení účelového vyčerpání kapacity se však pro účely výpočtu započítává do vyčerpané výměry zastavěný stavební pozemek o velikosti maximálně 1200 m², v ploše Z.5 1670 m². Případná výměra zastavěného stavebního pozemku přesahující tyto maximální hodnoty se do splnění 90 % limitu nezapočítává. Do vyčerpané výměry se dále v plném rozsahu započítávají pozemky zkolaudovaných veřejných prostranství a veřejné dopravní, technické a zelené infrastruktury, které zajišťují obsluhu těchto ploch.



LEGENDA

- hranice řešeného území
- hranice zastavěného území k 25. 3. 2026
- hranice k.ú.
- hranice parcel KN k 25. 3. 2026
- z2-1 lokality řešené Změnou č. 2
- koridor nad plochami s rozdílným způsobem využití vymezený ÚP pro dopravní infrastrukturu
- referenční trasy pozemních komunikací

- PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ
- stav návrh
- (§15 vyhl.č.157/2024 Sb.) PLOCHY BYDLENÍ
- BV bydlení venkovské
 - BI bydlení individuální
- (§19 vyhl.č.157/2024 Sb.) PLOCHY ZELENĚ
- ZZ zeleň zahradní a sadová
 - ZK zeleň krajinná
- (§20 vyhl.č.157/2024 Sb.) PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ
- SC smíšené obytné centrální
- (§24 vyhl.č.157/2024 Sb.) PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ
- HU smíšené výrobní všeobecné
- (§26 vyhl.č.157/2024 Sb.) PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
- AU zemědělské všeobecné
 - AX zemědělské jiné

- ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY
- stav návrh
- LBC.112 lokální biocentrum
 - RBC.1412 regionální biocentrum
 - NRBK.56 nadregionální biokoridor
 - IP interakční prvek

DOPRAVA

- silnice II. třídy
- silnice III. třídy
- místní komunikace
- turistická trasa

KULTURNÍ HODNOTY

- území archeologických nálezů I. a II. kategorie
- stromořadí / alej

ZPF A PUPFL

- I. a II. třída ochrany ZPF

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

- OP vodního zdroje 1. stupně
- OP vodního zdroje 2. stupně
- aktivní zóna záplavového území
- záplavové území Q100

ENERGETIKA A SPOJE

- nadzemní vedení VN - 22 kV
- podzemní kabelové vedení VN - 22 kV
- nadzemní vedení VVN - 111 kV
- OP nadzemního el. vedení
- radioreleové trasy

DALŠÍ PŘEKRYVNÁ ZNAČENÍ

- systém významných veřejných prostranství
- území se specifickými podmínkami způsobu využití a prostorového uspořádání (viz. textová část ÚP)

Podpis a autorizační razítko

ZHOTOVITEL:
Ing. Václav Jetel Ph.D., autorizovaný architekt pro ÚP
ČKA 03541

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘICHOVIC
II.A KOORDINAČNÍ VÝKRES - vyřez

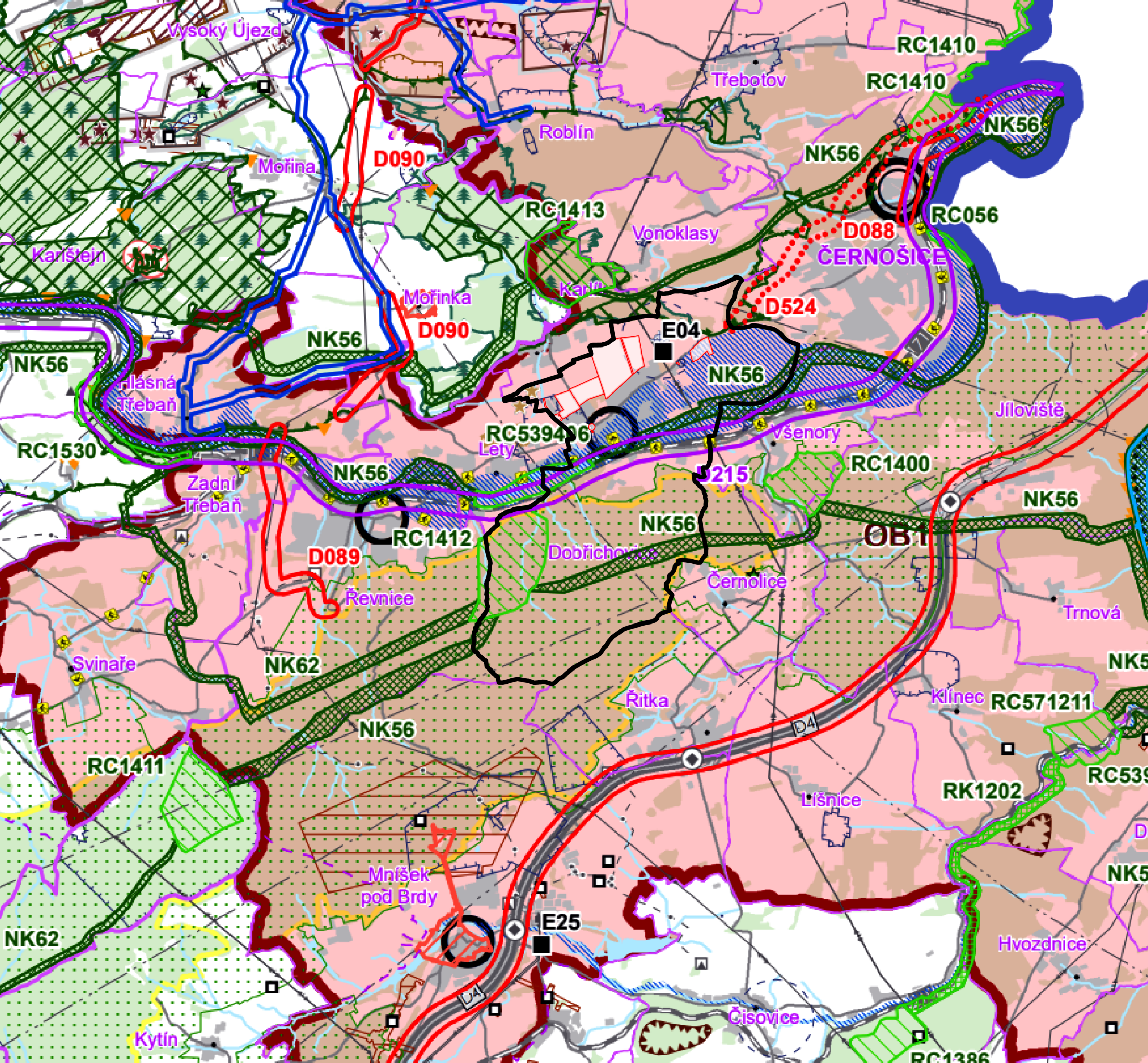
NÁVRH KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ
A VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ

0 50 100 200 300 400 m

OBJEDNATEL: Město Dobřichovice, IČO 00241181
POŘIZOVATEL: Městský úřad Dobřichovice, Vítova 61, 252 29 Dobřichovice
ZHOTOVITEL: Ing. Jetel Václav, IČO 71672494
PROJEKTANT: Ing. Václav Jetel, Ph.D., ČKA 03541

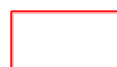
DATUM: ČERVEN 2026

MĚŘITKO: 1:5 000



Podkladem výkresu je Koordinační výkres Úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po vydání 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12., 14., 15. a 16. aktualizace.

LEGENDA

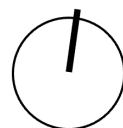
-  hranice řešeného území
-  lokality řešené Změnou č. 2

Podpis a autorizační razítko

ZHOTOVITEL:

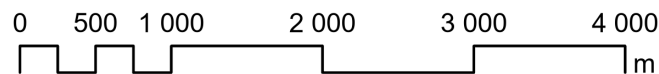


Ing. Václav Jetel Ph.D., autorizovaný architekt pro ÚP
ČKA 03541



ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘICHOVIC II.B VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

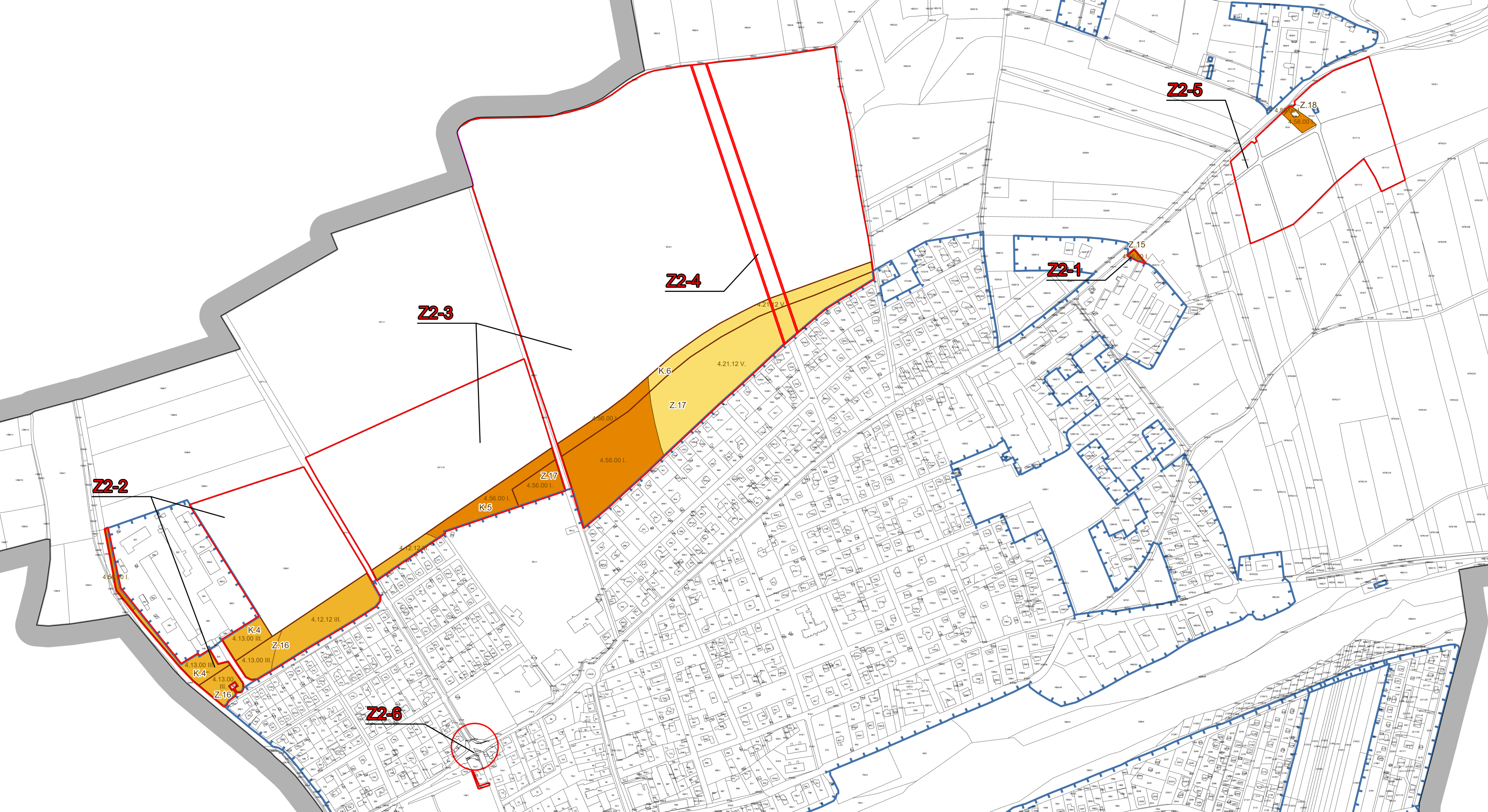
NÁVRH KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ
A VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ



OBJEDNATEL: Město Dobřichovice, IČO 00241181
POŘIZOVATEL: Městský úřad Dobřichovice, Vítova 61, 252 29 Dobřichovice
ZHOTOVITEL: Ing. Jetel Václav, IČO 71672494
PROJEKTANT: Ing. Václav Jetel, Ph.D., ČKA 03541

DATUM: ČERVEN 2026

MĚŘÍTKO: 1:50 000



LEGENDA

- hranice řešeného území
- hranice zastavěného území k 25. 3. 2026
- hranice k.ú.
- hranice parcel KN k 25. 3. 2026
- K.4

 plochy záboru vymezené Změnou č. 2
- Z2-1

 lokality řešené Změnou č. 2
- 4.13.00 III.

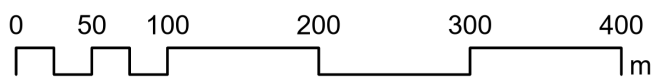
 hranice a kód BPEJ, třída ochrany
- TŘÍDA OCHRANY ZPF
- I. třída ochrany
- III. třída ochrany
- V. třída ochrany

Podpis a autorizační razítko

ZHOTOVITEL:
Ing. Václav Jetel Ph.D., autorizovaný architekt pro ÚP
ČKA 03541

ZMĚNA Č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘICHOVIC II.C VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - výřez

NÁVRH KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ
A VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ



OBJEDNATEL: Město Dobřichovice, IČO 00241181
POŘIZOVATEL: Městský úřad Dobřichovice, Vítova 61, 252 29 Dobřichovice
ZHOTOVITEL: Ing. Jetel Václav, IČO 71672494
PROJEKTANT: Ing. Václav Jetel, Ph.D., ČKA 03541

DATUM: ČERVEN 2026 MĚŘITKO: 1:5 000