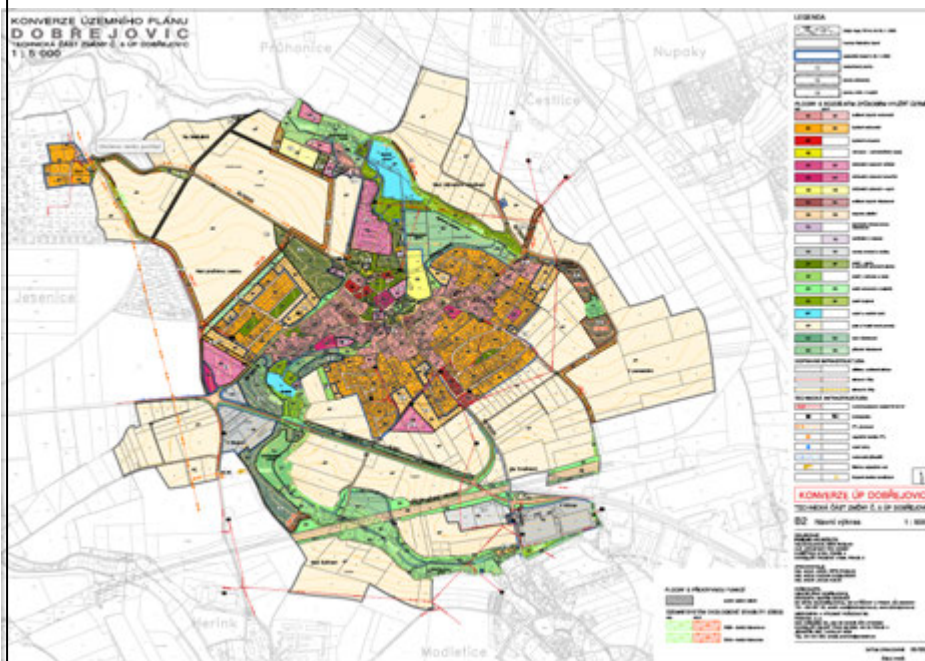


Obec Dobřejovice

NA NÁVSI 26, DOBŘEJOVICE,
251 01 DOBŘEJOVICE



Změna č.5 ÚP Dobřejovic

04/2024

OBSAH DOKUMENTACE:

TECHNICKÁ ČÁST ZMĚNY č. 5- KONVERZE ÚP DOBŘEJOVIC

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

B1- VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ	1:5000
B2- HLAVNÍ VÝKRES	1:5000
B3- VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ	1:5000
PŘÍLOHA: D1-KOORDINAČNÍ VÝKRES	1:5000

ZMĚNA č. 5 ÚP DOBŘEJOVIC**1. ZMĚNA č. 5 ÚP DOBŘEJOVIC**

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

B1 – VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
B1 – VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZY Č.2 A Č.3	1: 5 000
B2 – HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ Č.1	1: 5 000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5 ÚP DOBŘEJOVIC

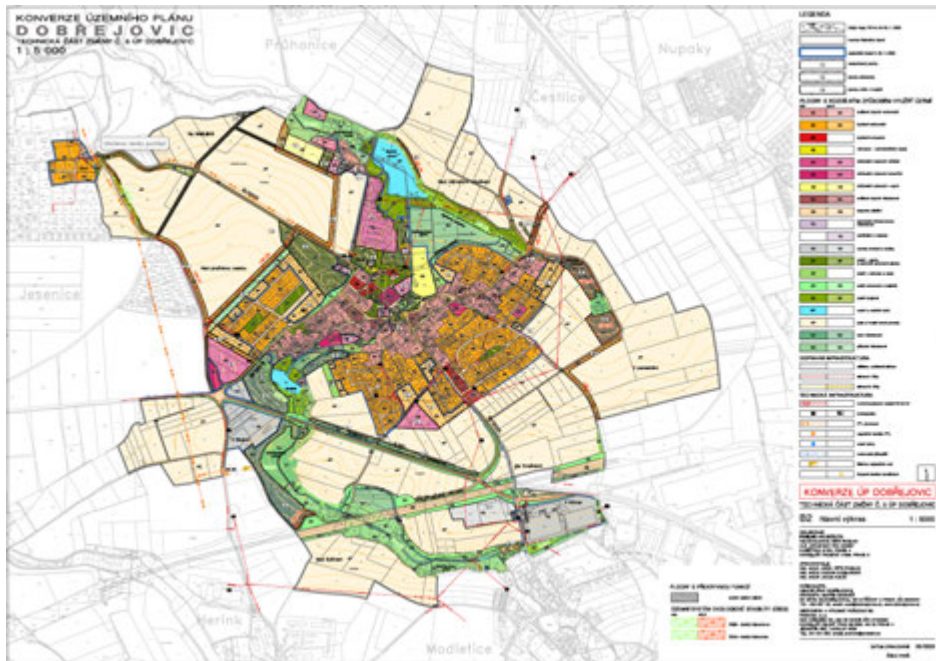
TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

OD1 – VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 7 500
OD2 – VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU – VÝŘEZ Č.1	1: 5 000

Obec Dobřejovice

NA NÁVSI 26, DOBŘEJOVICE,
251 01 DOBŘEJOVICE



Konverze ÚP Dobřejovic Technická část změny č. 5

textová část

04/2024

Z Á Z N A M O Ú Č I N N O S T I	
Správní orgán, který změnu č. 5 ÚP DobřejoVIC vydal: Zastupitelstvo obce DobřejoVIC	Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele: (otisk úředního razítka)
Datum nabytí účinnosti změny č. 5 ÚP: 2024	
Požizovatel: Obecní úřad DobřejoVIC	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Martin Sklenář	
Funkce: starosta obce	



POŘIZOVATEL

OBEČNÍ ÚŘAD DOBŘEJOVICE
NA NÁVSI 26, DOBŘEJOVICE,
251 01 DOBŘEJOVICE
STAROSTA OBCE: MARTIN SKLENÁŘ
TEL. 323 603 310
e-mail: urad@dobrejovice.cz

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL



PRISVICH, s.r.o.
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČ 27101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053
e-mail prisvich@prisvich.cz

PROJEKTANT KONVERZE ÚP



KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2
VED. PROJEKTANT ING.AKAD.ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING.ARCH.JAKUB KOLÍN
TEL.,FAX 224 919 889
e-mail foglar@foglar-architects.cz

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095
ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE
ODD.ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING.JAROSLAV SMÍŠEK
TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

Obsah územního plánu

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Aa. Vymezení zastavěného území včetně stanovení data, k němuž je vymezeno.....	2
Ab. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	2
Ab1. Koncepce rozvoje řešeného území.....	2
Ab2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot.....	2
Ac. Urbanistická koncepce.....	2
Ac1. Urbanistická koncepce	2
Ac2. Vymezení zastavitelných ploch	3
Ac3. Vymezení ploch přestavby	3
Ac4. Systém sídelní zeleně	3
Ac5. Přehled navrhovaných ploch	4
Ad. Koncepce veřejné infrastruktury.....	5
Ad1. Koncepce dopravní infrastruktury	5
Ad2. Koncepce technické infrastruktury- Vodní hospodářství	5
Ad3. Koncepce technické infrastruktury- Energetika a spoje.....	5
Ad4. Koncepce veřejné infrastruktury- veřejná prostranství a občanského vybavení	6
Ae. Koncepce uspořádání krajiny.....	6
Ae1. Koncepce uspořádání krajiny	6
Ae2. ÚSES	6
Ae3. Prostupnost krajiny	8
Ae4. Protierozní opatření a ochrana před povodněmi	8
Ae5. Rekreace	8
Ae6. Dobývání nerostů	8
Af. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	8
Ag. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	24
Ah. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	24
Ai. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	24
Aj. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	25
Ak. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.....	25
Al. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	25
Am. Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech.....	25
An. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	26

B. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU (výkresy v měřítku 1 : 5 000)

B1. Výkres základního členění území

B2. Hlavní výkres

B3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Příloha: D1. Koordinační výkres

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Aa. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENO

- (1) Zastavěné území se územním plánem ve znění technické části změny č.5 vymezuje ke dni 21.3.2024.
- (2) Zastavěné území je znázorněno ve všech výkresech B1 a B2 grafické části územního plánu.

Ab. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Ab1. Koncepte rozvoje řešeného území

- (3) Koncepte rozvoje území obce vychází z blízkosti hl. m. Prahy, existence hodnotného krajinného prostředí i blízkosti budovaného silničního okruhu kolem Prahy.
- (4) Územní plán vymezuje rozvojové plochy zejména pro bydlení a související funkce

Ab2. Koncepte ochrany a rozvoje hodnot

- (5) Územní plán směřuje svým řešením k vyšší kvalitě obytného prostředí, vymezuje menší rozvojové plochy pro ekonomické aktivity (a tím i snížení indukce dopravního zatížení nákladní dopravou) mimo zastavěné území obce a vymezuje nové plochy zeleně.
- (6) Územním plánem je stanoveno zvláštní zřetel věnovat kulturním památkám zapsaným v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR, chráněných podle zvláštních předpisů a v jejich okolí nepovolovat nevhodné stavby a stavební úpravy narušující svým měřítkem a způsobem provedení prostředí těchto kulturních památek.
- (7) Veškeré stavební aktivity (přístup na pozemek, vedení inženýrských sítí aj.) budou vedeny mimo ochranná pásma památných stromů.

Ac. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Ac1. Urbanistická koncepce

- (8) ÚP vymezuje zastavitelné plochy a stanovuje podmínky jejich zastavění.
- (9) Při silnici II/101 jsou umístěna stávající i navržená komerční zařízení, resp. výroba a skladování.
- (10) Uprostřed sídla v blízkosti zámku jsou vymezeny základní funkce obslužné, vč. ploch veřejné zeleně a sportu. Územní plán vymezuje přestavbu severně navazujícího zemědělského areálu na funkce obslužné, nerušící výrobu a zeleň.
- (11) Rozvoj bydlení je územním plánem stanoven v několika menších lokalitách a jedné lokalitě, jejíž využití bude ověřeno regulačním plánem. Územní plán vymezuje větší rozvojovou plochu pro bydlení v západním kvadrantu ve vazbě na Jesenickou ulici.
- (12) Při silnici II/101 je územním plánem vymezena plocha pro ochranný zemní val.
- (13) Zóna ekonomických aktivit je rozvíjena jižně budoucí trasy silničního okruhu v návaznosti na obdobní území sousední obce Modletice.
- (14) ÚP stanovuje výstavbu provádět postupně od současně zastavěného území obce, aby nedocházelo ke ztíženému obhospodařování zemědělské půdy

Ac2. Vymezení zastavitelných ploch

(15) Územní plán vymezuje následující **zastavitelné plochy**:

označení – výměra (v ha) – způsob využití - kód

Z.1 – 0,552 ha – občanské vybavení komerční – OK

Z.2 – 0,399 ha – občanské vybavení komerční – OK

Z.3 – 1,330 ha – občanské vybavení - sport – OS

Z.4 – 0,329 ha – občanské vybavení komerční – OK

Z.7 – 3,373 ha – bydlení venkovské – BV

Z.8 – 2,20 ha – občanské vybavení komerční – OK

Z.12 – 0,654 ha – bydlení venkovské – BV

Z.13 – 1,35 ha – bydlení venkovské – BV

Z.14 – 1,229 ha – občanské vybavení komerční – OK

Z.17 – 0,447 ha – bydlení venkovské – BV

Z.18 – 1,230 ha – bydlení venkovské – BV

Z.21 – 2,711 ha – výroba drobná a služby - VD

Z.22 – 0,219 ha – bydlení venkovské – BV

Ac3. Vymezení ploch přestavby

(16) Územní plán vymezuje následující **plochy přestavby**:

P.1 – 4,064 ha - využití bývalého zemědělského areálu pro funkce: menší komerční zařízení, drobná výroba, zeleň na veřejných prostranstvích a zeleň ochranná a izolační (bude řešeno územní studií);

P.2 – 0,205 ha - využití pro – občanské vybavení veřejné – OV.

P.3 – 0,132 ha – nakládání s odpady (sběrný dvůr) – TO

P.4 – 0,179 ha – občanské vybavení veřejné – OV.1

P.5 – 0,071 ha – občanské vybavení veřejné – OV.1

P.6 – 0,416 ha – občanské vybavení veřejné – OV

P.7 – 0,279 ha – občanské vybavení komerční – OK

Ac4. Systém sídelní zeleně

(17) Územní plán vymezuje v zastavěném území a na rozvojových a zastavitelných a přestavbových plochách města veřejně přístupnou sídelní zeleň jako veřejná prostranství. Zeleň sídelní je rozlišena na parkově upravenou a ochrannou a izolační.

(18) Územní plán vymezuje rozsáhlé parkově upravené plochy západně od centra sídla v návaznosti na novou lokalitu bydlení (Z.7), vč. veřejné zeleně v rámci samotné lokality (bude následně řešeno regulačním plánem).

(19) Mimo sídlo územní plán vymezuje zalesnění ploch v návaznosti na ÚSES a protihlukový zemní val kolem silnice II/101 jako ochranná a izolační zeleň.

označení zeleně – výměra (v ha) – funkční využití – kód

K.1 - 0,477 ha – zeleň – parky a parkově upravené plochy – ZP

K.2 - 3,700 ha – zeleň – parky a parkově upravené plochy – ZP

Zeleň mezi plochami P.1 a P.6 - 1,141 ha – zeleň – parky a parkově upravené plochy – ZP

Z2-6 - 0,78 ha – zeleň – parky a parkově upravené plochy – ZP

- K.3 - 0,781 ha – lesní všeobecné NU
 K.4 - 3,014 ha – lesní všeobecné NU
 K.5 - 3,610 ha – lesní všeobecné NU
 K.6 - 0,538 ha – zeleň ochranná a izolační – ZO
 K.7 - 0,770 ha – zeleň ochranná a izolační – ZO
 K.8 - 1,402 ha – lesní všeobecné NU
 K.9 - 1,471 ha – lesní všeobecné NU
 K.10 - 0,40 ha – zeleň – parky a parkově upravené plochy – ZP
 Z3-3 - 0,325 ha zeleň – parky a parkově upravené plochy – ZP.1

Ac5. Přehled navrhovaných ploch

(20) Přehledná tabulka plošného zastoupení ploch s rozdílným způsobem využití:

<i>kód</i>	<i>Způsob využití</i>	<i>rozsah celkem</i>
BV	bydlení venkovské	7,273 ha
SV	smíšené obytné venkovské	0,274 ha
OK	občanské vybavení komerční	4,571 ha
OS	občanské vybavení - sport	1,240 ha
VD	výroba drobná a služby	3,847 ha
plocha přestavby P.1		4,064 ha
VD	výroba drobná a služby	
OK	občanské vybavení komerční	
ZP	zeleň – parky a parkově upravené plochy	
ZO	zeleň ochranná a izolační	
plocha přestavby P.2		0,205 ha
OV	občanské vybavení veřejné	
plocha přestavby P.3		0,132 ha
TO	nakládání s odpady	
plocha přestavby P.4		0,179 ha
OV.1	občanské vybavení veřejné	
plocha přestavby P.5		0,071 ha
OV.1	občanské vybavení veřejné	
plocha přestavby P.6		0,416 ha
OV	občanské vybavení veřejné	
plocha přestavby P.7		0,279 ha
OK	občanské vybavení komerční	
plochy zeleně		
ZP	zeleň – parky a parkově upravené plochy.....	5,324 ha
ZP.1	zeleň – parky a parkově upravené plochy.....	0,325 ha
NU	lesní všeobecné	10,168 ha
ZO	zeleň ochranná a izolační – protihlukový val 1,145 ha a další plochy.	

Ad. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- (18) Veřejná infrastruktura, která zahrnuje infrastrukturu dopravní (plochy pro dopravu), infrastrukturu technickou (inženýrské sítě), občanské vybavení (stavby a aktivity sloužící obyvatelstvu), a veřejná prostranství, je vyznačena v Hlavním výkresu (v.č. B2).
- (19) Při rozhodování o záměrech v území budou v rámci projektové přípravy řešeny podmíněné investice (např. přeložky nadzemních elektrických vedení, posílení tlaku vodovodní sítě apod.).

Ad1. Koncepce dopravní infrastruktury

- (20) Územní plán nevymezuje nové komunikace – je stanoveno, že obslužné komunikace budou řešeny v rámci jednotlivých lokalit (regulační plán, územní studie, příp. v rámci dokumentace pro ÚR). ÚP vymezuje okružní křižovatku ulic Na návsi, Košumberk a Čestlická.
- (21) ÚP stanovuje napojení nových rozvojových ploch jen prostřednictvím silnic III. třídy – lokality Z.7, Z.8 a Z.9 na silnici III/00316, lokalita Z.21 na silnici III/00311. Lokality Z.13 a Z.14 budou napojeny z nové ulice U Kříže.
- (22) Hlavní pěší spojení, u kterých je stanoveno v případech, kdy jsou vedena při silnicích III. třídy, vybudování samostatného chodníku, jsou znázorněna v grafické části.
- (23) Parkování vozidel je stanoveno zajišťovat zejména na vlastních pozemcích. Pro veřejné parkování jsou vymezeny plochy na návsi u hřiště, u pošty, resp. obecního úřadu a obchodu. U zastavitelných ploch Z.8 a Z.14 je stanoveno směřovat v rámci územního řízení k napojení lokality a parkování vozidel do jejich jižních částí (tj. směrem k silnici II/101).
- (24) ÚP vymezuje stávající autobusové zastávky a návrhy zastávek na silnici III/00311. a na silnici III/00316 u nově navrhované lokality bydlení Z.7.
- (25) Plochy dopravní infrastruktury jsou znázorněny v grafické příloze B2 územního plánu.

Ad2. Koncepce technické infrastruktury-Vodní hospodářství**ZÁSOBOVÁNÍ VODOU**

- (26) Nová vodovodní síť v dimenzích do DN 100 bude položena ve všech ulicích. ÚP stanovuje, že síť bude zokruhovaná, s podzemními objekty, požární voda bude zajišťována z hydrantů.

KANALIZACE A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

- (27) Je stanoveno, že odpadní vody bude systém jednotné gravitační kanalizace odvádět od většiny navrhovaných rozvojových ploch. Pouze ve třech okrajových lokalitách je vzhledem ke konfiguraci terénu navrhována tlaková kanalizace, připojená na jednotnou kanalizační síť.
- (28) ÚP stanovuje rozšíření čistírny na kapacitu 1300 EO.

Ad3. Koncepce technické infrastruktury-Energetika a spoje**ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ**

- (29) Územní plán stanovuje koncepci zásobování elektrickou energií takto: bude provedena malá změna stávajícího nadzemního vedení v jižní části obce, v části rozvojových lokalit (většina bude následně řešena regulačními plány), budou umístěna nová kabelová vedení,

řešená jako nové kabelové okruhy k novým trafostanicím, event. jako kabelové smyčky přivodů k novým trafostanicím, které budou vloženy do stávajících kabelových okruhů. Část nové zástavby bude napájena ze stávajících trafostanic.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

(30) Územní plán vymezuje stávající stav a nenavrhuje nová vedení či zařízení plynovodu.

SPOJE

(31) Vysílací stožáry, resp. zařízení mobilních operátorů jsou přípustné pouze jako nástavba na výškových stavbách

Ad4. Koncepce veřejné infrastruktury- veřejná prostranství a Občanské vybavení

(32) Nová zařízení jsou vymezena na severním obvodě obce (lokality Z.1, Z.2) s předpokládaným využitím pro seniory. V návaznosti na ně je vymezena plocha pro sport (Z.3). Pro veřejné vybavení jsou vymezeny 2 plochy přestavby P.2 a P.6.

(33) Změnou č.3 jsou vymezeny 2 plochy přestavby (P.4 a P.5) pro OV.1 - občanské vybavení veřejné.

Ae. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Ae1. Koncepce uspořádání krajiny

(34) Koncepce uspořádání krajiny stanovená územním plánem je vymezena v Hlavním výkresu (v.č. B2) a stanovuje způsob uspořádání a využívání krajiny a vymezuje činnosti a předpoklady pro ekologicky vyvážený rozvoj území.

(35) Územní plán dbá na zachování krajinného rázu území, vymezuje v kulturní krajině opatření nestavební povahy (suché poldry, výsadba mimolesní zeleně - prvky ÚSES, ochranná a izolační apod.) ke snížení ohrožení v území, způsobené přírodními i civilizačními vlivy.

(36) Realizace zastavitelných ploch Z.2, Z.4, Z.8, Z.13 a Z.18 nesmí mít negativní vliv na registrované významné krajinné prvky. Jedná se o VKP 49 (lokality Z.18), VKP 54 (lokality Z.4), VKP 57 (lokality Z.8), VKP 58 (lokality Z.11 a Z.13) a VKP 60 (lokality Z.2).

(37) Realizace rozšíření zastavitelné plochy Z.2 nesmí mít negativní vliv na registrovaný významný krajinný prvek (VKP 60).

(38) ÚP stanovuje umísťovat nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků alespoň 3 m od břehové čáry koryta vodního toku; ochrana vodního toku bude zajištěna břehovým doprovodným porostem.

(39) V časové vazbě na růst zastavěných a zpevněných ploch v řešeném území je předepsáno přijmout opatření pro zajištění retenční schopnosti krajiny a udržení jejího vodního režimu.

Ae2. Územní systém ekologické stability ÚSES

(40) Územní systém ekologické stability (dále ÚSES) vymezuje územní plán v grafických přílohách B2 a D1 V řešeném území jsou zastoupeny následující **prvky ÚSES:**

Biocentra:

název: Pod Mlýnským rybníkem, číslo: LBC.59

typ: lokální biocentrum

geobiocenologická typizace: 3BD3, 2BC3

velikost (ha)/délka (km): 3,52 ha

název: Před Skalníkem, číslo: LBC.60

typ: lokální biocentrum
geobiocenologická typizace: 2BC4-5
velikost (ha)/délka (km): 6,12 ha

název: Remíz v Porostlém, číslo: LBC.49

typ: lokální biocentrum
geobiocenologická typizace: 2BC3-4
velikost (ha)/délka (km): 4,03 ha

název: Nad Modleticem,i číslo: LBC.4

typ: lokální biocentrum
geobiocenologická typizace: 2BC3
velikost (ha)/délka (km): 1,01 ha

Biokoridory:

název: Na Vrbici, číslo: LBK.57

typ: lokální biokoridor
geobiocenologická typizace: 3BC3
velikost (ha)/délka (km): 0,91 ha

název: Na Medulíně, číslo: LBK.59

typ: lokální biokoridor
geobiocenologická typizace: 3BC3
velikost (ha)/délka (km): 1,99 km

***název: Niva Dobřejovického potoka,
číslo: LBK.60***

typ: lokální biokoridor geobiocenologická
typizace: 2BC4-5 velikost (ha)/délka (km):
1,11 km

název: K Herinku, číslo: LBK.70

typ: lokální biokoridor
geobiocenologická typizace: 2BC3
velikost (ha)/délka (km): 0,09

název: V Porostlém, číslo: LBK.7

typ: lokální biokoridor
geobiocenologická typizace: 2BC3
velikost (ha)/délka (km): 0,98 km

***název: Nad Mlýnským rybníkem,
číslo: LBK.48***

typ: lokální biokoridor geobiocenologická typizace:
2AB3, 2BC-C4-5 velikost (ha)/délka (km): 0,92 km

název: Od Rouskovy stodoly, číslo: LBK.4

typ: lokální biokoridor
geobiocenologická typizace: 2AB3, 2BC-C4-5
velikost (ha)/délka (km): 0,23 km

- (41) Realizace zastavitelných ploch Z.2, Z.7, Z.8 a Z.33 nesmí mít negativní vliv na navržené prvky územního systému ekologické stability – jedná se o LBK.59 (lokality Z.7 a Z.8), LBC.59 (lokality Z.2) a LBK.48 (lokality Z.33).

Ae3. Prostupnost krajiny

- (42) Územním plánem není dotčena prostupnost krajiny.

Ae4. Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

- (43) ÚP vymezuje jako protipovodňovou ochranu pro zabránění opakovaným splachům ornice ze svažitého území na jihovýchodním okraji obce záchytný příkop v délce cca 900 m.

Ae5. Rekreace

- (44) V území obce nejsou vymezována zařízení komerční rekreace. Pro rekreaci obyvatel jsou vymezeny poměrně rozsáhlé plochy veřejné zeleně (ZP) a nové plochy pro sport (OS).

V území severozápadně zámku existuje malá zahrádková osada.

Ae6. Dobývání nerostů

- (45) V řešeném území není evidováno žádné výhradní ložisko, dobývací prostor, CHLÚ či prognózní ložisko. V řešeném území nejsou evidovány sesuvy ani jiné svahové deformace ani pouze poddolovaná území. Dle databáze Geofondu je v řešeném území evidováno pouze nevýhradní ložisko č. 318380000 (název: Dobřejovice; surovina: cihlářská surovina, nerost: hlína, reziduum, spraš; dosud netěženo). V území obce ÚP nevymezuje plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin.

Af. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- (46) Území obce je rozděleno do **ploch s rozdílným způsobem využití**. Tyto navržené plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území obce. Navržené plochy s rozdílným způsobem využití vymezuje hlavní výkres (B2 v měř. 1 : 5 000).
- (47) Územní plán vymezuje tyto druhy stabilizovaných a rozvojových ploch s rozdílným způsobem využití:

plochy bydlení

BV – bydlení venkovské

BH – bydlení hromadné

SV – smíšené obytné venkovské

plochy rekreace

RZ – rekreace – zahrádkářské osady

plochy občanského vybavení

OV, OV.1 – občanské vybavení veřejné

OK – občanské vybavení komerční

OS – občanské vybavení – sport

plochy smíšené obytné

SU – smíšené obytné všeobecné

plochy dopravní infrastruktury

DS – doprava silniční
plochy technické infrastruktury
 TU – technická infrastruktura všeobecná
 TO – nakládání s odpady
plochy výroby a skladování
 VD – výroba drobná a služby
plochy systému sídelní zeleně
 ZP, ZP.1 – zeleň – parky a parkově upravené plochy
 ZZ – zeleň – zahrady a sady
 ZO – zeleň ochranná a izolační
plochy přírodní a vodohospodářské
 WT – vodní a vodních toků
 ZK – zeleň krajinná
plochy zemědělské
 AP – pole a trvalé travní porosty
plochy lesní
 LU – lesní všeobecné
plochy přírodní
 NU – přírodní všeobecné

(48) Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán **podmínky pro využití ploch** (hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití, nepřípustné využití) a navrhuje **podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.**

(49) **BV – bydlení venkovské**

1) **Hlavní využití**

- a. pozemky staveb pro bydlení v souborech rodinných domů;
- b. rodinné domy (izolované, případně dvojdomy);
- c. oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou;
- d. veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest, dětských hřišť a ploch veřejné zeleně;

2) **Přípustné využití**

- a. plochy související dopravní a nezbytné technické vybavenosti;
- b. rodinné domy s nerušící obslužnou funkcí místního významu;
- c. v rámci obytných objektů jako vedlejší funkce konzultační a poradenské činnosti, privátní ordinace, ateliery)
- d. veřejné vybavení (např. mateřská škola)
- e. samostatné garáže
- f. bazény

3) **Podmíněně přípustné využití**

- a. využití lokality Z.13 je podmíněno realizací protihlukového valu podél silnice II/101, příp. i jiného řešení na ochranu proti hluku.

- b. výstavba nových RD je podmíněna vybudováním a zkolaudováním inženýrských sítí a zpevněných komunikací s bezprašným povrchem v předepsané skladbě dle projektové dokumentace bez finální povrchové vrstvy
- c. pro lokality 15, 16, 17 a 18 je podmínkou jejich využití pro bydlení v rámci územního řízení zpracování hlukové studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.
- d. v rámci využití lokality Z.13, bude na jihovýchodní hranici vysazená ochranná a izolační zeleň; v případě nerealizace lokality Z.14 i na jihozápadní hranici.
- e. při umístování staveb v dalších stupních řízení v lokalitě Z4-1 je podmínkou dodržení hygienického limitu pro chráněný venkovní prostor stavby, případně chráněný vnitřní prostor z provozu nedaleko stojící ČOV

4) Nepřípustné využití

- a. bytové domy
- b. veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- c. veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech
- d. chov hospodářského zvířectva
- e. dopravní služby
- f. opravárenská činnost.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. minimální výměra stavebních parcel min. 1 000 m² pro samostatný rodinný dům
min. 1 600 m² pro rodinný dvojdům
- b. koeficient zastavění: max. 25 % plochy pozemku
- c. koeficient zeleně: min. 60% plochy pozemku
- d. směrem do volné krajiny bude součástí pozemků izolační zeleň
- e. výškové omezení: max. 1 nadzemní podlaží a podkroví; max. výška hřebene 9 m; max. výška římsy 6 m (od nejnižší části rostlého terénu).
- f. maximální počet bytů v rodinném domě: dva byty
- g. rozvoj nových lokalit k zástavbě je podmíněn napojením na kanalizaci a vodovod
- h. výměra stavebních pozemků: min. 1250 m² pro rodinný dvojdům na pozemcích parc. č. 116/46, 116/47, 116/48 a 116/49
- i. stání pro osobní automobily: u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobil (má-li RD více bytových jednotek, tak musí být min. 1,5 stání na 1 b.j.), z toho 1 stání v garáži nebo garážové pergole
- j. pozemky budou oploceny vůči veřejným prostorům
- k. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací v předmětném území.
- l. likvidace dešťových vod ze střeš RD bude prováděna přímo na jejich jednotlivých pozemcích.
- m. veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správcí, nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou umístěna alespoň 3 m od břehové čáry koryta vodního toku; ochrana vodního toku bude zajištěna břehovým doprovodným porostem.

(50) BH – bydlení hromadné**1) Hlavní využití**

- a. pozemky staveb pro bydlení v souborech rodinných a bytových domů, včetně staveb a zařízení základního občanského vybavení.
- b. různé typy bytových domů (viladomy, malé bloky)
- c. příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu), veřejný prostor
- d. zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační).
- e. rodinné domy

2) Přípustné využití

- a. administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí
- b. nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.).

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. všechny druhy výrobních a ostatních obchodních činností
- b. chov hospodářských zvířat
- c. dopravní služby

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. koeficient zastavění: max. 35 % plochy pozemku
- b. koeficient zeleně: min. 55 % plochy pozemku
- c. výškové omezení: čtyři nadzemní podlaží.
- d. stání pro osobní automobily: u každého bytového domu musí být minimálně 1,5 stání v garáži nebo mimo garáž pro každou bytovou jednotku.
- e. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací v předmětném území.
- f. likvidace dešťových vod ze střech RD bude prováděna přímo na jejich jednotlivých pozemcích.

(51) SV – smíšené obytné venkovské**1) Hlavní využití**

- a. pozemky staveb pro bydlení
- b. různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy a jiné formy seskupení)
- c. příslušná technická infrastruktura, komunikace a parkoviště (v přiměřeném rozsahu)
- d. veřejná prostranství s veřejnou zelení a zelení ochrannou a izolační.

2) Přípustné využití

- a. maloobchodní a stravovací zařízení
- b. pozemky staveb a zařízení pro obchod, služby ap.
- c. řemeslná a činnost (nerušící), sloužící zejména pro obsluhu tohoto území
- d. malá ubytovací zařízení
- e. kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území
- f. administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí
- g. nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.)

- h. výjimečně přípustná je drobná nerušící výrobní činnost
- i. chovatelská činnost (ta však nesmí svými vlivy – vyvolanou dopravou, hlukem, zápachem, výskytem hlodavců aj. přímo či nepřímo negativně ovlivnit obytné objekty na sousedních pozemcích a zařízení sloužící veřejnosti)
- j. samostatné garáže.

3) Podmíněně přípustné využití

- a. stavby pro chovatelství a pěstitelství mohou být dimenzovány maximálně pro kapacitu samozásobitelství obyvatel domu

4) Nepřípustné využití

- a. výrobní, opravárenská činnost
- b. zemědělská výroba, chov hospodářských zvířat
- c. velkoobchodní nebo skladovací činnost
- d. dopravní služby.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. výměra stavebních pozemků:
 - min. 600 m² v lokalitách Z2-1 a Z2-3 pro samostatný rodinný dům, za podmínky, že je pozemek napojen na stávající dopravní infrastrukturu,
 - min. 800 m² pro samostatný rodinný dům, min. 1.400 m² pro rodinný dvojdům,
 - pro pozemky parc. č. 472/1 a st. 92 není stanovena minimální velikost stavebních pozemků pro samostatný rodinný dům nebo rodinný dvojdům
- b. koeficient zastavění: max. 25 % plochy pozemku pro samostatný rodinný dům nebo rodinný dvojdům
- c. koeficient zeleně: min. 60 % plochy pozemku pro samostatný rodinný dům nebo rodinný dvojdům
- d. výškové omezení: 1 nadzemní podlaží a podkroví (max. výška hřebene 9 m)
- e. maximální počet bytů v rodinném domě: dva byty
- f. potřeba parkování musí být zajištěna na vlastních soukromých pozemcích; u každého rodinného domu musí být min. 2 stání včetně garáže pro osobní automobil na vlastním pozemku
- g. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací v předmětném území.
- h. likvidace dešťových vod ze střech RD bude prováděna přímo na jejich jednotlivých pozemcích.
- i. veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správci, nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou umístěna alespoň 3 m od břehové čáry koryta vodního toku; ochrana vodního toku bude zajištěna břehovým doprovodným porostem.

(52) RZ – rekreace – zahrádkářské osady

1) Hlavní využití

- a. plochy a pozemky pro individuální rekreaci sdružené do zahrádkářské osady
- b. zahrádky s drobnými stavbami (do 25 m²)

2) Přípustné využití

- a. související technická infrastruktura, komunikace a parkoviště (v přiměřeném rozsahu)
- b. veřejná prostranství s veřejnou zelení a zelení ochrannou a izolační.

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. objekty pro trvalé bydlení
- b. jakékoliv jiné stavby než výše uvedené.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. koeficient zastavění: max. 10 %,
- b. koeficient zeleně: min. 70 %
- c. výškové omezení 1 nadzemní podlaží (hřeben střechy max. 5,0 m nad rostlým terénem).

(53) OV, OV.1 – občanské vybavení veřejné**1) Hlavní využití**

- a. pozemky staveb a zařízení pro občanské vybavení „neobchodního“ charakteru (tj. zdravotnictví, školství, kultura, sociální péče, veřejná správa)
- b. knihovny, výstavní prostory
- c. předškolská zařízení
- d. společenské sály a místnosti (kluby)
- e. zařízení zdravotní a sociální péče
- f. parky, ochranná zeleň
- g. příslušné komunikace (včetně pěších a cyklistických)
- h. parkovací plochy a objekty.
- i. v ploše OV.1 v lokalitě P.4: spolkový dům s kulturním sálem a restaurací
- j. v ploše OV.1 v lokalitě P.5: polyfunkční objekt občanské vybavenosti pro poštu, knihovnu, služby (ordinace lékařů, kadeřnictví, masáže, kosmetika a další nerušící služby), školská a předškolská zařízení a obecní byty

2) Přípustné využití

- a. stravovací zařízení
- b. administrativní objekty nebo prostory
- c. bankovní a pojišťovací služby
- d. nezbytné technické vybavení
- e. bydlení vlastníka či provozovatele objektu (areálu).
- f. v ploše OV.1 v lokalitě P.5: obecní byty v rámci polyfunkčního objektu občanské vybavenosti

3) Podmíněně přípustné využití

- a. v navazujících řízeních u nejbližších stávajících staveb pro bydlení bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb, popř. v chráněném venkovním prostoru, z provozu lokalit P.4 a P.5

4) Nepřípustné využití

- a. výrobní nebo chovatelská činnost, která jakkoli narušuje okolí

- b. velkoobchodní nebo skladovací činnost
- c. dopravní služby mimo nezbytně nutnou obsluhu území.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. koeficient zastavění: max. 50 % plochy pozemku
- b. v ploše OV.1 není koeficient zastavění stanoven
- c. koeficient zeleně: min. 30 % plochy pozemku
- d. plochy zeleně musí být parkově upraveny
- e. v ploše OV.1 není min. koeficient zeleně stanoven
- f. pro stavby občanské vybavenosti ve veřejném zájmu je výjimečně možný nižší koeficient zeleně a vyšší koeficient zastavění dle individuálního posouzení při územním řízení
- g. výškové omezení - 10,5 metrů, v původní zástavbě nesmí přesahovat okolní objekty.
- h. výškové omezení v ploše OV.1– max.13 metrů
- i. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací v předmětném území.
- j. veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správci, nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou umístěna alespoň 3 m od břehové čáry koryta vodního toku; ochrana vodního toku bude zajištěna břehovým doprovodným porostem.

(54) OK – občanské vybavení komerční

1) Hlavní využití

- a. pozemky staveb a zařízení pro obchod a služby
- b. obchodní zařízení
- c. administrativa
- d. služby
- e. nerušící řemeslná činnost
- f. restaurace a jiná stravovací zařízení
- g. příslušné komunikace a parkoviště (v přiměřeném rozsahu)
- h. veřejná prostranství se zelení (veřejná, ochranná, zeleň).

2) Přípustné využití

- a. bydlení vlastníka či provozovatele objektu (areálu).
- b. nezbytná technická infrastruktura

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. aktivity svým charakterem a velikostí nepřiměřené danému území zejména z hledisek hygienických a ochrany životního prostředí (např. dopravní, skladové atd.).

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. koeficient zastavění: max. 40 % plochy pozemku
- b. koeficient zeleně: min. 40 % plochy pozemku
- c. výškové omezení - max. výška 10,5 m od rostlého terénu.
- d. parkování vozidel v celém rozsahu v rámci areálu

- e. v rámci lokality Z.14 bude při její severozápadní hranici i hranici s lokalitou Z.13 vysazena ochranná a izolační zeleň
- f. pro lokality Z.1 a Z.2 se stanovuje v součtu maximální možná kapacita 60 lůžek
- g. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací v předmětném území.
- h. veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správci, nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou umístěna alespoň 3 m od břehové čáry koryta vodního toku; ochrana vodního toku bude zajištěna břehovým doprovodným porostem.

(55) OS – občanské vybavení – sport

1) Hlavní využití

- a. plochy pro tělovýchovu a sport
- b. tělovýchovná zařízení – krytá i otevřená sportoviště, vč. zázemí
- c. kondiční dráhy
- d. vodní plochy, bazény
- e. zeleň veřejná – parky, lesoparky, travnaté plochy pro oddech a slunění
- f. příslušné komunikace obslužné, pěší a cyklistické, parkoviště.

2) Přípustné využití

- a. vybavenost sloužící návštěvníkům – obchod, služby, stravování
- b. ubytovací zařízení jako součást tělovýchovných zařízení
- c. nezbytná technická vybavenost
- d. příslušné provozy údržby
- e. bydlení vlastníka či provozovatele objektu či areálu (výjimečně přípustné)
- f. ustájení koní.

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. bydlení
- b. zdravotnická (lůžková) zařízení a sociální služby
- c. dopravní služby
- d. výrobní a chovatelská činnost
- e. velkoobchodní nebo skladovací činnost.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. koeficient zastavění: max. 40% plochy pozemku
- b. koeficient zeleně: min. 30 % plochy pozemku
- c. výškové omezení - 9,0 metrů, ve výjimečných případech 10,5 metrů
- d. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací v předmětném území.
- e. veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správci, nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou

umístěna alespoň 3 m od břehové čáry koryta vodního toku; ochrana vodního toku bude zajištěna břehovým doprovodným porostem.

(56) SU – smíšené obytné všeobecné

1) Hlavní využití

- a. pozemky staveb pro bydlení, vč. vybavení menších zařízení obchodu a služeb ap.
- b. různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy a jiné formy seskupení)
- c. objekty pro komerční využití
- d. příslušná technická infrastruktura, komunikace a parkoviště (v přiměřeném rozsahu)
- e. veřejná prostranství s veřejnou zelení a zelení ochrannou a izolační

2) Přípustné využití

- a. maloobchodní a stravovací zařízení
- b. řemeslná a činnost (nerušící), sloužící zejména pro obsluhu tohoto území
- c. malá ubytovací zařízení (do 15 lůžek)
- d. kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území
- e. administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí
- f. nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.)
- g. výjimečně přípustná je drobná nerušící výrobní činnost
- h. samostatné garáže.

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. výrobní, opravárenská nebo chovatelská činnost
- b. velkoobchodní nebo skladovací činnost
- c. dopravní služby.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. výškové omezení: max. výška hřebene 9 m od rostlého terénu
- b. potřeba parkování musí být zcela saturována na vlastních soukromých pozemcích; u každého rodinného domu musí být min. 2 stání včetně garáže pro osobní automobil na vlastním pozemku.
- c. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací v předmětném území.
- d. likvidace dešťových vod ze střech RD bude při vhodných hydrogeologických podmínkách prováděna přímo na jejich jednotlivých pozemcích.
- e. veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správci, nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou umístěna alespoň 3 m od břehové čáry koryta vodního toku; ochrana vodního toku bude zajištěna břehovým doprovodným porostem.

(57) DS – doprava silniční

1) Hlavní využití

- a. pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací sloužící k zabezpečení potřeb dopravy, (nezahrnuje koridory tras nadřazených komunikací ani plochy mimoúrovňových křižovatek)
- b. plochy parkovišť

2) Přípustné využití

- a. vybavení parkovišť (kiosky, hygienická zařízení, ap.)
- b. doprovodná a izolační zeleň.
- c. nezbytná technická infrastruktura

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. všechny ostatní funkce (tj. stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím)

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. příp. zastavovací podmínky budou řešeny individuálně
- b. zastávky autobusů hromadné dopravy jsou součástí silnic a místních sběrných komunikací.

(58) TU – technická infrastruktura všeobecná

1) Hlavní využití

- a. pozemky staveb a zařízení, která slouží k zabezpečení provozu (funkčnosti) vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území
- b. čistírny odpadních vod
- c. čerpací stanice odpadních vod
- d. vodní plochy (dočišťovací rybníky, retenční nádrže)
- e. vodojemy, úpravny a čerpací stanice vody
- f. rozvodny, trafostanice
- g. regulační stanice plynu
- h. základny údržby komunikací a technické infrastruktury.

2) Přípustné využití

- a. provozy údržby
- b. sběrný odpadových surovin
- c. související administrativa
- d. příslušné komunikace a parkoviště
- e. ochranná a izolační zeleň.

3) Podmíněně přípustné využití

- a. v případě realizace záměrů, které budou předmětem posuzování ve smyslu § 4 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů včetně tzv. podlimitních záměrů ve smyslu § 4 odst. 1 písm. D) zákona, bude nutno postupovat v souladu s citovaným zákonem

4) Nepřípustné využití

- a. bydlení (výjimečně přípustné pohotovostní bydlení)
- b. zdravotnictví, sociální služby

c. sport a rekreace.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. koeficient zastavění a výškové omezení - bude řešeno individuálně
- b. odstavení vozidel a dočasné uložení materiálu jen v rámci areálu
- c. veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správci, nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou umístěna alespoň 3 m od břehové čáry koryta vodního toku; ochrana vodního toku bude zajištěna břehovým doprovodným porostem.

(59) TO – nakládání s odpady

1) Hlavní využití

- a. pozemky staveb a zařízení pro skladování a příp. odstraňování odpadu
- b. plochy sběrných dvorů apod.,
- c. izolační zeleň.

2) Přípustné využití

- a. plochy související dopravní, případně technické infrastruktury,

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. nejsou stanoveny

(60) VD – výroba drobná a služby

1) Hlavní využití

- a. pozemky staveb a zařízení výrobních a nevýrobních služeb, zařízení obchodu, skladování k nerušící malovýrobě.
- b. obchody
- c. prodejní sklady (nábytek aj.)
- d. autosalony, autoservisy, půjčovny automobilů, autobazary
- e. opravny a půjčovny průmyslového zboží (nářadí, ap.)
- f. sklady (pronajímatelné)
- g. malé výrobní objekty s nerušícím provozem
- h. administrativní plochy
- i. výzkumná a technologická střediska
- j. veřejná, ochranná a izolační zeleň
- k. příslušné komunikace a parkovací plochy.
- l. příslušné technické vybavení (trafostanice, regulační stanice, úpravny odpadních vod, odlučovače aj.)

2) Přípustné využití

- a. vodní plochy
- b. specifické služby a stravovací zařízení

c. garáže, parkoviště a dopravní zařízení

3) Podmíněně přípustné využití

a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

a. bydlení s výjimkou pohotovostních bytů

b. zdravotnictví, sociální služby

c. kulturní zařízení

d. sport a rekreace

e. zemědělská výroba nebo chovatelská činnost.

f. veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,

g. výroba průmyslového charakteru (zejména výroba betonových směsí a výrobků z betonu, výroby asfaltových směsí, stavebních hmot apod.)

h. rozsáhlé skladové areály, logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.

i. veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, j. překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice areálu,

j. zpracování a úpravy surovin (zejména úpravy a zpracování kamene, šterku, kovů apod.)

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a. koeficient zastavění: max. 40 %

b. min. plocha zeleně: 30 %

c. výškové omezení max. 10,5 m od rostlého terénu.

d. parkování vozidel v celém rozsahu v rámci areálu.

e. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací v předmětném území.

f. veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správcí, nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou umístěna alespoň 3 m od břehové čáry koryta vodního toku; ochrana vodního toku bude zajištěna břehovým doprovodným porostem.

(61) ZP, ZP.1 – zeleň – parky a parkově upravené plochy

1) Hlavní využití

a. veřejně přístupné plochy, skupiny a pásy zeleně a stromořadí s akcentem na okrasnou funkci, sloužící k oddechu obyvatel a návštěvníků a výrazně ovlivňující kvalitu veřejných prostor a prostranství

b. parky

c. veřejné sady

d. pietní místa

e. aleje, stromořadí, stromové a keřové porosty

f. pěší plochy a stezky s lavičkami

g. veřejné osvětlení

h. drobné vodní plochy a retence

i. v ploše ZP.1: oplocené sportovní multifunkční hřiště

2) Přípustné využití

- a. pouze trvalé travní porosty
- b. dětská hřiště a nekrytá neoplocená sportovní zařízení bez vybavenosti
- c. veřejná sanitární zařízení.
- d. stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury,
- e. v ploše ZP.1 parkoviště ke sportovnímu areálu
- f. v ploše ZP.1: stánek s občerstvením-pekárna

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. nadzemní stavby mimo staveb pro provoz a údržbu přípustných funkcí na plochách ZP a liniových staveb inženýrských sítí.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. v lokalitě Z2-6 bude preferována výsadba autochtonních druhů dřevin
- b. max. výška oplocení sportovního hřiště v ploše ZP.1: 6m

(62) ZZ – zeleň – zahrady a sady**1) Hlavní využití**

- a. užitkové sady a zahrady
- b. výsadba ovocných a užitkových dřevin
- c. pěstební plochy

2) Přípustné využití

- a. louky

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. zneškodňování jakýchkoli odpadů
- b. skladování jakýchkoli komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých.
- c. odstavování vozidel.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správci, nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou umístěna alespoň 3 m od břehové čáry koryta vodního toku; ochrana vodního toku bude zajištěna břehovým doprovodným porostem.

(63) ZO – zeleň ochranná a izolační**1) Hlavní využití**

- a. izolační a doprovodná zeleň, vytvářející ochrannou bariéru rušivým jevům (dopravě, výrobě, apod.), doprovod komunikací, příp. obnovených polních cest
- b. zeleň s příznivým působením na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny a chránící zvýšenou ekologickou stabilitu ve srovnání s okolím

2) Přípustné využití

- a. nezastřešená sportoviště, dětská hřiště včetně zahradních prvků,
- b. drobné stavby zahradní architektury

- c. liniové stavby sítí technického vybavení a liniové stavby nezbytných účelových pozemních komunikací
- d. údržba stávajících objektů

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. zpevněné plochy
- b. jakákoliv nová výstavba (s výjimkou staveb uvedených v odst. 2)
- c. oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů
- d. intenzivní hospodaření na pozemcích
- e. zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek
- f. sběr rostlin a chytání živočichů
- g. používání chemických prostředků
- h. odstavování vozidel.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. prostorové regulativy pro stavby uvedené ve článku 2 se stanoví individuálně

(63) WT – vodní a vodních toků**1) Hlavní využití**

- a. vodní plochy a toky.
- b. retenční nádrže, požární nádrže (rybníky).

2) Přípustné využití

- a. mosty a lávky přes vodní tok

3) Podmíněně přípustné využití

- a. koupání za podmínky, že vodní plocha splňuje hygienické parametry

4) Nepřípustné využití

- a. jakékoliv jiné využití neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. nejsou stanoveny

(64) ZK – zeleň krajinná**1) Hlavní využití**

- a. veřejná zeleň, která slouží k oddechu obyvatel a zvyšuje ekologickou stabilitu území.
- b. plochy zeleně v přírodě blízkém stavu: lesoparky, skupiny a pásy zeleně apod..

2) Přípustné využití

- a. trvalé travní porosty,
- b. vedení pěších, eventuálně cyklistických stezek

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. nejsou stanoveny

(65) AP – pole a trvalé travní porosty**1) Hlavní využití**

- a. hospodaření na zemědělském půdním fondu (ZPF), včetně pěstebních ploch

2) Přípustné využití

- a. účelové komunikace
- b. umísťování provizorních staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, telat, letní pastva na žír, letní výběhy, mobilní včelíny aj.
- c. izolační a doprovodná zeleň.

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. nová výstavba
- b. oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů
- c. zneškodňování jakýchkoli odpadů
- d. skladování jakýchkoli komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých
- e. odstavování vozidel a techniky mimo určené plochy.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. koeficient zastavění: 0 %

(66) LU – lesní všeobecné**1) Hlavní využití**

- a. lesy, tj. pozemky určené k plnění funkce lesa
(funkce: zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím, příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny, uchování druhového i genového bohatství přirozených druhů organismů)
- b. hospodaření dle oblastních plánů rozvoje lesa, lesních hospodářských plánů nebo lesních hospodářských osnov
- c. výstavba a údržba lesní dopravní sítě
- d. půdoochranná a vodohospodářská biologická i technická opatření
- e. vedení turistických, cyklistických a běžkařských tras a umísťování rozcestníků s tím souvisejících
- f. jednoduché stavby, využívané k vykonávání práva myslivosti
- g. vymezení ploch ÚSES.

2) Přípustné využití

- a. liniové stavby sítí technického vybavení a liniové stavby nezbytných účelových pozemních komunikací
- b. údržba stávajících objektů
- c. umísťování drobného turistického vybavení (lavičky, altánky apod.), a to pouze na plochách bez dřevinné vegetace.

3) Podmíněně přípustné využití

- a. při jakémkoli dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa do vzdálenosti 50 m od jejich okraje, je nezbytný souhlas orgánu státní správy lesů.

4) Nepřípustné využití

- a. jakákoliv nová výstavba
- b. zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek
- c. sběr rostlin a chytání živočichů
- d. používání chemických prostředků
- e. odstavování vozidel.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. nejsou stanoveny

(67) NU – přírodní všeobecné

1) Hlavní využití

- a. louky a pastviny
- b. významné krajinné prvky.
(funkce: zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím, příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny, uchování druhového i genového bohatství přirozených druhů organismů)

2) Přípustné využití

- a. liniové stavby sítě technického vybavení a liniové stavby nezbytných účelových pozemních komunikací

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. jakákoliv nová výstavba
- b. oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů
- c. intenzivní hospodaření na pozemcích
- d. zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek
- e. sběr rostlin a chytání živočichů
- f. používání chemických prostředků
- g. odstavování vozidel.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. nejsou stanoveny

Ag. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Ag1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(68) V územním plánu jsou vymezeny tyto **veřejně prospěšné stavby**, pro které lze pozemky **vyvlastnit**

v oblasti technické infrastruktury:

VT.1 – kanalizace a vodovod v ulici Příčná

VT.2 - rozšíření areálu ČOV

Ag2. Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(69) V územním plánu jsou vymezena tato **veřejně prospěšná opatření**, pro které lze **vyvlastnit**:
protihlukové zemní valy:

VD.1a, b – protihlukový zemní val kolem silnice II/101

ÚSES:

VU.1 – LBC.59

VU.2a, b – LBC.49

VU.3 – LBC.4

VU.4 – LBK.57

VU.5 – LBK.7

VU.6 – LBK.70

(70) Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou graficky znázorněny ve výkrese B3.

Ag3. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

(71) Územní plánem nejsou vymezeny žádné plochy pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Ag4. Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit

(72) Územní plánem nejsou vymezeny žádné plochy asanace.

Ah. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPAŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

(73) Kompenzační opatření nejsou stanovena, lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Ai. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

(74) Nejsou vymezeny.

Aj. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

(75) Územní plán vymezuje následující plochu (rozvojovou lokalitu) US.1, ve které je podmínkou pro rozhodování o využití nebytné prověření formou územní studie:

přestavbová lokalita:

P.1 – smíšené plochy "U parku"

(76) Studie stanoví členění rozsáhlé plochy na dílčí areály, dopravní obsluhu území (vč. parkování) a plochy pro veřejnou zeleň. Studie bude zahrnovat též navazující plochu zeleně, ve které vymezení pěší trasy pro spojení nových aktivit s centrem obce.

(77) Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 28. 12. 2025 (tj. do 6 let od nabytí účinnosti změny č.2 ÚP Dobřejovic).

AK. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

(78) Územní plán vymezuje plochu RP.1, ve které je rozhodování o změnách podmíněné již pořízeným regulačním plánem Nad pražskou cestou. Jedná se o zastavitelnou plochu Z.7 včetně jejích částí, které již byly změnami č.2 a 3 zařazeny do zastavěného území. Plocha je graficky vyznačena ve výkresu základního členění území. Regulační plán Nad Pražskou cestou byl vydán 14. 6. 2012.

AI. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

(79) Územní plán nestanovuje pořadí změn v území. Územní plán podmiňuje:

- využití lokality pro bydlení Z.13 je možné až po realizaci vybudování ochranného zemního valu, příp. jiném protihlukovém řešení
- využití lokalit pro bydlení Z 18, Z.19, Z.20 je podmíněno vybudováním záchytného příkopu pro splachy z polí (dle komplexních pozemkových úprav)

Am. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

(80) Pro účely tohoto územního plánu jsou vymezeny tyto pojmy:

-malá ubytovací zařízení představují ubytovací zařízení do 15 lůžek

-občanské vybavení „neobchodního“ charakteru zahrnuje stavby veřejné občanské vybavenosti pro zdravotnictví, školství, kulturu, sociální péči a veřejnou správu

An. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI VE ZNĚNÍ TECHNICKÉ ZMĚNY Č. 5

(81) Textová část (A) obsahuje 26 stran (formát A4),

grafická část (B) obsahuje 3 výkresy v měř. 1 : 5 000;

výkres B1 - Základní členění území 1:5000

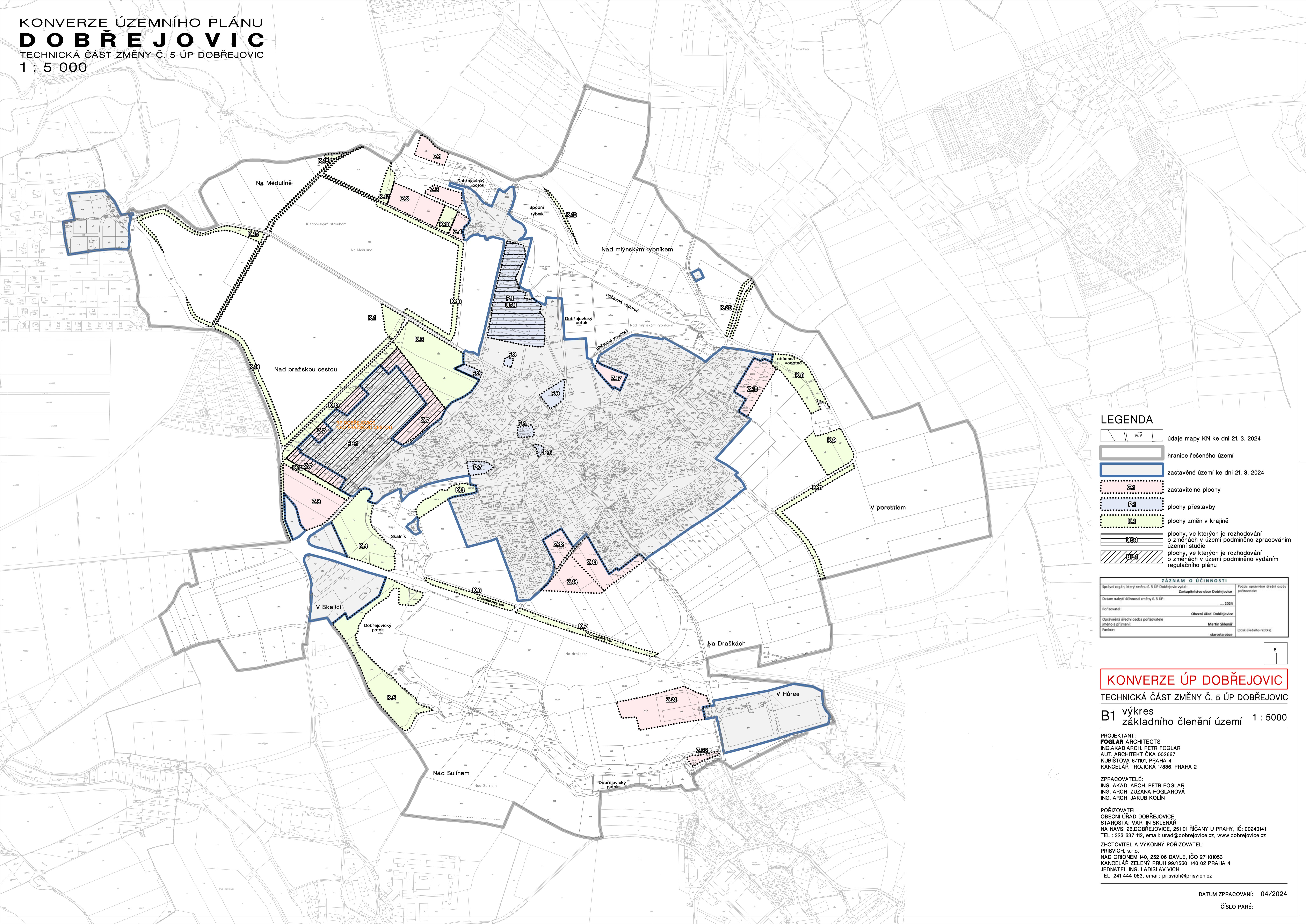
výkres B2 - Hlavní výkres) 1:5000

výkres B3 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5000

a přílohu:

výkres D1 – Koordinační výkres 1:5000

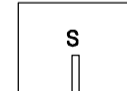
KONVERZE ÚZEMNÍHO PLÁNU
DOBŘEJOVIC
 TECHNICKÁ ČÁST ZMĚNY Č. 5 ÚP DOBŘEJOVIC
 1 : 5 000



LEGENDA

- údaje mapy KN ke dni 21. 3. 2024
- hranice řešeného území
- zastavěné území ke dni 21. 3. 2024
- zastavitelné plochy
- plochy přestavby
- plochy změn v krajině
- plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
Správní orgán, který změnu č. 5 ÚP Dobřejovic vydal:	Zastupitelstvo obce Dobřejovice	Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:
Datum nabylí účinnosti změny č. 5 ÚP:	...	2024
Pořizovatel:	Obecní úřad Dobřejovice	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele (jméno a příjmení):	Martin Sklenář	(otisk úředního razítka)
Funkce:	starosta obce	



KONVERZE ÚP DOBŘEJOVIC

TECHNICKÁ ČÁST ZMĚNY Č. 5 ÚP DOBŘEJOVIC

B1 výkres základního členění území 1 : 5000

PROJEKTANT:
 FOGLEAR ARCHITECTS
 ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLEAR
 AUT. ARCHITEKT ČKA 002867
 KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4
 KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, PRAHA 2

ZPRACOVATELÉ:
 ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLEAR
 ING. ARCH. ZUZANA FOGLEAROVÁ
 ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

POŘIZOVATEL:
 OBEČNÍ ÚŘAD DOBŘEJOVIC
 STAROSTA: MARTIN SKLENÁŘ
 NA NÁVSI 26, DOBŘEJOVIC, 251 01 ŘIČANY U PRAHY, IČ: 00240141
 TEL.: 323 637 112, email: urad@dobrejovice.cz, www.dobrejovice.cz

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL:
 PRISVICH, s.r.o.
 NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČO 271101053
 KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1580, 140 02 PRAHA 4
 JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
 TEL. 241 444 053, email: prisvich@prisvich.cz

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 04/2024

ČÍSLO PARÉ:

KONVERZE ÚZEMNÍHO PLÁNU
DOBŘEJOVIC
 TECHNICKÁ ČÁST ZMĚNY Č. 5 ÚP DOBŘEJOVIC
 1 : 5 000

Průhonice

Nupaky







Čestlice

Jesenice

Herink

Modletice


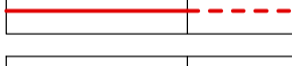
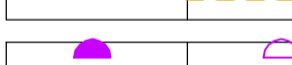

LEGENDA

-  údaje mapy KN ke dni 21. 3. 2024
-  hranice řešeného území
-  zastavěné území ke dni 21. 3. 2024
-  zastavitelné plochy
-  plochy přestavby
-  plochy změn v krajině

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- | | | |
|------|-------|---|
| stav | návrh | smíšené obytné venkovské |
| SV | SV | smíšené obytné venkovské |
| BV | BV | bydlení venkovské |
| BH | BH | bydlení hromadné |
| RZ | RZ | rekreace – zahrádkářské osady |
| OV | OV | občanské vybavení veřejné |
| OK | OK | občanské vybavení komerční |
| OS | OS | občanské vybavení – sport |
| SU | SU | smíšené obytné všeobecné |
| DS | DS | doprava silniční |
| TU | TU | technická infrastruktura všeobecná |
| TO | TO | nakládání s odpady |
| VD | VD | výroba drobná a služby |
| ZP | ZP | zeleň – parky a parkově upravené plochy |
| ZZ | ZZ | zeleň – zahrady a sady |
| ZO | ZO | zeleň ochranná a izolační |
| ZK | ZK | zeleň krajinná |
| WT | WT | vodní a vodních toků |
| AP | AP | pole a trvalé travní porosty |
| LU | LU | lesní všeobecné |
| NU | NU | přírodní všeobecné |

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

-  dálnice, rychlostní silnice
-  silnice II. třídy
-  silnice III. třídy
-  zastávky autobusů

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
Správní orgán, který změnu č. 5 ÚP Dobřejovic vydal:	Zastupitelstvo obce Dobřejovice	Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:
Datum nabytí účinnosti změny č. 5 ÚP:	... 2024	
Podpisovatel:	Obecní úřad Dobřejovice	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele (jméno a příjmení):	Martin Sklenář	(číslo úředního razítka)
Funkce:	starosta obce	

KONVERZE ÚP DOBŘEJOVIC

TECHNICKÁ ČÁST ZMĚNY Č. 5 ÚP DOBŘEJOVIC

B2 hlavní výkres 1 : 5000

PROJEKTANT:
 FOGLAR ARCHITECTS
 ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
 AUT. ARCHITEKT ČKA 002867
 KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4
 KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, PRAHA 2

ZPRACOVATELÉ:
 ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
 ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
 ING. ARCH. JAKUB KOLÍN






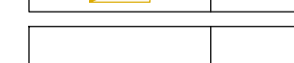
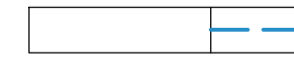



POŘIZOVATEL:
 OBCENÍ ÚŘAD DOBŘEJOVIC
 STAROSTA: MARTIN SKLENÁŘ
 NA NÁVSI 26, DOBŘEJOVIC, 251 01 ŘIČANY U PRAHY, IČ: 00240141
 TEL.: 323 637 112, email: urad@dobrejovice.cz, www.dobrejovice.cz

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL:
 PRISVICH, s.r.o.
 NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČO 271101053
 KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1580, 140 02 PRAHA 4
 JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
 TEL. 241 444 053, email: prisvich@prisvich.cz

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 04/2024

ČÍSLO PARÉ:

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

-  vrchní/podzemní vedení VN 22 kV
-  trafostanice
-  VTL plynovod
-  regulační stanice VTL
-  vodní zdroj
-  vodovodní přívaděč
-  čistírna odpadních vod
-  čerpací stanice kanalizace
-  protipovodňové opatření
-  zachytňný příkop

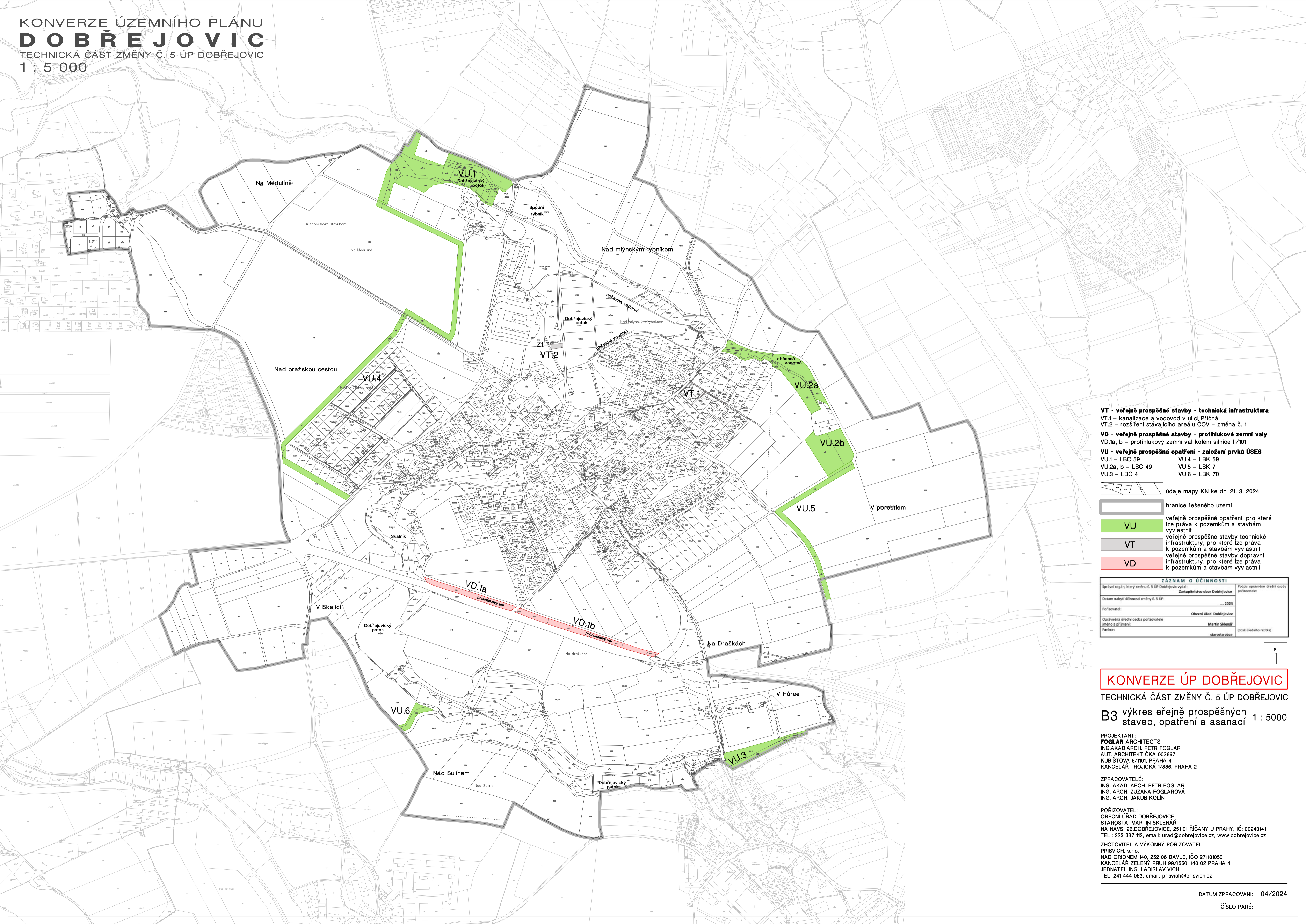
PLOCHY S PŘEKRYVNOU FUNKCÍ

-  systém sídelní zeleně

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)

-  ÚSES – lokální biocentrum
-  ÚSES – lokální biokoridor

KONVERZE ÚZEMNÍHO PLÁNU
DOBŘEJOVIC
 TECHNICKÁ ČÁST ZMĚNY Č. 5 ÚP DOBŘEJOVIC
 1 : 5 000



- VT - veřejně prospěšné stavby - technická infrastruktura**
 VT.1 - kanalizace a vodovod v ulici Příčná
 VT.2 - rozšíření stávajícího areálu ČOV - změna č. 1
- VD - veřejně prospěšné stavby - protihlukové zemní vally**
 VD.1a, b - protihlukový zemní val kolem silnice II/101
- VU - veřejně prospěšné opatření - založení prvků ÚSES**
 VU.1 - LBC 59 VU.4 - LBK 59
 VU.2a, b - LBC 49 VU.5 - LBK 7
 VU.3 - LBC 4 VU.6 - LBK 70

údaje mapy KN ke dni 21. 3. 2024

- hranice řešeného území
- VU** veřejně prospěšné opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- VT** veřejně prospěšné stavby technické infrastruktury, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- VD** veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
Správní orgán, který změnu č. 5 ÚP Dobruška vydal:	Zastupitelstvo obce Dobruška	Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:
Datum nabytí účinnosti změny č. 5 ÚP:	...	2024
Pořizovatel:	Obecní úřad Dobruška	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení:	Martin Sklenář	(obč. úředního razítka)
Funkce:	starosta obce	

KONVERZE ÚP DOBŘEJOVIC

TECHNICKÁ ČÁST ZMĚNY Č. 5 ÚP DOBŘEJOVIC

B3 výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5000

PROJEKTANT:
 FOGLAR ARCHITECTS
 ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
 AUT. ARCHITEKT ČKA 002867
 KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4
 KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, PRAHA 2

ZPRACOVATELÉ:
 ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
 ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
 ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

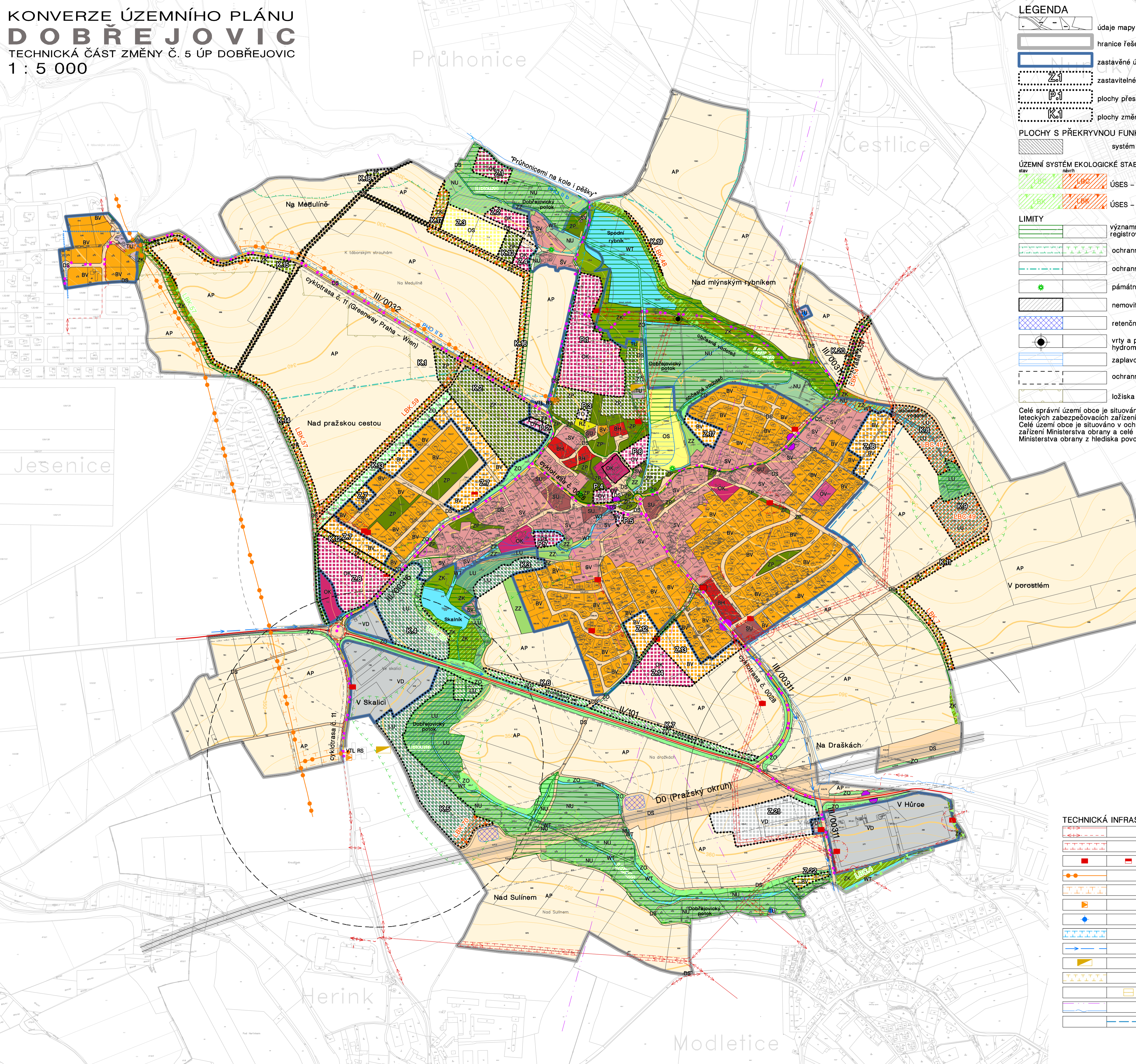
POŘIZOVATEL:
 OBEČNÍ ÚŘAD DOBŘEJOVIC
 STAROSTA: MARTIN SKLENÁŘ
 NA NÁVSI 26, DOBŘEJOVIC, 251 01 ŘIČANY U PRAHY, IČ: 00240141
 TEL.: 323 637 112, email: urad@dobruška.cz, www.dobruška.cz

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL:
 PRISVICH, s.r.o.
 NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČO 271101053
 KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1580, 140 02 PRAHA 4
 JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
 TEL. 241 444 053, email: prisvich@prisvich.cz

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 04/2024

ČÍSLO PARÉ:

KONVERZE ÚZEMNÍHO PLÁNU
DOBŘEJOVIC
 TECHNICKÁ ČÁST ZMĚNY Č. 5 ÚP DOBŘEJOVIC
 1 : 5 000



LEGENDA

- údaje mapy KN ke dni 21. 3. 2024
- hranice řešeného území
- zastavěné území ke dni 21. 3. 2024
- zastavitelné plochy
- plochy přestavby
- plochy změn v krajině
- PLOCHY S PŘEKRYVNOU FUNKCÍ**
- systém sídelní zeleně
- ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY (ÚSES)**
- ÚSES – lokální biocentrum
- ÚSES – lokální biokoridor
- LIMITY**
- významné krajinné prvky registrované (VKPR)
- ochranné pásmo lesa
- ochranné pásmo Průhonického parku
- památné stromy
- nemovité kulturní památky a areály
- retenční usazovací nádrž
- vrty a prameny českého hydrometeorologického ústavu (ČHMÚ)
- zaplavované území
- ochranné hlukové pásmo obalovny
- ložiska nebilancovaná a nevyhradní

Celé správní území obce je situováno ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany. Celé území obce je situováno v ochranném pásmu radiolokačního zařízení Ministerstva obrany a celé území obce je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb.

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- smíšené obytné venkovské
- bydlení venkovské
- bydlení hromadné
- rekreace – zahrádkářské osady
- občanské vybavení veřejné
- občanské vybavení komerční
- občanské vybavení – sport
- smíšené obytné všeobecné
- doprava silniční
- technická infrastruktura všeobecná
- nakládání s odpady
- výroba drobná a služby
- zeleně – parky a parkově upravené plochy
- zeleně – zahrady a sady
- zeleně ochranná a izolační
- zeleně přírodního charakteru
- vodní a vodních toků
- pole a trvalé travní porosty
- lesní všeobecné
- přírodní všeobecné

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- dálnice, rychlostní silnice
- silnice II. třídy
- silnice III. třídy
- ochranné pásmo komunikací
- hlavní cyklistické trasy
- zastávky autobusu docházka vzdálenost 500 m

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
Správní orgán, který změnu č. 5 ÚP Dobruška vydal:	Zastupitelstvo obce Dobruška	Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:
Datum nabylí účinnosti změny č. 5 ÚP:	...	2024
Pořizovatel:	Obecní úřad Dobruška	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení:	Martin Sklenář	(oslovení úředního razítka)
Funkce:	starosta obce	

ODŮVODNĚNÍ

KONVERZE ÚP DOBŘEJOVIC

TECHNICKÁ ČÁST ZMĚNY Č. 5 ÚP DOBŘEJOVIC

D1 koordináční výkres 1 : 5000

PROJEKTANT:
 FOGLAR ARCHITECTS
 ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
 AUT. ARCHITEKT ČKA 002867
 KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4
 KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, PRAHA 2

ZPRACOVATELÉ:
 ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
 ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
 ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

POŘIZOVATEL:
 OBEČNÍ ÚŘAD DOBŘEJOVIC
 STAROSTA: MARTIN SKLENĚŘ
 NA NÁVSI 26, DOBŘEJOVIC, 251 01 ŘIČANY U PRAHY, IČ: 00240141
 TEL.: 323 637 112, email: urad@dobrujovice.cz, www.dobrujovice.cz

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL:
 PRISVICH, s.r.o.
 NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČO 27110153
 KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1580, 140 02 PRAHA 4
 JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
 TEL. 241 444 053, email: prisvich@prisvich.cz

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- vrchní/podzemní vedení VN 22 kV
- ochranné pásmo vedení VN
- trafostanice
- VTL plynovod
- bezpečnostní pásmo VTL plynovodu
- regulační stanice VTL
- vodní zdroj
- pásmo hygienické ochrany vodního zdroje
- vodovodní přívaděč
- čistírna odpadních vod
- ochranné pásmo ČOV
- čerpací stanice kanalizace
- radioreléová trasa
- dálkový telekomunikační kabel
- protipovodňové opatření záchranný příkop

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 04/2024

ČÍSLO PARÉ:



ZMĚNA č.5 ÚP DOBŘEJOVIC

NÁVRH A ODŮVODNĚNÍ

04/2024

upraveno pro vydání zastupitelstvem

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který změnu č. 5 ÚP Dobřejovic vydal: Zastupitelstvo obce Dobřejovice	Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele: (otisk úředního razítka)
Datum nabytí účinnosti změny č. 5 ÚP: 2024	
Pořizovatel: Obecní úřad Dobřejovice	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: Martin Sklenář	
Funkce: starosta obce	

ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY Č. 5 ÚP DOBŘEJOVIC

1. ZMĚNA Č. 5 ÚP DOBŘEJOVIC

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

B1 – VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ Č.1 1: 5 000

B1 – VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZY Č.2 A Č.3 1: 5 000

B2 – HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ Č.1 1: 5 000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚP DOBŘEJOVIC

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST

OD1 – VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1: 7 500

OD2 – VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU – VÝŘEZ Č.1 1: 5 000



POŘIZOVATEL

OBECNÍ ÚŘAD DOBŘEJOVICE
NA NÁVSI 26, DOBŘEJOVICE,
251 01 DOBŘEJOVICE
STAROSTA OBCE: MARTIN SKLENÁŘ
TEL. 323 603 310
e-mail: urad@dobrejovice.cz

ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL

Ladislav PRISVICH

PRISVICH, s.r.o.
NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČ 27101053
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053
e-mail prisvich@prisvich.cz

PROJEKTANT ZMĚNY Č.5 ÚP

FOGLAR ARCHITECTS

KUBIŠTOVA 6/1101, PRAHA 4, IČ 66473021
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386, 128 00 PRAHA 2
VED. PROJEKTANT ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN
TEL., FAX 224 919 889
e-mail foglar@foglar-architects.cz

PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095
ODBOR REGIONÁLNÍHO ROZVOJE
ODD. ÚZEMNÍHO ŘÍZENÍ, VED. ING. JAROSLAV SMÍŠEK
TEL. 252 280 946, FAX 257 280 775

1. ZMĚNA Č. 5 ÚP DOBŘEJOVIC - TEXTOVÁ ČÁST

1) Technickou částí změny č. 5 se nahrazuje textová část ÚP Dobřejovic v celém rozsahu (viz technická část změny č. 1) a na jejím podkladě je provedena věcná změna.

Součástí technické části je úprava názvů jednotlivých kapitol textové části a očíslování odstavců.

2) Věcnou částí změny č. 5 není dotčena textová část ÚP Dobřejovic (ve znění technické části změny č. 5) v těchto kapitolách:

- Aa. Vymezení zastavěného území včetně stanovení data, k němuž je vymezeno
- Ab. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- Ae. Koncepce uspořádání krajiny
- Ag. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit
- Ah. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona
- Ai. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv
- Aj. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie
- Am. Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech
- An. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

3) Změnou č. 5 je doplněna a upravena „A. Textová část územního plánu“ Dobřejovic v těchto kapitolách následujícím způsobem:

Změnou č.5 jsou z celé textové části vypuštěny odkazy na zastavitelné plochy Z.1, Z.3, Z.4 a Z.7 a na plochu změny v krajině K.10 včetně souvisejícího textu.

Části textu, označující plochu Z.7 „*nová lokalita bydlení Z.7*“, byly nahrazeny označením „**lokality bydlení Nad Pražskou cestou**“.

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

Ac2. Vymezení zastavitelných ploch

Změnou č. 5 se z bodu (15) vypouštějí 4 řádky:

- „Z.1 – 0,552 ha – občanské vybavení komerční – OK
- Z.3 – 1,330 ha – občanské vybavení - sport – OS
- Z.4 – 0,329 ha – občanské vybavení komerční – OK
- Z.7 – 3,373 ha – bydlení venkovské – BV“

Změnou č. 5 se upravuje 2. řádek takto (zvýrazněný text nahrazuje původní text „občanské vybavení komerční-OK“):

- „Z.2 – **0,980 ha – bydlení venkovské – BV**“

Ac4. Systém sídelní zeleně

Změnou se upravuje bod (18) takto:

„Územní plán vymezuje rozsáhlé parkově upravené plochy západně od centra sídla v návaznosti na lokalitu bydlení **Nad Pražskou Cestou** (v rámci samotné lokality je řešeno regulačním plánem).“

Změnou č. 5 se z bodu (19) vypouští řádek:

„K.10 - 0,40 ha - zeleň – parky a parkově upravené plochy - ZP“

Ac5. Přehled navrhovaných ploch

Změnou č. 5 se vypouští 4. řádek „ OS občanské vybavení-sport 1,240 ha“ a tabulka se dále upravuje takto (upravený text je zvýrazněn):

(20) Přehledná tabulka plošného zastoupení ploch s rozdílným způsobem využití:

<u>kód</u>	<u>Způsob využití</u>	<u>rozsah celkem</u>
BV	bydlení venkovské	4,966 ha
SV	smíšené obytné venkovské	0,274 ha
OV	občanské vybavení veřejné	0,416 ha
OK	občanské vybavení komerční	3,303 ha
VD	výroba drobná a služby	3,847 ha

Ad. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování**Ad2. Koncepce technické infrastruktury-Vodní hospodářství**

Změnou č. 5 se upravuje text článku (27) takto (upravený a doplněný text je zvýrazněn):

„Je stanoveno, že odpadní vody bude systém **oddílné sphaškové gravitační kanalizace** odvádět od většiny navrhovaných rozvojových ploch (**tak, aby nebyly jednotnou kanalizací na ČOV odváděny srážkové vody**). Pouze ve třech okrajových lokalitách je vzhledem ke konfiguraci terénu navrhována tlaková kanalizace, připojená na jednotnou kanalizační síť.

Ad4. Koncepce veřejné infrastruktury- veřejná prostranství a občanské vybavení

Změnou č. 5 se ze subkapitoly vypouští část textu článku (32):

„Nová zařízení jsou navrhována na severním obvodu obce (lokality Z.1, Z.2) s předpokládaným využitím pro seniory. V návaznosti na ně je navrhována plocha pro sport (Z.3).“

Af. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Změnou č. 5 se doplňují 3 odstavce tohoto znění:

(46) „ Územní plán ve znění změny č.5 stanovuje podmínky vymezeného území s prvky regulačního plánu, které musí být splněny při umístování novostaveb, náhradách stávajících staveb novostavbou a při změnách dokončených staveb v územích označených U.1 a U.2, vymezených ve výkresu č.B.1.

(47) v území označeném U.1 jsou stanoveny tyto podmínky pro plochy způsobu využití BV a SV:

- maximální počet bytů v 1 rodinném domě: 2 byty,
- pozemky RD budou vůči veřejným prostorům oploceny (platí pro BV stav i návrh)

**(48) v území označeném U.2 jsou stanoveny tyto podmínky pro plochy způsobu využití BV:
maximální počet bytů v 1 rodinném domě: 1 byt“**

Změnou č. 5 se v regulativech ploch nahrazuje formulace „v rámci územního řízení“ formulací „**v rámci projektové přípravy záměru**“

Změnou se z podmínek prostorového uspořádání vypouští odrážky, zahrnuté jako podmínka do kapitoly AI- STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE):

„- nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací v předmětném území.“
„-rozvoj nových lokalit k zástavbě je podmíněn napojením na kanalizaci a vodovod“

Změnou č. 5 se pro plochy **BV – bydlení venkovské**:

- do odstavce 1) Hlavní využití doplňuje řádek: „- v zastavitelné ploše Z.2 pouze izolované RD“
- v odstavci 5) Podmínky prostorového uspořádání se do odrážky „minimální výměra stavebních parcel“ doplňuje řádek: „**min. 1300 m² pro RD v zastavitelné ploše Z.2**“

- z odstavce 5) Podmínky prostorového uspořádání vypouští odrážky, které jsou převedeny mezi prvky regulačního plánu:

„-maximální počet bytů v rodinném domě: dva byty“
„-pozemky budou oploceny vůči veřejným prostorům“
a doplňuje se odrážka:

j. při využití plochy Z.2 bude respektována zákonná ochrana zvláště chráněné bioty a ke všem správním řízením souvisejícím se stavební činností bude průkazně doloženo (biologickým průzkumem, případně pravomocnou výjimkou z ochranných podmínek zvláště chráněných organismů), že požadovaným využitím nedojde k nezákonnému škodlivému zásahu do vývoje zvláště chráněných organismů

Změnou č. 5 se pro plochy **SV – smíšené obytné venkovské**:

z odstavce 5) Podmínky prostorového uspořádání vypouští odrážka, převedená mezi prvky regulačního plánu::

„-maximální počet bytů v rodinném domě: dva byty“

Změnou č. 5 se pro plochy **OK – občanské vybavení komerční**:

z odstavce 5) Podmínky prostorového uspořádání vypouští tato odrážka

„-pro lokality Z.1 a Z.2 se stanovuje v součtu maximální možná kapacita 60 lůžek“

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

Změnou č. 5 se ze subkapitoly vypouští část textu článku (78):

„Jedná se o zastavitelnou plochu Z.7 včetně jejích částí, které již byly změnami č.2 a 3 zařazeny do zastavěného území.“

AI Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Změnou byly do článku (79) doplněny tyto odrážky:

„- využití všech zastavitelných ploch v území způsobu využití BV, SV, OK, OV, VD pro novou výstavbu je možné až po realizaci všech inženýrských sítí (v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu) a po realizaci zpevněných komunikací v předmětném území - podmínkou výstavby v zastavitelných plochách je napojení na zrealizované řady splaškové kanalizace a vodovodu“

4) Grafická část ÚP Dobřejovic se změnou č. 5 upravuje a doplňuje o výřezy změnou dotčených výkresů takto:

výřezy výkresů ÚP na podkladě technické části změny č. 5 (tj. po konverzi):

B1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
B1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZY Č.2 A Č.3	1: 5 000
B2	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ Č. 1	1: 5 000

5) Údaje o počtu listů změny č. 5 územního plánu a počtu výkresů k ní připojené grafické části

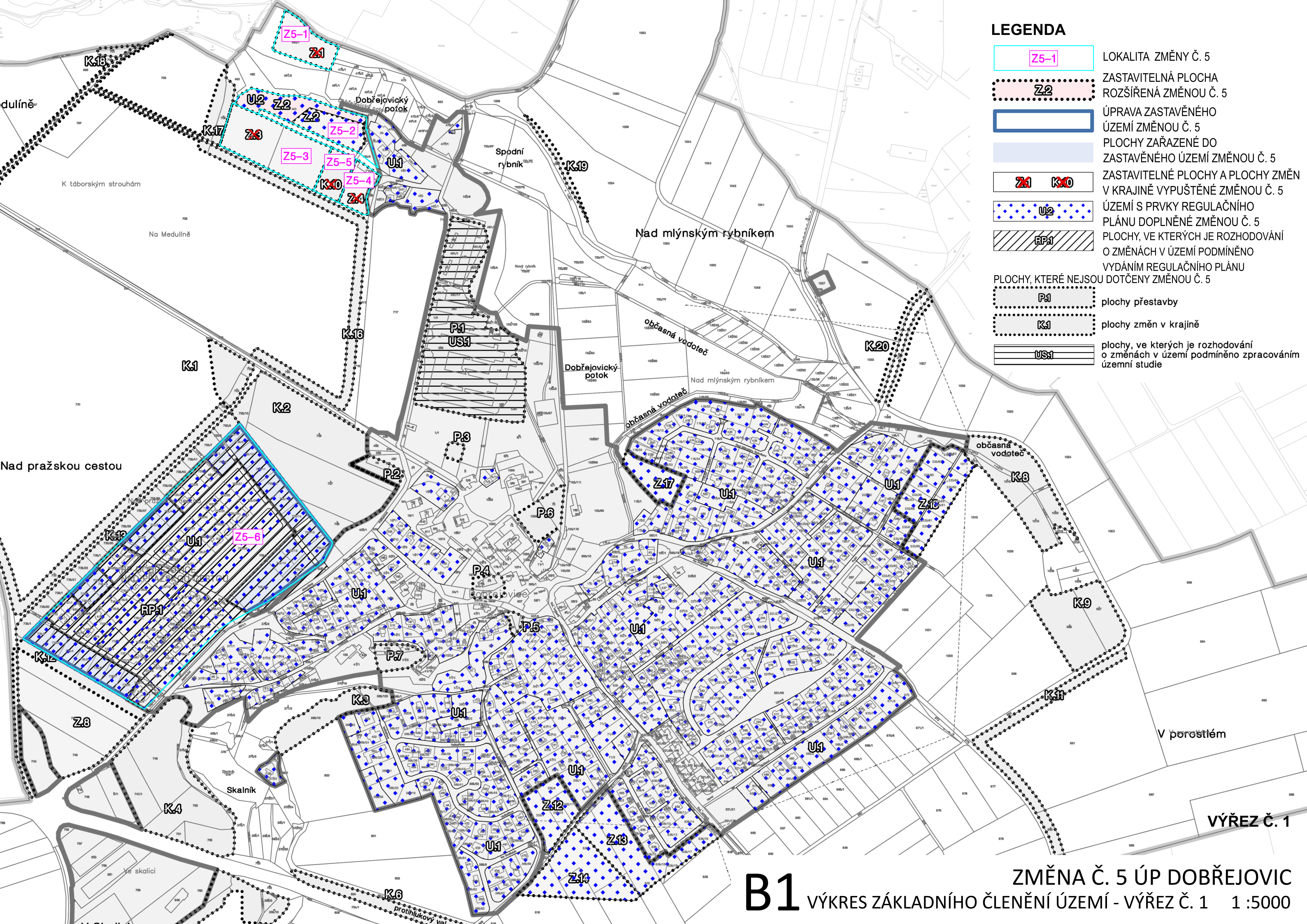
Změna:

4 listy textové části, 3 výkresy grafické části,

Odůvodnění změny:

41 listů textové části (včetně 26 listů kapitoly 2.11 se samostatným stránkováním),

2 výkresy grafické části



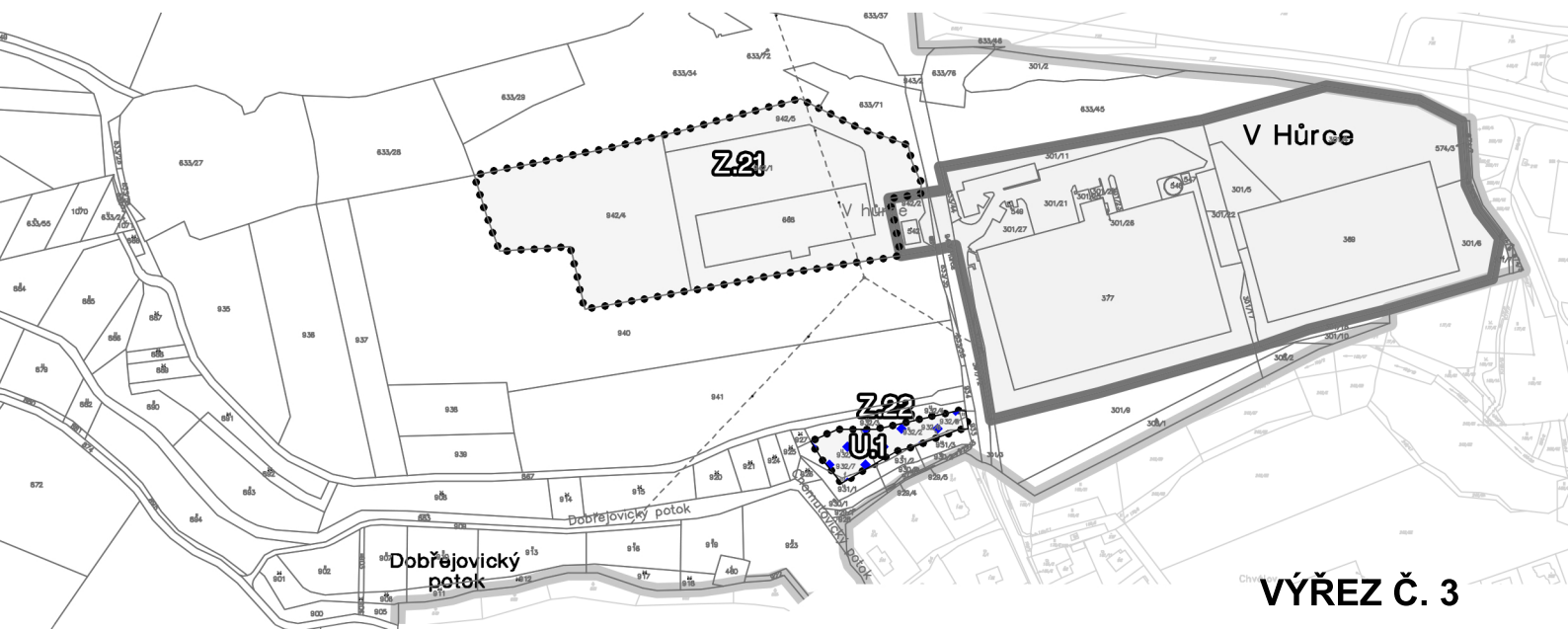
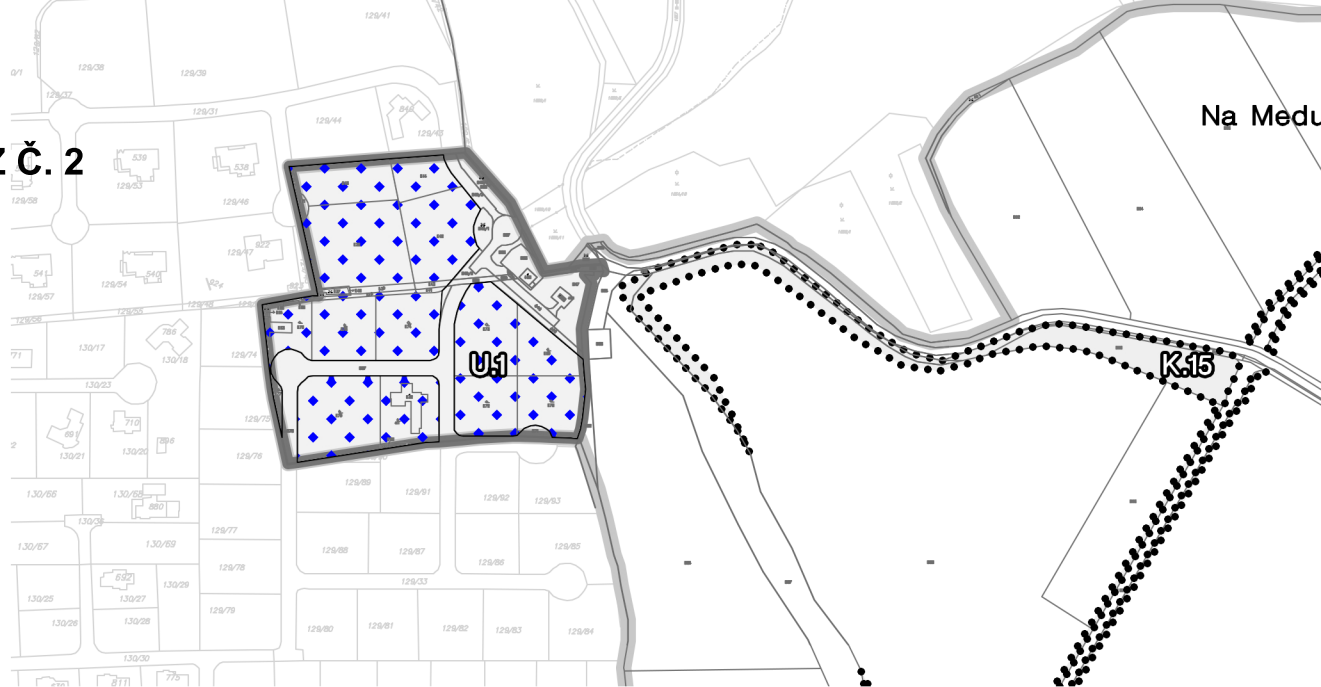
LEGENDA

- Z5-1 LOKALITA ZMĚNY Č. 5
- Z2 ZASTAVITELNÁ PLOCHA ROZŠÍŘENÁ ZMĚNOU Č. 5
- ÚPRAVA ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZMĚNOU Č. 5
- PLOCHY ZAŘAZENÉ DO ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZMĚNOU Č. 5
- Z1 K0 ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ VYPUŠTĚNÉ ZMĚNOU Č. 5
- U2 ÚZEMÍ S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU DOPLNĚNÉ ZMĚNOU Č. 5
- FP1 PLOCHY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU
- P1 plochy přestavby
- K1 plochy změn v krajině
- US1 plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

VÝREZ Č. 1

B1 ZMĚNA Č. 5 ÚP DOBŘEJOVIC
 VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - VÝREZ Č. 1 1 : 5000

VÝŘEZ Č. 2



VÝŘEZ Č. 3

LEGENDA

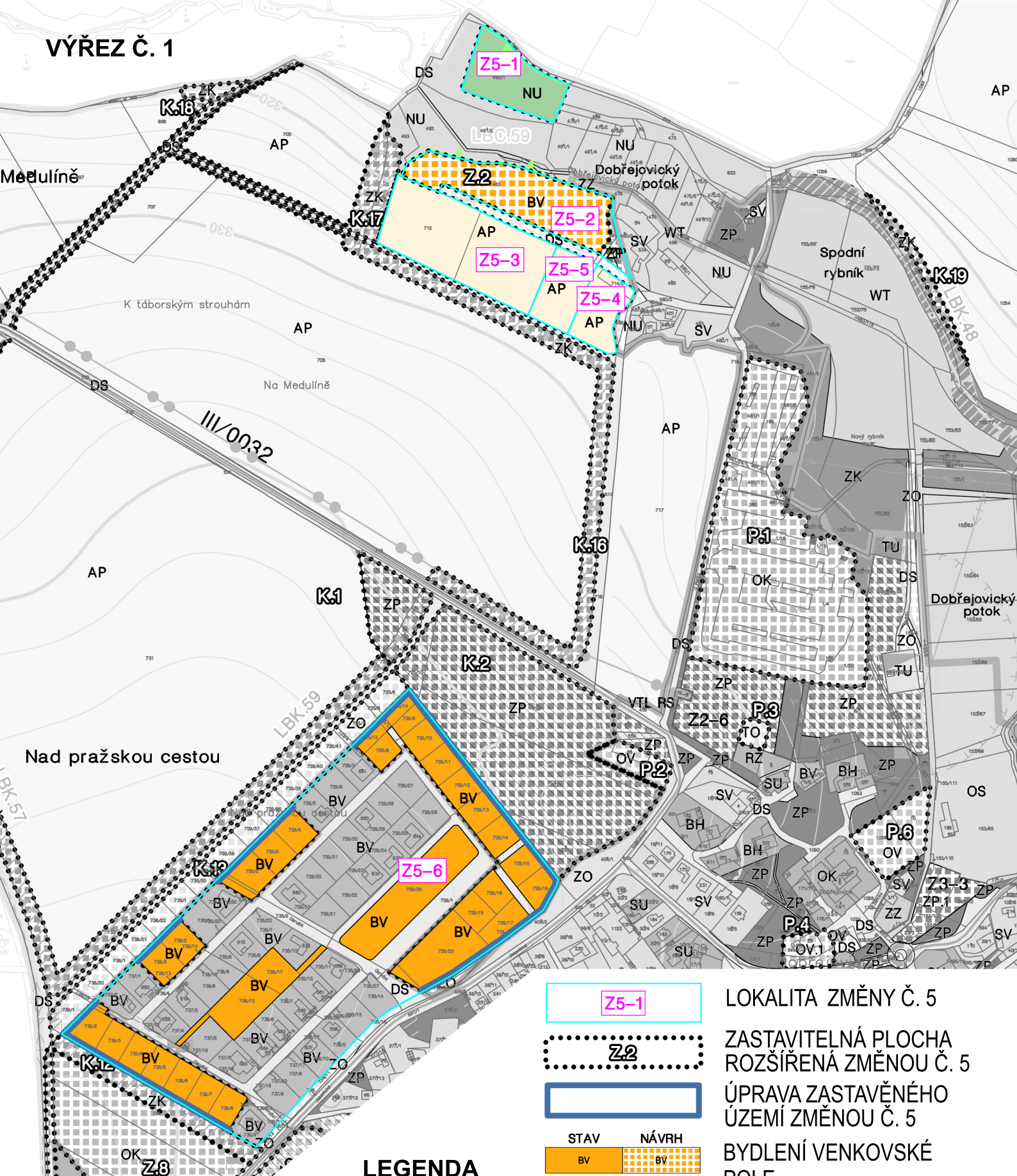


ÚZEMÍ S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU DOPLNĚNÉ ZMĚNOU Č. 5

B1

ZMĚNA Č. 5 ÚP DOBŘEJOVIC
VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - VÝŘEZY Č. 2 A Č. 3 1 :5000

VÝŘEZ Č. 1



LEGENDA

	Z5-1
	Z2
STAV	NÁVRH

- LOKALITA ZMĚNY Č. 5
- ZASTAVITELNÁ PLOCHA ROZŠÍŘENÁ ZMĚNOU Č. 5
- ÚPRAVA ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZMĚNOU Č. 5
- BYDLENÍ VENKOVSKÉ POLE A TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY
- PŘÍRODNÍ VŠEOBECNÉ ZELEŇ - PARKY A PARKOVĚ UPRAVENÉ PLOCHY
- ÚPRAVA HRANIČE LOKÁLNÍHO BIOCENTRA ZMĚNOU Č.5

B2

ZMĚNA Č. 5 ÚP DOBŘEJOVIC HLAVNÍ VÝKRES - VÝŘEZ Č. 1 1:5000

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.5 ÚP DOBŘEJOVIC

2.

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č.5 ÚP DOBŘEJOVIC - OBSAH:

TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY

2.1.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, souladu s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem, souladu s cíli a úkoly územního plánování a souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	
2.1.1.	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	1
2.1.2.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem	1
2.1.3.	Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území	3
2.1.4.	Vyhodnocení souladu návrhu změny s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů	3
2.2.	Vyhodnocení splnění zadání změny č.5, resp. vyhodnocení splnění požadavků obsažených v rozhodnutí zastupitelstva obce o obsahu změny územního plánu pořizované zkráceným postupem	4
2.3.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení, cíle řešení, koncepce řešení změny	5
2.4.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	11
2.5.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	11
2.6.	Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	12
2.7.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF	13
2.8.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch.	13
2.9.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	14
2.10.	Údaje o počtu listů změny územního plánu	16
2.11.	Textová část ÚP Dobřejevic (po konverzi) s vyznačením změn	(samostatné stránkování)

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY:

OD1	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 10 000
OD2	VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU – VÝŘEZ 1	1: 5 000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 5 ÚP DOBŘEJOVIC

- TEXTOVÁ ČÁST

2.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, SOULADU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM, SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A SOULADU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

2.1.1. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

Správní území obce Dobřejevovice je tvořeno katastrálním územím Dobřejevovice, o výměře 384,82 ha. Obec Dobřejevovice má platnou územně plánovací dokumentaci, a to územní plán Dobřejevic (dále také jen „ÚP Dobřejevic“ nebo pouze „ÚP“), vydaný dne 8. prosince 2010 (účinnosti nabyl 24. prosince 2010). V dalším období byly zpracovány čtyři změny ÚP Dobřejevic. Zadání změny č. 5 je součástí „Obsahu změny č. 5 územního plánu Dobřejevic“ schváleného usnesením č. 2023/09/04 Zastupitelstva obce Dobřejevovice ze dne 8. 6. 2022.

Obsah byl zpracován na základě § 55 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“). Pořizovatelem je Obecní úřad Dobřejevovice. Změna je pořizována zkráceným postupem.

Z hlediska širších územních vztahů nedojde změnou č. 5 k žádným významným zásahům ani úpravám vazeb na sousední obce.

Řešené území je součástí ORP města Říčany, pro něž byly pořízeny územně analytické podklady (ÚAP) ve smyslu § 26 stavebního zákona a jsou průběžně aktualizovány. Jako podklad pro zpracování změny sloužil stávající ÚP Dobřejevic a dále pracovní průzkum zpracovatele k vyhodnocení limitů území a jeho hodnot.

2.1.2. VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Území obce se nachází v rozvojové oblasti **OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha** vymezené v PÚR ČR, schválené usnesením vlády České republiky č. 929 ze dne 20. července 2009, ve znění **Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje České republiky** schválené usnesením vlády č. 276 ze dne 15. dubna 2015 (dále jen „PÚR ČR“), **Aktualizací č. 2 a č. 3 PÚR ČR** schválených usnesením vlády č. 629 ze dne 2. září 2019, **Aktualizace č. 5** schválené usnesením vlády č. 833 ze dne 17. srpna 2020, **Aktualizace č. 4 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 618 ze dne 12. července 2021, **Aktualizace č. 6 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 542 ze dne 19. července 2023 a **Aktualizace č. 7 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 89/2024 ze dne 7. února 2024.

Území obce se **nenachází** v rozvojových osách, v koridorech a plochách dopravní a technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů vymezených dle Aktualizací č. 1, 2, 3, 5, 4, **6 a 7** PÚR ČR.

Obec se **nachází** ve specifické oblasti **SOB9 Specifická oblast**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem, vymezené Aktualizací č. 4 PÚR ČR.

Vyhodnocení souladu s aktualizací PÚR ČR:

Změna č. 5 nenarušuje podmínky a úkoly pro územní plánování v souvislosti se specifickou oblastí SOB9, vymezenou Aktualizací č. 4 PÚR ČR. Zlepšování parametrů území v souvislosti s úkoly pro oblast SOB9 není předmětem změny č. 5, změnou je řešeno 5 lokalit ve stávajících zastavitelných plochách. Obsahem takto stanovený rozsah lokality změny neumožňuje komplexní řešení problematiky, týkající se celého území.

Úkoly pro územní plánování:

- a) *Pořídít územní studie řešící vzájemné vazby veřejné infrastruktury.*
- b) *Koordinovat rozvoj a využití území hlavního města Prahy a Středočeského kraje.*
- c) *Pořídít územní studie řešící problémy suburbanizace, zejména nekoncepční rozvoj.*

Tyto úkoly jsou ve změně č. 5 respektovány.

Pro řešení Změny č. 5 ÚP Dobřejovic nevyplývají z Aktualizací PÚR ČR 2008 žádné zvláštní požadavky kromě respektování obecných republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území uvedených v kap. 2.2. Republikové priority, odst. 14 – 32. Tyto obecné republikové priority územního plánování jako zejména:

- při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením

- 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.

Tyto priority jsou ve změně č. 5 ÚP Dobřejovic respektovány.

Vyhodnocení souladu s ÚPD kraje (ZÚR Středočeského kraje):

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje - **ZÚR Stč. kraje**, byla vydána dne **7. února 2012** podle § 41 stavebního zákona na základě usnesení Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4-20/2011/ZK ze dne 19. prosince 2011 a účinnosti nabyla dne 22. února 2012. Dne 27. července 2015 schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **1. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, účinné od **26. srpna 2015**. Dne **26. dubna 2018** byla vydána **2. aktualizace ZÚR Stč. kraje**, která nabyla účinnosti **4. září 2018**. Dne **30. května 2022** schválilo Zastupitelstvo Středočeského kraje vydání **7. aktualizace ZÚR Stč. Kraje**. Dne **3. listopadu 2022** nabyla účinnosti **6. aktualizace ZÚR Středočeského kraje**.

Dále byla vydána **3. aktualizace** usnesením Zastupitelstva č. 035-26/2023/ZK ze dne **26. června 2023**, **10. aktualizace** usnesením Zastupitelstva č. 036-26/2023/ZK ze dne **26. června 2023 a 11. aktualizace** usnesením Zastupitelstva č. 040-27/2023/ZK ze dne **18. září 2023**

Pro území obce Dobřejovice ze ZÚR Stč. kraje vyplývají následující požadavky:

- ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny

- pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí

- logistické a výrobní areály umísťovat tak, aby neměly negativní důsledky na centrální a obytná území

- navržení cyklistické dopravy v souladu s koncepcí zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje

- upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy na základě podrobnějších informací v řešeném území kraje

- upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy na základě podrobnějších informací v řešeném území (krajinný typ v řešeném území je S – krajina sídelní)
- respektovat jevy a limity vymezené v ZÚR ve znění jejich 2.aktualizace:

Na území obce Dobřejoyice nevymezuje ZÚR Stč. kraje žádnou plochu či koridor nadmístního významu ani žádnou veřejně prospěšnou stavbu či opatření.

Koordinační výkres ZÚR Stč. kraje, úplné znění po 2. aktualizaci obsahuje pouze tyto jevy a limity:

- vrt ČHMÚ,
- ochranné pásmo vodních zdrojů 1 a 2. stupně,
- plynovod VTL, regulační stanice VTL,
- hlavní cyklotrasy
- silniční okruh kolem Prahy (úsek Nupaky-Jesenice)
- vodní toky

Požadavky na koridory, vymezené ZÚR ve znění 3. aktualizace se území Dobřejoyovic netýkají.

Návrh změny č. 5 ÚP Dobřejoyovic je v rámci řešeného území v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací dokumentací- ZÚR Středočeského kraje ve znění jejich aktualizací (1.,2.,7.,6.,3.,10.).

Vyhodnocení souladu návrhu ÚP s Územním rozvojovým plánem ČR:

Nelze vyhodnotit – dokument nebyl dosud vydán.

2.1.3. VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT V ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Návrh změny č. 5 ÚP Dobřejoyovic je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, včetně požadavků na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

Změna č. 5 je v souladu se stávající platnou územně plánovací dokumentací-ÚP DOBŘEJOVIC, s ohledem na stávající podobu území i na krajinný ráz. Změna č. 5 nevyvolává zásahy do nezastavěného území v rozsahu měnícím charakter území a krajinný ráz. Rozšíření zastavitelné plochy v jedné lokalitě je kompenzováno vypuštěním zastavitelných a rozvojových ploch v pětinasobné rozloze oproti rozšíření.

Technickou částí změny č. 5 dochází ke konverzi ÚP do formátu *Standardu vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 2. vydání, Verze 2.1.2023* (dále v textu pouze „Standard“).

Cíle a úkoly územního plánování, zejména požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území v rozsahu, který změna územního plánu má řešit, byly splněny.

2.1.4. VYHODNOCENÍ SOULADU NÁVRHU ZMĚNY S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Obsah změny č. 5 územního plánu Dobřejoyovic byl sestaven podle zákona 183/2006 Sb. Obsah změny č. 5 ÚP odpovídá požadavkům přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Návrh změny č. 5 územního plánu Dobřejoyovic je v souladu s požadavky stavebního zákona a s jeho prováděcími předpisy.

2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 5, RESP. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM A SPLNĚNÍ POKYNŮ PRO NEPODSTATNOU ÚPRAVU NÁVRHU ZMĚNY Č.5 PŘED VYDÁNÍM

V návrhu změny č. 5 k veřejnému projednání byly zohledněny požadavky, vyplývající z Obsahu změny č. 5 územního plánu DobřejoVIC:

- Změna č.1 se skládá z **technické části změny č.1 (konverze ÚP do jednotného standardu a uvedení ÚP do souladu s platnými předpisy)** a vlastní změny č.1.
- Změnou č. 5 (věcnou částí změny) byly stanoveny **prvky regulačního plánu** prvky v územích označených U.1 a U.2, vymezených ve výkresu č.B.1., pro které je diferencovaně stanoven max. počet bytů v 1 RD (území U.1 s podmínkou max. 2 bytů na 1 RD v plochách BV a SV, území U.2 pro zastavitelnou plochu Z.2 s podmínkou max 1 bytu na 1 RD), podmínka oplocení pozemků vůči veřejným prostorům pro plochy BV a SV **a změnou č.5 (věcnou částí před veřejným projednáním) byla také stanovena podmíněnost výstavby v zastavitelných plochách napojením na řady splaškové kanalizace a vodovodu (zahrnuje i plochy způsobu využití BH, OK, OV, OS, SU a VD). Před vydáním byla v rámci nepodstatných úprav tato podmíněnost výstavby v zastavitelných plochách přesunuta z prvků RP do kapitoly etapizace (viz níže VP*4)**
- V lokalitě Z5-1 byla vypuštěna zastavitelná plocha Z.1 a funkční využití bylo převedeno na funkci NU-stav. Lokalita byla zahrnuta do plochy lokálního biocentra LBC.59.
- V lokalitě Z5-2 Byla rozšířena zastavitelná plocha Z.2 a její funkční využití bylo převedeno na funkci BV-návrh. Regulativy funkce BV pro plochu Z.2 byly upraveny stanovením podmínky minimální velikosti stavebního pozemku RD 1300 m² a maximálně jednoho bytu na RD. Část pozemku parc. č. 480/3 vymezená jako funkce DS-návrh byla převedena na funkci ZP-návrh. Hranice lokálního biocentra LBC.59 byla vymezena mimo zastavitelnou plochu Z.2.
- V lokalitě Z5-3 byla vypuštěna zastavitelná plocha Z.3 a byla převedena na funkci AP-stav.
- V lokalitě Z5-4 byla vypuštěna zastavitelná plocha Z.4 a byla převedena na funkci AP-stav.
- V lokalitě Z5-5 byla vypuštěna plocha změny v krajině K.10 a byla převedena na funkci AP-stav.
- Vy puštěním výše uvedených ploch došlo k navrácení původního záboru zpět do ZPF.
- V lokalitě Z5-6 byly zbytky (proluky) zastavitelné plochy Z.7 převedeny do zastavěného území a převedeny do funkce BV-stav. Další plochy funkce ZP-stav spadající do plochy regulačního plánu RP.1 byly v souladu s požadavkem Obsahu změny převedeny do způsobu využití BV-stav.

V návrhu změny č. 5 pro vydání zastupitelstvem byly zohledněny požadavky, vyplývající z Pokynů pořizovatele pro nepodstatnou úpravu návrhu změny č.5 před vydáním:

VP*1. Do odstavce 5 „Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu“ článku 52 „BV – bydlení venkovské“ textové části návrhu Změny č. 5 byla doplněna na základě požadavku orgánu ochrany přírody, Krajského úřadu Středočeského kraje, podmínka „– při využití plochy Z.2 bude respektována zákonná ochrana zvláště chráněné bioty, a ke všem správním řízením souvisejících se stavební činností bude průkazně doloženo (biologickým průzkumem, případně pravomocnou výjimkou z ochranných podmínek zvláště chráněných organismů), že požadovaným využitím nedojde k nezákonnému škodlivému zásahu do vývoje zvláště chráněných organismů“.

VP*2. V souladu s požadavkem vodoprávního úřadu Městského úřadu Říčany byl v článku 27 textové části návrhu Změny č. 5 odstavci „KANALIZACE A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD“ subkapitoly Ad2 „Koncepce technické infrastruktury – Vodní hospodářství“ nahrazen text „systém jednotné gravitační kanalizace“ systémem oddílné splaškové gravitační kanalizace, tak, aby srážkové vody nebyly odváděny jednotnou kanalizací na ČOV.

VP*3. Území podél dálnice D0, vymezené v návrhu Změny č. 5 jako plochy zeleně ochranné a izolační (ZO-stav), bylo dle Pokynu vymezeno ve výkresech návrhu Změny č. 5 jako plochy dopravy silniční (DS-stav) pro dálnici D0 v rozsahu celého dálničního tělesa, tj. včetně zářezů a všech součástí. Plocha zeleně izolační a ochranné (ZO-stav) je vymezena mimo dálniční těleso.

VP*4. Byly upraveny podmínky využití území s prvky regulačního plánu, stanovené články 46, 47 a 48 textové části návrhu Změny č. 5 pro část ÚP Dobřejevic tak, že se v článku 46 text „*prostorového uspořádání*“ nahradil textem „*vymezeného území*“ a z článků 47 a 48 byly vypuštěny podmínky týkající se napojení na splaškovou kanalizaci a vodovod a vybudování zpevněných komunikací, a tyto byly zapracovány do kapitoly A1 „STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)“ textové části návrhu Změny č. 5.

VP*5. Subkapitolu 2.1.2 „VYHODNOCENÍ SOULADU ZMĚNY S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM“ textové části odůvodnění návrhu Změny č. 5 byly doplněna o soulad s PÚR po Aktualizaci č. 7 a o soulad se ZÚR po 11. aktualizaci.

VP*6. Textovým částem návrhu Změny č. 5 byla provedena typografická úprava dle Pokynů.

VP*7. V regulativech ploch kapitoly Af. „STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ“ návrhu Změny č. 5 bylo odrážkám doplněno písmenné značení.

VP*8. Ve výkresu č. B1 „VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ“ návrhu Změny č. 5 byl opraven popis v legendě u položky „PLOCHY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO POŘÍZENÝM REGULAČNÍM PLÁNEM“ na „...VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU“)

VP*9. Zastavitelné plochy vymezené územním plánem uvnitř zastavěného území (Z.6,Z.31, Z.32) byly převedeny do ploch přestavby (P.3,P.6,P.7), některé (Z.11,Z.30,Z.33) byly ještě v rámci aktualizace mapy KN ke dni 21.3.2024 před vydáním změny převedeny do zastavěných ploch, stejně jako zastavitelné plochy Z.10 a Z.19.

VP*10. Ke konečnému znění textové části odůvodnění Změny č. 5 a úplného znění ÚP Dobřejevic po změně č. 5 bude připojen doklad z elektronického kontrolního nástroje s průkazem souladu územně plánovací dokumentace s jednotným standardem (§ 21a vyhlášky č. 500/2006 Sb.).

VP*11. V textové části odůvodnění návrhu Změny č. 5 (zde) je uvedeno, jak byly splněny „Pokyny pro ne- podstatnou úpravu návrhu změny č. 5 územního plánu Dobřejevic před vydáním“.

2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

CÍLE ŘEŠENÍ

Důvodem pořízení změny č. 5 je realizovat usnesení Zastupitelstva obce Dobřejevice č.2023/09/04 ze dne 8. 6. 2023 – schválení Obsahu změny č. 5.

Cílem zpracované změny bylo zapracování nových požadavků na využití šesti lokalit změny a předchozí provedení „technické změny ÚP“ - konverze ÚP do jednotného standardu.

2.3.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Technickou částí změny č.5 dochází k aktualizaci zastavěného území k 21.3.2024. Od vydání změny č.4 došlo k zástavbě části zastavitelných ploch: Z.8, Z.10, Z.11, Z.13, Z.19, Z.30 a Z.33. Věcnou částí změny č. 5 dochází k zařazení zbytkových částí zastavitelné plochy Z.7 do zastavěného území jako proluk v území.

2.3.2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Změna č. 5 nemění základní koncepci rozvoje obce, stanovenou ve schváleném ÚP Dobřejovic.

Níže popis úprav, provedených v rámci Technické změny (šedě vlevo vyznačený text)

Technickou částí změny č. 1 dochází k:

- konverzi ÚP do formátu *Standardu vybraných částí územního plánu, Metodický pokyn, 2. vydání, Verze 2.1.2023* (dále v textu označeno zkráceně jako „Standard“).

Konkrétně se jedná o tyto úpravy grafické a textové části ÚP:

Grafické zobrazení jednotlivých prvků ÚP bylo uvedeno do souladu se *Standardem*.

Úprava značení ploch RZV

Původní značení	Původní název	Nové značení	Nový název
BV	<i>Bydlení - v rodinných domech venkovské</i>	BV	Bydlení venkovské
BH	<i>bydlení v bytových domech</i>	BH	Bydlení hromadné
SV	<i>Plochy smíšené obytné venkovské</i>	SV	Smíšené obytné venkovské
SK	<i>plochy smíšené obytné komerční</i>	SU	Smíšené obytné všeobecné
RZ	<i>rekreace - zahrádkové osady</i>	RZ	Rekreace - zahrádkářské osady
OV	<i>občanské vybavení - veřejná infrastruktura</i>	OV	Občanské vybavení veřejné
OM	<i>občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední</i>	OK	Občanské vybavení komerční
OS	<i>občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení</i>	OS	Občanské vybavení – sport
DS	<i>Plochy dopravní infrastruktury – silniční</i>	DS	Doprava silniční
TI	<i>Plochy technické infrastruktury</i>	TU	Technická infrastruktura všeobecná
TO	<i>technická infrastruktura - nakládání s odpady</i>	TO	Nakládání s odpady
VD	<i>drobná a řemeslná výroba a skladování</i>	VD	Výroba drobná a služby
ZV	<i>zeleň na veřejných prostranstvích</i>	ZP	Zezeň – parky a parkově upravené plochy
ZS	<i>zeleň soukromá a vyhrazená</i>	ZZ	Zezeň – zahrady a sady
ZO	<i>zeleň ochranná a izolační</i>	ZO	Zezeň ochranná a izolační
ZP	<i>zeleň přírodního charakteru</i>	ZK	Zezeň krajinná
VV	<i>toky a plochy vodní a vodohospodářské</i>	WT	Vodní a vodních toků
NZ	<i>Plochy zemědělské</i>	AP	Pole a trvalé travní porosty
NL	<i>Plochy lesní</i>	LU	Lesní všeobecné
NP	<i>Plochy přírodní - trvalé travní porosty</i>	NU	Přírodní všeobecné

Funkční plochy označené indexem např. ZV1 byly převedeny do formátu **ZP.1**.

Zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině

Značení formátu Z1 a P1 bylo převedeno na formát **Z.1 a P.1**.

V rámci aktualizace byly již zastavěné plochy a plochy proluk převedeny ze zastavitelných ploch do zastavěných. Zastavitelné plochy vymezené územním plánem uvnitř zastavěného území byly převedeny do ploch přestavby takto: Z.6→ P.3, Z.31→ P.6, Z.32→ P.7, což se projevilo jak v textové tak grafické části.

Plochy změn v krajině Z41a a dále byly převedeny do formátu K.1.

Změny v krajině	
Původní značení	Nové značení
Z41a	K.1
Z41b	K.2
Z42	Značení vypuštěno z důvodu polohy v zastavěném území
Z42b	Značení vypuštěno z důvodu polohy v zastavěném území
Z43	K.3
Z44	K.4
Z45	K.5
Z46a	K.6
Z46b	K.7
Z47a	K.8
Z47b	K.9
Z48	K.10

Mimo souladu se standardem byly některé plochy změn v krajině vymezeny částečně v zastavěném území. Dotyčné plochy změn v krajině byly zmenšeny o plochy v zastavěném území. Ty byly ponechány ve stávajícím funkčním využití s výjimkou pozemku parc. č. 369/1, který byl převeden do funkce ZZ-stav v rámci aktualizace stavu v území v souladu s navazujícími plochami stejného charakteru.

Systém sídelní zeleně

Ve stávajícím územním plánu byly plochy změn v krajině, vymezené tak v grafické části ÚP, vymezeny v textové části v rámci systému sídelní zeleně. Část ploch se nacházela v zastavěném území, kde dle metodiky nelze vymezovat plochy změn v krajině (viz výše). Plochy systému sídelní zeleně tak byly vymezeny v grafické části samostatně nezávisle na změnách v krajině.

ÚSES

Značení formátu LBK 48 bylo převedeno na formát **LBK.48**. Částečně bylo upraveno značení ÚSES na úrovni stav/návrh v místech, kde dosavadní značení neodpovídalo stavu v území a funkčnímu využití.

VPS

Značení formátu WT1 bylo převedeno na formát **VT.1**. Značení formátu WR1 pro ÚSES bylo převedeno do formátu **VU.1**. Značení formátu WZ1a pro protihlukový zemní val bylo převedeno do formátu **VD.1a** jako VPS pro dopravní infrastrukturu, vzhledem k absenci samostatné kategorie pro VPS typu protihlukového valu ve Standardu.

Regulační plány a územní studie

Plocha regulačního plánu byla vymezena jako RP.1. Plocha územní studie bylo označena jako **US.1**.

Další úpravy

- aktualizace zastavěného území k 21.3.2024.
- aktualizace stavu v území dle aktuální mapy katastru nemovitostí

Změnou došlo k mírné úpravě hranic funkčních ploch dle změněných hranic parcel KN a k dalším drobným úpravám spočívajících v opravě nepřesností a chyb v grafické části ÚP.

- Vypuštění výkresu grafické části UP č. B4 Výkres koncepce technické infrastruktury. Výkres č. B4 je vypuštěn z důvodu duplicity zobrazených jevů s jevy zobrazenými ve výkresu č. B2 Hlavní výkres a z důvodu zobrazení jevů z principu patřících do grafické části odůvodnění. Jevy podobného charakteru byly rovněž vypuštěny z výkresu č. B2 Hlavní výkres.

Textová část

- Technickou částí změny č.5 byla aktualizována a upravena struktura textu, regulativy funkčních ploch byly upraveny a uvedeny do souladu s Metodikou a platnými předpisy.
- V textové části byly upraveny názvy kapitol v souladu s platnou legislativou. Byla doplněna kapitola An. Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech (jako náhrada kapitoly bez vymezení funkčních prvků).
- V kapitole „F- Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití“ byly aktualizovány názvy regulativů:

Původní název/ upravený název:

- | | |
|---|--|
| 1) Základní funkční využití a 2) Vhodné a převládající funkce | /1) Hlavní využití, |
| 3) Přípustné funkce | /2) přípustné využití, |
| 6) Zvláštní podmínky | /3) podmíněně přípustné využití, |
| 4) Nepřípustné funkce | /4) nepřípustné využití |
| 5) Základní podmínky prostorového uspořádání | /5) podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu |

V textové části dochází k vypuštění některých odkazů na lokality změn Z2 až Z4, ke kterým se nevztahují odlišné podmínky vyžadující specifikaci vymezené lokality a které lze nahradit odkazy na odpovídající zastavitelné plochy nebo plochy přestavby.

Věcnou částí změny č. 5 dochází k:

- Vypuštění zastavitelných ploch Z.1, Z.3 a Z.4 a plochy změny v krajině K.10 v lokalitách Z5-1, Z5-3, Z5-4 a Z5-5 a jejich navrácení do původního stavu a tedy k navrácení zpět do ZPF.
- Rozšíření zastavitelné plochy Z.2 a změna jejího funkčního využití na BV – návrh. Doplnění regulativů funkce BV o podmínky minimální velikosti stavebního pozemku 1300 m² a vymezení území s prvky regulačního plánu U.2 s podmínkou maximálního počtu 1 byt na 1 RD.
- Zařazení zastavitelné plochy Z.7 v souladu s obsahem změny do zastavěného území v lokalitě Z5-6 a převedení ploch s funkcí ZP do funkce BV – stav.
- Úpravě hranice lokálního biocentra LBC.59.
- Změnou č. 5 byly stanoveny podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které musí být splněny při navrhování a umístování novostaveb, náhradě stávajících staveb novou stavbou i změnách dokončených staveb v územích označených U.1 a U.2, vymezených ve výkresu č. B1:

v území označeném U.1 jsou stanoveny tyto podmínky pro plochy způsobu využití BV a SV:

- maximální počet bytů v 1 rodinném domě: 2 byty,
- pozemky RD budou vůči veřejným prostorům oploceny (platí pro BV stav i návrh)
- podmínkou výstavby v zastavitelných plochách je napojení na řady splaškové kanalizace a vodovodu (tj. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu)

~~-podmínkou výstavby v zastavitelných plochách je vybudování zpevněných komunikací v předmětném území~~

v území označeném U.1 jsou stanoveny tyto podmínky pro plochy způsobu využití BH, OK, OV, OS, SU a VD:

~~-podmínkou výstavby v zastavitelných plochách je napojení na řady splaškové kanalizace a vodovodu (tj. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu)~~

v území označeném U.2 (lokalita Z5-2) jsou stanoveny tyto podmínky

pro plochy způsobu využití BV:

maximální počet bytů v 1 rodinném domě: 1 byt

~~-podmínkou výstavby je napojení na řady splaškové kanalizace a vodovodu~~

~~(tj. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí,~~

~~v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a~~

~~v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu)~~

~~-podmínkou výstavby v zastavitelných plochách je vybudování zpevněných komunikací v předmětném území~~

Řešené lokality změny mají pouze lokální charakter, neovlivňující plošné a prostorové uspořádání krajiny.

Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území – urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny:

Změna vychází z charakteru řešeného území a snaží se chránit jeho krajinný ráz, vychází z koncepce zákona č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění a jeho zásad únosného zatížení životního prostředí a trvale udržitelného rozvoje a dále ze zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění. Změna vytváří předpoklady k zabezpečení souladu hodnot území.

Přírodní hodnoty území:

Při umístění jednotlivých lokalit změny nedochází k nevhodným zásahům do krajinného rázu, naopak vypuštěním několika zastavitelných ploch může mít na krajinný ráz pozitivní vliv.

2.3.3. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ

Celková urbanistická koncepce územního plánu se nemění a je změnou č. 5 respektována. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚP Dobřejovic zůstává zachována (se změnou formátu číslování). Systém sídelní zeleně není změnou významně dotčen až na změnu značení většiny ploch jako změn v krajině s formátem K.1.

Textová část platného ÚP Dobřejovic (po konverzi) se změnou č. 5 dílčím způsobem upravuje v dotčených kapitolách Ac, Ad, Ae, Af, Ak a Al, ostatní kapitoly zůstávají v platnosti beze změn.

ZMĚNA č. 5 ÚP DOBŘEJOVIC – PŘEHLED LOKALIT					
označení lokality změny, /č.poz. k.ú. Dobřejojvice	index plochy -stav dle ÚP /návrh změny č.5	rozloha lokality (ha)	stávající způsob využití dle ÚP	změnou navrhovaný způsob využití	Rozšíření (+) nebo zmenšení (-) zastavitelné plochy (ha)
Z5-1 Část 490/1	Z.1 / -	0,55	OK – občanské vybavení komerční – návrh	NU – přírodní všeobecné – stav Úprava hranice lokálního biocentra LBC.59	-0,55
Z5-2 Část 483	Z.2 / Z.2	0,98	OK – občanské vybavení komerční – návrh NU – přírodní všeobecné – stav Zastavitelná plocha Z.2	BV – bydlení venkovské – návrh Rozšíření zastavitelné plochy Z.2, (a úprava hranice lokálního biocentra LBC.59)	+0,52
Z5-3 712, 713	Z.3 / -	1,33	OS – občanské vybavení – sport – návrh	AP – pole a trvalé travní porosty – stav	-1,33
Z5-4 Část 714/1, 714/2	Z.4 / -	0,33	OK – občanské vybavení komerční – návrh DS – doprava silniční – návrh	AP – pole a trvalé travní porosty – stav	-0,33
Z5-5 Část 714/1	K.10 / -	0,36	ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy – návrh	AP – pole a trvalé travní porosty – stav	-0,36
Z5-6 Viz grafická příloha	Z.7 / -	10,75	BV – bydlení venkovské – stav i návrh ZP – zeleň – parky a parkově upravené plochy – stav DS – doprava silniční – stav Regulační plán RP.1	BV – bydlení venkovské – stav DS – doprava silniční – stav	0
celkem - 2,05 (tj. oproti platnému ÚP vypuštěno 2,05 ha zastavitelných ploch)					

2.3.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMISŤOVÁNÍ

Změnou č. 5 se nemění základní koncepce dopravní a technické infrastruktury na území obce.

2.3.5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY, VČETNĚ VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ, ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY, PROSTUPNOST KRAJINY, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ, OCHRANA PŘED POVODNĚMI, REKREACE, DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ

PRVKY ÚSES A OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Změnou č. 5 je upravena hranice lokálního biokoridoru ÚSES LBC.59 v souvislosti s vypuštěním zastavitelné plochy Z.1 a rozšířením zastavitelné plochy Z.2. Plošný rozsah a funkčnost biocentra nebudou úpravou dotčeny.

VYMEZENÍ PLOCH A STANOVENÍ PODMÍNEK PRO ZMĚNY V JEJICH VYUŽITÍ

Změnou nedochází k vymezení nových ploch změn v krajině.

PROSTUPNOST KRAJINY: Vlivem změny není ovlivněna prostupnost krajiny.

OCHRANA ÚZEMÍ PŘED POVODNĚMI, PROTIEROZNÍ OPATŘENÍ

Změna č.5 nemění koncepci ochrany území před povodněmi a nestanovuje nová protierození opatření.

REKREACE: Změnou nejsou vymezena území pro rekreaci.

DOBÝVÁNÍ NEROSTŮ: Území obce se nachází mimo dobývací prostory a chráněná ložisková území.

2.3.6. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

Změnou č. 5 byly doplněny prvky regulačního plánu pro vymezená územní U1 a U2:

-v území označeném U.1 (BV – stav i návrh a SV – stav i návrh) je v 1 rodinném domě stanoven maximální počet bytů 2, pozemky RD budou oploceny vůči veřejným prostorům (platí pro BV stav i návrh)

-v území označeném U.2 (BV – návrh) je v 1 rodinném domě stanoven maximální počet bytů 1

BV – bydlení – v rodinných domech venkovské

Změnou č. 5 se do odstavce 5) *Podmínky prostorového uspořádání... doplňuje* odrážka:

„v zastavitelné ploše Z.2 je minimální velikost stavební pozemku pro RD min. 1300 m²“

2.3.7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Změna nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření.

2.3.8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

Změna nevymezuje žádné veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

2.3.9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ PODLE § 50 ODS. 6 STAVEBNÍHO ZÁKON

Změna nemá vliv na žádnou evropsky významnou lokalitu ani ptačí oblast, kompenzační opatření nebudou muset být příslušným orgánem ochrany přírody (podle § 4 odst. 2 písm. b) stanovena.

2.3.10 STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Změnou byly do kapitoly doplněny tyto podmínky:

- využití všech zastavitelných ploch v území způsobu využití BV, SV, OK, OV, VD pro novou výstavbu je možné až po realizaci všech inženýrských sítí (v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu) a po realizaci zpevněných komunikací v předmětném území

- podmínkou výstavby v zastavitelných plochách je napojení na zrealizované řady splaškové kanalizace a vodovodu

2.4. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDČÍCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

Požadavky na Vyhodnocení předpokládaných vlivů změny ÚP na udržitelný rozvoj území nebyly Orgánem posuzování vlivů na životní prostředí stanoveny.

2.5. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 SZ), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Žádné problémové jevy nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR, nejsou předmětem řešení.

2.6. VÝČET PRVKŮ REGULAČNÍHO PLÁNU S ODŮVODNĚNÍM JEJICH VYMEZENÍ

Změnou č. 5 bylo pro zastavěné území a zastavitelné plochy vymezeno území s prvky regulačního plánu. Věcnou částí změny bylo vymezeno území U.1, které vymezuje území pro stanovení podmínky 2 bytů na 1 RD v plochách BV a SV a současně pozemky RD budou oploceny vůči veřejným prostorům (platí pro BV stav i návrh)

Dále byla vymezena v lokalitě Z5-2 plocha území s prvky regulačního plánu U.2 pro zastavitelnou plochu Z.2 stanovující podmínku max 1 bytu na RD.

Tyto podmínky v souladu s platnou legislativou nepatří do regulativů funkčních ploch (jak jsou uvedeny v platném ÚP), ale tvoří větší podrobnost omezení, než může územní plán stanovit- jedná se tedy o prvek regulačního plánu.

Územní plán ve znění změny č.5 stanovuje podmínky prostorového uspořádání s prvky regulačního plánu, které musí být splněny při umísťování novostaveb, náhradách stávajících staveb novostavbou a při změnách dokončených staveb v územích označených U.1 a U.2, vymezených ve výkresu č.B.1.

v území označeném U.1 jsou stanoveny tyto podmínky

pro plochy způsobu využití BV a SV:

- maximální počet bytů v 1 rodinném domě: 2 byty,
- pozemky RD budou vůči veřejným prostorům oploceny (platí pro BV stav i návrh)
- podmínkou výstavby v zastavitelných plochách je napojení na řady splaškové kanalizace a vodovodu (tj. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu)
- podmínkou výstavby v zastavitelných plochách je vybudování zpevněných komunikací v předmětném území

pro plochy způsobu využití BH, OK, OV, OS, SU a VD:

- podmínkou výstavby v zastavitelných plochách je napojení na řady splaškové kanalizace a vodovodu (tj. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu)

v území označeném U.2 jsou stanoveny tyto podmínky

pro plochy způsobu využití BV:

maximální počet bytů v 1 rodinném domě: 1 byt

- podmínkou výstavby je napojení na řady splaškové kanalizace a vodovodu (tj. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu)
- podmínkou výstavby v zastavitelných plochách je vybudování zpevněných komunikací v předmětném území

Stanovení podmíněnosti výstavby v zastavitelných plochách napojením na řady splaškové kanalizace a vodovodu bylo dle doplněného požadavku Obsahu změny

Podmínka oplocení pozemků RD směrem k veřejným prostranstvím byla přeřazena do prvků regulačního plánu z regulativů funkčních ploch v platném ÚP.

Omezení počtu bytů v 1 RD vychází z požadavku obce na nepřetížení dopravní a technické infrastruktury v obci, ke kterému by mohlo dojít při možném umístění 3 bytů v každém RD.

2.7. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Změnou č. 5 je zemědělský půdní fond dotčen pouze v lokalitě Z5-2, kde dochází k rozšíření stávající zastavitelné plochy Z.2. V lokalitách Z5-1, Z5-3, Z5-4 a Z5-5 naopak dochází k vypuštění ploch a tedy navrácení půd do ZPF.

tabulka záborů zemědělské půdy											
LOKALITY ZÁBORŮ ZPF:											
označení	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 podle ustanovení §3 odst.1 písm. g)*
			I.	II.	III.	IV.	V.				
Z5-2 (Z.2)	BV	0,52	0,03		0,49			-	-		

tabulka navrácení zemědělské půdy zpět do ZPF											
LOKALITY NAVRÁCENÍ DO ZPF:											
označení	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 podle ustanovení §3 odst.1 písm. g)*
			I.	II.	III.	IV.	V.				
Z5-1 (Z.1)	NU	0,55	0,08	0,47				-	-		
Z5-3 (Z.3)	AP	1,33	0,78		0,55			-	-		
Z5-4 (Z.4)	AP	0,33	0,27		0,06			-	-		
Z5-5 (K.10)	AP	0,36	0,27		0,09			-	-		
Celkem Navráceno do ZPF		2,57	1,40	0,47	0,70			-	-		

Celkový nový zábor činí pouze 0,52 ha je plně kompenzován navrácením celkem 2,57 ha půdy zpět do ZPF, tedy:

celkově je změnou 2,05 ha vypuštěno ze záborů ZPF oproti platnému ÚP.

V jednotlivých třídách ochrany je bilance pozitivní při celkovém záboru - 1,37 ha v I. třídě ochrany, - 0,47 ve II. třídě ochrany a - 0,21 ha ve III. třídě ochrany.

Zábor, vyvolaný změnou č.5, je možno vyhodnotit jako zanedbatelný a čtyřnásobně kompenzovaný plochami, navrácenými zpět do půdního fondu.

2.8. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU Č.5 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚP

Změna č. 5 nevymezuje nové zastavitelné plochy a pouze rozšiřuje jednu zastavitelnou plochu při vypuštění tří zastavitelných ploch. Vzhledem ke značnému rozsahu nevyužitých kapacit pro novou obytnou i výrobní výstavbu nenastává potřeba vymezení nových zastavitelných ploch. Požadavek na účelné využití zastavěného území je změnou splněn.

2.9. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Řešení požadavků požární a civilní ochrany

Požadavky požární a civilní ochrany jsou integrální součástí platného ÚP Dobřejovic.

Požární ochrana:

Zajištění potřeby požární vody bude provedeno z obecního vodovodu. Pro potřebu protipožárního zabezpečení je třeba zajistit dodávku požární vody o vydatnosti 4 l/s při přetlaku 0,2 MPa u nejvýše položeného vnějšího hydrantu a při rychlosti proudění 0,8m/s.

Přístupové komunikace v lokalitách změny budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel do vzdálenosti min. 20 m od objektů, příjezdová komunikace musí být odolná nápravovému tlaku 8t, minimální průjezdná šířka komunikace bude 300 cm.

Parametry přístupových komunikací k objektům a zástavbám budou řešeny v souladu s přílohou č. 3 vyhlášky č. 23/2008 Sb ve znění pozdějších předpisů- vyhl. 268/11 Sb (*Přístupové komunikace v místech s vnějším odběrným místem zdrojů požární vody musí umožňovat její odběr požární technikou, vjezdy na pozemky obestavěné, ohrazené nebo jiným způsobem zneprístupněné a určené pro příjezd požární techniky musí být navrženy o minimální šířce 3,5 m a výšce 4,1m*), což bude předmětem projektové přípravy území. Přístupové komunikace budou řešeny způsobem umožňujícím příjezd požárních vozidel a zásah požárních jednotek mimo ochranná pásma nadzemních energetických vedení.

Změnou č. 5 není dotčeno řešení zásobování požární vodou. Bude zajištěno splnění požadavků §23 odst.1 vyhl. č. 501/2006 - pro plochy určené pro zástavbu budou zajištěny zdroje požární vody, přístupové komunikace a nástupní plochy v dostatečném rozsahu. Pro celé území platí podmínka řešit jednoznačně zásobování požární vodou, a to ve vztahu k jejich charakteru: v rámci projektové přípravy území (územní a stavební řízení) bude při zajištění dodávky požární vody z obecního vodovodu postupováno dle normy ČSN 730873 (2003). Dimenze vodovodního potrubí musí splňovat požadavky uvedené normy, v případě, že obecní vodovod neumožní dodržení předepsaných parametrů, musí být k tomuto účelu odpovídajícím způsobem využity nebo vybudovány jiné vhodné vodní zdroje. *Při projektové přípravě území budou splněny požadavky § 41 odst.1 písm. b) vyhl. č. 246/2001 Sb. (o stanovení podmínek požární bezpečnosti).*

Civilní ochrana:

A) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Změnou není řešeno.

B) zóny havarijního plánování

Změnou č.5 ÚP se nemění údaje o havarijním plánování. Ve spádovém území se nenachází provozy, které představují potenciální nebezpečí průmyslové havárie.

C) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

Změna č.5 nemá vliv na plán ukrytí obyvatel. Stálé tlakově odolné kryty na území obce nejsou, ani se nenavrhují.

D) evakuace obyvatelstva jeho ubytování

Změna č.5 ÚP nevymezuje významné plochy vhodné pro kapacitní ubytování obyvatelstva v případě evakuace.

E) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Předmětem změny ÚP není vymezení území pro umístění objektů pro skladování materiálů civilní ochrany a humanitární pomoci.

F) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území města

Změna nenavrhuje takové zásahy do území, které by znemožňovaly vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území.

- G) návrh ploch pro potřeby záchranných, likvidačních a obnovovacích prací
Vymezení těchto ploch nebylo součástí zadání změny č.5 ÚP.
- H) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území
Změnou č.5 ÚP se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č.5 nenavrhuje takové zásahy do území, v navrhovaných plochách nedochází ke skladování nebezpečných látek.
- I) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií
Vyčíslení subjektů zajišťujících nouzové zásobování obyvatelstva vodou a el. energií není zahrnuto do Změny č.5.

Zvláštní zájmy Ministerstva obrany

Celé řešené území obce se nachází ve vymezeném území Ministerstva obrany:

Ochranné pásmo (OP) leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany, které je nutno respektovat podle ustanovení § 37 zákona č. 49/1997 Sb. o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb. o živnostenském podnikání. V tomto území lze umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany (dle ustanovení § 175 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu). Jedná se o výstavbu (včetně rekonstrukce a přestavby) větrných elektráren, výškových staveb, venkovního vedení vn a vn, základnových stanic mobilních operátorů. V tomto vymezeném území může být výstavba větrných elektráren, výškových staveb nad 30 m nad terénem a staveb tvořících dominanty v terénu výškově omezena nebo zakázána.

- Na celém správním území je zájem Ministerstva obrany posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb podle ustanovení § 175 zákona č. 183/2006 Sb.

(dle ÚAP jev 119)

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska Ministerstva obrany:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Informace „Celé správní území je zájmovým územím Ministerstva obrany z hlediska povolování vyjmenovaných druhů staveb“ je uvedena pod legendou koordinačního výkresu

Požadavky na ochranu veřejného zdraví

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy.

Požadavky na ochranu ložisek nerostných surovin

Na území obce Dobřejoyice se vyskytuje pouze ložisko nevýhradní – do nevýhradního ložiska nezasahují žádné lokality změny. Chráněné ložiskové území, dobývací prostor ani výhradní ložisko se na území nevyskytuje.

Požadavky na ochranu geologické stavby území

Požadavky na ochranu geologické stavby se nestanovují.

Požadavky na ochranu před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Není předmětem změny č. 5.

2.10. ÚDAJE O POČTU LISTŮ NÁVRHU A ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

Změna: 4 listy textové části, 3 výkresy grafické části,

Odůvodnění změny: 42 listů textové části (včetně 26 listů kapitoly 2.11 se samostatným stránkováním),
2 výkresy grafické části

2.11. ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘEJOVIC - TEXTOVÁ ČÁST S VYZNAČENÍM ZMĚN

Technickou částí změny bylo provedeno uvedení struktury celého textu územního plánu, včetně názvosloví, do souladu s platnou legislativou, což nebylo možné provést změnovou formou s vyznačením úprav.

Text s vyznačením změn provedených věcnou částí změny č. 5 byl zpracován na podkladě textu technické části změny č. 5 (tj. textu ÚP po konverzi).

Technickou částí změny č. 5 se zpracovanými věcnými změnami bude po vydání změny č.5 nahrazena textová část ÚP Dobřejovic v plném rozsahu v podobě Úplného znění.

Změnový text viz níže.

2.11 textová část ÚP DOBŘEJOVIC (PO KONVERZI) s vyznačením změn

Červeně jsou vyznačeny úpravy, provedené v rámci věcné části změny oproti technické části změny :
xxxxxxx- doplněno změnou č.5

~~xxxxxxx~~- vypuštěno změnou č.5

Obsah územního plánu: A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Aa. Vymezení zastavěného území včetně stanovení data, k němuž je vymezeno.....	2
Ab. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	2
Ab1. Koncepce rozvoje řešeného území.....	2
Ab2. Koncepce ochrany a rozvoje hodnot.....	2
Ac. Urbanistická koncepce.....	2
Ac1. Urbanistická koncepce	2
Ac2. Vymezení zastavitelných ploch	3
Ac3. Vymezení ploch přestavby	3
Ac4. Systém sídelní zeleně	3
Ac5. Přehled navrhovaných ploch	4
Ad. Koncepce veřejné infrastruktury.....	5
Ad1. Koncepce dopravní infrastruktury	5
Ad2. Koncepce technické infrastruktury- Vodní hospodářství	5
Ad3. Koncepce technické infrastruktury- Energetika a spoje.....	5
Ad4. Koncepce veřejné infrastruktury- veřejná prostranství a občanského vybavení	6
Ae. Koncepce uspořádání krajiny.....	6
Ae1. Koncepce uspořádání krajiny	6
Ae2. ÚSES	6
Ae3. Prostupnost krajiny	8
Ae4. Protierozní opatření a ochrana před povodněmi	8
Ae5. Rekreace	8
Ae6. Dobývání nerostů	8
Af. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	8
Ag. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	24
Ah. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....	24
Ai. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv.....	24
Aj. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	24
Ak. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.....	25
Al. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	25
Am. Definice pojmů, které nejsou obsaženy v právních předpisech.....	25
An. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	25

B. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU (výkresy v měřítku 1 : 5 000)

B1. Výkres základního členění území

B2. Hlavní výkres

B3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Příloha: D1. Koordinační výkres

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Aa. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ VČETNĚ STANOVENÍ DATA, K NĚMUŽ JE VYMEZENO

- (1) Zastavěné území se územním plánem ve znění technické části změny č.5 vymezuje ke dni 21.3.2024.
- (2) Zastavěné území je znázorněno ve všech výkresech B1 a B2 grafické části územního plánu.

Ab. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

Ab1. Koncepte rozvoje řešeného území

- (3) Koncepte rozvoje území obce vychází z blízkosti hl. m. Prahy, existence hodnotného krajinného prostředí i blízkosti budovaného silničního okruhu kolem Prahy.
- (4) Územní plán vymezuje rozvojové plochy zejména pro bydlení a související funkce

Ab2. Koncepte ochrany a rozvoje hodnot

- (5) Územní plán směřuje svým řešením k vyšší kvalitě obytného prostředí, vymezuje menší rozvojové plochy pro ekonomické aktivity (a tím i snížení indukce dopravního zatížení nákladní dopravou) mimo zastavěné území obce a vymezuje nové plochy zeleně.
- (6) Územním plánem je stanoveno zvláštní zřetel věnovat kulturním památkám zapsaným v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR, chráněných podle zvláštních předpisů a v jejich okolí nepovolovat nevhodné stavby a stavební úpravy narušující svým měřítkem a způsobem provedení prostředí těchto kulturních památek.
- (7) Veškeré stavební aktivity (přístup na pozemek, vedení inženýrských sítí aj.) budou vedeny mimo ochranná pásma památných stromů.

Ac. URBANISTICKÁ KONCEPCE

Ac1. Urbanistická koncepce

- (8) ÚP vymezuje zastavitelné plochy a stanovuje podmínky jejich zastavění.
- (9) Při silnici II/101 jsou umístěna stávající i navržená komerční zařízení, resp. výroba a skladování.
- (10) Uprostřed sídla v blízkosti zámku jsou vymezeny základní funkce obslužné, vč. ploch veřejné zeleně a sportu. Územní plán vymezuje přestavbu severně navazujícího zemědělského areálu na funkce obslužné, nerušící výrobu a zeleň.
- (11) Rozvoj bydlení je územním plánem stanoven v několika menších lokalitách a jedné lokalitě, jejíž využití bude ověřeno regulačním plánem. Územní plán vymezuje větší rozvojovou plochu pro bydlení v západním kvadrantu ve vazbě na Jesenickou ulici.
- (12) Při silnici II/101 je územním plánem vymezena plocha pro ochranný zemní val.
- (13) Zóna ekonomických aktivit je rozvíjena jižně budoucí trasy silničního okruhu v návaznosti na obdobní území sousední obce Modletice.
- (14) ÚP stanovuje výstavbu provádět postupně od současně zastavěného území obce, aby nedocházelo ke ztíženému obhospodařování zemědělské půdy

Ac2. Vymezení zastavitelných ploch

(15) Územní plán vymezuje následující **zastavitelné plochy**:

označení – výměra (v ha) – způsob využití - kód

~~Z.1 – 0,552 ha – občanské vybavení komerční – OK~~

Z.2 – 0,399 ha 0,980 ha občanské vybavení komerční – OK – bydlení venkovské – BV

~~Z.3 – 1,330 ha – občanské vybavení sport – OS~~

~~Z.4 – 0,329 ha – občanské vybavení komerční – OK~~

~~Z.7 – 3,373 ha – bydlení venkovské – BV~~

Z.8 – 2,20 ha – občanské vybavení komerční – OK

Z.12 – 0,654 ha – bydlení venkovské – BV

Z.13 – 1,35 ha – bydlení venkovské – BV

Z.14 – 1,229 ha – občanské vybavení komerční – OK

Z.17 – 0,447 ha – bydlení venkovské – BV

Z.18 – 1,230 ha – bydlení venkovské – BV

Z.21 – 2,711 ha – výroba drobná a služby - VD

Z.22 – 0,219 ha – bydlení venkovské – BV

Ac3. Vymezení ploch přestavby

(16) Územní plán vymezuje následující **plochy přestavby**:

P.1 – 4,064 ha - využití bývalého zemědělského areálu pro funkce: menší komerční zařízení, drobná výroba, zeleň na veřejných prostranstvích a zeleň ochranná a izolační (bude řešeno územní studií);

P.2 – 0,205 ha - využití pro – občanské vybavení veřejné – OV.

P.3 – 0,132 ha – nakládání s odpady (sběrný dvůr) – TO

P.4 – 0,179 ha – občanské vybavení veřejné – OV.1

P.5 – 0,071 ha – občanské vybavení veřejné – OV.1

P.6 – 0,416 ha – občanské vybavení veřejné – OV

P.7 – 0,279 ha – občanské vybavení komerční – OK

Ac4. Systém sídelní zeleně

(17) Územní plán vymezuje v zastavěném území a na rozvojových a zastavitelných a přestavbových plochách města veřejně přístupnou sídelní zeleň jako veřejná prostranství. Zeleň sídelní je rozlišena na parkově upravenou a ochrannou a izolační.

(18) Územní plán vymezuje rozsáhlé parkově upravené plochy západně od centra sídla v návaznosti na ~~novou~~ lokalitu bydlení **Nad Pražskou Cestou (Z.7)**, ~~vč. veřejné zeleně~~ (v rámci samotné lokality ~~(bude následně je~~ řešeno regulačním plánem).

(19) Mimo sídlo územní plán vymezuje zalesnění ploch v návaznosti na ÚSES a protihlukový zemní val kolem silnice II/101 jako ochranná a izolační zeleň.

označení zeleně – výměra (v ha) – funkční využití – kód

K.1 - 0,477 ha – zeleň – parky a parkově upravené plochy – ZP

K.2 - 3,700 ha – zeleň – parky a parkově upravené plochy – ZP

Zeleň mezi plochami P.1 a P.6 - 1,141 ha – zeleň – parky a parkově upravené plochy – ZP

Z2-6 - 0,78 ha – zeleň – parky a parkově upravené plochy – ZP

- K.3 - 0,781 ha – lesní všeobecné NU
 K.4 - 3,014 ha – lesní všeobecné NU
 K.5 - 3,610 ha – lesní všeobecné NU
 K.6 - 0,538 ha – zeleň ochranná a izolační – ZO
 K.7 - 0,770 ha – zeleň ochranná a izolační – ZO
 K.8 - 1,402 ha – lesní všeobecné NU
 K.9 - 1,471 ha – lesní všeobecné NU
~~K.10 - 0,40 ha – zeleň – parky a parkově upravené plochy – ZP~~
 Z3-3 - 0,325 ha zeleň – parky a parkově upravené plochy – ZP.1

Ac5. Přehled navrhovaných ploch

(20) Přehledná tabulka plošného zastoupení ploch s rozdílným způsobem využití:

<u>kód</u>	<u>Způsob využití</u>	<u>rozsah celkem</u>
BV	bydlení venkovské	7,273 4,966 ha
SV	smíšené obytné venkovské	0,274 ha
OK	občanské vybavení komerční	4,571 3,303 ha
OS	občanské vybavení – sport	1,240 ha
VD	výroba drobná a služby	3,847 ha
plocha přestavby P.1		4,064 ha
VD	výroba drobná a služby	
OK	občanské vybavení komerční	
ZP	zeleň – parky a parkově upravené plochy	
ZO	zeleň ochranná a izolační	
plocha přestavby P.2		0,205 ha
OV	občanské vybavení veřejné	
plocha přestavby P.3		0,132 ha
TO	nakládání s odpady	
plocha přestavby P.4		0,179 ha
OV.1	občanské vybavení veřejné	
plocha přestavby P.5		0,071 ha
OV.1	občanské vybavení veřejné	
plocha přestavby P.6		0,416 ha
OV	občanské vybavení veřejné	
plocha přestavby P.7		0,279 ha
OK	občanské vybavení komerční	
plochy zeleně		
ZP	zeleň – parky a parkově upravené plochy.....	5,324 ha
ZP.1	zeleň – parky a parkově upravené plochy.....	0,325 ha
NU	lesní všeobecné	10,168 ha
ZO	zeleň ochranná a izolační – protihlukový val 1,145 ha a další plochy.	

Ad. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

- (18) Veřejná infrastruktura, která zahrnuje infrastrukturu dopravní (plochy pro dopravu), infrastrukturu technickou (inženýrské sítě), občanské vybavení (stavby a aktivity sloužící obyvatelstvu), a veřejná prostranství, je vyznačena v Hlavním výkresu (v.č. B2).
- (19) Při rozhodování o záměrech v území budou v rámci projektové přípravy řešeny podmíněné investice (např. přeložky nadzemních elektrických vedení, posílení tlaku vodovodní sítě apod.).

Ad1. Koncepce dopravní infrastruktury

- (20) Územní plán nevymezuje nové komunikace – je stanoveno, že obslužné komunikace budou řešeny v rámci jednotlivých lokalit (regulační plán, územní studie, příp. v rámci dokumentace pro ÚR). ÚP vymezuje okružní křižovatku ulic Na návsi, Košumberk a Čestlická.
- (21) ÚP stanovuje napojení nových rozvojových ploch jen prostřednictvím silnic III. třídy – lokality ~~Z.7~~, Z.8 a Z.9 na silnici III/00316, lokalita Z.21 na silnici III/00311. Lokality Z.13 a Z.14 budou napojeny z nové ulice U Kříže.
- (22) Hlavní pěší spojení, u kterých je stanoveno v případech, kdy jsou vedena při silnicích III. třídy, vybudování samostatného chodníku, jsou znázorněna v grafické části.
- (23) Parkování vozidel je stanoveno zajišťovat zejména na vlastních pozemcích. Pro veřejné parkování jsou vymezeny plochy na návsi u hřiště, u pošty, resp. obecního úřadu a obchodu. U zastavitelných ploch Z.8 a Z.14 je stanoveno směřovat v rámci územního řízení k napojení lokality a parkování vozidel do jejich jižních částí (tj. směrem k silnici II/101).
- (24) ÚP vymezuje stávající autobusové zastávky a návrhy zastávek na silnici III/00311. a na silnici III/00316 u ~~nově navrhované~~ lokality bydlení **Nad Pražskou Cestou Z.7**.
- (25) Plochy dopravní infrastruktury jsou znázorněny v grafické příloze B2 územního plánu.

Ad2. Koncepce technické infrastruktury-Vodní hospodářství

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

- (26) Nová vodovodní síť v dimenzích do DN 100 bude položena ve všech ulicích. ÚP stanovuje, že síť bude zokruhovaná, s podzemními objekty, požární voda bude zajišťována z hydrantů.

KANALIZACE A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

- (27) Je stanoveno, že odpadní vody bude systém ~~jednotné oddílné splaškové~~ gravitační kanalizace odvádět od většiny navrhovaných rozvojových ploch (**tak, aby nebyly jednotnou kanalizací na ČOV odváděny srážkové vody**). Pouze ve třech okrajových lokalitách je vzhledem ke konfiguraci terénu navrhována tlaková kanalizace, připojená na jednotnou kanalizační síť.
- (28) ÚP stanovuje rozšíření čistírny na kapacitu 1300 EO.

Ad3. Koncepce technické infrastruktury-Energetika a spoje

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

(29) Územní plán stanovuje koncepci zásobování elektrickou energií takto: bude provedena malá změna stávajícího nadzemního vedení v jižní části obce, v části rozvojových lokalit (většina bude následně řešena regulačními plány), budou umístěna nová kabelová vedení, řešená jako nové kabelové okruhy k novým trafostanicím, event. jako kabelové smyčky přívodů k novým trafostanicím, které budou vloženy do stávajících kabelových okruhů. Část nové zástavby bude napájena ze stávajících trafostanic.

ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

(30) Územní plán vymezuje stávající stav a nenavrhuje nová vedení či zařízení plynovodu.

SPOJE

(31) Vysílací stožáry, resp. zařízení mobilních operátorů jsou přípustné pouze jako nástavba na výškových stavbách

Ad4. Koncepce veřejné infrastruktury- veřejná prostranství a Občanské vybavení

(32) ~~Nová zařízení jsou vymezena na severním obvodu obce (lokality Z.1, Z.2) s předpokládaným využitím pro seniory. V návaznosti na ně je vymezena plocha pro sport (Z.3).~~ Pro veřejné vybavení jsou vymezeny 2 plochy přestavby P.2 a P.6.

(33) Změnou č.3 jsou vymezeny 2 plochy přestavby (P.4 a P.5) pro OV.1 - občanské vybavení veřejné.

Ae. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

Ae1. Koncepce uspořádání krajiny

(34) Koncepce uspořádání krajiny stanovená územním plánem je vymezena v Hlavním výkresu (v.č. B2) a stanovuje způsob uspořádání a využívání krajiny a vymezuje činnosti a předpoklady pro ekologicky vyvážený rozvoj území.

(35) Územní plán dbá na zachování krajinného rázu území, vymezuje v kulturní krajině opatření nestavební povahy (suché poldry, výsadba mimolesní zeleně - prvky ÚSES, ochranná a izolační apod.) ke snížení ohrožení v území, způsobené přírodními i civilizačními vlivy.

(36) Realizace zastavitelných ploch Z.2, ~~Z.4~~, Z.8, Z.13 a Z.18 nesmí mít negativní vliv na registrované významné krajinné prvky. Jedná se o VKP 49 (lokality Z.18), ~~VKP 54 (lokality Z.4)~~, VKP 57 (lokality Z.8), VKP 58 (lokality Z.11 a Z.13) a VKP 60 (lokality Z.2).

(37) Realizace rozšíření zastavitelné plochy Z.2 nesmí mít negativní vliv na registrovaný významný krajinný prvek (VKP 60).

(38) ÚP stanovuje umísťovat nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků alespoň 3 m od břehové čáry koryta vodního toku; ochrana vodního toku bude zajištěna břehovým doprovodným porostem.

(39) V časové vazbě na růst zastavěných a zpevněných ploch v řešeném území je předepsáno přijmout opatření pro zajištění retenční schopnosti krajiny a udržení jejího vodního režimu.

Ae2. Územní systém ekologické stability ÚSES

(40) Územní systém ekologické stability (dále ÚSES) vymezuje územní plán v grafických přílohách B2 a D1 V řešeném území jsou zastoupeny následující prvky ÚSES:

Biocentra:

název: Pod Mlýnským rybníkem, číslo: LBC.59

typ: lokální biocentrum

geobiocenologická typizace: 3BD3, 2BC3

velikost (ha)/délka (km): 3,52 ha

název: Před Skalníkem, číslo: LBC.60

typ: lokální biocentrum

geobiocenologická typizace: 2BC4-5

velikost (ha)/délka (km): 6,12 ha

název: Remíz v Porostlém, číslo: LBC.49

typ: lokální biocentrum

geobiocenologická typizace: 2BC3-4

velikost (ha)/délka (km): 4,03 ha

název: Nad Modleticem,i číslo: LBC.4

typ: lokální biocentrum

geobiocenologická typizace: 2BC3

velikost (ha)/délka (km): 1,01 ha

Biokoridory:

název: Na Vrbici, číslo: LBK.57

typ: lokální biokoridor

geobiocenologická typizace: 3BC3

velikost (ha)/délka (km): 0,91 ha

název: Na Medulíně, číslo: LBK.59

typ: lokální biokoridor

geobiocenologická typizace: 3BC3

velikost (ha)/délka (km): 1,99 km

název: Niva Dobřejevického potoka,

číslo: LBK.60

typ: lokální biokoridor geobiocenologická

typizace: 2BC4-5 velikost (ha)/délka (km):

1,11 km

název: K Herinku, číslo: LBK.70

typ: lokální biokoridor

geobiocenologická typizace: 2BC3

velikost (ha)/délka (km): 0,09

název: V Porostlém, číslo: LBK.7

typ: lokální biokoridor

geobiocenologická typizace: 2BC3

velikost (ha)/délka (km): 0,98 km

název: Nad Mlýnským rybníkem,

číslo: LBK.48

typ: lokální biokoridor geobiocenologická typizace:

2AB3, 2BC-C4-5 velikost (ha)/délka (km): 0,92 km

název: Od Rouskovy stodoly, číslo: LBK.4

typ: lokální biokoridor

geobiocenologická typizace: 2AB3, 2BC-C4-5

velikost (ha)/délka (km): 0,23 km

- (41) Realizace zastavitelných ploch Z.2, ~~Z.7~~, Z.8 a Z.33 nesmí mít negativní vliv na navržené prvky územního systému ekologické stability – jedná se o LBK.59 (lokalita ~~Z.7-a~~-Z.8), LBC.59 (lokalita Z.2) a LBK.48 (lokalita Z.33).

Ae3. Prostupnost krajiny

- (42) Územním plánem není dotčena prostupnost krajiny.

Ae4. Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

- (43) ÚP vymezuje jako protipovodňovou ochranu pro zabránění opakovaným splachům ornice ze svažitého území na jihovýchodním okraji obce záchytný příkop v délce cca 900 m.

Ae5. Rekreace

- (44) V území obce nejsou vymezována zařízení komerční rekreace. Pro rekreaci obyvatel jsou vymezeny poměrně rozsáhlé plochy veřejné zeleně (ZP) a ~~nové~~ plochy pro sport (OS).
V území severozápadně zámku existuje malá zahrádková osada.

Ae6. Dobývání nerostů

- (45) V řešeném území není evidováno žádné výhradní ložisko, dobývací prostor, CHLÚ či prognózní ložisko. V řešeném území nejsou evidovány sesuvy ani jiné svahové deformace ani pouze poddolovaná území. Dle databáze Geofondu je v řešeném území evidováno pouze nevýhradní ložisko č. 318380000 (název: Dobřejojvice; surovina: cihlářská surovina, nerost: hlína, reziduum, spraš; dosud netěženo). V území obce ÚP nevymezuje plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin.

Af. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

- (46) Územní plán ve znění změny č.5 stanovuje **podmínky vymezeného území s prvky regulačního plánu**, které musí být splněny při umístování novostaveb, náhradách stávajících staveb novostavbou a při změnách dokončených staveb v územích označených U.1 a U.2, vymezených ve výkresu č.B.1.

- (47) **v území označeném U.1 jsou stanoveny tyto podmínky pro plochy způsobu využití BV a SV:**

- maximální počet bytů v 1 rodinném domě: 2 byty,
- pozemky RD budou vůči veřejným prostorům oploceny (platí pro BV stav i návrh)
- podmínkou výstavby v zastavitelných plochách je napojení na řady splaškové kanalizace a vodovodu (tj. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a

~~v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu)
 - podmínkou výstavby v zastavitelných plochách je vybudování zpevněných komunikací v
 předmětném území
 pro plochy způsobu využití BH, OK, OV, OS, SU a VD:
 - podmínkou výstavby v zastavitelných plochách je napojení na řady splaškové kanalizace a
 vodovodu (tj. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí,
 v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a
 v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu)~~

(48) v území označeném U.2 jsou stanoveny tyto podmínky

pro plochy způsobu využití BV:

maximální počet bytů v 1 rodinném domě: 1 byt

~~- podmínkou výstavby je napojení na řady splaškové kanalizace a vodovodu
 (tj. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí,
 v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a
 v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu)
 - podmínkou výstavby v zastavitelných plochách je vybudování zpevněných komunikací
 v předmětném území~~

(49) Území obce je rozděleno do **ploch s rozdílným způsobem využití**. Tyto navržené plochy s rozdílným způsobem využití pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území obce. Navržené plochy s rozdílným způsobem využití vymezuje hlavní výkres (B2 v měř. 1 : 5 000).

(50) Územní plán vymezuje tyto druhy stabilizovaných a rozvojových ploch s rozdílným způsobem využití:

plochy bydlení

BV – bydlení venkovské

BH – bydlení hromadné

SV – smíšené obytné venkovské

plochy rekreace

RZ – rekreace – zahrádkářské osady

plochy občanského vybavení

OV, OV.1 – občanské vybavení veřejné

OK – občanské vybavení komerční

OS – občanské vybavení – sport

plochy smíšené obytné

SU – smíšené obytné všeobecné

plochy dopravní infrastruktury

DS – doprava silniční

plochy technické infrastruktury

TU – technická infrastruktura všeobecná

TO – nakládání s odpady

plochy výroby a skladování

VD – výroba drobná a služby

plochy systému sídelní zeleně

ZP, ZP.1 – zeleň – parky a parkově upravené plochy

ZZ – zeleň – zahrady a sady
ZO – zeleň ochranná a izolační
plochy přírodní a vodohospodářské
WT – vodní a vodních toků
ZK – zeleň krajinná
plochy zemědělské
AP – pole a trvalé travní porosty
plochy lesní
LU – lesní všeobecné
plochy přírodní
NU – přírodní všeobecné

(51) Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán **podmínky pro využití ploch** (hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití, nepřípustné využití) a navrhuje **podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu.**

(52) **BV – bydlení venkovské**

1) Hlavní využití

- a. pozemky staveb pro bydlení v souborech rodinných domů;
- b. rodinné domy (izolované, případně dvojdomy);
- c. **v zastavitelné ploše Z.2 pouze izolované RD**
- d. oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou;
- e. veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest, dětských hřišť a ploch veřejné zeleně;

2) Přípustné využití

- a. plochy související dopravní a nezbytné technické vybavenosti;
- b. rodinné domy s nerušící obslužnou funkcí místního významu;
- c. v rámci obytných objektů jako vedlejší funkce konzultační a poradenské činnosti, privátní ordinace, ateliery)
- d. veřejné vybavení (např. mateřská škola)
- e. samostatné garáže
- f. bazény

3) Podmíněně přípustné využití

- a. využití lokality Z.13 je podmíněno realizací protihlukového valu podél silnice II/101, příp. i jiného řešení na ochranu proti hluku.
- b. výstavba nových RD je podmíněna vybudováním a zkolaudováním inženýrských sítí a zpevněných komunikací s bezprašným povrchem v předepsané skladbě dle projektové dokumentace bez finální povrchové vrstvy
- c. pro lokality 15, 16, 17 a 18 je podmínkou jejich využití pro bydlení v rámci **projektové přípravy záměru územního řízení** zpracování hlukové studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.
- d. v rámci využití lokality Z.13, bude na jihovýchodní hranici vysazená ochranná a izolační zeleň; v případě nerealizace lokality Z.14 i na jihozápadní hranici.

- e. při umísťování staveb v dalších stupních řízení v lokalitě Z4-1 je podmínkou dodržení hygienického limitu pro chráněný venkovní prostor stavby, případně chráněný vnitřní prostor z provozu nedaleko stojící ČOV

4) Nepřípustné využití

- a. bytové domy
- b. veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- c. veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech
- d. chov hospodářského zvířectva
- e. dopravní služby
- f. opravárenská činnost.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. minimální výměra stavebních parcel: min. 1 000 m² pro samostatný rodinný dům
min. 1 600 m² pro rodinný dvojdům
min. 1300 m² pro RD v zastavitelné ploše Z.2
- b. koeficient zastavění: max. 25 % plochy pozemku
- c. koeficient zeleně: min. 60% plochy pozemku
- d. směrem do volné krajiny bude součástí pozemků izolační zeleň
- e. výškové omezení: max. 1 nadzemní podlaží a podkrovní; max. výška hřebene 9 m; max. výška římsy 6 m (od nejnižší části rostlého terénu).

~~f. maximální počet bytů v rodinném domě: dva byty~~

~~g. rozvoj nových lokalit k zástavbě je podmíněn napojením na kanalizaci a vodovod~~

- f. výměra stavebních pozemků: min. 1250 m² pro rodinný dvojdům na pozemcích parc. č. 116/46, 116/47, 116/48 a 116/49

- g. stání pro osobní automobily: u každého rodinného domu musí být na vlastním pozemku min. 2 stání pro osobní automobil (má-li RD více bytových jednotek, tak musí být min. 1,5 stání na 1 b.j.), z toho 1 stání v garáži nebo garážové pergole

~~j. pozemky budou oploceny vůči veřejným prostorům~~

~~k. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací v předmětném území.~~

- h. likvidace dešťových vod ze střech RD bude prováděna přímo na jejich jednotlivých pozemcích.

- i. veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správci, nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou umístěna alespoň 3 m od břehové čáry koryta vodního toku; ochrana vodního toku bude zajištěna břehovým doprovodným porostem.

j. při využití plochy Z.2 bude respektována zákonná ochrana zvláště chráněné bioty a ke všem správním řízením souvisejícím se stavební činností bude průkazně doloženo (biologickým průzkumem, případně pravomocnou výjimkou z ochranných podmínek zvláště chráněných organismů), že požadovaným využitím nedojde k nezákonnému škodlivému zásahu do vývoje zvláště chráněných organismů

(53) BH – bydlení hromadné**1) Hlavní využití**

- a. pozemky staveb pro bydlení v souborech rodinných a bytových domů, včetně staveb a zařízení základního občanského vybavení.
- b. různé typy bytových domů (viladomy, malé bloky)
- c. příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu), veřejný prostor
- d. zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační).
- e. rodinné domy

2) Přípustné využití

- a. administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí
- b. nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.).

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. všechny druhy výrobních a ostatních obchodních činností
- b. chov hospodářských zvířat
- c. dopravní služby

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. koeficient zastavění: max. 35 % plochy pozemku
- b. koeficient zeleně: min. 55 % plochy pozemku
- c. výškové omezení: čtyři nadzemní podlaží.
- d. stání pro osobní automobily: u každého bytového domu musí být minimálně 1,5 stání v garáži nebo mimo garáž pro každou bytovou jednotku.
- e. ~~nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací v předmětném území.~~
- e. likvidace dešťových vod ze střech RD bude prováděna přímo na jejich jednotlivých pozemcích.

(54) SV – smíšené obytné venkovské**1) Hlavní využití**

- a. pozemky staveb pro bydlení
- b. různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy a jiné formy seskupení)
- c. příslušná technická infrastruktura, komunikace a parkoviště (v přiměřeném rozsahu)
- d. veřejná prostranství s veřejnou zelení a zelení ochrannou a izolační.

2) Přípustné využití

- a. maloobchodní a stravovací zařízení
- b. pozemky staveb a zařízení pro obchod, služby ap.
- c. řemeslná a činnost (nerušící), sloužící zejména pro obsluhu tohoto území
- d. malá ubytovací zařízení
- e. kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území
- f. administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí
- g. nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.)
- h. výjimečně přípustná je drobná nerušící výrobní činnost

- i. chovatelská činnost (ta však nesmí svými vlivy – vyvolanou dopravou, hlukem, zápachem, výskytem hlodavců aj. přímo či nepřímo negativně ovlivnit obytné objekty na sousedních pozemcích a zařízení sloužící veřejnosti)

j. samostatné garáže.

3) Podmíněně přípustné využití

- a. stavby pro chovatelství a pěstitelství mohou být dimenzovány maximálně pro kapacitu samozásobitelství obyvatel domu

4) Nepřípustné využití

- a. výrobní, opravárenská činnost
- b. zemědělská výroba, chov hospodářských zvířat
- c. velkoobchodní nebo skladovací činnost
- d. dopravní služby.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. výměra stavebních pozemků:
 - min. 600 m² v lokalitách Z2-1 a Z2-3 pro samostatný rodinný dům, za podmínky, že je pozemek napojen na stávající dopravní infrastrukturu,
 - min. 800 m² pro samostatný rodinný dům, min. 1.400 m² pro rodinný dvojdům,
 - pro pozemky parc. č. 472/1 a st. 92 není stanovena minimální velikost stavebních pozemků pro samostatný rodinný dům nebo rodinný dvojdům
- b. koeficient zastavění: max. 25 % plochy pozemku pro samostatný rodinný dům nebo rodinný dvojdům
- c. koeficient zeleně: min. 60 % plochy pozemku pro samostatný rodinný dům nebo rodinný dvojdům
- d. výškové omezení: 1 nadzemní podlaží a podkroví (max. výška hřebene 9 m)
- ~~e. maximální počet bytů v rodinném domě: dva byty~~
- e. potřeba parkování musí být zajištěna na vlastních soukromých pozemcích; u každého rodinného domu musí být min. 2 stání včetně garáže pro osobní automobil na vlastním pozemku
- ~~g. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací v předmětném území.~~
- f. likvidace dešťových vod ze střech RD bude prováděna přímo na jejich jednotlivých pozemcích.
- g. veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správci, nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou umístěna alespoň 3 m od břehové čáry koryta vodního toku; ochrana vodního toku bude zajištěna břehovým doprovodným porostem.

(55) RZ – rekreace – zahrádkářské osady

1) Hlavní využití

- a. plochy a pozemky pro individuální rekreaci sdružené do zahrádkářské osady
- b. zahrádky s drobnými stavbami (do 25 m²)

2) Přípustné využití

- a. související technická infrastruktura, komunikace a parkoviště (v přiměřeném rozsahu)
- b. veřejná prostranství s veřejnou zelení a zelení ochrannou a izolační.

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. objekty pro trvalé bydlení
- b. jakékoliv jiné stavby než výše uvedené.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. koeficient zastavění: max. 10 %,
- b. koeficient zeleně: min. 70 %
- c. výškové omezení 1 nadzemní podlaží (hřeben střechy max. 5,0 m nad rostlým terénem).

(56) OV, OV.1 – občanské vybavení veřejné**1) Hlavní využití**

- a. pozemky staveb a zařízení pro občanské vybavení „neobchodního“ charakteru (tj. zdravotnictví, školství, kultura, sociální péče, veřejná správa)
- b. knihovny, výstavní prostory
- c. předškolská zařízení
- d. společenské sály a místnosti (kluby)
- e. zařízení zdravotní a sociální péče
- f. parky, ochranná zeleň
- g. příslušné komunikace (včetně pěších a cyklistických)
- h. parkovací plochy a objekty.
- i. v ploše OV.1 v lokalitě P.4: spolkový dům s kulturním sálem a restaurací
- j. v ploše OV.1 v lokalitě P.5: polyfunkční objekt občanské vybavenosti pro poštu, knihovnu, služby (ordinace lékařů, kadeřnictví, masáže, kosmetika a další nerušící služby), školská a předškolská zařízení a obecní byty

2) Přípustné využití

- a. stravovací zařízení
- b. administrativní objekty nebo prostory
- c. bankovní a pojišťovací služby
- d. nezbytné technické vybavení
- e. bydlení vlastníka či provozovatele objektu (areálu).
- f. v ploše OV.1 v lokalitě P.5: obecní byty v rámci polyfunkčního objektu občanské vybavenosti

3) Podmíněně přípustné využití

- a. v navazujících řízeních u nejbližších stávajících staveb pro bydlení bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb, popř. v chráněném venkovním prostoru, z provozu lokalit P.4 a P.5

4) Nepřípustné využití

- a. výrobní nebo chovatelská činnost, která jakkoli narušuje okolí
- b. velkoobchodní nebo skladovací činnost
- c. dopravní služby mimo nezbytně nutnou obsluhu území.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. koeficient zastavění: max. 50 % plochy pozemku
- b. v ploše OV.1 není koeficient zastavění stanoven

- c. koeficient zeleně: min. 30 % plochy pozemku
- d. plochy zeleně musí být parkově upraveny
- e. v ploše OV.1 není min. koeficient zeleně stanoven
- f. pro stavby občanské vybavenosti ve veřejném zájmu je výjimečně možný nižší koeficient zeleně a vyšší koeficient zastavění dle individuálního posouzení při územním řízení
- g. výškové omezení - 10,5 metrů, v původní zástavbě nesmí přesahovat okolní objekty.
- h. výškové omezení v ploše OV.1– max.13 metrů
- ~~i. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací v předmětném území.~~
- i. veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správci, nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou umístěna alespoň 3 m od břehové čáry koryta vodního toku; ochrana vodního toku bude zajištěna břehovým doprovodným porostem.

(57) OK – občanské vybavení komerční

1) Hlavní využití

- a. pozemky staveb a zařízení pro obchod a služby
- b. obchodní zařízení
- c. administrativa
- d. služby
- e. nerušící řemeslná činnost
- f. restaurace a jiná stravovací zařízení
- g. příslušné komunikace a parkoviště (v přiměřeném rozsahu)
- h. veřejná prostranství se zelení (veřejná, ochranná, zeleň).

2) Přípustné využití

- a. bydlení vlastníka či provozovatele objektu (areálu).
- b. nezbytná technická infrastruktura

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. aktivity svým charakterem a velikostí nepřiměřené danému území zejména z hledisek hygienických a ochrany životního prostředí (např. dopravní, skladové atd.).

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. koeficient zastavění: max. 40 % plochy pozemku
- b. koeficient zeleně: min. 40 % plochy pozemku
- c. výškové omezení - max. výška 10,5 m od rostlého terénu.
- d. parkování vozidel v celém rozsahu v rámci areálu
- e. v rámci lokality Z.14 bude při její severozápadní hranici i hranici s lokalitou Z.13 vysazena ochranná a izolační zeleň

~~f. pro lokality Z.1 a Z.2 se stanovuje v součtu maximální možná kapacita 60 lůžek~~

~~g. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací v předmětném území.~~

- f. veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správci, nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou umístěna alespoň 3 m od břehové čáry koryta vodního toku; ochrana vodního toku bude zajištěna břehovým doprovodným porostem.

(58) OS – občanské vybavení – sport

1) Hlavní využití

- a. plochy pro tělovýchovu a sport
- b. tělovýchovná zařízení – krytá i otevřená sportoviště, vč. zázemí
- c. kondiční dráhy
- d. vodní plochy, bazény
- e. zeleň veřejná – parky, lesoparky, travnaté plochy pro oddech a slunění
- f. příslušné komunikace obslužné, pěší a cyklistické, parkoviště.

2) Přípustné využití

- a. vybavenost sloužící návštěvníkům – obchod, služby, stravování
- b. ubytovací zařízení jako součást tělovýchovných zařízení
- c. nezbytná technická vybavenost
- d. příslušné provozy údržby
- e. bydlení vlastníka či provozovatele objektu či areálu (výjimečně přípustné)
- f. ustájení koní.

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. bydlení
- b. zdravotnická (lůžková) zařízení a sociální služby
- c. dopravní služby
- d. výrobní a chovatelská činnost
- e. velkoobchodní nebo skladovací činnost.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. koeficient zastavění: max. 40% plochy pozemku
- b. koeficient zeleně: min. 30 % plochy pozemku
- c. výškové omezení - 9,0 metrů, ve výjimečných případech 10,5 metrů
- ~~d. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací v předmětném území.~~
- d. veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správci, nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou umístěna alespoň 3 m od břehové čáry koryta vodního toku; ochrana vodního toku bude zajištěna břehovým doprovodným porostem.

(59) SU – smíšené obytné všeobecné

1) Hlavní využití

- a. pozemky staveb pro bydlení, vč. vybavení menších zařízení obchodu a služeb ap.

- b. různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy a jiné formy seskupení)
- c. objekty pro komerční využití
- d. příslušná technická infrastruktura, komunikace a parkoviště (v přiměřeném rozsahu)
- e. veřejná prostranství s veřejnou zelení a zelení ochrannou a izolační

2) Přípustné využití

- a. maloobchodní a stravovací zařízení
- b. řemeslná a činnost (nerušící), sloužící zejména pro obsluhu tohoto území
- c. malá ubytovací zařízení (do 15 lůžek)
- d. kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území
- e. administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí
- f. nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.)
- g. výjimečně přípustná je drobná nerušící výrobní činnost
- h. samostatné garáže.

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. výrobní, opravárenská nebo chovatelská činnost
- b. velkoobchodní nebo skladovací činnost
- c. dopravní služby.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. výškové omezení: max. výška hřebene 9 m od rostlého terénu
- b. potřeba parkování musí být zcela saturována na vlastních soukromých pozemcích; u každého rodinného domu musí být min. 2 stání včetně garáže pro osobní automobil na vlastním pozemku.
- ~~c. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodovodu, a zpevněných komunikací v předmětném území.~~
- c. likvidace dešťových vod ze střech RD bude při vhodných hydrogeologických podmínkách prováděna přímo na jejich jednotlivých pozemcích.
- d. veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správci, nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou umístěna alespoň 3 m od břehové čáry koryta vodního toku; ochrana vodního toku bude zajištěna břehovým doprovodným porostem.

(60) DS – doprava silniční

1) Hlavní využití

- a. pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací sloužící k zabezpečení potřeb dopravy, (nezahrnuje koridory tras nadřazených komunikací ani plochy mimoúrovňových křižovatek)
- b. plochy parkovišť

2) Přípustné využití

- a. vybavení parkovišť (kiosky, hygienická zařízení, ap.)
- b. doprovodná a izolační zeleň.
- c. nezbytná technická infrastruktura

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. všechny ostatní funkce (tj. stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím)

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. příp. zastavovací podmínky budou řešeny individuálně
- b. zastávky autobusů hromadné dopravy jsou součástí silnic a místních sběrných komunikací.

(61) TU – technická infrastruktura všeobecná**1) Hlavní využití**

- a. pozemky staveb a zařízení, která slouží k zabezpečení provozu (funkčnosti) vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území
- b. čistírny odpadních vod
- c. čerpací stanice odpadních vod
- d. vodní plochy (dočišťovací rybníky, retenční nádrže)
- e. vodojemy, úpravny a čerpací stanice vody
- f. rozvodny, trafostanice
- g. regulační stanice plynu
- h. základny údržby komunikací a technické infrastruktury.

2) Přípustné využití

- a. provozy údržby
- b. sběrný odpadových surovin
- c. související administrativa
- d. příslušné komunikace a parkoviště
- e. ochranná a izolační zeleň.

3) Podmíněně přípustné využití

- a. v případě realizace záměrů, které budou předmětem posuzování ve smyslu § 4 odst. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů včetně tzv. podlimitních záměrů ve smyslu § 4 odst. 1 písm. D) zákona, bude nutno postupovat v souladu s citovaným zákonem

4) Nepřípustné využití

- a. bydlení (výjimečně přípustné pohotovostní bydlení)
- b. zdravotnictví, sociální služby
- c. sport a rekreace.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. koeficient zastavění a výškové omezení - bude řešeno individuálně
- b. odstavení vozidel a dočasné uložení materiálu jen v rámci areálu
- c. veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správci, nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou umístěna alespoň 3 m od břehové čáry koryta vodního toku; ochrana vodního toku bude zajištěna břehovým doprovodným porostem.

(62) TO – nakládání s odpady**1) Hlavní využití**

- a. pozemky staveb a zařízení pro skladování a příp. odstraňování odpadu
- b. plochy sběrných dvorů apod.,
- c. izolační zeleň.

2) Přípustné využití

- a. plochy související dopravní, případně technické infrastruktury,

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. nejsou stanoveny

(63) VD – výroba drobná a služby**1) Hlavní využití**

- a. pozemky staveb a zařízení výrobních a nevýrobních služeb, zařízení obchodu, skladování k nerušící malovýrobě.
- b. obchody
- c. prodejní sklady (nábytek aj.)
- d. autosalony, autoservisy, půjčovny automobilů, autobazary
- e. opravny a půjčovny průmyslového zboží (náradí, ap.)
- f. sklady (pronajímatelné)
- g. malé výrobní objekty s nerušícím provozem
- h. administrativní plochy
- i. výzkumná a technologická střediska
- j. veřejná, ochranná a izolační zeleň
- k. příslušné komunikace a parkovací plochy.
- l. příslušné technické vybavení (trafostanice, regulační stanice, úpravný odpadních vod, odlučovače aj.)

2) Přípustné využití

- a. vodní plochy
- b. specifické služby a stravovací zařízení
- c. garáže, parkoviště a dopravní zařízení

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. bydlení s výjimkou pohořlostních bytů
- b. zdravotnictví, sociální služby
- c. kulturní zařízení
- d. sport a rekreace
- e. zemědělská výroba nebo chovatelská činnost.

- f. veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- g. výroba průmyslového charakteru (zejména výroba betonových směsí a výrobků z betonu, výroby asfaltových směsí, stavebních hmot apod.)
- h. rozsáhlé skladové areály, logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.
- i. veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy, j. překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice areálu,
- j. zpracování a úpravy surovin (zejména úpravy a zpracování kamene, šterku, kovů apod.)

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. koeficient zastavění: max. 40 %
- b. min. plocha zeleně: 30 %
- c. výškové omezení max. 10,5 m od rostlého terénu.
- d. parkování vozidel v celém rozsahu v rámci areálu.
- ~~e. nová výstavba je podmíněna vybudováním všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu, a zpevněných komunikací v předmětném území.~~
- e. veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správci, nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou umístěna alespoň 3 m od břehové čáry koryta vodního toku; ochrana vodního toku bude zajištěna břehovým doprovodným porostem.

(64) ZP, ZP.1 – zeleň – parky a parkově upravené plochy

1) Hlavní využití

- a. veřejně přístupné plochy, skupiny a pásy zeleně a stromořadí s akcentem na okrasnou funkci, sloužící k oddechu obyvatel a návštěvníků a výrazně ovlivňující kvalitu veřejných prostor a prostranství
- b. parky
- c. veřejné sady
- d. pietní místa
- e. aleje, stromořadí, stromové a keřové porosty
- f. pěší plochy a stezky s lavičkami
- g. veřejné osvětlení
- h. drobné vodní plochy a retence
- i. v ploše ZP.1: oplocené sportovní multifunkční hřiště

2) Přípustné využití

- a. pouze trvalé travní porosty
- b. dětská hřiště a nekrytá neoplocená sportovní zařízení bez vybavenosti
- c. veřejná sanitární zařízení.
- d. stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury,
- e. v ploše ZP.1 parkoviště ke sportovnímu areálu
- f. v ploše ZP.1: stánek s občerstvením-pekárna

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. nadzemní stavby mimo staveb pro provoz a údržbu přípustných funkcí na plochách ZP a liniových staveb inženýrských sítí.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. v lokalitě Z2-6 bude preferována výsadba autochtonních druhů dřevin
- b. max. výška oplocení sportovního hřiště v ploše ZP.1: 6m

(65) ZZ – zeleň – zahrady a sady

1) Hlavní využití

- a. užitkové sady a zahrady
- b. výsadba ovocných a užitkových dřevin
- c. pěstební plochy

2) Přípustné využití

- a. louky

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. zneškodňování jakýchkoli odpadů
- b. skladování jakýchkoli komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých.
- c. odstavování vozidel.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. veškeré zásahy do povodí a vodních toků v řešeném území musí být projednány s jejich správcí, nově zřizovaná oplocení ploch na pozemcích sousedících s koryty vodních toků budou umístěna alespoň 3 m od břehové čáry koryta vodního toku; ochrana vodního toku bude zajištěna břehovým doprovodným porostem.

(66) ZO – zeleň ochranná a izolační

1) Hlavní využití

- a. izolační a doprovodná zeleň, vytvářející ochrannou bariéru rušivým jevům (dopravě, výrobě, apod.), doprovod komunikací, příp. obnovených polních cest
- b. zeleň s příznivým působením na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny a chránící zvýšenou ekologickou stabilitu ve srovnání s okolím

2) Přípustné využití

- a. nezastřešená sportoviště, dětská hřiště včetně zahradních prvků,
- b. drobné stavby zahradní architektury
- c. liniové stavby sítí technického vybavení a liniové stavby nezbytných účelových pozemních komunikací
- d. údržba stávajících objektů

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. zpevněné plochy
- b. jakákoliv nová výstavba (s výjimkou staveb uvedených v odst. 2)
- c. oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů
- d. intenzivní hospodaření na pozemcích

- e. zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek
- f. sběr rostlin a chytání živočichů
- g. používání chemických prostředků
- h. odstavování vozidel.

- 5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu**
- a. prostorové regulativy pro stavby uvedené ve článku 2 se stanoví individuálně

(63) WT – vodní a vodních toků

1) Hlavní využití

- a. vodní plochy a toky.
- b. retenční nádrže, požární nádrže (rybníky).

2) Přípustné využití

- a. mosty a lávky přes vodní tok

3) Podmíněně přípustné využití

- a. koupání za podmínky, že vodní plocha splňuje hygienické parametry

4) Nepřípustné využití

- a. jakékoliv jiné využití neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. nejsou stanoveny

(64) ZK – zeleň krajinná

1) Hlavní využití

- a. veřejná zeleň, která slouží k oddechu obyvatel a zvyšuje ekologickou stabilitu území.
- b. plochy zeleně v přírodě blízkém stavu: lesoparky, skupiny a pásy zeleně apod..

2) Přípustné využití

- a. trvalé travní porosty,
- b. vedení pěších, eventuelně cyklistických stezek

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. nejsou stanoveny

(65) AP – pole a trvalé travní porosty

1) Hlavní využití

- a. hospodaření na zemědělském půdním fondu(ZPF), včetně pěstebních ploch

2) Přípustné využití

- a. účelové komunikace
- b. umístování provizorních staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, telat, letní pastva na žír, letní výběhy, mobilní včelíny aj.
- c. izolační a doprovodná zeleň.

3) Podmíněně přípustné využití

a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. nová výstavba
- b. oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů
- c. zneškodňování jakýchkoli odpadů
- d. skladování jakýchkoli komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých
- e. odstavování vozidel a techniky mimo určené plochy.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a. koeficient zastavění: 0 %

(66) LU – lesní všeobecné

1) Hlavní využití

- a. lesy, tj. pozemky určené k plnění funkce lesa
(funkce: zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím, příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny, uchování druhového i genového bohatství přirozených druhů organismů)
- b. hospodaření dle oblastních plánů rozvoje lesa, lesních hospodářských plánů nebo lesních hospodářských osnov
- c. výstavba a údržba lesní dopravní sítě
- d. půdoochranná a vodohospodářská biologická i technická opatření
- e. vedení turistických, cyklistických a běžeckých tras a umístování rozcestníků s tím souvisejících
- f. jednoduché stavby, využívané k vykonávání práva myslivosti
- g. vymezení ploch ÚSES.

2) Přípustné využití

- a. liniové stavby sítí technického vybavení a liniové stavby nezbytných účelových pozemních komunikací
- b. údržba stávajících objektů
- c. umístování drobného turistického vybavení (lavičky, altánky apod.), a to pouze na plochách bez dřevinné vegetace.

3) Podmíněně přípustné využití

- a. při jakémkoli dotčení pozemků určených k plnění funkcí lesa do vzdálenosti 50 m od jejich okraje, je nezbytný souhlas orgánu státní správy lesů.

4) Nepřípustné využití

- a. jakákoliv nová výstavba
- b. zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek
- c. sběr rostlin a chytání živočichů
- d. používání chemických prostředků
- e. odstavování vozidel.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a. nejsou stanoveny

(67) NU – přírodní všeobecné**1) Hlavní využití**

- a. louky a pastviny
- b. významné krajinné prvky.
(funkce: zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím, příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny, uchování druhového i genového bohatství přirozených druhů organismů)

2) Přípustné využití

- a. liniové stavby sítě technického vybavení a liniové stavby nezbytných účelových pozemních komunikací

3) Podmíněně přípustné využití

- a. není stanoveno

4) Nepřípustné využití

- a. jakákoliv nová výstavba
- b. oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů
- c. intenzivní hospodaření na pozemcích
- d. zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek
- e. sběr rostlin a chytání živočichů
- f. používání chemických prostředků
- g. odstavování vozidel.

5) Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

- a. nejsou stanoveny

Ag. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT**Ag1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

(68) V územním plánu jsou vymezeny tyto **veřejně prospěšné stavby**, pro které lze pozemky **vyvlastnit**

v oblasti technické infrastruktury:

VT.1 – kanalizace a vodovod v ulici Příčná

VT.2 - rozšíření areálu ČOV

Ag2. Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(69) V územním plánu jsou vymezena tato **veřejně prospěšná opatření**, pro které lze **vyvlastnit**:
protihlukové zemní valy:

VD.1a, b – protihlukový zemní val kolem silnice II/101

ÚSES:

VU.1 – LBC.59

VU.2a, b – LBC.49

VU.3 – LBC.4**VU.4 – LBK.57****VU.5 – LBK.7****VU.6 – LBK.70**

(70) Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou graficky znázorněny ve výkrese B3.

Ag3. Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

(71) Územní plánem nejsou vymezeny žádné plochy pro stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu.

Ag4. Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit

(72) Územní plánem nejsou vymezeny žádné plochy asanace.

Ah. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPAŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

(73) Kompenzační opatření nejsou stanovena, lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

Ai. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

(74) Nejsou vymezeny.

Aj. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

(75) Územní plán vymezuje následující plochu (rozvojovou lokalitu) US.1, ve které je podmínkou pro rozhodování o využití nebytné prověření formou územní studie:

přestavbová lokalita: P.1 – smíšené plochy "U parku"

(76) Studie stanoví členění rozsáhlé plochy na dílčí areály, dopravní obsluhu území (vč. parkování) a plochy pro veřejnou zeleň. Studie bude zahrnovat též navazující plochu zeleně, ve které vymezí pěší trasy pro spojení nových aktivit s centrem obce.

(77) Lhůta pro pořízení územní studie, její schválení a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje do 28. 12. 2025 (tj. do 6 let od nabytí účinnosti změny č.2 ÚP Dobřejovic).

Ak. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

(78) Územní plán vymezuje plochu RP.1, ve které je rozhodování o změnách podmíněné již pořízeným regulačním plánem Nad Pražskou Cestou. ~~Jedná se o zastavitelnou plochu Z.7 včetně jejích částí, které již byly změnami č.2 a 3 zařazeny do zastavěného území.~~ Plocha je graficky vyznačena ve výkrese základního členění území. Regulační plán Nad Pražskou cestou byl vydán 14. 6. 2012.

AI. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

(79) Územní plán nestanovuje pořadí změn v území. Územní plán podmiňuje:

- využití lokality pro bydlení Z.13 je možné až po realizaci vybudování ochranného zemního valu, příp. jiném protihlukovém řešení
- využití lokalit pro bydlení Z 18, Z.19, Z.20 je podmíněno vybudováním záchytného příkopu pro splachy z polí (dle komplexních pozemkových úprav)

- využití všech zastavitelných ploch v území způsobu využití BV, SV, OK, OV, VD pro novou výstavbu je možné až po realizaci všech inženýrských sítí (v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajištěním dostatečné kapacity vodojemu) a po realizaci zpevněných komunikací v předmětném území

- podmínkou výstavby v zastavitelných plochách je napojení na zrealizované řady splaškové kanalizace a vodovodu

Am. DEFINICE POJMŮ, KTERÉ NEJSOU OBSAŽENY V PRÁVNÍCH PŘEDPÍSECH

(80) Pro účely tohoto územního plánu jsou vymezeny tyto pojmy:

- malá ubytovací zařízení** představují ubytovací zařízení do 15 lůžek
- občanské vybavení „neobchodního“ charakteru** zahrnuje stavby veřejné občanské vybavenosti pro zdravotnictví, školství, kulturu, sociální péči a veřejnou správu

An. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI VE ZNĚNÍ TECHNICKÉ ZMĚNY Č. 5

(81) Textová část (A) obsahuje 25 stran (formát A4), grafická část (B) obsahuje 3 výkresy:

výkres B1 - Základní členění území 1:5000

výkres B2 - Hlavní výkres) 1:5000

výkres B3 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5000

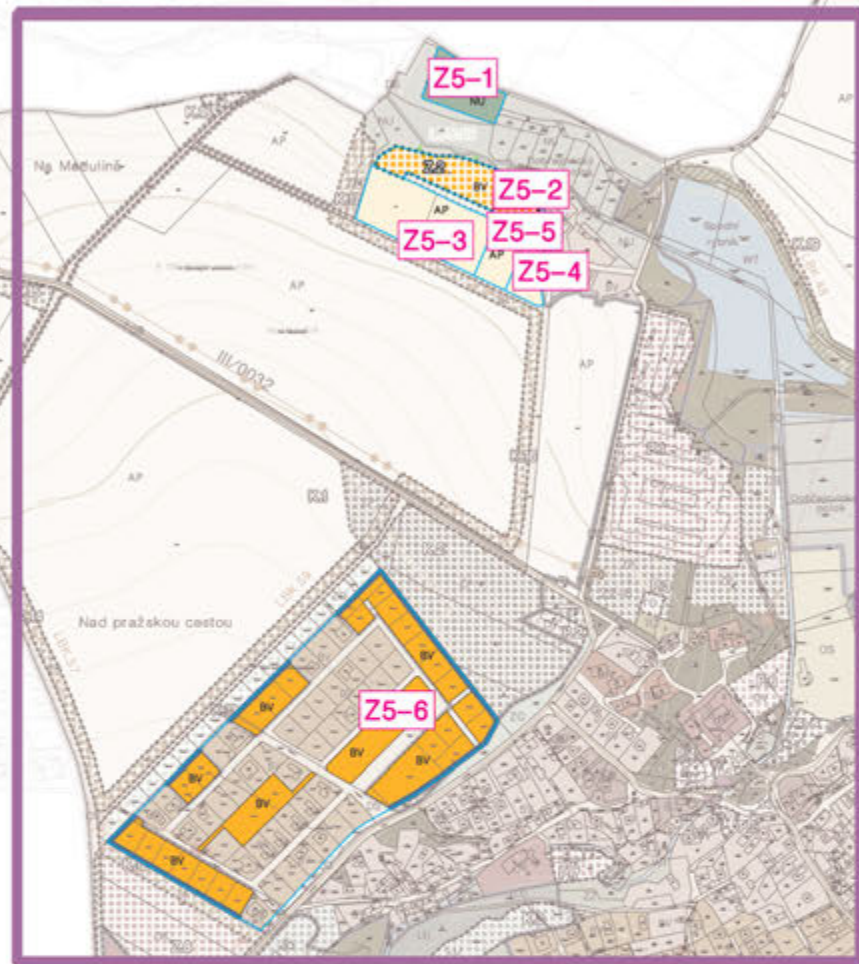
a přílohu: **D1 – Koordinační výkres 1:5000**

DOBŘEJOVICE

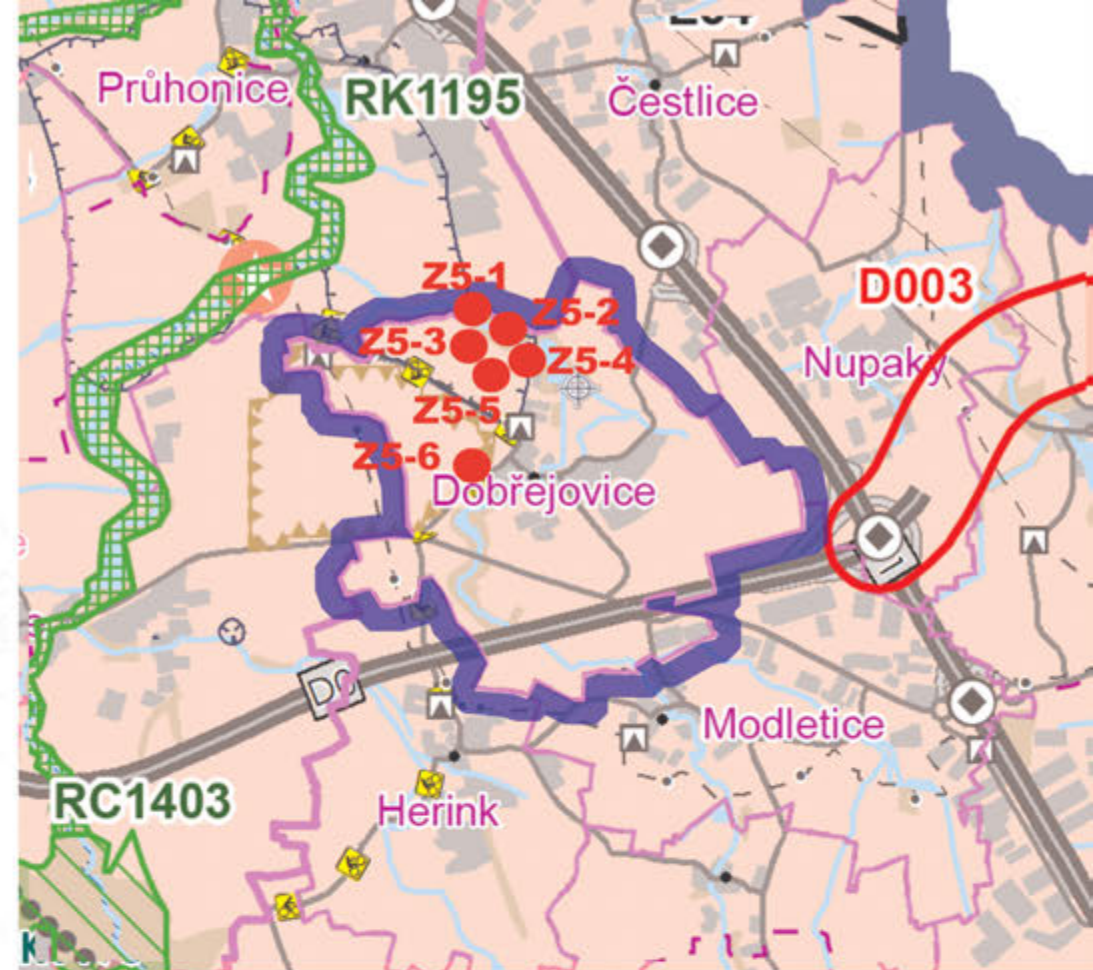
VÝŘEZ Č.2



VÝŘEZ Č.1



VÝŘEZ Č.3



VYZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY NA PODKLADĚ KOORDINAČNÍHO VÝKRESU ZÚR STŘ. KRAJE ÚPLNÉHO ZNĚNÍ PO 11. AKTUALIZACI

CELÉ ÚZEMÍ OBCE JE SITUOVÁNO V OCHRANNÉM PÁSMU RADIOLOKAČNÍHO ZAŘÍZENÍ MINISTERSTVA OBRANY A CELÉ ÚZEMÍ OBCE JE ZÁJMOVÝM ÚZEMÍM MINISTERSTVA OBRANY Z HLEDISKA POVOLOVÁNÍ VYJMENOVANÝCH DRUHŮ STAVEB.

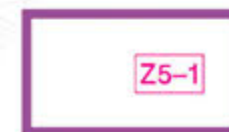


HRANICE K.Ú. DOBŘEJOVICE



Z5-1

OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY



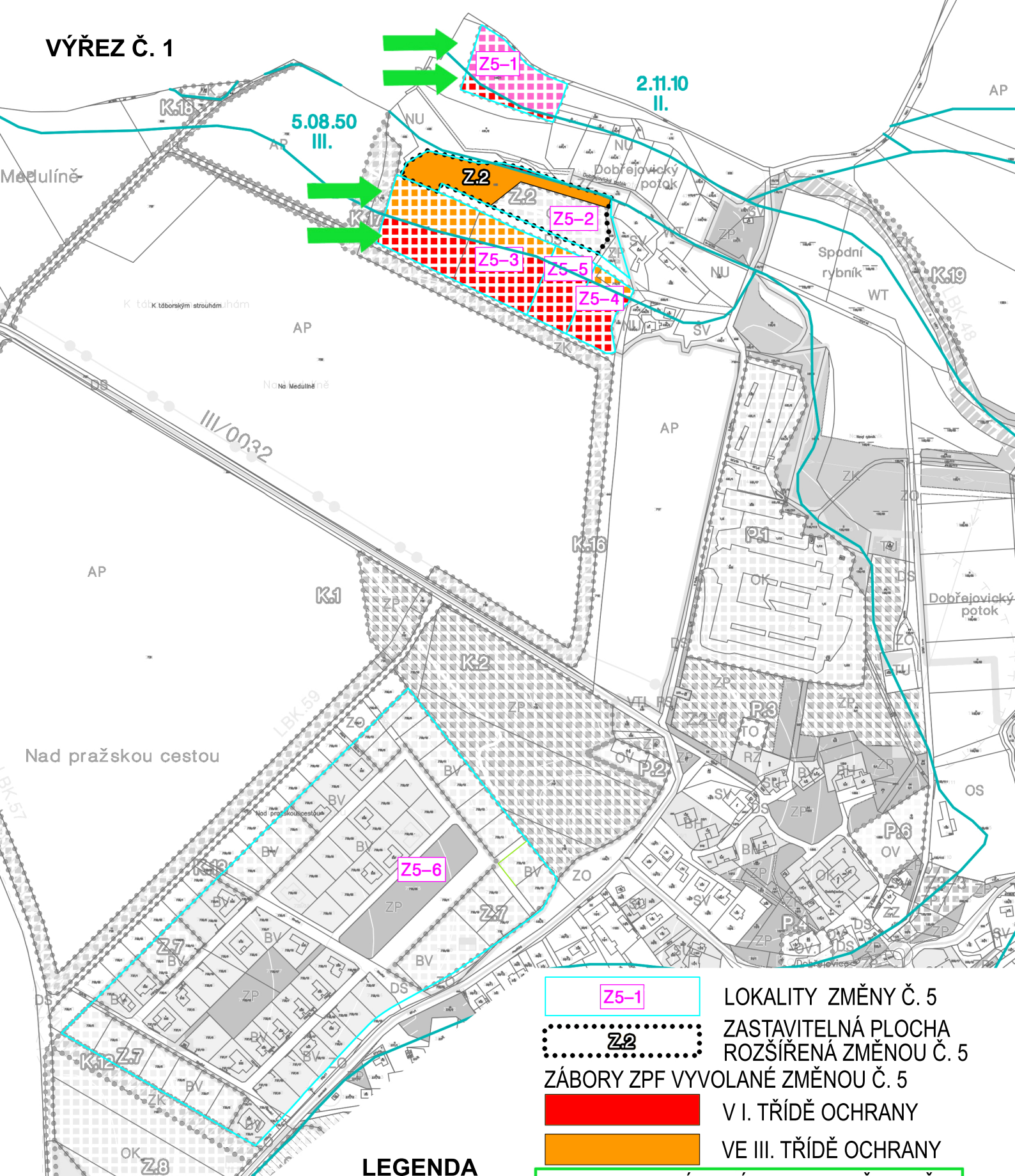
Z5-1

UMÍSTĚNÍ VÝŘEZŮ GRAFICKÉ ČÁSTI A OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 1 ÚP DOBŘEJOVIC

OD1 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ 1: 10 000

VÝŘEZ Č. 1



LEGENDA

- Z5-1 LOKALITY ZMĚNY Č. 5
- Z2 ZASTAVITELNÁ PLOCHA ROZŠÍŘENÁ ZMĚNOU Č. 5
- ZÁBORY ZPF VYVOLANÉ ZMĚNOU Č. 5
- V I. TŘÍDĚ OCHRANY
- VE III. TŘÍDĚ OCHRANY
- PLOCHY NAVRÁCENÉ DO ZPF ZMĚNOU Č. 5
- V I. TŘÍDĚ OCHRANY
- VE II. TŘÍDĚ OCHRANY
- VE III. TŘÍDĚ OCHRANY

OD2

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 5 ÚP DOBŘEJOVIC

VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU - VÝŘEZ Č. 1 1 : 5000