



Územní plán DOBŘEJOVIC

Úplné znění po vydání změny č. 3

A – textová část 09/2022

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI	
Správní orgán, který poslední změnu (změnu č.3) Územního plánu Dobřejovic vydal: Zastupitelstvo obce Dobřejovice	otisk úředního razítka
Název: ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘEJOVIC -ÚPLNÉ ZNĚNÍ PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č. 3	
Pořadové číslo poslední změny: změna č. 3	
Datum nabytí účinnosti poslední změny: 27. září 2022	
Pořizovatel: Obecní úřad Dobřejovice	Podpis (oprávněná úřední osoba pořizovatele)
Oprávněná úřední osoba pořizovatele- jméno a příjmení: Martin Sklenář	
Funkce: starosta obce	

POŘIZOVATEL

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

**ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ
POŘIZOVATEL**

PRISVICH, s.r.o.
NAD ORIONEM 140,
252 06 DAVLE, IČ 271101053
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

**ZPRACOVATEL ÚPLNÉHO
ZNĚNÍ A ZMĚNY Č. 3**

FOGLAR ARCHITECTS
KUBIŠTOVA 6/1101,
PRAHA 4, IČ 66473021
KANCELÁŘ TROJICKÁ 1/386,
128 00 PRAHA 2
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,
VEDOUCÍ
ING. JAROSLAV SMÍŠEK
TEL. 252 280 946,
FAX 257 280 775

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 umístování	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.....	29
Am. Stanovení pořadí změn v území (etapizace)	29
An. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt	29
Ao. Vymezení staveb nezpůsobitelných pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 st.zákona.....	29

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

- B1. Výkres základního členění území
- B2. Hlavní výkres
- B3. Výkres koncepce dopravní a technické infrastruktury
- B4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

D1. Koordinační výkres

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. 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.

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 ZELENĚ

Ac1. Urbanistická koncepce

Obec je tvořena jedním sídlem s převážně obytným charakterem. Většinu obslužných funkcí (školství, 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 – 3,373 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
- Z8 – 2,717 ha - občanské vybavení komerční zařízení malá a střední - OM
- Z10 – 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 – 1,867 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
- Z14 – 1,229 ha - občanské vybavení komerční zařízení malá a střední - OM
- Z17 – 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 lesní	10,168 ha
ZO	zeleň ochranná a izolační – protihlukový val 1,145 ha a další plochy.	

Ad. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEJÍ UMÍSTĚVÁNÍ

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 Dobřejevického 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 BSK_5 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 severojižní 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 TEPLEM

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 mimolesní 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 Dobřejevického potoka

číslo: LBK 60 typ: lokální biokoridor

geobiocenologická typizace: 2BC4-5

velikost (ha)/délka (km): 1,11 km

název: K Herinku číslo: LBK 70

typ: lokální biokoridor

geobiocenologická typizace: 2BC3

velikost (ha)/délka (km): 0,09

název: V porostlém číslo: LBK 7

typ: lokální biokoridor

geobiocenologická typizace: 2BC3

velikost (ha)/délka (km): 0,98 km

název: Nad Mlýnským rybníkem

číslo: LBK 48 typ: lokální biokoridor

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

velikost (ha)/délka (km): 0,92 km

název: Od Rouskovy stodoly číslo: LBK 4

typ: lokální biokoridor

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

velikost (ha)/délka (km): 0,23 km

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 (lokality Z2) a LBK 48 (lokality 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 dvojdům
- pro pozemky parc. č. 472/1 a st. 92 není stanovena minimální velikost stavebních pozemků pro samostatný rodinný dům nebo rodinný dvojdům
- koeficient zastavění: max. 25 % plochy pozemku pro samostatný rodinný dům nebo dvojdům
- min. 60 % plochy pozemku nebude zastavěno a bude využito pro užitkovou nebo okrasnou zeleň pro samostatný rodinný dům nebo dvojdům
- 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
- předškolní 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 předškolní 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

- v navazujících řízeních u nejbližších stávajících staveb pro bydlení bude prokázáno splnění hygienických limitů hluku v chráněném venkovním prostoru staveb, popř. v chráněném venkovním prostoru, z provozu lokalit Z3-1 a Z3-2

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, úpravný 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 běžkařských 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, rozveden 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 PO VYDÁNÍ ZMĚNY Č.3

- textová část (A) obsahuje 29 stran (formát A4),

- grafická část (B) obsahuje 4 výkresy v měř. 1 : 5 000;

Po nabytí účinnosti změny č. 3 se nahradí celá Grafická část B platného ÚP Dobřejovic těmito 4 výkresy úplného znění ÚP Dobřejovic po vydání změny č.3:

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

- grafická část odůvodnění územního plánu (D) obsahuje 1 výkres v měř. 1 : 5 000:

výkres D1 – Koordinační výkres 1:5000

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 vymezení 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 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 nevyvstává, 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.