

03-2022



ZMĚNA č.3 ÚP DOBŘEJOVIC

návrh a odůvodnění

ČLENĚNÍ DOKUMENTACE ZMĚNY:

1. ZMĚNA č.3 ÚP DOBŘEJOVIC

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST:

B1-VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ- VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
B2-HLAVNÍ VÝKRES- VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
B3-VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY- VÝŘEZ Č. 1	1: 5 000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.3 ÚP DOBŘEJOVIC

TEXTOVÁ ČÁST

GRAFICKÁ ČÁST:

OD-2 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 15 000
SAMOSTATNÝ VÝKRES:	
OD-1 KOORDINAČNÍ VÝKRES	1: 5 000

POŘIZOVATEL



OBECNÍ ÚŘAD DOBŘEJOVICE
NA NÁVSI 26,
251 01 DOBŘEJOVICE,
IČO: 00240141
STAROSTA: MARTIN SKLENÁŘ
TEL. 323 603 310
e-mail urad@dobrejovice.cz;
<https://www.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



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. 3 ÚP DOBŘEJOVIC - TEXTOVÁ ČÁST

1) Změnou č.3 není dotčena textová část ÚP Dobřejovic v kapitolách:

- Ab. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot
- Ae. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.
- 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. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo
- Ai. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části
- Aj. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření
- Ak. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti
- Am. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)
- An. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt
- Ao. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona
- Aj. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

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

Aa. Vymezení zastavěného území

Text kapitoly se upravuje takto (zvýrazněné hodnoty nahrazují původní hodnoty): „Zastavěné území je znázorněno ve všech výkresech grafické části územního plánu, kromě výkresů B4 (veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace) a D2 (širší vztahy). Změnou č. 3 dochází k aktualizaci hranice zastavěného území nad aktuální mapou KN ke dni **4. 2. 2022**. Zastavěné území je vyznačeno ve výkresu Základního členění území.“

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

Ac1. Urbanistická koncepce

Změnou č. 3 se na konec subkapitoly doplňuje text:
 „Změnou č.3 je urbanistická koncepce doplněna o navrhované změny ve 3 lokalitách (Z3-1 až Z3-3).“

Ac2. Vymezení zastavitelných ploch

Ze seznamu zastavitelných ploch se změnou č. 3 vypouští řádek:
 „Z16 – 0,218 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV“

V seznamu zastavitelných ploch se změnou č. 3 upravují řádky (zvýrazněné hodnoty nahrazují původní hodnoty):

„Z7 – **3,373** ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV“

„Z10 – **0,284** ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV“

„Z13 – 1,867 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV“
 „Z17 – 0,447 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV“

Ac3. Vymezení ploch přestavby

Změnou č. 3 se na konec subkapitoly doplňuje text:

„Změna č.3 vymezuje 2 plochy přestavby:

P4 – 0,179 ha – občanské vybavení – veřejná infrastruktura – OV1 v lokalitě Z3-1

P5 – 0,071 ha – občanské vybavení – veřejná infrastruktura – OV1 v lokalitě Z3-2“

Ac4. Systém sídelní zeleně

Změnou č. 3 se na konec subkapitoly doplňuje text:

„Z3-3 - 0,325 ha – zeleň na veřejných prostranstvích – ZV1“

Ac5. Přehled navrhovaných ploch

Změnou č. 3 se za text „přestavbová plocha P3....0,360, OV - občanské vybavení – veřejná infrastruktura“ doplňují 4 řádky takto:

„přestavbová plocha P4.....0,179 ha

OV1 - občanské vybavení – veřejná infrastruktura

přestavbová plocha P5.....0,071 ha

OV1 - občanské vybavení – veřejná infrastruktura“

a do odstavce „navrhované plochy zeleně“ se změnou č.3 e doplňuje řádek:

„ZV1 zeleň na veřejných prostranstvích.....0,325 ha“

Ad. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění

Ad4.Občanské vybavení

Změnou č. 3 se do subkapitoly doplňuje text:

„Změnou č.3 jsou vymezeny 2 plochy přestavby (P4 a P5) pro OV1-občanské vybavení -veřejná infrastruktura.“

Af. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití

Do názvu ploch **OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA** se doplňuje „OV1“.

Vhodné a převládající funkce ploch OV,OV1 – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ

INFRASTRUKTURA se doplňují o 2 odrážky:

„-v ploše OV1 v lokalitě Z3-1: spolkový dům s kulturním sálem a restaurací

-v ploše OV1 v lokalitě Z3-2: polyfunkční objekt občanské vybavenosti pro poštu, knihovnu, služby (ordinace lékařů, kadeřnictví, masáže, kosmetika a další nerušící služby), školská a předškolská zařízení a obecní byty“

Přípustné funkce ploch OV,OV1 – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA se doplňují o 1 odrážku:

„-v ploše OV1 v lokalitě Z3-2: obecní byty v rámci polyfunkčního objektu občanské vybavenosti“

Základní podmínky prostorového uspořádání ploch OV,OV1 – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA se doplňují o 3 odrážky:

„-v ploše OV1 není koeficient zastavění stanoven

-v ploše OV1 není min.koeficient zeleně stanoven“

- výškové omezení v ploše OV1– max.13 metrů“

Do názvu ploch **ZV – ZELENĚ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH** se doplňuje „ZV1“

Vhodné a převládající funkce ploch ZV, ZV1–ZELENĚ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH se doplňují o 1 odrážku:

„-v ploše ZV1: oplocené sportovní multifunkční hřiště“

Přípustné funkce ploch ZV, ZV1– ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH se doplňují o 2 odrážky:

„-v ploše ZV1 parkoviště ke sportovnímu areálu

-v ploše ZV1: stánek s občerstvením-pekárna“

Základní podmínky prostorového uspořádání ploch ZV, ZV1– ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH se doplňují o 1 odrážku:

„-max. výška oplocení sportovního hřiště v ploše ZV1: 6m“

Přípustné funkce ploch VV – TOKY A PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ se doplňují o 1 odrážku:

„- mosty a lávky přes vodní tok“

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

Celé znění kapitoly se upravuje takto (doplněný text je zvýrazněn):

„Územní plán ve znění Změny č. 3 vymezuje plochu, ve které je rozhodování o změnách podmíněné již pořízeným regulačním plánem Nad pražskou cestou. Jedná se o zastavitelnou plochu Z7 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. Změnou č.2 byl vypouštěn text jeho Zadání.“

3) Grafická část ÚP Dobřejovic se změnou č. 3 upravuje a doplňuje o výřezy změnou dotčených výkresů takto:

VÝŘEZY STÁVAJÍCÍCH VÝKRESŮ:

B1	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ – VÝŘEZ Č.1	1: 5 000
B2	HLAVNÍ VÝKRES – VÝŘEZ Č. 1	1: 5 000
B3	VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ A TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – VÝŘEZ Č. 1	1: 5 000

4) Údaje o počtu listů změny č. 3 územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části

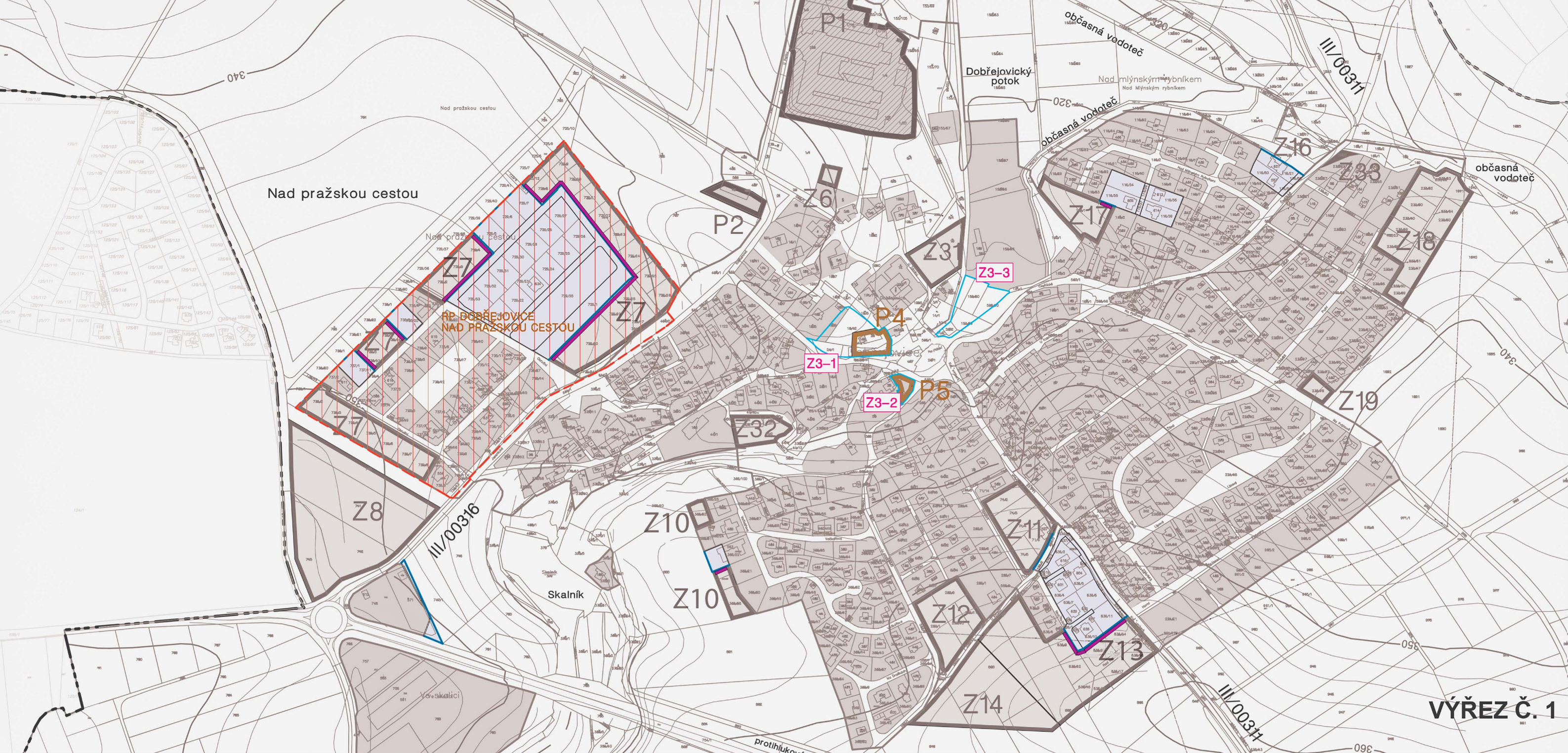
Návrh změny:

3 listy textové části, 3 výkresy grafické části,

Odůvodnění změny:

38 listů textové části (včetně 28 listů kapitoly 2.11 se samostatným stránkováním),

1 výkres grafické části, 1 samostatný výkres

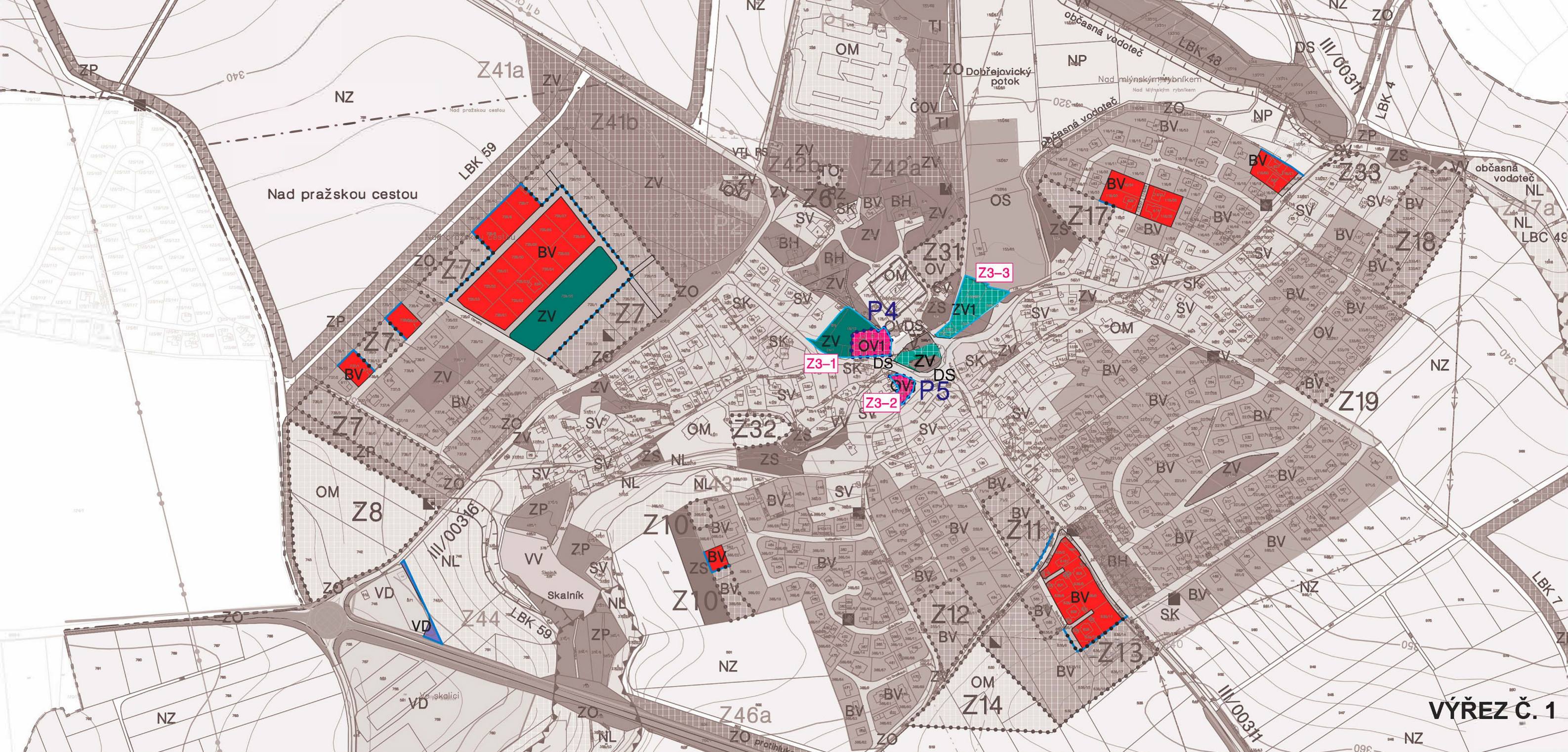


LEGENDA ZMĚNY Č. 3

	ÚDAJE MAPY KN K 4. 2. 2022
	LOKALITY ZMĚNY Č. 3
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ AKTUALIZOVANÉ ZMĚNOU Č. 3 K 4. 2. 2022
	PLOCHY ZAŘAZENÉ DO ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ ZMĚNOU Č. 3
	PLOCHY, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO POŘÍZENÝM REGULAČNÍM PLÁNEM NAD PRAŽSKOU CESTOU V PLATNÉM ZNĚNÍ - DOPLNĚNO ZMĚNOU Č. 3
	ZASTAVITELNÉ PLOCHY - HRANICE AKTUALIZOVANÁ ZMĚNOU Č. 3
	PLOCHY PŘESTAVBY DOPLNĚNÉ ZMĚNOU Č. 3

B1

ZMĚNA Č. 3 ÚP DOBŘEJOVIC
VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ - VÝŘEZ Č. 1 1:5000

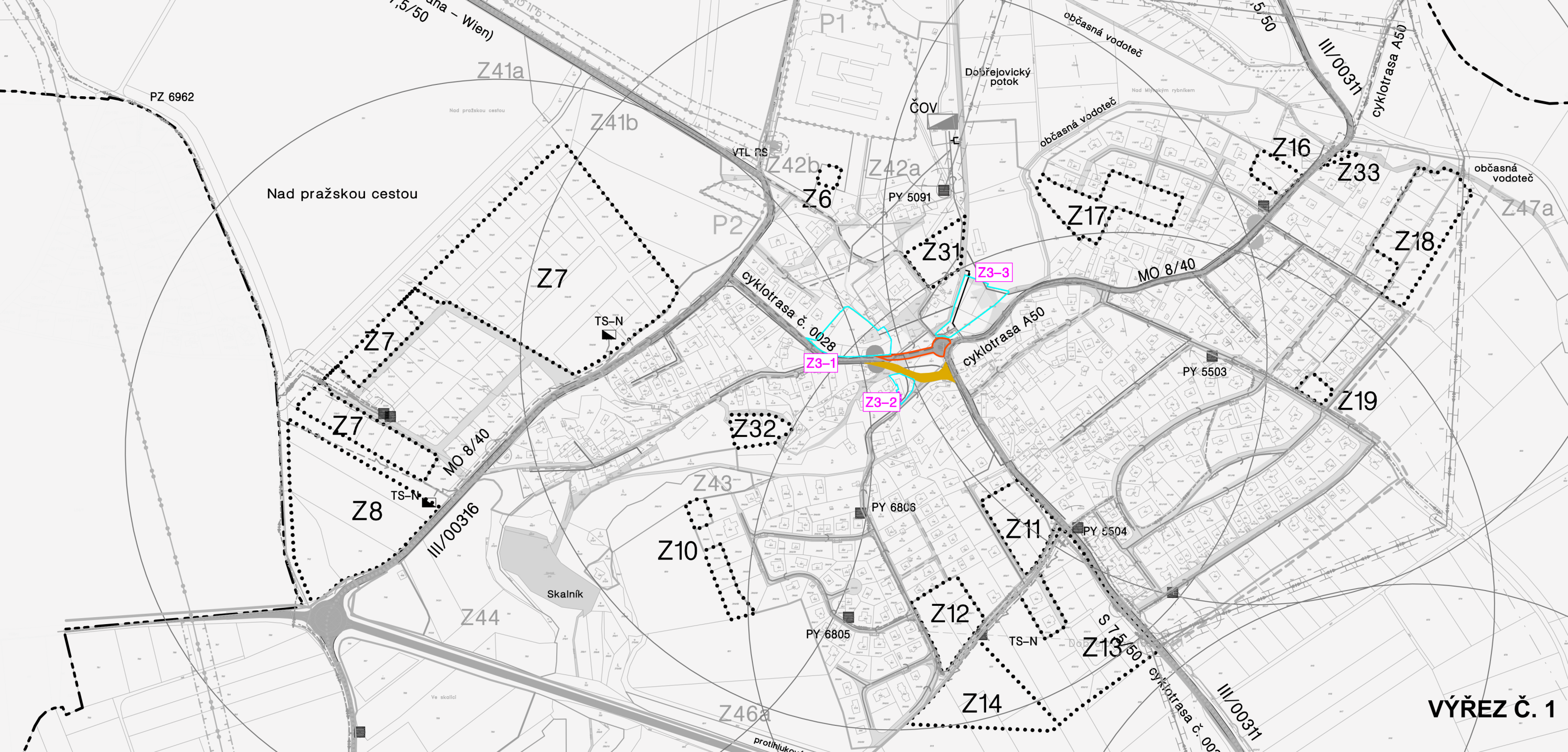


VÝŘEZ Č. 1

LEGENDA ZMĚNY Č. 3

	ÚDAJE MAPY KN K 4. 2. 2022
	LOKALITY ZMĚNY Č. 3
	ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ AKTUALIZOVANÉ ZMĚNOU Č. 3 K 4. 2. 2022
	ZASTAVITELNÉ PLOCHY - HRANICE AKTUALIZOVANÁ ZMĚNOU Č. 3
	PLOCHY PŘESTAVBY DOPLNĚNÉ ZMĚNOU Č. 3

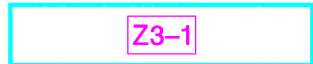
plochy stabilizované (stav)	plochy změn (návrh)	
		bydlení - v rodinných domech venkovské - AKTUALIZACE STAVU V ÚZEMÍ ZMĚNOU Č. 3
		občanské vybavení veřejná infrastruktura - DOPLNĚNO ZMĚNOU Č. 3
		zeleň na veřejných prostranstvích - AKTUALIZACE STAVU V ÚZEMÍ ZMĚNOU Č. 3
		zeleň na veřejných prostranstvích - DOPLNĚNO ZMĚNOU Č. 3
		drobná a řemeslná výroba a skladování - OPRAVA HRANICE ZASTAVĚNÉ PLOCHY ZMĚNOU Č. 3
		dopravní infrastruktura silniční



LEGENDA ZMĚNY Č. 3



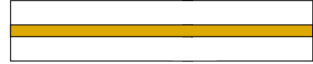
ÚDAJE MAPY KN K 4. 2. 2022



LOKALITY ZMĚNY Č. 3



silnice III. třídy - VYPUŠTĚNO ZMĚNOU Č. 3



silnice III. třídy - DOPLNĚNO ZMĚNOU Č. 3



ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.3 ÚP DOBŘEJOVIC

OBSAH ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP DOBŘEJOVIC:

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 pokynů pro zpracování návrhu změny č. 3	3
2.3.	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	4
	Cíle řešení, koncepce řešení změny	4
	Vymezení zastavěného území	4
	Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
	Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
	Koncepce veřejné infrastruktury, podmínky pro její umísťování	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	5
	Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	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	7
	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	7
	Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	7
2.4.	Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí	7
2.5.	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 SZ), s odůvodněním potřeby jejich vymezení	8
2.6.	Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení	8
2.7.	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrženého řešení na ZPF	8
2.8.	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch změnou č.3 ve vazbě ke stávajícím vymezeným zastavitelným plochám v ÚP	8
2.9.	Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů	8
2.10.	Údaje o počtu listů změny územního plánu	10
2.11	Územní plán Dobřejovice - Textová část s vyznačením změn	
	(samostatné stránkování-28 stran)	

GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY:

OD-2	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ	1: 10 000
	Samostatný výkres:	
OD-1	KOORDINAČNÍ VÝKRES	1: 5 000

2. ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č. 3 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 Dobřejovice je tvořeno katastrálním územím Dobřejovice, o výměře 384,82 ha. Obec Dobřejovice má platnou územně plánovací dokumentaci, a to územní plán Dobřejovic (dále také jen „ÚP Dobřejovic“ nebo pouze „ÚP“), vydaný dne 8. prosince 2010 (účinnosti nabyl 24. prosince 2010). V dalším období byly zpracovány dvě změny ÚP Dobřejovic. Zadání změny č. 3 je součástí „Obsahu změny č. 3 územního plánu Dobřejovic“ schváleného usnesením č. 2021/34/05 Zastupitelstva obce Dobřejovice ze dne 9. 12. 2021.

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 Dobřejovice. Změna je pořizována zkráceným postupem.

Z hlediska širších územních vztahů nedojde změnou č. 3 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 Dobřejovic 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 a **Aktualizace č. 4 PÚR ČR** schválené usnesením vlády č. 618 ze dne 12. července 2021.

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 a 4 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. 3 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. 3, změnou jsou řešeny 3 lokality v centru obce uvnitř zastavěného území, všechny pro zajištění možnosti realizovat záměry, stanovené v dokumentaci Architektonické koncepce centra obce Dobřejovice. Jedná se o dvě plochy občanské vybavenosti pro výstavbu nových objektů spolkového domu s kulturním sálem a restaurací a polyfunkčního objektu s poštou, knihovnou, službami a obecními byty a dále o úpravy veřejných prostranství a zeleně na veřejných prostranstvích s možností vybudování oploceného multifunkčního hřiště v rámci parku. Obsahem takto stanovený rozsah lokalit 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. 3 respektovány.

Pro řešení Změny č. 3 ÚP Dobřejovic nevyplyvají 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. 3 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**.

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 Dobřejovice 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

Tyto jevy jsou vyznačeny v grafické části návrhu a odůvodnění změny č. 3 ÚP Dobřejovic, v koordinačním výkresu (D1) a ve výkresu dopravní a technické infrastruktury (B3), a nebudou návrhem změny dotčeny. Návrh změny č. 3 ÚP Dobřejovic je v rámci řešeného území v souladu s předmětnou nadřazenou územně plánovací dokumentací- ZÚR Středočeského kraje ve znění její 1. a 2. aktualizace.

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. 3 ÚP Dobřejovic 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. 3 ÚP Dobřejovic je v souladu s cíli a úkoly územního plánování, včetně požadavků na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území. Změna č. 3 je v souladu se stávající platnou územně plánovací dokumentací-ÚP DOBŘEJOVIC, s ohledem na stávající podobu území i na krajinný ráz. Změna č. 3 nevyvolává zásahy do nezastavěného území.

Změna č. 3 upravuje podmínky prostorového uspořádání pro plochy s rozdílným způsobem využití OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura a ZV – zeleň na veřejných prostranstvích-doplňuje pro řešené lokality změny označení ploch OV1 a ZV1.

Aktualizací zastavěného území nad mapou KN ke dni 4. 2. 2022 bylo zjištěno, že v období mezi vydáním Změny č. 2 ÚP Dobřejovic a zpracováním Návrhu změny č. 3 došlo k zástavbě některých zastavitelných ploch a částí ploch.

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: architektonické a urbanistické hodnoty území budou jednoznačně podpořeny řešením Architektonické koncepce centra obce Dobřejovice, jejíž možnou realizaci má tato změna územního plánu zajistit. Současně se celý záměr odehrává uvnitř zastavěného území formou změny způsobu využití (tedy přestaveb).

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

Obsah změny č. 3 územního plánu Dobřejovic byl sestaven podle zákona 183/2006 Sb. Obsah změny č. 3 ÚP odpovídá požadavkům přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

Návrh změny č. 3 územního plánu Dobřejovic je v souladu s požadavky stavebního zákona a s jeho prováděcími předpisy.

2.2. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ ZMĚNY Č. 3, NEBO VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ OBSAŽENÝCH V ROZHODNUTÍ ZASTUPITELSTVA OBCE O OBSAHU ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU POŘIZOVANÉ ZKRÁCENÝM POSTUPEM, popřípadě vyhodnocení souladu

1. se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 stavebního zákona,
2. s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 stavebního zákona,
3. s pokyny pro přepracování návrhu v případě postupu podle § 53 odst. 3 stavebního zákona,
4. s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 stavebního zákona,
5. s rozhodnutím o pořízení územního plánu nebo jeho změny a o jejím obsahu v případě postupu podle § 55 odst. 3 stavebního zákona

V návrhu změny č. 3 k veřejnému projednání byly zohledněny požadavky, vyplývající z Obsahu změny č. 3 územního plánu Dobřejovic

- Změnou č. 3 byly v rozsahu požadavků Obsahu změny č.3 vymezeny 3 lokality Z3-1 až Z3-3.
- V souvislosti se změnou způsobu využití v zastavěném území byly vymezeny 2 plochy přestavby P4 a P5 pro funkci OV a jedna plocha ZV zeleně na veřejných prostranstvích v možnostech umístění oploceného multifunkčního hřiště a parkoviště ke sportovnímu areálu
- Návrhem změny byly pro lokality změny částečně doplněny regulativy funkcí OV1 a ZV1.
- V rámci změny bylo aktualizováno zastavěné území nad aktuální mapou KN o již zastavěné části ploch Z7, Z10, Z13, Z16 a Z17, současně s těmito aktualizacemi byla provedena oprava grafické chyby,

vzniklé při digitalizace ÚP v rámci změny č.2 (chybně vymezené rozhraní zastavěného území ploch VD-stav na pozemku 748 a ploch NL-návrh na pozemku 747/1 oproti ÚP před změnou č.2).

- Změna č. 3 opětovně vymezila plochu, ve které je rozhodování o změnách podmíněné již pořízeným regulačním plánem Nad pražskou cestou (došlo tak k navrácení grafického vyznačení plochy s již vydaným regulačním plánem). Jedná se o zastavitelnou plochu Z7 včetně jejích částí, které již byly změnami č.2 a 3 zařazeny do zastavěného území. Plocha je graficky vyznačena ve výkresu základního členění území.

2.3. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

CÍLE ŘEŠENÍ

Důvodem pořízení změny č. 3 je realizovat usnesení Zastupitelstva obce Dobřejovice č.2021/34/05 ze dne 9.12.2021 – schválení Obsahu změny č. 3.

Cílem zpracované změny bylo zapracování nových požadavků na využití centrálního území obce (změna funkčního využití v zastavěných plochách, aktualizace stavu v území, úprava regulativu pro plochy OV a ZV.) a tím umožnění realizace Architektonické koncepce centra obce Dobřejovice.

KONCEPCE ŘEŠENÍ ZMĚNY č. 3

Změnou č. 3 se ÚP mění v řešených 3 lokalitách. Změnou č. 3 se upravuje funkční využití ploch v centru města, doplňují se regulativy ploch OV a ZV a aktualizuje se stav v území a zastavěné území.

2.3.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Hranice zastavěného území je změnou aktualizována ke dni 4. 2. 2022. Hranice zastavěného území je vyznačena v grafické části, zejména ve výkresu základního členění a Hlavním výkresu.

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

Změna č. 3 nemění základní koncepci rozvoje obce, stanovenou ve schváleném ÚP Dobřejovic. Řešené lokality změny leží v zastavěném území – záměry mají pouze lokální charakter, neovlivňující plošné a prostorové uspořádání krajiny. Dochází k úpravě regulativů ploch OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura a ZV – zeleň na veřejných prostranstvích.

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.

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. 3 respektována. Členění území a základní klasifikace zastavitelných ploch podle schváleného ÚP Dobřejovic zůstává zachována. Systém sídelní zeleně není změnou významně dotčen, v lokalitě Z3-3 je sjednocena plocha veřejných prostranství i na stávající parkoviště a jsou rozšířeny možnosti využití plochy s ohledem na záměr vybudování multifunkčního hřiště.

Změnou jsou do koncepce doplněny 2 plocha přestavby P4 a P5 v lokalitách Z3-1 a Z3-2 (níže tabulka lokalit změny).

Textová část platného ÚP Dobřejovic se změnou č. 3 **doplňuje a upravuje v dotčených kapitolách Aa, Ac, Af, Al**, ostatní kapitoly zůstávají v platnosti beze změn.

ZMĚNA č. 3 ÚP DOBŘEJOVIC – PŘEHLED LOKALIT					
označení lokality změny, k.ú Dobřejoyice /č.poz.	index plochy	rozloha lokality (ha)	stávající funkční využití dle ÚP	změnou navrhované funkční využití	rozšíření zastavitelné plochy (ha)
Z3-1 18/9, 16/2 část, 18/12, 24/1 část, 27 část, 595/1 část, 23, st. 148	P4	0,46	DS – dopravní infrastruktura – silniční OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura ZV – zeleň na veřejných prostranstvích SV – plochy smíšené obytné – venkovské	OV1 – občanské vybavení – veřejná infrastruktura – doplnění regulativů ZV – zeleň na veřejných prostranstvích	0
Z3-2 st. 24	P5	0,07	SV – plochy smíšené obytné – venkovské	OV1 – občanské vybavení – veřejná infrastruktura – doplnění regulativů	0
Z3-3 11/2, st.25/2, 153/60, 153/2 část, 153/65 část, 153/59 část, 595/1 část, 595/10 část		0,33	DS – dopravní infrastruktura – silniční ZV – zeleň na veřejných prostranstvích	ZV1 – zeleň na veřejných prostranstvích – doplnění regulativů	0

Lokality Z3-1 až Z3-3 byly vymezeny z důvodu umožnění realizace Architektonické koncepce centra obce Dobřejoyice (re:architekti studio s.r.o., 2021- viz situace a axonometrie níže).

Lokality Z3-1 a Z3-2 představují dvě plochy občanské vybavenosti OV1 pro záměry na výstavbu nových objektů spolkového domu s kulturním sálem a restaurací (Z3-1) a polyfunkčního objektu s poštou, knihovnou, službami a obecními byty (Z3-2). Regulativy plochy funkce OV byly doplněny o možné využití obecních bytů v ploše OV1, lokalitě Z3-2.

V lokalitě Z3-3 byla v návaznosti na plochy pro sport (stávající fotbalové hřiště) vymezena v místě stávajícího parkoviště a veřejné zeleně návrhová plocha ZV1 s možností vybudování oploceného multifunkčního hřiště v rámci parku. Pro umožnění výstavby hřiště včetně stánku s přípustným umístěním občerstvení (pekárna) a parkoviště pro sportovní areál byly doplněny regulativy funkce ZV s rozšířením této možnosti výhradně v ploše ZV1.

Architektonická koncepce centra obce Dobřejoyice re:architekti studio s.r.o., 2021-situace



Architektonická koncepce centra obce Dobřejovice re:architekti studio s.r.o., 2021- axonometrie**2.3.4. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, PODMÍNKY PRO JEJÍ UMÍSTOVÁNÍ**

Změnou č. 3 se zásadně nemění základní koncepce dopravní technické infrastruktury na území obce. Změnou je doplněna koncepce občanského vybavení: v lokalitách Z3-1 a Z3-2 jsou vymezeny plochy přestavby (P4 a P5) na OV1 – občanské vybavení - veřejná infrastruktura s rozšířením možností využití.

Dopravní řešení navržené v rámci Architektonické koncepce centra obce Dobřejovice bylo změnou otisknuto do územního plánu v podobě tvarových modifikací rozhraní mezi plochami ZV, VV a DS v centru: jedná se o vypuštění okružní křižovatky, tvarovou úpravu plochy ZV a doplnění plochy DS pro možné obnovení mostu. (avšak i stávající regulativy ploch ZV, na které zčásti zasahují stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury jsou v plochách ZV přípustné, stejně jako zeleň v plochách DS). Pro umožnění umístění lávek a mostů dle řešení Architektonické koncepce centra byla pro plochy VV doplněna jejich přípustnost.

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. 3 není dotčeno. Změna č. 3 nevymezuje lokality změny v krajině.

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.3 nemění koncepci ochrany území před povodněmi a nestanovuje nová protierozní 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

- Návrhem změny č.3 byly pro lokality změny částečně doplněny regulativy funkcí ploch OV1 a ZV1 a ploch VV.

Vhodné a převládající funkce ploch OV,OV1 – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA se doplňují o 2 odrážky:

- „-v ploše OV1 v lokalitě Z3-1: spolkový dům s kulturním sálem a restaurací
- v ploše OV1 v lokalitě Z3-2: polyfunkční objekt občanské vybavenosti pro poštu, knihovnu, služby (ordinace lékařů, kadeřnictví, masáže, kosmetika a další nerušící služby), školská a předškolská zařízení a obecní byty“

Přípustné funkce ploch OV,OV1 – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA se doplňují o 1 odrážku:

- „-v ploše OV1 v lokalitě Z3-2: obecní byty v rámci polyfunkčního objektu občanské vybavenosti“

Základní podmínky prostorového uspořádání ploch OV,OV1 – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA se doplňují o 3 odrážky:

- „-v ploše OV1 není koeficient zastavění stanoven
- v ploše OV1 není min.koeficient zeleně stanoven“
- výškové omezení v ploše OV1– max.13 metrů“

Do názvu ploch ZV – ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH se doplňuje „ZV1“

Vhodné a převládající funkce ploch ZV, ZV1–ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH se doplňují o 1 odrážku:

- „-v ploše ZV1: oplocené sportovní multifunkční hřiště“

Přípustné funkce ploch ZV, ZV1– ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH se doplňují o 2 odrážky:

- „-v ploše ZV1 parkoviště ke sportovnímu areálu
- v ploše ZV1: stánek s občerstvením-pekárna“

Základní podmínky prostorového uspořádání ploch ZV, ZV1– ZELEŇ NA VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍCH se doplňují o 1 odrážku:

- „-max. výška oplocení sportovního hřiště v ploše ZV1: 6m“

Přípustné funkce ploch VV – TOKY A PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ se doplňují o 1 odrážku:

- „- mosty a lávky přes vodní tok“

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.

2.4. VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ, ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH 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. 3 nejsou vymezovány žádné prvky regulačního plánu.

2.7. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND

Změnou č. 3 není zemědělský půdní fond dotčen. Změnou nedochází k záborům ZPF.

2.8. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH ZMĚNOU Č.3 VE VAZBĚ KE STÁVAJÍCÍM VYMEZENÝM ZASTAVITELNÝM PLOCHÁM V ÚP

Aktualizací zastavěného území nad mapou KN ke dni 4. 2. 2022 bylo zjištěno, že v období mezi vydáním Změny č. 2 ÚP Dobřejovic a zpracováním Návrhu změny č. 3 došlo k zástavbě v zastavitelných plochách Z7, Z10, Z13, Z16 (zcela zastavena) a Z17.

Změna č. 3 nevymezuje nové zastavitelné plochy. Všechny lokality změny se týkají změny funkčního využití v zastavěném území včetně vymezení dvou ploch přestavby, které podporují intenzivnější a účelné využití centra města. 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 a to řešením Architektonické koncepce centra obce Dobřejovice, jejíž možnou realizaci má tato změna územního plánu zajistit a jejíž záměr se odehrává uvnitř zastavěného území formou změny způsobu využití (tedy přestaveb).

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 znepřístupněné 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. 3 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.3 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.3 nemá vliv na plán ukrytí obyvatel. Stálé tlakově odolné kryty na území obce nejsou, ani se nenavrhují.

D) evakuace obyvatelstva jeho ubytování

Změna č.3 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.3 ÚP.

H) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

Změnou č.3 ÚP se nemění žádné údaje v souvislosti s touto problematikou. Změna č.3 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.3.

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 vvn 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 Dobřejovice 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. 3.

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

Návrh změny: 3 listy textové části, 3 výkresy grafické části,

Odůvodnění změny:

38 listů textové části (včetně 28 listů kapitoly 2.11 se samostatným stránkováním),

1 výkres grafické části, 1 samostatný výkres



kapitola 2.11 odůvodnění změny č. 3 územního plánu

DOBŘEJOVIC

textová část s vyznačením změn

03/2022

Obsah územního plánu

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Aa. Vymezení zastavěného území ...	4
Ab. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
Ab1. Rozvoj území obce	4
Ab2. Ochrana a rozvoj hodnot	4
Ac. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	4
Ac1. Urbanistická koncepce	5
Ac2. Vymezení zastavitelných ploch	5
Ac3. Vymezení ploch přestavby	6
Ac4. Systém sídelní zeleně	6
Ac5. Přehled navrhovaných ploch	7
Ad. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování	7
Ad1. Doprava	7
Ad2. Vodní hospodářství	8
Ad3. Energetika a spoje	9
Ad4. Občanské vybavení	10
Ae. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně	10
Ae1. Uspořádání krajiny	10
Ae2. ÚSES	10
Ae3. Prostupnost krajiny	11
Ae4. Protierozní opatření a ochrana před povodněmi	12
Ae5. Rekreace	12
Ae6. Dobývání nerostů	12
Af. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	13
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	26
Ah. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	27
Ai. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	27
Aj. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	27
Ak. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti	28
Al. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu.....	28
Am. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	28
An. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	28
Ao. Vymezení staveb nezpůsobitelných pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 st.zákona.....	28

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

B1. Výkres základního členění území

B2. Hlavní výkres

B3. Výkres dopravní a technické infrastruktury

B4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Aa. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je znázorněno ve všech výkresech grafické části územního plánu, kromě výkresů B4 (veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace) a D2 (širší vztahy). Změnou č. ~~2~~ 3 dochází k aktualizaci hranice zastavěného území nad aktuální mapou KN ke dni ~~6.6.2019~~ 4. 2. 2022. Zastavěné území je vyznačeno ve výkresu Základního členění území.

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

Ab1. Rozvoj území obce

Vzhledem k blízkosti hl. m. Prahy, k existenci hodnotného krajinného prostředí i vzhledem k blízkosti budovaného silničního okruhu kolem Prahy má obec Dobřejovice velmi dobré podmínky pro rozvoj bydlení.

Dosud platný územní plán již nedisponoval potřebnými rozvojovými plochami (zejména pro bydlení a související funkce), proto je nový územní plán doplňuje.

Ab2. Ochrana a rozvoj hodnot

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 navrhuje nové plochy zeleně.

Ac. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELEŇ

Ac1. Urbanistická koncepce

Obec je tvořena jedním sídlem s převážně obytným charakterem. Většinu obslužných funkcí (školy, zdravotnictví, obchod a služby) saturují pro Dobřejovice sousední obce (Průhonice, Čestlice, Jesenice, Říčany a Praha). V severozápadní části k. ú., jižně Průhonického parku je malá obytná lokalita, která navazuje na zastávku v severovýchodní části k. ú. Osnice (součást obce Jesenice). Jižně silničního okruhu je realizován komerční areál, který navazuje na rozsáhlou zónu na území sousední obce Modletice.

Tranzitní automobilová doprava je vedena po silnici II/101 (resp. následně po silničním okruhu kolem Prahy - SOKP) v jižní části území. Při silnici II/101 jsou lokalizována stávající i navržená komerční zařízení, resp. výroba a skladování.

Uprostřed sídla v blízkosti zámku jsou soustředěny základní funkce obslužné, vč. ploch veřejné zeleně a sportu. Územní plán navrhuje přestavbu severně navazujícího zemědělského areálu na funkce obslužné, nerušící výrobu a zeleň.

Rozvoj bydlení je sledován v několika menších lokalitách dle původního územního plánu a jedné lokalitě nové, jejíž využití bude ověřeno regulačním plánem.

Dobřejoyice se rozvíjí na křižovatce místních silnic, spojujících sídlo s Čestlicemi (ul. Čestlická), Modleticemi (ul. Košumberk) a s Jesenicí (ul. Jesenická). Čtvrtá silnice, navazující na ul. Kaštanovou, prochází Průhonickým parkem.

Dosavadní rozvoj probíhal převážně ve východním a jižním kvadrantu. Nová výstavba je realizována v kvadrantu severním při Čestlické ulici. Nový územní plán navrhuje větší rozvojovou plochu pro bydlení v západním kvadrantu ve vazbě na Jesenickou ulici. Tato lokalita je orientována směrem k Průhonickému parku. Spojením se zástavbou na území k. ú. Osnice sousední obce Jesenice není uvažováno.

Přestože v roce 2010 bude realizována jižní část Silničního okruhu kolem Prahy (SOKP), je na silnici II/101, která bude i nadále obsluhovat ekonomické aktivity ve svém koridoru, navržen ochranný zemní val.

Zóna ekonomických aktivit je rozvíjena jižně budoucí trasy silničního okruhu v návaznosti na obdobní území sousední obce Modletice.

Celková urbanistická koncepce územního plánu se změnou č.2 zásadně nemění, je pouze doplněna o navrhované změny v 6 lokalitách (Z2-1 až Z2-8).

Změnou č.3 je urbanistická koncepce doplněna o navrhované změny ve 3 lokalitách (Z3-1 až Z3-3).

Ac2. Vymezení zastavitelných ploch

Územní plán navrhuje následující **zastavitelné plochy**:

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

- Z1 – 0,552 ha - občanské vybavení/komerční zařízení malá a střední – OM
- Z2 – 0,399 ha - občanské vybavení/komerční zařízení malá a střední – OM
- Z3 – 1,330 ha - občanské vybavení/tělovýchovná a sportovní zařízení – OS
- Z4 – 0,329 ha - občanské vybavení/komerční zařízení malá a střední – OM
- Z6 – 0,132 ha - technická infrastruktura – nakládání s odpady (sběrný dvůr) – TO
- Z7 – ~~10,714~~ **3,373** ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
- Z8 – 2,717 ha - občanské vybavení komerční zařízení malá a střední - OM
- Z10 – ~~0,416~~ **0,284** ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
- Z11 – 0,792 ha - bydlení v rodinných domech venkovské - BV
- Z12 – 0,654 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
- Z13 – ~~3,045~~ **1,867** ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
- Z14 – 1,229 ha - občanské vybavení komerční zařízení malá a střední - OM
- ~~Z16 – 0,218 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV~~
- Z17 – ~~1,888~~ **0,447** ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
- Z18 – 1,230 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
- Z19 – 0,196 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV

Z21 – 2,711 ha - drobná řemeslná výroba a skladování - VD
 Z22 – 0,219 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
 Z30 – 0,243 ha – bydlení smíšené venkovské - SV
 Z31 – 0,416 ha – občanské vybavení/veřejná infrastruktura – OV
 Z32 – 0,279 ha - občanské vybavení/komerční zařízení malá a střední – OM
 Z33 – 0,031 ha – bydlení smíšené venkovské – SV

Ac3. Vymezení ploch přestavby

Územní plán navrhuje následující **plochy přestavby**:

P1 – 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);
 P2 – 0,205 ha - využití pro občanské vybavení/veřejnou infrastrukturu – OV.

Změna č.2 vymezuje plochu přestavby v lokalitě Z2-8:

P3 - 0,36 ha - občanské vybavení – veřejná infrastruktura – OV

Změna č.3 vymezuje 2 plochy přestavby:

P4 – 0,179 ha – občanské vybavení – veřejná infrastruktura – OV1 v lokalitě Z3-1

P5 – 0,071 ha – občanské vybavení – veřejná infrastruktura – OV1 v lokalitě Z3-2

Ac4. Systém sídelní zeleně

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. Významným přínosem by mělo být vybudování rozsáhlých parkově upravených ploch západně od centra sídla v návaznosti na novou lokalitu bydlení (Z7), vč. veřejné zeleně v rámci samotné lokality (bude následně řešeno regulačním plánem).

Mimo sídlo územní plán navrhuje 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

Z41a - 0,477 ha - zeleň na veřejných prostranstvích - ZV

Z41b - 3,700 ha – zeleň na veřejných prostranstvích - ZV

Z42 - 1,141 ha – zeleň na veřejných prostranstvích – ZV

Z42b - 0,78 ha -zeleň na veřejných prostranstvích – ZV (nově vymezeno v lokalitě Z2-6)

Z43 - 0,781 ha – plochy lesní - NL

Z44 - 3,014 ha – plochy lesní - NL

Z45 - 3,610 ha – plochy lesní - NL

Z46a - 0,538 ha – zeleň ochranná a izolační - ZO Z46b -
 0,770 ha – zeleň ochranná a izolační - ZO

Z47a - 1,402 ha – plochy lesní - NL

Z47b - 1,471 ha – plochy lesní - NL

Z48 - 0,40 ha -zeleň na veřejných prostranstvích – ZV (nově označeno v lokalitě Z2-5)

Z3-3 - 0,325 ha – zeleň na veřejných prostranstvích – ZV1

Ac5. Přehled navrhovaných ploch

<u>kód</u>	<u>funkce</u>	<u>rozsah celkem</u>
BV	bydlení v rodinných domech venkovské	20,930 ha
SV	bydlení smíšené venkovské	0,274 ha
OV	občanské vybavení – veřejná infrastruktura	0,416 ha
OM	občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední	5,350 ha
OS	občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení	1,240 ha
TO	technická infrastruktura – nakládání s odpady (sběrný dvůr)	0,132 ha
VD	drobná řemeslná výroba a skladování	3,847 ha

přestavbová plocha **P1**..... 4,064 ha

VD drobná řemeslná výroba a skladování

OM občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

ZV zeleň na veřejných prostranstvích

ZO zeleň ochranná a izolační

přestavbová plocha **P2** 0,205 ha

OV občanské vybavení – veřejná infrastruktura

přestavbová plocha **P3**.....0,360 ha

OV - občanské vybavení – veřejná infrastruktura

přestavbová plocha P4.....0,179 ha

OV1 - občanské vybavení – veřejná infrastruktura

přestavbová plocha P5.....0,071 ha

OV1 - občanské vybavení – veřejná infrastruktura

navrhované plochy zeleně

ZV veřejná zeleň 5,324 ha

ZV1 zeleň na veřejných prostranstvích.....0,325 ha

NL plochy lesní10,168 ha

ZO zeleň ochranná a izolační – protihlukový val 1,145 ha a další plochy.

Ad. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚNÍ

Ad1. Doprava

Síť nadřazených komunikací je stabilizovaná. Tvoří jí rychlostní silnice R1 (R 27,5/100) – silniční okruh kolem Prahy s předpokládaným dokončením v roce 2010 a stávající silnice II/101, propojující Jesenici a Říčany. Tato silnice je napojena na D1 v MÚK Jesenice (k. ú. Modletice) V prostoru Dobřejovic není II/101 na R1 napojena, přechází přes ní nadjezdem. Na nadjezdu peážuje též silnice III/00331 Dobřejovice – Modletice.

Územní plán nenavrhuje nové komunikace – nadřazené komunikace jsou již ve stavu, resp. ve stavbě a obslužné komunikace budou řešeny v rámci jednotlivých lokalit (regulační plán, územní studie, příp. v rámci dokumentace pro ÚR).

Jediným návrhem na silnicích III. třídy je okružní křižovatka ulic Na návsi, Košumberk a Čestlická. Ostatní komunikace jsou v kategorii místních obslužných. Na většině těchto komunikací není možné dosáhnout odpovídajícího profilu.

Napojení nových rozvojových ploch je možné jen prostřednictvím silnic III. třídy – lokality Z7, Z8 a Z9 na silnici III/00316, lokalita Z21 na silnici III/00311. Lokality Z13 a Z14 budou napojeny z nové ulice U Kříže.

V současné době jsou před schválením komplexní pozemkové úpravy pro katastrální území Dobřejovice, územní plán z nich přebírá navržené nové polní cesty jako účelové komunikace a funkčně doplňuje jako zeleň přírodního charakteru.

Územím prochází cyklotrasy č. 11 (Greenway Praha – Vídeň), č. 0028 (z Velkých Popovic) a spojovací A50 (propojuje výše uvedené trasy s trasou č. 0027). Do územního plánu byla převzata trasa „Průhonicemi na kole i pěšky“ a její propojení s cyklotrasou č. 11 a spojovací trasou A50.

V grafické příloze jsou znázorněny hlavní pěší spojení, která by měla mít v případech, kdy jsou vedeny při silnicích III. třídy, samostatný chodník.

Parkování vozidel je zajišťováno zejména na vlastních pozemcích. Pro veřejné parkování jsou vymezeny plochy na návsi u hřiště, u pošty, resp. obecního úřadu a obchodu. U zastavitelných ploch Z8 a Z14 směřovat v rámci územního řízení k napojení lokality a parkování vozidel do jejich jižních částí (tj. směrem k silnici II/101).

Současné umístění zastávek veřejné autobusové dopravy je vyhovující, z platné dokumentace byla převzata navrhovaná zastávka na silnici III/00311. Územní plán pouze doplňuje zastávku na silnici III/00316 u nově navrhované lokality bydlení Z7.

Plochy dopravní infrastruktury jsou znázorněny v grafické příloze B3 územního plánu.

Ad2. Vodní hospodářství

ZÁSOBOVÁNÍ VODOU

V zásobování pitnou vodou představuje napojení Dobřejovic na Středočeskou vodárenskou soustavu jistotu v zabezpečení dodávek vody jak pro současný stav, tak pro pokrytí výhledových rozvojových nároků. Územního plánu předpokládá přírůstek 250 obyvatel, celkově tak obec dosáhne 1080 obyvatel. Vyšší vybavenost bude celkem 150 lůžek. Pro daný rozvoj bude v úhrnu výhledová potřeba

pitné vody činit v průměru $Q_p = 152,96 \text{ m}^3/\text{den}$, tj. $1,77 \text{ l/s}$, v denním maximu $Q_m = 220,44 \text{ m}^3/\text{den}$, tj. $2,66 \text{ l/s}$.

Nová vodovodní síť v dimenzích do DN 100 bude položena ve všech ulicích, uvedených v Odůvodnění územního plánu. Síť bude zokruhovaná, s podzemními objekty, požární voda bude zajišťována z hydrantů.

KANALIZACE A ČIŠTĚNÍ ODPADNÍCH VOD

Jednotná kanalizace a napojení na čistírnu odpadních vod je dnes funkční pro cca polovinu obce. Původní dešťová kanalizace se ponechává pro odvádění části dešťových i podzemních vod z intravilánu jako doplnění nové jednotné kanalizace.

Hlavní sběrače jednotné kanalizace jsou odlehčovány do Dobřejovického potoka. Splašky jsou přiváděny na mechanicko-biologickou čistírnu s kapacitou 1100 EO. Stávající Nový rybník pod obcí představuje pro ČOV stabilizační, dočišťovací nádrž, významnou pro jakost vody v recipientu v citlivé oblasti Průhonického parku.

Návrh nové jednotné gravitační kanalizace je specifikován v Odůvodnění. Odpadní vody bude systém odvádět od většiny navrhovaných rozvojových ploch. Pouze ve třech okrajových lokalitách je vzhledem ke konfiguraci terénu navrhována tlaková kanalizace, připojená na jednotnou kanalizační síť.

Jednotná kanalizace bude dimenzovaná na provedení 15 min. deště o periodicitě $n=1$ s intenzitou $130 \text{ l/s} \times \text{ha}$.

Podle vypočtené výhledové potřeby vody bude odpovídající množství splašků činit $152,96 \text{ m}^3/\text{den}$. Množství produkovaného znečištění v ukazateli BSK₅ bude $73,8 \text{ kg O}_2/\text{den}$.

Kapacita čistírny bude navrhovaným rozvojem překročena o 130 EO. V příštích letech bude proto nutno připravit rozšíření čistírny na kapacitu 1300 EO.

Problematika vodního hospodářství je znázorněna v grafické příloze B4 územního plánu.

Ad3. Energetika a spoje

ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

Územím obce prochází vedení vysokého napětí 22 kV; ve směru severojižním trasa obchází zastavěnou část obce po jeho východním okraji. Z kmenového venkovního vedení distribučního rozvodu 22 kV jsou odbočeny přípojky k venkovním trafostanicím a ke kabelovým svodům. Od kabelových svodů jsou vedeny kabelové okruhy napájející kabelové trafostanice.

Územní plán uvažuje s návrhem na malou změnu stávajícího nadzemního vedení v jižní části obce. V části rozvojových lokalit (většina bude následně řešena regulačními plány), jsou předpokládána nová kabelová vedení; ta budou navrhována 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

Do lokality přichází potrubí plynovodu VTL ve správě Pražské plynárenské, a. s., k regulační stanici RS VTL umístěné v severozápadním okraji Dobřejovic. Řešené území je plynofikováno.

ZÁSOBOVÁNÍ TEPEM

V území se nenachází žádný významný nebo větší centrální zdroj tepla (CZT), potřeba tepla je v řešeném území pokryta z lokálních zdrojů, a to částečně vytápěním plynem, el. energií a pevnými palivy. Územní plán neuvažuje s výstavbou centrálního zdroje tepla. Jako hlavní energetický zdroj tepla je uvažován plyn.

SPOJE

Rozvody telefon (pevné linky) - stávající území je telefonizováno. Nové lokality budou napojeny na stávající telefonní síť. Nové rozvody budou kabelové v zemi. V hlavních nových trasách budou spolu s metalickými rozvody vedeny i chráničky pro optické kabely.

Mobilní telefonní síť – stávající i rozvojové území je pokryto signálem mobilních operátorů.

Radiokomunikace - přes řešené území prochází radioreléové trasy Českých radiokomunikací.

Vzhledem k ochranným pásmům radiokomunikačních a spojových zařízení je nutné dodržet výškové limity staveb, druh střešní krytiny apod.. Stavby v lokalitě podléhají schválení správců spojových zařízení.

Problematika energetiky a spojů je znázorněna v grafické příloze B4 územního plánu.

Ad4. Občanské vybavení

Nová zařízení jsou navrhována na severním obvodu obce (lokality Z1, Z2) s předpokládaným využitím pro seniory. V návaznosti na ně je navrhována plocha pro sport (Z3). Pro veřejné vybavení je určena přestavbová plocha P2.

Změnou je doplněna koncepce občanského vybavení: v lokalitě Z2-8 je vymezena plocha přestavby (P3) na OV – občanské vybavení -veřejná infrastruktura.

Změnou č.3 jsou vymezeny 2 plochy přestavby (P4 a P5) pro OV1-občanské vybavení -veřejná infrastruktura.

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

Ae1. Uspořádání krajiny

Územní plán zachovává základní krajinný ráz území, navrhuje v kulturní krajině opatření nestavební povahy (suché poldry, výsadba mimořádné zeleně - prvky ÚSES, ochranná a izolační apod.) ke snížení ohrožení v území, způsobené přírodními i civilizačními vlivy.

Realizace zastavitelných ploch Z2, Z4, Z8, Z11, Z13 a Z18 nesmí mít negativní vliv na registrované významné krajinné prvky. Jedná se o VKP 49 (lokality Z18), VKP 54 (lokality Z4), VKP 57 (lokality Z8), VKP 58 (lokality Z11 a Z13) a VKP 60 (lokality Z2).

Realizace rozšíření zastavitelné plochy Z2 v lokalitě Z2-5 nesmí mít negativní vliv na registrovaný významný krajinný prvek (VKP 60).

Ae2. ÚSES

Územní systém ekologické stability (dále ÚSES) vymezuje územní plán v grafických přílohách B2 a B7. ÚSES byl částečně aktualizován, cílem bylo odstranění nesrovnalostí v jeho prostorových parametrech. 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 Modleticema 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

Podrobnější charakteristiky viz Odůvodnění, kapitola Cc5.

Realizace zastavitelných ploch Z2, Z7, Z8 a Z33 nesmí mít negativní vliv na navržené prvky územního systému ekologické stability – jedná se o LBK 59 (lokality Z7 a Z8), LBC 59 (lokalita Z2) a LBK 48 (lokalita Z33).

Ae3. Prostupnost krajiny

Územním plánem není dotčena prostupnost krajiny.

Nejvýznamnější rozvojová lokalita Z7 bude dále řešena regulačním plánem, jehož koncepce by měla umožnit prostupnost zastavěného území.

Ae4. Protierozní opatření a ochrana před povodněmi

Katastrální území Dobřejovice leží v povodí Dobřejovického potoka, levostranného přítoku Botiče. Na potoce jsou vybudovány dva rybníky: Skalník (leží nad obcí, využíván je rybochovně) a Nový rybník, situovaný pod obcí a sloužící jako dočišťovací vodní nádrž pod čistírnou odpadních vod. Při přívalových deštích Dobřejovický potok vybřežuje. Ohrožené objekty jsou specifikovány v Povodňovém plánu obce Dobřejovice. Územní plán vymezuje zaplavovaná území ve výkrese B4.

Jako protipovodňová ochrana pro zabránění opakovaným splachům ornice ze svažitého území na jihovýchodním okraji obce se navrhuje vybudování záchytného příkopu v délce cca 900 m.

Ae5. Rekreace

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

V území severozápadně zámku existuje malá zahrádková osada.

Ae6. Dobývání nerostů

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 nejsou uvažovány plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin.

Af. STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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

plochy bydlení

BV – bydlení v rodinných domech venkovské

BH – bydlení v bytových domech

SV – plochy smíšené obytné venkovské

plochy rekreace

RZ – rekreace – zahrádkové osady

plochy občanského vybavení

OV, **OV1** – občanské vybavení – veřejná infrastruktura

OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

plochy smíšené obytné

SK – plochy smíšené obytné komerční

plochy dopravní infrastruktury

DS – dopravní infrastruktura – silniční

plochy technické infrastruktury

TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě

TO – technická infrastruktura – nakládání s odpady

plochy výroby a skladování

VD – drobná a řemeslná výroba a skladování

plochy systému sídelní zeleně

ZV, ZV1 – zeleň - na veřejných prostranstvích

ZS – zeleň – soukromá a vyhrazená

ZO – zeleň – ochranná a izolační

plochy přírodní a vodohospodářské

VV – toky a plochy vodní a vodohospodářské

ZP – zeleň přírodního charakteru

plochy zemědělské

NZ – plochy zemědělské – orná půda

plochy lesní

NL – plochy lesní

plochy přírodní

NP – plochy přírodní – trvalé travní porosty

Pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje územní plán **podmínky pro využití ploch** (základní funkční využití, vhodné a převládající, přípustné a nepřípustné využití staveb a pozemků v nich umístěných) a navrhuje **základní podmínky prostorového uspořádání** území, případně zvláštní podmínky

BV – bydlení - v rodinných domech venkovské

1) Základní funkční využití: zóna slouží k bydlení v souborech rodinných domů;

2) Vhodné a převládající funkce:

- rodinné domy (izolované, případně dvojdomy);
- oplocené zahrady s funkcí okrasnou, rekreační nebo užitkovou;
- veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest, dětských hřišť a ploch veřejné zeleně;

3) Přípustné funkce:

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

4) Nepřípustné funkce:

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

5) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- minimální výměra stavebních parcel min. 1 000 m² pro samostatný rodinný dům
min. 1 600 m² pro rodinný dvojdom
- koeficient zastavění: max. 25 % plochy pozemku pro vlastní stavbu domu včetně garáže, min. 60 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň
- směrem do volné krajiny bude součástí pozemků izolační zeleň
- výškové omezení: max. 1 nadzemní podlaží a podkroví; max. výška hřebene 9 m; max. výška římsy 6 m (od nejnižší části rostlého terénu). □ maximální počet bytů v rodinném domě: dva byty
- rozvoj nových lokalit k zástavbě je podmíněn napojením na kanalizaci a vodovod
- výměra stavebních pozemků: min. 1250 m² pro rodinný dvojdom na pozemcích parc. č. 116/46, 116/47, 116/48 a 116/49

6) Zvláštní podmínky:

- 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
- pozemky budou oploceny vůči veřejným prostorům
- využití lokality Z13 je podmíněno realizací protihlukového valu podél silnice II/101, příp. i jiného řešení na ochranu proti hluku.
- výstavba nových RD je možná až po vybudování a zkolaudování inženýrských sítí a zpevněných komunikací s bezprašným povrchem v předepsané skladbě dle projektové dokumentace bez finální povrchové vrstvy

-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.

-v rámci využití lokality Z13, bude na jihovýchodní hranici vysazená ochranná a izolační zeleň; v případě nerealizace lokality Z14 i na jihozápadní hranici.

BH – bydlení v bytových domech

- 1) Základní funkční využití: zóna slouží k bydlení v souborech rodinných a bytových domů, včetně základního občanského vybavení.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
 - různé typy bytových domů (viladomy, malé bloky)
 - příslušné komunikace a parkoviště (v omezeném rozsahu), veřejný prostor
 - zeleň obytná, veřejná, ochranná (izolační).
- 3) Přípustné funkce:
 - administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí
 - nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.).
- 4) Nepřípustné funkce:
 - všechny druhy výrobních a ostatních obchodních činností
 - chov hospodářských zvířat
 - dopravní služby.
- 5) Základní podmínky prostorového uspořádání:
 - koeficient zastavění: max. 35 % plochy pozemku
 - min. 55 % plochy pozemku pro zeleň
 - výškové omezení: čtyři nadzemní podlaží.
- 6) Zvláštní podmínky:
 - stání pro osobní automobily: u každého bytového domu musí být minimálně 1,5 stání v garáži nebo mimo garáž pro každou bytovou jednotku.

SV – plochy smíšené obytné venkovské

- 1) Základní funkční využití: území slouží zejména k bydlení, ale umožňuje využití pro obchod, služby ap.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
 - různé typy rodinných domů (izolované, dvojdomy a jiné formy seskupení)
 - příslušná technická infrastruktura, komunikace a parkoviště (v přiměřeném rozsahu)
 - veřejná prostranství s veřejnou zelení a zelení ochrannou a izolační.
- 3) Funkce přípustné v obytné zástavbě:
 - maloobchodní a stravovací zařízení
 - řemeslná a činnost (nerušící), sloužící zejména pro obsluhu tohoto území
 - malá ubytovací zařízení (do 15 lůžek)
 - kulturní, zdravotnická a sportovní zařízení sloužící pro obsluhu tohoto území
 - administrativa (projekční a konzultační kanceláře, ap.) v rámci objektů s obytnou funkcí
 - nezbytná technická vybavenost (trafostanice aj.)

- výjimečně přípustná je drobná nerušící výrobní činnost
- 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)
- samostatné garáže.

4) Funkce nepřípustné v obytné zástavbě:

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

5) Podmínky prostorového uspořádání (pro celé území)

- 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
- výměra stavebních pozemků: min. 800 m² pro samostatný rodinný dům, min. 1.400 m² pro rodinný dvojdom
- pro pozemky parc. č. 472/1 a st. 92 není stanovena minimální velikost stavebních pozemků pro samostatný rodinný dům nebo rodinný dvojdom
- koeficient zastavění: max. 25 % plochy pozemku pro samostatný rodinný dům nebo dvojdom
- min. 60 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň pro samostatný rodinný dům nebo dvojdom
- výškové omezení: 1 nadzemní podlaží a podkroví (max. výška hřebene 9 m)
- maximální počet bytů v rodinném domě: dva byty

6) Zvláštní podmínky:

- 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
- stavby pro chovatelství a pěstitelství mohou být dimenzovány maximálně pro kapacitu samozásobitelství obyvatel domu
- pro lokalitu Z33 je podmínkou jejího využití pro bydlení v rámci územ. řízení zpracování hlukové studie, která prokáže splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 148/2006 Sb.

RZ – rekreace – zahrádkové osady

1) Základní funkční využití: plochy pro individuální rekreaci sdružené do zahrádkářské osady

2) Vhodné a převládající funkce:

- zahrádky s drobnými stavbami (do 25 m²)
- související technická infrastruktura, komunikace a parkoviště (v přiměřeném rozsahu)
- veřejná prostranství s veřejnou zelení a zelení ochrannou a izolační.

3) Přípustné funkce: -

4) Nepřípustné funkce:

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

5) Základní podmínky prostorového uspořádání:

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

OV, OV1 – občanské vybavení - veřejná infrastruktura

1) Základní funkční využití: slouží k soustředění občanského vybavení „neobchodního“ charakteru, tj. zdravotnictví, školství, kultura, sociální péče, veřejná správa.

2) Vhodné a převládající funkce:

- knihovny, výstavní prostory
- předškolská zařízení
- společenské sály a místnosti (kluby)
- zařízení zdravotní a sociální péče
- parky, ochranná zeleň
- příslušné komunikace (včetně pěších a cyklistických)
- parkovací plochy a objekty.

-v ploše OV1 v lokalitě Z3-1: spolkový dům s kulturním sálem a restaurací

-v ploše OV1 v lokalitě Z3-2: polyfunkční objekt občanské vybavenosti pro poštu, knihovnu, služby (ordinace lékařů, kadeřnictví, masáže, kosmetika a další nerušící služby), školská a předškolská zařízení a obecní byty

3) Přípustné funkce:

- stravovací zařízení
- administrativní objekty nebo prostory
- bankovní a pojišťovací služby
- nezbytné technické vybavení
- bydlení vlastníka či provozovatele objektu (areálu).

-v ploše OV1 v lokalitě Z3-2: obecní byty v rámci polyfunkčního objektu občanské vybavenosti

4) Nepřípustné funkce:

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

5) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění: max. 50 % plochy pozemku

-v ploše OV1 není koeficient zastavění stanoven

- plochy zeleně musí být parkově upraveny a musí být min. 30 % plochy pozemku

-v ploše OV1 není min.koeficient zeleně stanoven

- pro stavby občanské vybavenosti ve veřejném zájmu je výjimečně možný nižší koeficient zeleně a vyšší koeficient zastavění dle individuálního posouzení při územním řízení

- výškové omezení - 10,5 metrů, v původní zástavbě nesmí přesahovat okolní objekty.

- výškové omezení v ploše OV1– max.13 metrů

6) Zvláštní podmínky: nejsou stanoveny

OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

1) Základní funkční využití: slouží k soustředění zařízení obchodu a služeb

2) Vhodné a převládající funkce:

- obchodní zařízení
- administrativa
- služby
- nerušící řemeslná činnost

- restaurace a jiná stravovací zařízení
- příslušné komunikace a parkoviště (v přiměřeném rozsahu)
- veřejná prostranství se zelení (veřejná, ochranná, zeleň).

3) Přípustné funkce:

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

4) Nepřípustné funkce:

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

5) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění: max. 40 % plochy pozemku
- min. 40 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro zeleň
- výškové omezení - max. výška 10,5 m od rostlého terénu.

6) Zvláštní podmínky:

- parkování vozidel v celém rozsahu v rámci areálu
- v rámci lokality Z14 bude při její severozápadní hranici i hranici s lokalitou Z13 vysazena ochranná a izolační zeleň
- pro lokality Z1 a Z2 se stanovuje v součtu maximální možná kapacita 60 lůžek

OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

1) Základní funkční využití: plochy pro tělovýchovu a sport

2) Vhodné a převládající funkce:

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

3) Přípustné funkce:

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

4) Nepřípustné funkce:

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

5) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- koeficient zastavění diferencovaný podle konkrétních případů

(krytá sportoviště až 40 %, některá otevřená méně než 5 %), minimální plocha zeleně 30 % plochy pozemku

-výškové omezení - 9,0 metrů, ve výjimečných případech 10,5 metrů

6) Zvláštní podmínky: nejsou stanoveny

SK – plochy smíšené obytné komerční

1) Základní funkční využití: území slouží k bydlení, vč. vybavení menších zařízení obchodu a služeb ap.

2) Vhodné a převládající funkce:

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

3) Funkce přípustné:

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

4) Funkce nepřípustné:

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

5) Podmínky prostorového uspořádání:

-výškové omezení: max. výška hřebene 9 m od rostlého terénu

6) Zvláštní podmínky:

-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.

DS – dopravní infrastruktura – silniční

1) Základní funkční využití:

Plocha sloužící k zabezpečení potřeb dopravy, nezahrnuje koridory tras nadřazených komunikací ani plochy mimoúrovňových křižovatek

2) Vhodné a převládající funkce:

- plochy parkovišť

3) Přípustné funkce:

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

4) Nepřípustné funkce:

-všechny ostatní funkce.

5) Zvláštní podmínky:

-příp. zastavovací podmínky budou řešeny individuálně

-zastávky autobusů hromadné dopravy jsou součástí silnic a místních sběrných komunikací.

6) Zvláštní podmínky: nejsou stanoveny

TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě

1) Základní funkční využití: slouží k zabezpečení provozu (funkčnosti) vodohospodářských, energetických a jiných systémů, podmiňujících využití území

2) Vhodné a převládající funkce:

-čistírny odpadních vod

-čerpací stanice odpadních vod

-vodní plochy (dočišťovací rybníky, retenční nádrže)

-vodojemy, úpravny a čerpací stanice vody

-rozvodny, trafostanice

-regulační stanice plynu

-základny údržby komunikací a technické infrastruktury.

3) Přípustné funkce:

-provozy údržby

-sběrný odpadových surovin

-související administrativa

-příslušné komunikace a parkoviště

-ochranná a izolační zeleň.

4) Nepřípustné funkce:

-bydlení (výjimečně přípustné pohotovostní bydlení)

-zdravotnictví, sociální služby

-sport a rekreace.

5) Zvláštní podmínky:

-koeficient zastavění a výškové omezení - bude řešeno individuálně

-odstavení vozidel a dočasné uložení materiálu jen v rámci areálu

-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

TO – technická infrastruktura – nakládání s odpady

1) Základní funkční využití: slouží k soustředění staveb a zařízení pro skladování a příp. odstraňování odpadu

2) Vhodné a převládající funkce:

-plochy sběrných dvorů apod.,

-izolační zeleň.

- 3) Přípustné funkce: o plochy související dopravní, případně technické infrastruktury,
- 4) Nepřípustné funkce:
 - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
- 5) Základní podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny
- 6) Zvláštní podmínky: nejsou stanoveny

VD – Drobná a řemeslná výroba a skladování

- 1) Základní funkční využití: slouží k soustředění, výrobních a nevýrobních služeb, zařízení obchodu, ke skladování a spediční činnosti, k nerušící malovýrobě.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
 - obchody
 - prodejní sklady (nábytek aj.)
 - autosalony, autoservisy, půjčovny automobilů, autobazary
 - opravny a půjčovny průmyslového zboží (nářadí, ap.)
 - sklady (pronajímatelné)
 - malé výrobní objekty s nerušícím provozem
 - administrativní plochy
 - výzkumná a technologická střediska
 - veřejná, ochranná a izolační zeleň
 - příslušné komunikace a parkovací plochy.
 - příslušné technické vybavení (trafostanice, regulační stanice, úpravní odpadních vod, odlučovače aj.)
- 3) Přípustné funkce:
 - vodní plochy
 - specifické služby a stravovací zařízení
 - garáže, parkoviště a dopravní zařízení
- 4) Nepřípustné funkce:
 - bydlení s výjimkou pohotovostních bytů
 - zdravotnictví, sociální služby
 - kulturní zařízení
 - sport a rekreace
 - zemědělská výroba nebo chovatelská činnost.
 - veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím,
 - výroba průmyslového charakteru (zejména výroba betonových směsí a výrobků z betonu, výroby asfaltových směsí, stavebních hmot apod.)
 - rozsáhlé skladové areály, logistická centra s vysokými nároky na dopravní obsluhu.
 - veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky, včetně související dopravní obsluhy,
 - překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech, zasahují za hranice areálu,
 - zpracování a úpravy surovin (zejména úpravy a zpracování kamene, šterku, kovů apod.)
- 5) Základní podmínky prostorového uspořádání:
 - koeficient zastavění: max. 40 %

- min. plocha zeleně: 30 %
- výškové omezení max. 10,5 m od rostlého terénu.

6) Zvláštní podmínky:

- parkování vozidel v celém rozsahu v rámci areálu.

ZV, ZV1 – zeleň na veřejných prostranstvích

1) Základní funkční využití: slouží k oddechu obyvatel a návštěvníků, výrazně ovlivňuje kvalitu veřejných prostor a prostranství – veřejně přístupné plochy, skupiny, pásy zeleně a stromořadí s akcentem na okrasnou funkci

2) Vhodné a převládající funkce:

- parky
- veřejné sady
- pietní místa
- aleje, stromořadí, stromové a keřové porosty
- pěší plochy a stezky s lavičkami
- veřejné osvětlení
- drobné vodní plochy a retence
- v ploše ZV1: oplocené sportovní multifunkční hřiště

3) Přípustné funkce:

- pouze trvalé travní porosty
- dětská hřiště a nekrytá neoplocená sportovní zařízení bez vybavenosti
- veřejná sanitární zařízení.
- stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury,
- v ploše ZV1 parkoviště ke sportovnímu areálu
- v ploše ZV1: stánek s občerstvením-pekárna

4) Nepřípustné funkce:

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

5) Základní podmínky prostorového uspořádání:

- v lokalitě Z2-6 bude preferována výsadba autochtonních druhů dřevin

-max. výška oplocení sportovního hřiště v ploše ZV1: 6m

6) Zvláštní podmínky: nejsou stanoveny

ZS – zeleň soukromá a vyhrazená

1) Základní funkční využití: užitkové sady a zahrady

2) Vhodné a převládající funkce:

- výsadba ovocných a užitkových dřevin
- pěstební plochy

3) Přípustné funkce:

- louky.

4) Nepřípustné funkce:

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

5) Základní podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny

6) Zvláštní podmínky: nejsou stanoveny

ZO – zeleň ochranná a izolační

1) Základní funkční využití:

- vytvářet ochrannou bariéru rušivým jevům (dopravě, výrobě, apod.)
- vytvářet doprovod komunikací, příp. obnovených polních cest
- příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny
- ochrana zvýšená ekologická stabilita ve srovnání s okolím

2) Vhodné a převládající funkce:

- izolační a doprovodná zeleň

3) Přípustné funkce:

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

4) Nepřípustné funkce:

- zpevněné plochy
- jakákoliv nová výstavba (s výjimkou staveb uvedených v odst. 3)
- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů
- intenzivní hospodaření na pozemcích
- zneškodňování odpadů vč. dočasných skládek
- sběr rostlin a chytání živočichů
- používání chemických prostředků
- odstavování vozidel.

5) Zvláštní podmínky:

- prostorové regulativy pro stavby uvedené ve článku 3 se stanoví individuálně.

5) Základní podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny

6) Zvláštní podmínky: nejsou stanoveny

VV – toky a plochy vodní a vodohospodářské

1) Základní funkční využití:

- vodní plochy a toky.

2) Vhodné a převládající funkce:

- retenční nádrže, požární nádrže (rybníky).

3) Přípustné funkce:

- koupání (pokud vodní plocha splňuje hygienické parametry).

- mosty a lávky přes vodní tok

4) Nepřípustné funkce:

- jakékoliv jiné využití.

5) Základní podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny

6) Zvláštní podmínky: nejsou stanoveny

ZP – zeleň přírodního charakteru

- 1) Základní funkční využití: veřejná zeleň, která slouží k oddechu obyvatel a zvyšuje ekologickou stabilitu území.
- 2) Vhodné a převládající funkce:
 - plochy zeleně v přírodě blízkém stavu: lesoparky, skupiny a pásy zeleně apod..
- 3) Přípustné využití:
 - trvalé travní porosty,
 - vedení pěších, eventuálně cyklistických stezek.
- 4) Nepřípustné využití:
 - veškeré stavby a činnosti, nesouvisející s hlavním využitím,
- 5) Podmínky prostorového uspořádání:
 - nejsou stanoveny.
- 6) Zvláštní podmínky: nejsou stanoveny

NZ – plochy zemědělské – orná půda

- 1) Základní funkční využití: slouží výhradně k hospodaření na zemědělském půdním fondu (ZPF)
- 2) Vhodné a převládající funkce:
 - hospodaření na zemědělském půdním fondu (včetně pěstebních ploch)
- 3) Přípustné funkce:
 - úcelové komunikace
 - umísťování provizorních staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, telat, letní pastva na žír, letní výběhy, mobilní včelíny aj.
 - izolační a doprovodná zeleň.
- 4) Nepřípustné funkce:
 - nová výstavba
 - oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou I. ochranného pásma vodních zdrojů
 - zneškodňování jakýchkoli odpadů
 - skladování jakýchkoli komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých
 - odstavování vozidel a techniky mimo určené plochy.
- 5) Zvláštní podmínky:
 - koeficient zastavění – 0 %.
- 6) Základní podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny

NL – plochy lesní

- 1) Základní funkční využití:
 - 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) Vhodné a převládající funkce:
 - lesy
 - hospodaření dle oblastních plánů rozvoje lesa, lesních hospodářských plánů nebo lesních hospodářských osnov
 - výstavba a údržba lesní dopravní sítě

- půdoochranná a vodohospodářská biologická i technická opatření
- vedení turistických, cyklistických a běžeckých tras a umístování rozcestníků s tím souvisejících
- jednoduché stavby, využívané k vykonávání práva myslivosti
- vymezení ploch ÚSES.

3) Přípustné funkce:

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

4) Nepřípustné funkce:

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

5) Základní podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny

6) Zvláštní podmínky:

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

NP – plochy přírodní – trvalé travní porosty

1) Základní funkční využití:

- výšena ekologická stabilita ve srovnání s okolím
- příznivé působení na okolní méně ekologicky stabilní části krajiny
- uchování druhového i genového bohatství přirozených druhů organismů.

2) Vhodné a převládající funkce:

- louky a pastviny
- významné krajinné prvky.

3) Přípustné funkce:

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

4) Nepřípustné funkce:

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

5) Základní podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny

6) Zvláštní podmínky: nejsou stanoveny

Pro celé území obce, resp. pro všechny plochy dále platí následující zvláštní požadavky:

- 1) Nová výstavba (zejména objektů pro bydlení) je možná až po vybudování všech inženýrských sítí, v případě splaškové kanalizace včetně jejího napojení na dostatečně kapacitní ČOV a v případě vodovodu zajistit dostatečnou kapacitu vodojemu, a zpevněných komunikací v předmětném území.
- 2) Při územním rozhodování o parcelaci území a při územním rozhodování o umístění staveb na parcelách budou řešeny podmíněné investice (např. přeložky nadzemních elektrických vedení, posílení tlaku vodovodní sítě apod.).
- 3) 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.
- 4) Likvidace dešťových vod ze střech RD bude při vhodných hydrogeologických podmínkách prováděna přímo na jejich jednotlivých pozemcích.
- 5) V časové vazbě na růst zastavěných a zpevněných ploch v řešeném území budou přijata opatření pro zajištění retenční schopnosti krajiny a udržení jejího vodního režimu.
- 6) Jakékoliv stavební zásahy na pozemcích odvodněných systematickou trubní drenáží musí být při územním řízení projednány se Zemědělskou vodohospodářskou správou a investor zajistí na svůj náklad funkčnost tohoto odvodňovacího systému podle pokynů orgánu ochrany ZPF.
- 7) 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.
- 8) Veškeré stavební aktivity (přístup na pozemek, vedení inženýrských sítí aj.) budou vedeny mimo ochranná pásma památných stromů.
- 9) Při výstavbě je nutno dodržovat zásady ochrany zemědělského půdního fondu v souladu s ustanovením § 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, a výstavbu provádět postupně od současně zastavěného území obce, aby nedocházelo ke ztíženému obhospodařování zemědělské půdy.
- 10) Na pozemcích do 50 metrů od lesa v rámci současně zastavěného území podléhají stavební aktivity (ÚR) souhlasu orgánů státní správy lesů. Nové objekty ve vzdálenosti bližší jak 25 metrů od lesa se nepovolují. Na pozemcích do 50 metrů od lesa mimo současně zastavěné území není přípustná jakákoliv stavební aktivita, včetně oplocování aj.
- 11) Pro ochranu ÚSES platí ustanovení zvláštních předpisů; veškeré zásahy do prvků územního systému ekologické stability, včetně jejich ochranných pásem musí být projednány s orgánem ochrany přírody.
- 12) Následující seznam vyjmenovaných staveb upřesňuje stavby (resp. jejich rekonstrukce, příp. jejich likvidace), pro které je k vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení vždy nutné stanovisko VUSS Praha: výstavba, rekonstrukce, likvidace železničních tratí, objektů na nich a přidružených objektů a zařízení; výstavba, rekonstrukce, likvidace dálnice, silniční sítě I. – III. třídy, vč. objektů na nich a přidružených objektů a zařízení; výstavba, rekonstrukce, likvidace letišť všech druhů, včetně jejich ochranných pásem a přidružených objektů a zařízení; výstavba, rekonstrukce, likvidace údolních přehrad, vodních nádrží, kanálů, průplavů, splavných vodních

toků a přidružených objektů a zařízení, včetně protipovodňových; výstavba, rekonstrukce, likvidace jaderných a energetických zdrojů, transformačních stanic, rozvoden a rozvodů elektrické energie od 22 kV výše; výstavba rekonstrukce, likvidace produktovodů a ropovodů, vč. přidružených objektů a zařízení; trhačí práce, výstavba, rekonstrukce dolů, lomů s použitím elektrického roznětu; výstavba, rekonstrukce, likvidace úložišť vyhořelého jaderného paliva, skladů nebezpečných toxických, hygienicky závadných materiálů, látek a odpadů rozsáhlých skládek odpadů; výstavba, rekonstrukce, likvidace nemocnic, velkých výrobních závodů, chemických závodů a podniků se zbrojní výrobou a výrobou munice; výstavba radioelektronických a telekomunikačních zařízení vyzařující elektromagnetickou energii všeho druhu (radiové vysílače, TV, TVP základnové stanice radiotelekomunikačních sítí, radioreléová stanice, radiolokační, radionavigační, telemetrická zařízení) vč. jejich anténních systémů a nosičů (i těch, jejichž stavba je povolována na základě oznámení) a požadovaných ochranných pásem; výstavba telekomunikačních budov, objektů a telekomunikačních sítí; výstavba objektů, konstrukcí a zařízení vyšších než 30 m nad terénem.

Stanovisko VUSS Praha je nutné též v případě návrhů ÚPD a návrhů na vydání územního rozhodnutí o chráněném území nebo o ochranném pásmu.

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

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

V územním plánu jsou navrženy **veřejně prospěšné stavby**, pro které lze pozemky **vyvlastnit** v oblasti technické infrastruktury:

WT1 – kanalizace a vodovod v ulici Příčná

WT2 - rozšíření areálu ČOV

V územním plánu jsou navrženy **veřejně prospěšná opatření**, pro které lze **vyvlastnit**

protihlukové zemní valy:

WZ1a, b – protihlukový zemní val kolem silnice II/101

ÚSES:

WR 1 – LBC 59

WR 2a, b – LBC 49

WR 3 – LBC 4

WR 4 – LBK 57

WR 5 – LBK 7

WR 6 – LBK70

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou graficky znázorněny ve výkrese B4.

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

Nejsou vymezeny.

Ai. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

- textová část (A) obsahuje 28 stran (formát A4),
- grafická část (B) obsahuje 4 výkresy v měř. 1 : 5 000;
Po nabytí účinnosti změny č.2 se nahradí celá Grafická část B platného ÚP Dobřejovic těmito 4 výkresy úplného znění ÚP Dobřejovic po vydání změny č.2:
výkres B1 - Základní členění území 1:5000
výkres B2 - Hlavní výkres) 1:5000
výkres B3 - Výkres dopravní a technické infrastruktury 1:5000
výkres B4 - Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1:5000
- odůvodnění územního plánu (C) obsahuje 19 stran (formát A4)
- grafická část odůvodnění územního plánu (D) obsahuje 2 výkresy v měř. 1 : 5 000, 1 výkres v měřítku 1 : 25 000

Aj. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

Územní plán se vymezení takových ploch nevyskytuje.

Ak. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE PROVĚŘENÍ ZMĚN JEJICH VYUŽITÍ ÚZEMNÍ STUDIÍ PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ, A DÁLE STANOVENÍ LHŮTY PRO POŘÍZENÍ ÚZEMNÍ STUDIE, JEJÍ SCHVÁLENÍ POŘIZOVATELEM A VLOŽENÍ DAT O TÉTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI

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

přestavbová lokalita:

P1 – smíšené plochy "U parku"

Studie navrhne členění rozsáhlé plochy na dílčí areály, dopravní obsluhu území (vč. parkování) a plochy pro veřejnou zeleň. Studie bude zahrnovat též navazující plochu zeleně Z42, ve které vymezí pěší trasy pro spojení nových aktivit s centrem obce.

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

AI. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE POŘÍZENÍ A VYDÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU PODMÍNKOU PRO ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH JEJICH VYUŽITÍ A ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU V ROZSAHU DLE PŘÍLOHY Č. 9 VYHL. Č. 500/2006 SB.,

Územní plán ve znění Změny č. 3 vymezuje plochu, ve které je rozhodování o změnách podmíněné již pořízeným regulačním plánem Nad pražskou cestou. Jedná se o zastavitelnou plochu Z7 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. Změnou č.2 byl vypouštěn ~~u zastavitelné plochy Z7 podmínku vydání regulačního plánu a současně vypouští~~ text jeho Zadání.

Am. STANOVENÍ POŘADÍ ZMĚN V ÚZEMÍ (ETAPIZACE)

Územní plán nestanovuje pořadí změn v území. Územní plán však podmiňuje využití: - využití lokality pro bydlení Z13 je možné až po realizaci vybudování ochranného zemního valu, příp. jiném protihlukovém řešení
- využití lokalit pro bydlení Z 18, Z19, Z20 je podmíněno vybudováním záchytného příkopu pro splachy z polí (dle komplexních pozemkových úprav)

An. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB, PRO KTERÉ MŮŽE VYPRACOVÁVAT ARCHITEKTONICKOU ČÁST PROJEKTOVÉ DOKUMENTACE JEN AUTORIZOVANÝ ARCHITEKT

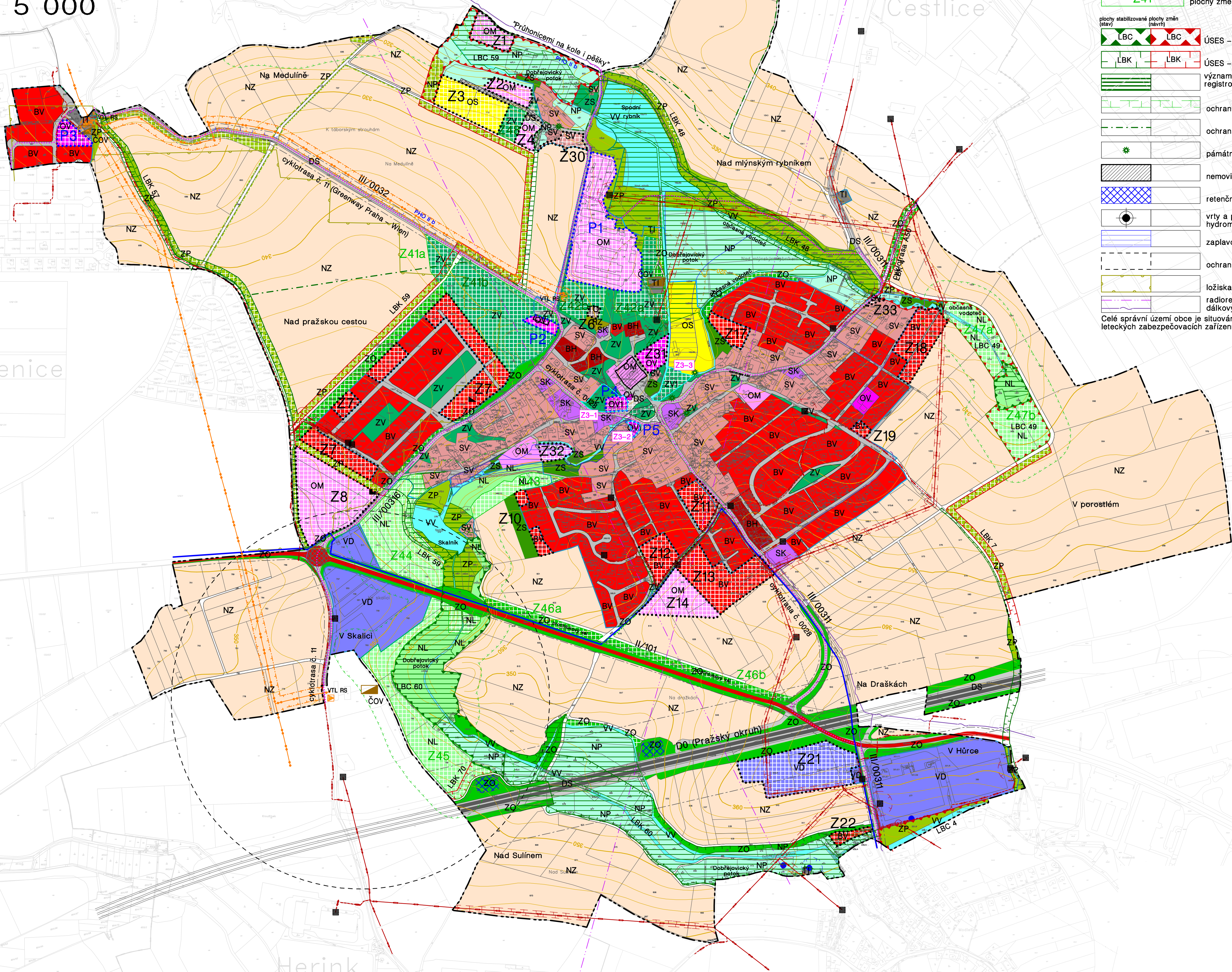
V územním plánu tato potřeba nevystává, jinak platí ustanovení § 158 zákona č. 183/2006 Sb.

Ao. VYMEZENÍ STAVEB NEZPŮSOBILÝCH PRO ZKRÁCENÉ STAVEBNÍ ŘÍZENÍ PODLE § 117 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V rámci územního plánu se takové lokality nevymezují.

ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘEJOVIC

1 : 5 000



	údaje mapy KN – platnost ke dni 4. 2. 2022
	hranice řešeného území
	lokality změny č. 3
	zastavěné území k 4. 2. 2022
	zastavitelné plochy
	plochy přestavby
	plochy změn v krajině
	ÚSES – lokální biocentrum
	ÚSES – lokální biokoridor
	významné krajinné prvky registrované (VKPR)
	ochranné pásmo lesa
	ochranné pásmo Průhonického parku
	památné stromy
	nemovitě kulturní památky a areály
	retenční usazovací nádrž
	vrty a prameny českého hydrometeorologického ústavu (ČHMÚ)
	zaplavované území
	ochranné hlukové pásmo obalovny
	ložiska nebilancovaná a nevýhradní radioreléová trasa dálkový telekomunikační kabel
Celé správní území obce je situováno ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany.	

SV		plochy stabilizované plochy změn (návrh)	plochy smíšené obytné venkovské
BV			bydlení – v rodinných domech venkovské
BH			bydlení v bytových domech
RZ			rekreace zahrádkové osady
OV			občanské vybavení veřejná infrastruktura
OM			občanské vybavení komerční zařízení malá a střední
OS			občanské vybavení tělovýchovná a sportovní zařízení
SK			plochy smíšené obytné komerční
DS			dopravní infrastruktura silniční
TI			technická infrastruktura inženýrské sítě
TO			technická infrastruktura nakládání s odpady
VD			drobná a řemeslná výroba a skladování
ZV			zeleň na veřejných prostranstvích
ZS			zeleň soukromá a vyhrazená
ZO			zeleň ochranná a izolační
ZP			zeleň přírodního charakteru
VV			toky a plochy vodní a vodohospodářské
NZ			plochy zemědělské – orná půda
NL			plochy lesní
NP			plochy přírodní trvalé travní porosty
			dálnice, rychlostní silnice
			silnice II. třídy
			silnice III. třídy
			místní obslužné komunikace
			ostatní cesty a účelové komunikace
			ochranné pásmo komunikací
			hlavní cyklistické trasy
			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
			čistiřna odpadních vod
			ochranné pásmo ČOV
			čerpací stanice kanalizace

ODŮVODNĚNÍ
ZMĚNY Č. 3 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘEJOVIC

OD1 koordinační 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

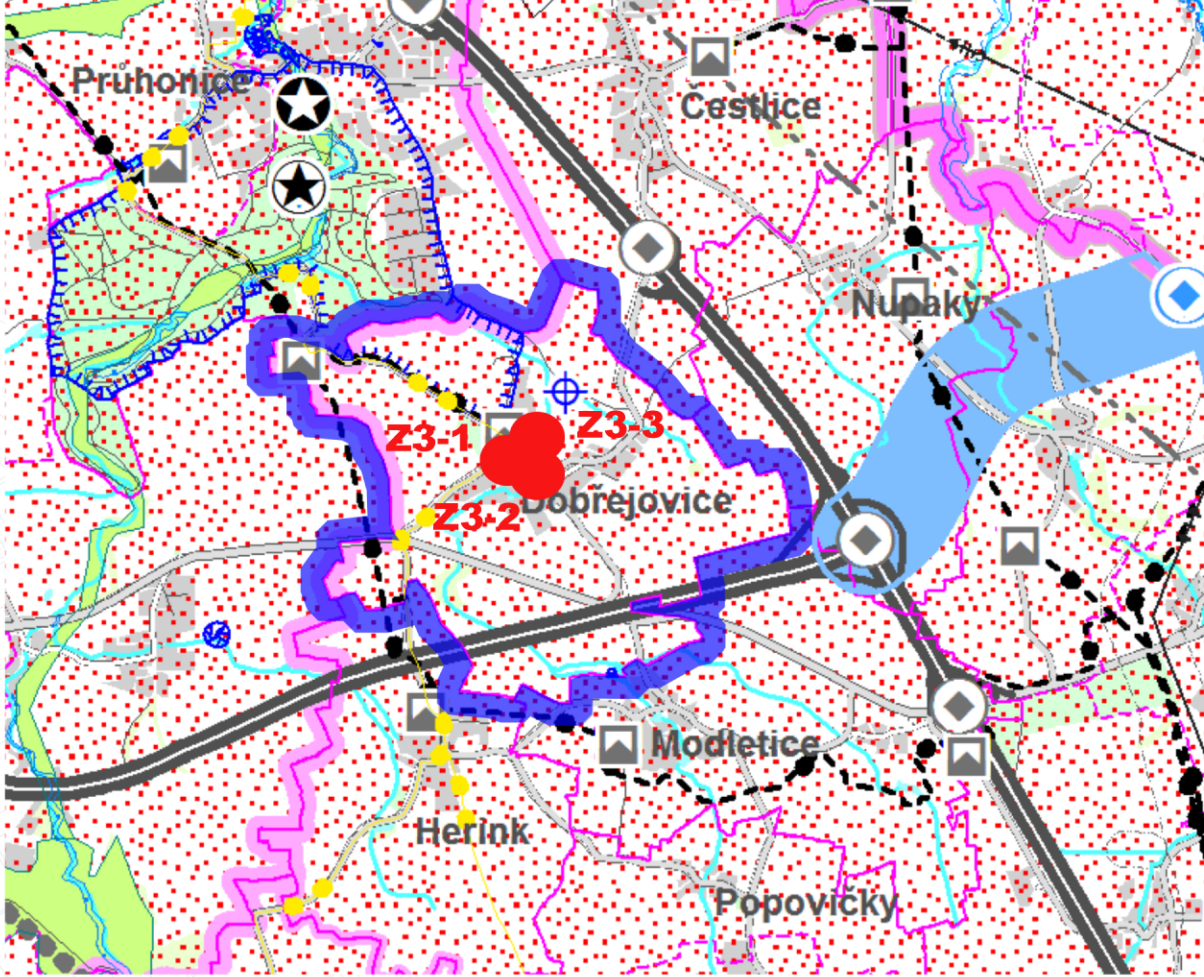
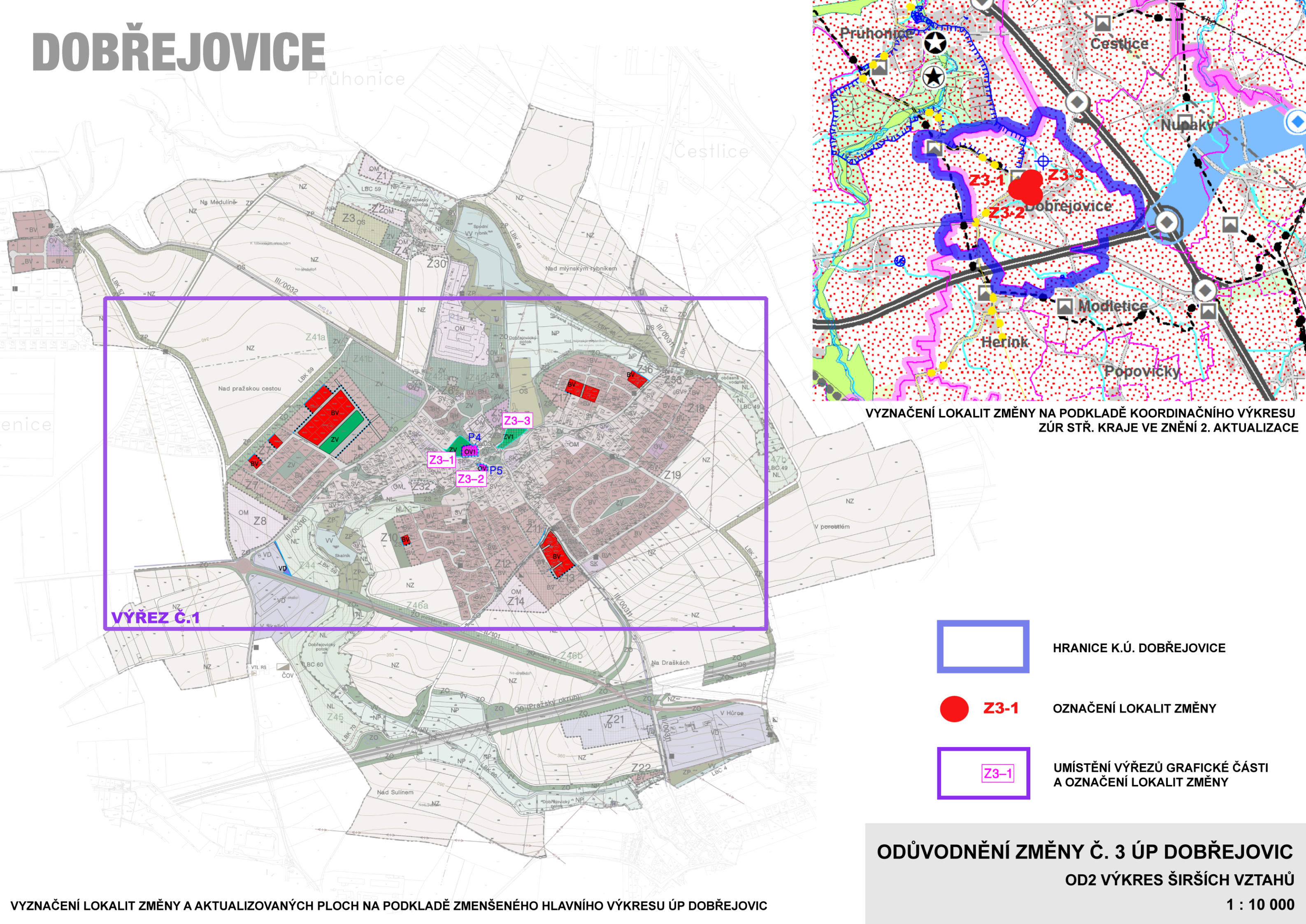
ZPRACOVATELÉ:
ING. AKAD. ARCH. PETR FOGLAR
ING. ARCH. ZUZANA FOGLAROVÁ
ING. ARCH. JAKUB KOLÍN

POŘIZOVATEL:
OBEČNÍ ÚŘAD DOBŘEJOVIC
STAROSTA: MARTIN SKLENÁŘ
NA NÁVSI 26, DOBŘEJOVICE, 251 01 ŘÍČANY 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 99/1560, 140 02 PRAHA 4
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH
TEL. 241 444 053, email: prisvich@prisvich.cz

DATUM ZPRACOVÁNÍ: 03/2022
ČÍSLO PARÉ:

DOBŘEJOVICE



VYZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY NA PODKLADĚ KOORDINAČNÍHO VÝKRESU
ZÚR STŘ. KRAJE VE ZNĚNÍ 2. AKTUALIZACE

VÝŘEZ Č.1



HRANICE K.Ú. DOBŘEJOVICE



Z3-1

OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY



Z3-1

UMÍSTĚNÍ VÝŘEZŮ GRAFICKÉ ČÁSTI
A OZNAČENÍ LOKALIT ZMĚNY

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY Č. 3 ÚP DOBŘEJOVIC OD2 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ