



územní plán **DOBŘEJOVIC**

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
správní orgán, který ÚP vydal	Zastupitelstvo obce Dobřejovice usnesení č. 2010/03/03/05 ze dne 8. prosince 2010	razítko:
číslo jednací a datum vydání	čj. 306/2010 ze dne 8. prosince 2010	
datum nabytí účinnosti ÚP	24. prosince 2010 OOP č. 1/2010	
oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno, příjmení funkce	Obecní úřad Dobřejovice Ing. Marie Žilíková starostka obce	podpis:

POŘIZOVATEL:**Obec Dobřejovice**

Na Návsi 26

251 01 Říčany

v zastoupení: Ing. Marie Žilíková, starostka

VÝKONNÝ POŘIZOVATEL:**PRISVICH, s. r. o.**

sídlo: Na náměstí 63, 252 06 Davle

kancelář: Zelený pruh 99/1560, 142 02 Praha 4

v zastoupení: Ing. Ladislav Vich, jednatel

ZPRACOVATEL:**AURS, spol. s r. o.**

Hládkov 920/12

169 00 Praha 6

v zastoupení: Ing. arch. Blanka Almásyová, jednatel

Urbanismus:	Ing. arch. Milan Körner, CSc. (autorizace ČKA č. 00 025) Ing. arch. Blanka Almásyová (autorizace ČKA č. 02 391) Ing. Lenka Pacalová
Demografie:	Ing. arch. Milan Körner, CSc.
Doprava:	Ing. arch. Milan Körner, CSc.
Vodní hospodářství:	Ing. Miroslav Cihlář (autorizace ČKAIT č. 0004776)
Energetika a spoje:	Václav Perný (autorizace ČKAIT č. 0002682)
Krajina, ÚSES:	Ing. Vladimír Mackovič (autorizace ČKA č. 00 652) Ing. Eva Warausová
Digitální zpracování:	Ing. Lenka Pacalová

Obsah územního plánu

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Aa. Vymezení zastavěného území	5
Ab. Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	5
Ab1. Rozvoj území obce	5
Ab2. Ochrana a rozvoj hodnot	5
Ac. Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně	5
Ac1. Urbanistická koncepce	5
Ac2. Vymezení zastavitelných ploch	6
Ac3. Vymezení ploch přestavby	7
Ac4. Systém sídelní zeleně	7
Ac5. Přehled navrhovaných ploch	7
Ad. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění	8
Ad1. Doprava	8
Ad2. Vodní hospodářství	9
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	12
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 zajištění obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	25
Ah. Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo	25
Ai. Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	25
Aj. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	26
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	26
Al. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu	26
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 ..	29
Ao. Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona	29

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

- B1. Základní členění území
- B2. Hlavní výkres
- B3. Doprava
- B4. Vodní hospodářství
- B5. Energetika a spoje
- B6. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací

Obsah odůvodnění územního plánu**C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU**

Ca. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem	30
Cb. Údaje o splnění zadání	31
Cc. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území	31
Cc1. Koncepce rozvoje obce, plochy s rozdílným způsobem využití.....	31
Cc2. Limity využití území.....	33
Cc3. Koncepce dopravního řešení.....	34
Cc4. Koncepce technické infrastruktury	36
Cc5. Koncepce ochrany krajiny, civilizačních a kulturních hodnot v území.....	40
Cc6. Koncepce návrhu ÚSES.....	40
Cc7. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění.....	44
Cc8. Koncepce řešení požadavků civilní ochrany	44
Cc9. Koncepce ochrany životního prostředí	46
Cd. Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno	47
Ce. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa	47

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

- D1. Koordinační výkres
- D2. Výkres širších vztahů (1 : 50 000; zařazen do textové části)
- D3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Aa. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

Zastavěné území je vymezeno jednak platným územním plánem, dále aktualizovanou katastrální mapou ke dni 24. 11. 2008 a ověřeno průzkumy v terénu. Zastavěné území je znázorněno ve všech výkresech grafické části územního plánu, kromě výkresů B6 (veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace) a D2 (širší vztahy).

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 zeleně.

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

Dobřejovice 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.

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 – 1,240 ha - občanské vybavení/tělovýchovná a sportovní zařízení – OS
- Z4 – 0,189 ha - občanské vybavení/komerční zařízení malá a střední – OM
- Z5 – 0,024 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
- Z6 – 0,132 ha - technická infrastruktura – nakládání s odpady (sběrný dvůr) – TO
- Z7 – 10,714 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
- Z8 – 2,717 ha - občanské vybavení komerční zařízení malá a střední - OM
- Z9 – 1,206 ha - drobná a řemeslná výroba a skladování - VD
- Z10 – 0,416 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 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
- Z14 – 1,229 ha - občanské vybavení komerční zařízení malá a střední - OM
- Z15 – 0,331 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
- Z16 – 0,218 ha - bydlení v rodinných domech venkovské – BV
- Z17 – 1,888 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
- Z20 – 1,089 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.

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

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

Ac5. Přehled navrhovaných ploch

<i>kód</i>	<i>funkce</i>	<i>rozsah celkem</i>
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	
navrhované plochy zeleně	
ZV veřejná zeleň	5,324 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 UMÍSTĚOVÁNÍ

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 l/s, v denním maximu $Q_m = 220,44 \text{ m}^3/\text{den}$, tj. 2,66 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 přivodů 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 obvodě 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.

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 NE-ROSTŮ 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).

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 vrbíci

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 čistiřnou 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 – 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 – 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;

- 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 – 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 (u ploch nově navrhovaných)
 - 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 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 (pozn. týká se pouze existující plochy; územní plán ne navrhuje nové plochy s tímto způsobem využití)

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 – 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.

3) Přípustné funkce:

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

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

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).
- 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 (v územním plánu nejsou navrhovány nové plochy)

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 – (pozn. týká se pouze existujících ploch; územní plán nenavrhuje nové plochy s tímto způsobem využití)

1) Základní funkční využití: plocha slouží 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.

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 (pozn. týká se pouze existujících ploch; územní plán nenavrhuje nové plochy s tímto způsobem využití)

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

6) Zvláštní podmínky: nejsou stanoveny

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:

- 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
- opravy a půjčovny průmyslového zboží (náradí, ap.)
- sklady (pronajimatelné)
- 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,
 - 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,
- 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 – 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
- 3) Přípustné funkce:
- pouze trvalé travní porosty
 - dětská hřiště a nekrytá neoplocená sportovní zařízení bez vybavenosti
 - veřejná sanitární zařízení.
- 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: nejsou stanoveny
- 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).
- 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)
- 1) Přípustné funkce:
 - účelové komunikace
 - umístování provizorních staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, telat, letní pastva na žir, letní výběhy, mobilní včelíny aj.
 - izolační a doprovodná zeleň.
- 2) 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.
- 3) Zvláštní podmínky:
 - koeficient zastavění – 0 %.
- 5) Základní podmínky prostorového uspořádání: nejsou stanoveny
- 6) Zvláštní podmínky: 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:

- 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:

- 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 síť 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, rozvodů a rozvodů elektrické energie od 22 kV výše; výstavba rekonstrukce, likvidace produktovodů a ropovodů, vč. přidružených objektů a zařízení; tržací 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** a pro které lze uplatnit možnost **předkupního práva**:

v oblasti technické infrastruktury:

WT1 – kanalizace a vodovod v ulici Příčná

V územním plánu jsou navrženy **veřejně prospěšná opatření**, pro které lze vyvlastnit a pro které lze uplatnit možnost **předkupního práva**:

protihlukové zemní valy:

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

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou graficky znázorněny ve výkrese B6.

Ah. VYMEZENÍ DALŠÍCH VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

V územním plánu jsou navrženy **veřejně prospěšná opatření**, pro která lze uplatnit jen možnost **předkupního práva**:

ÚSES:

PU1 – LBC 59

PU2a, b – LBC 49

PU3 – LBC 4

PU4 – LBK 57

PU5 – LBK 7

PU6 – LBK70

Veřejně prospěšné stavby a opatření jsou graficky znázorněny ve výkrese B6.

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

- textová část (A) obsahuje 29 stran (formát A4),
- grafická část (B) obsahuje 6 výkresů v měř. 1 : 5 000;
- 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 STUDII 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.

Pořízení územní studie, její schválení a vložení dat o studii do evidence územně plánovací činnosti se předpokládá do 3 let od vydání územního plánu.

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 vymezuje následující plochu (rozvojovou lokalitu), ve které je pořízení a vydání **regulačního plánu** podmínkou pro rozhodování o změnách jejího využití:

zastavitelná plocha Z7 – NÁVRH ZADÁNÍ REGULAČNÍHO PLÁNU:

a) Vymezení řešeného území

Dotčená rozvojová lokalita je definována v územním plánu obce a dále je vymezena grafickou přílohou B1. Výkres základního členění území.

b) Požadavky na vymezení pozemků a jejich využití

Funkční využití řešeného území je územním plánem stanoveno pro obytnou zástavbu v souborech rodinných domů, doprovodnou izolační zeleň a dopravní obslužnost. Minimálně 30 % řešeného území bude použito na veřejné prostory (místní komunikace, veřejná prostranství a veřejná zeleň, vč. dětských hřišť).

Cílem regulačního plánu je navrhnout optimální využití území a stanovit urbanistické a architektonické hodnoty jeho ochrany. Regulační plán bude řešit:

- napojení území na silnici III/00316
- řešení pěších propojení k centru obce
- veřejná prostranství včetně parkování pro veřejnost
- podmínky pro umístění staveb (uliční a stavební čáry)
- pravidla pro prostorovou regulaci staveb
- pravidla pro prostorovou regulaci doplňkových staveb
- opatření pro zklidnění průjezdné dopravy

- pravidla pro umístění parkovacích a odstavných stání a garáží vozidel uživatelů jednotlivých parcel
- pravidla pro využití jednotlivých parcel a využití parteru (1. nadzemní podlaží) staveb
- pravidla pro vymezení ploch pro doprovodnou zeleň
- pravidla pro šířkové parametry komunikací
- pravidla pro napojení na technickou infrastrukturu

Na pozemcích určených pro zástavbu rodinnými domy bude navrženo oddělení pozemků pro systém individuální zástavby na jednotlivých parcelách obslužených vnitřními komunikacemi. Plocha určená k zástavbě rodinnými domy po odečtení plochy pro veřejný prostor bude výhradně využita pro individuální rodinné domy. Budou stanovena a projednána přesná regulativa zahrnující minimální velikost parcel dále nedělitelných, procento zastavitelnosti parcel (max. 25 %) s minimální plochou zeleně (60 %), podlažnost (jedno nadzemní podlaží a podkroví s max. výškou 9,0 m), sklon a typy střech, barevnost fasád. Určujícím pro umístění staveb bude stanovení stavební čáry, určení vstupu na pozemek a způsob připojení na inženýrské sítě. Dále budou stanovena přesná regulativa pro ploty do veřejných prostor a přesná regulativa pro umístění garáží.

Cca 5 % lokality navrhnout pro veřejné vybavení (např. mateřská školka apod.), příp. vymežit plochy, kde bude možné využití přízemí RD pro služby apod.

Zásadním požadavkem regulačního plánu je realizace plného infrastrukturního zainvestování všech budoucích stavebních pozemků a komfortní dopravní obslužnosti včetně řešení problematiky dopravy v klidu.

Stanoví se tyto požadavky na vybudování sítí veřejné infrastruktury:

Komunikace: komunikace budou navrženy v následujících minimálních šířkových standardech:

- hlavní obslužné místní komunikace: jízdní pruh $2 \times 3,0 \text{ m} = 6,0 \text{ m}$ + bezpečnostní odstupy $2 \times 0,5 \text{ m}$ + jednostranný chodník $1,5 \text{ m}$ + zelený pruh po druhé straně $2,0 \text{ m} = 10,5 \text{ m}$ celkem
- ostatní obslužné komunikace: jízdní pruh $2 \times 3 \text{ m}$, + bezpečnostní odstupy $2 \times 0,5 \text{ m}$ + jednostranný chodník $1,5 \text{ m} = 8,5 \text{ m}$ celkem.

Kanalizace: bude řešena jako oddílná splašková kanalizace gravitační pokud to spádové poměry umožní

Vodovod: bude napojen na stávající vodovodní řad a s ním zokruhován

Elektr. energie: stávající nadzemní vedení VN v rozvojové lokalitě bude uloženo do země v budoucích obslužných komunikacích

Veřejné osvětlení: stožáry veřejného osvětlení budou řešeny jednotně.

Dále bude řešeno odvodnění dešťových vod z komunikací, budou řešena stání pro kontejnery na komunální odpad a uložení datové a telefonní sítě.

V rámci veřejného prostoru bude navrženo několik dětských hřišť a vnitřní izolační zeleň.

c) Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Prvořadým úkolem regulačního plánu je vytvoření předpokladů pro takovou novou zástavbu dosud nezastavěného území, která jednak zajistí výstavbu rodinných domů s dostatkem veřejné zeleně a veřejného prostoru a jednak vhodným způsobem obohatí a dotvoří charakter sídla. Regulační plán stanoví podmínky souladu s okolní zástavbou a napojení na její strukturu.

Regulační plán stanoví etapizaci využití území tak, aby nebyla negativně ovlivněna organizace půdního fondu a jeho obhospodařování.

V širších vztazích regulační plán zahrne prověření pěších vazeb přes sousední plochu zeleně Z41b.

d) Požadavky na veřejně prospěšné stavby a na veřejně prospěšná opatření

Veřejně prospěšné stavby ani veřejně prospěšná opatření nejsou v řešeném území stanoveny.

e) Požadavky na asanace

Požadavky na asanace nejsou.

f) Další požadavky vyplývající z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů (např. požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby, území ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

Z územně analytických podkladů a ze zvláštních právních předpisů nevyplývají další požadavky pro navrhovanou lokalitu.

g) Výčet druhů územních rozhodnutí, které regulační plán může nahradit

Regulační plán nahradí v řešených lokalitách tato územní rozhodnutí:

- územní rozhodnutí o dělení nebo scelování pozemků pro určení parcelace území,
- územní rozhodnutí o umístění staveb komunikací,
- územní rozhodnutí o umístění staveb inženýrských sítí: vodovodních řadů, kanalizačních řadů, řadů STL plynovodu, TS a rozvodů NN, veřejného osvětlení, sdělovacích kabelů,

Regulační plán nenahradí územní rozhodnutí o umístění inženýrských sítí mimo vlastní řešenou lokalitu. Jde o stavby přírodních vodohospodářských, popřípadě energetických sítí (vodovodní zásobovací řad, kanalizační řad, popřípadě přeložky el. VN vedení).

h) Případný požadavek na posuzování vlivu záměru obsaženého v regulačním plánu na životní prostředí podle zvláštního předpisu, včetně případného požadavku na posouzení vlivů záměru na evropsky významnou lokalitu nebo ptačí oblast

Řešení regulačního plánu nebude mít negativní vliv na udržitelný rozvoj území, řešení nevyvolává potřebu zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

Území řešené regulačním plánem nezasahuje do evropsky významných lokalit nebo ptačích oblastí.

i) Požadavky na plánovací smlouvu a dohodu o parcelaci

Vydání regulačního plánu je podmíněno uzavřením plánovací smlouvy o spoluúčasti žadatele o vydání regulačního plánu (dále jen „žadatel“) na vybudování nové nebo úpravách stávající veřejné infrastruktury v rozsahu přílohy č. 13 vyhlášky č. 500/2006 Sb.

V případě, že k pozemkům v ploše řešené regulačním plánem nemá žadatel potřebné právo, doloží dohodu o parcelaci zpracovanou dle přílohy č. 12 vyhlášky č. 500/2006 Sb., tento požadavek se neuplatní, pokud lze pozemky vyvlastnit nebo vyměnit.

j) Požadavky na uspořádání obsahu návrhu regulačního plánu a obsahu jeho odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Zpracování návrhu regulačního plánu a jeho odůvodnění je požadováno v minimálním obsahu stanoveném přílohou č. 11 vyhlášky č. 500/2006 Sb. a v počtu 4 vyhotovení.

Výkresy grafické části budou zpracovány v měřítku 1 : 1000.

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 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA

V rámci územního plánu se takové lokality nevymezují.

C. ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Ca. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ, VČETNĚ SOULADU S ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM

Obec Dobřejovice je dle Politiky územního rozvoje (PÚR 2008), schválené vládou České republiky 20. 7. 2009, součástí rozvojové oblasti OB1 Praha. Pro řešení územního plánu Dobřejovic nevyplývají z PÚR 2008 žádné konkrétní požadavky.

Územně plánovací dokumentace kraje, Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR), nebyla dosud podle § 41 stavebního zákona vydána. Zastupitelstvem Středočeského kraje bylo usnesením č. 38-26/2008/ZK ze dne 18. června 2008 schváleno zadání prvních ZÚR Středočeského kraje podle § 187, odst. 4 stavebního zákona, které pro řešené území územního plánu nestanovuje žádné cíle či požadavky. Jsou však zpřesňovány rozvojové oblasti. Území jihovýchodně hl. m. Prahy, v koridoru dálnice D1 (po Mirošovice), je jedním z nejvýznamnějších rozvojových oblastí v rámci celé ČR.

Územím obce Dobřejovice prochází trasa silničního okruhu kolem Prahy (SOKP); její jižní část od Lahovic (MÚK s R4) po novou MÚK na D1 v prostoru Nupak by měla být dokončena v r. 2010.

Z nadřazené územně plánovací dokumentace existuje v současné době územní plán velkého územního celku (ÚP VÚC) Pražského regionu, schválený usnesením č. 55-15/2006/ZK Zastupitelstva Středočeského kraje dne 18. prosince 2006. V souladu s přechodnými ustanoveními §187, odst. 7 a § 189, odst. 2 stavebního zákona, nevyplývají z jeho závazné části pro řešené území žádné konkrétní požadavky. Tato dokumentace na území Dobřejovic sleduje realizaci výše uvedeného SOKP.

Tento okruh v kategorii rychlostní silnice (R1) by měl propojit radiální dálnice a silnice směřující do hl. m. Prahy a přenášet tranzitní, zejména těžkou nákladní dopravu. Tím by mělo dojít k poklesu zatížení silniční sítě uvnitř tohoto okruhu; týká se to i silnice II/101.

Obec Dobřejovice sousedí s obcemi:

Průhonice (na severu) – nepředpokládá se propojování zastavitelného území;

Čestlice (na severovýchodě) – určitý rozvoj je uvažován při nové MÚK Čestlice jih;

Nupaky (na východě) – tato obec sleduje svůj rozvoj severovýchodně dálnice D1;

Modletice (na jihovýchodě) – podstatná část území obce je již zastavěna areály logistiky, výroby a jiných ekonomických aktivit. Tato zóna v malém rozsahu též zasahuje do k. ú. Dobřejovic. Zóna bude od vlastního sídla Dobřejovice oddělena novou trasou SOKP;

Herink (na jihu) – rozvojové záměry jsou realizovány jižně sídla;

Jesenice (na západě), částí (k. ú.) Osnice – rozvoj je soustředěn především v území jižně Průhonického parku, v malém rozsahu zde též přesahuje do k. ú. Dobřejovice

Z hlediska širších územních vztahů jsou respektovány vazby řešeného území na okolní obce a řešení územního plánu je podle potřeby koordinováno s jejich územními plány.

Cb. ÚDAJE O SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Obec Dobřejovice měla schválený ÚPN SÚ v červnu 2000. Následně byly zpracovány změny č. 1 (schválena v říjnu 2002) a č. 2 (schválena v červenci 2005).

Zastupitelstvo obce rozhodlo na svém zasedání 17. října 2007 o pořízení nového územního plánu, který podle § 188, odst. 1 stavebního zákona nahradí výše uvedený ÚPN SÚ.

Zadání územního plánu obce bylo v celém rozsahu splněno.

Po společném jednání a jeho vyhodnocení byl návrh územního plánu upraven:

Do územního plánu byl zapracován návrh komplexních pozemkových úprav (ve verzi schválené zastupitelstvem obce); katastrální podkladová mapa byla ponechána v dosavadní, platné verzi.

V souvislosti s pozemkovými úpravami bylo upraveno vymezení některých prvků ÚSES.

Doplněny byly (o výsledky projednávání) některé kapitoly textové části, zpřesňující podmínky rozvoje některých lokalit.

Bylo stanoveno, že ochranný protihlukový val (resp. jiné protihlukové opatření) a záchytný příkop je třeba realizovat dříve než navazující zastavitelné lokality pro bydlení.

VKP 58 je sice málo významný, ale je součástí biokoridoru s omezenou působností, který umožňuje jediné možné propojení přes dálnici D1.

Neakceptované požadavky

Jako neadekvátní nebyly akceptovány některé požadavky bodu SJ*13 (převzaté ze SEA), podmiňující realizace zastavitelných plochy výsadbou zeleně:

Z7 – zeleň bude řešena v rámci regulačního plánu, vč. navazující zeleně

Z18 – vytvoření biocentra (VPO) nemůže být vzhledem k právním a ekonomickým souvislostem realizováno individuálními vlastníky pozemků, které navíc s biocentrem územně vůbec nespojují (ekonomicky i právně nereálné požadavky)

P1 – územní studie přestavbové lokality bude řešit zeleň v rámci lokality i navazující

Cc. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ

Jedná se o nový územní plán, který aktualizuje stav a přebírá záměry dosud platného územního plánu.

Cc1. Koncepce rozvoje obce, plochy s rozdílným způsobem využití

STRUKTURA OSÍDLENÍ, ŠIRŠÍ VZTAHY

Obec Dobřejovice je součástí SO POÚ i ORP Říčany. Přirozeným nadřazeným centrem je však přímo hl. m. Praha. Radiální spojení je přes MÚK Průhonice na D1. V blízké době bude realizována MÚK Čestlice jih, ležící v blízkosti Dobřejovic. Říčany saturují pro obec některé obslužné funkce. Rozvoj obslužné sféry zaznamenává sousední obec Jesenice, která je POÚ pro jihovýchodní část okresu Praha-západ (SO ORP Černošice).

V blízkosti obce Dobřejovice je rozsáhlá nabídka pracovních příležitostí, zejména v obcích Průhonice, Čestlice, Modletice, Jesenice a v zóně Jažlovice, která je součástí města Říčany. Vzhledem k blízkosti Prahy je významná též vyjíždka za prací do tohoto území, kde zejména vysoká nabídka pracovních příležitostí je na území městské části Praha 4 v koridoru dálnice D1 a na ni navazující Pankráčké radiály. Hlavní aktivity v tomto území jsou při stanicích metra trasy C.

V dynamicky se rozvíjejícím příměstském území Prahy je dočasným problémem školství (ZŠ, MŠ). V blízké Jesenici (v části Zdiměřice/Kocanda) je ve výstavbě již druhý nový školský areál. K 1. září 2010 byla otevřena nová ZŠ v Říčanech. Předpokládá se výstavba nové školy v Čestlicích.

V zájmu obcí je spolupracovat na odstranění deficitu v oblasti základního (výhledově též středního) školství.

Demografické charakteristiky sousedních obcí

obec	počet obyvatel				dokončené byty 1997-2009
	1991	2001	2010	nárůst 1991-2009	
Dobřejovice	425	567	870	445	61
Průhonice	1 589	1 948	2 557	968	471
Čestlice	405	405	590	185	42
Nupaky	81	96	702	621	194
Modletice	360	361	582	222	32
Herink	75	72	177	102	45
Jesenice	1 758	2 475	6284	4526	1 901

Vývoj počtu obyvatel se po r. 2001 výrazně zrychlil, mimořádnou dynamiku vykazují zejména Nupaky, kde se počet obyvatel od r. 1991 zvýšil téměř řádově. Počet obyvatel Dobřejovic se zvýšil dvojnásobně.

Geografická poloha (uvnitř silničního okruhu), blízkost Průhonického parku (atraktivita) i rozsáhlá nabídka pracovních příležitostí, obchodu a služeb v bezprostředním okolí zakládá předpoklady dalšího rozvoje některých obcí vč. Dobřejovic. Atraktivita Dobřejovic (zejména pro bydlení) je nepochybně nadprůměrná.

KONCEPCE ROZVOJE OBCE

Nový územní plán navazuje na dosavadní dokumentaci. Přebírá dosud nerealizované záměry na dosud nevyužitých lokalitách zastavitelného území. Jsou navrženy plochy s rozdílným způsobem využití území dle vyhl. č. 501/2006 Sb. a ve struktuře standardu „MINIS“ Středočeského kraje (viz kapitola Af.).

Jedná se o území s dominantním rozvojem bydlení, které využívá blízkost hl. m. Prahy, významného krajinného potenciálu (Průhonický park) a polohy při Silničním okruhu kolem Prahy (SOKP), který vede jižní částí obce.

Zásadnější změnou je návrh nové obytné lokality (Z7) na západním obvodě zastavěného území. Rozloha této lokality je 10,7 ha a v územním plánu je určena povinnost zpracovat pro její využití regulační plán. Tato lokalita je velmi dobře dostupná od silnice II/101, která zprostředkovává napojení obce na nadřazenou silniční síť. Vzdálenost jejího jihozápadního obvodu od této trasy je cca 250 m. Lokalita má rovněž velmi dobrou dostupnost do centra obce, vzdálenost jejího východního okraje je cca 300 m. Po obvodě lokality ulicí Jesenickou je vedena autobusová linka 363 na Jesenici. Územní plán navrhuje u této nové lokality zastávku, která by sloužila i pro stávající zástavbu jihovýchodně této ulice.

Na lokalitu navazuje plocha pro občanské vybavení (OM) sledovaná v dosavadním územním plánu, která bude dostupná ze stejné zastávky.

Další nově navrženou plochou je lokalita pro komerční využití (VD) jižně silničního okruhu ležící při silnici na Modletice. Plocha navazuje na již realizovaný areál v tomto území.

Významným přínosem územního plánu je zařazení bývalého zemědělského areálu jako přestavbové plochy (P1). Podmínkou využití je zpracování územní studie.

V severní části k. ú. při Dobřejovickém potoce jsou navrženy plochy pro sociální zařízení (domov seniorů) a sport (na konci ulice U Parku). Z tohoto území je možnost pěšího propojení do sousedních Průhonic (Dobřejovická ulice v lokalitě Michovka).

V sousedství zámku předpokládá obec rozvojovou plochu pro víceúčelový areál se službami (OV). Pro obslužné funkce (obchod, služby) je určena plocha na jižním okraji zastavěného území sídla Z14, převzatá z původního ÚP.

V návaznosti na přestavbovou plochu P1 je navržena plocha pro sběrný dvůr.

Územní plán navrhuje plochy pro bydlení v celkovém rozsahu cca 100 rodinných domů, což představuje nárůst obyvatel Dobřejovic cca o 250.

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.

Cc2. Limity využití území

Limity využití území jsou chápány především jako vymezení ochrany přírodních a kulturních hodnot a ochranných pásem dopravy a technické infrastruktury. Limity jsou zobrazeny v koordinacním výkrese a zčásti pak ve výkresech oborových (doprava, vodní hospodářství, energetika, krajina a ÚSES).

Nejvýznamnější jsou **ochranná pásma energetických zařízení**:

Ochranná pásma venkovního vedení VVN zřízeného do 31.12.1994 jsou dle energetického zákona č. 222/94 Sb.:

vedení	400 kV	25 m	na každou stranu od krajního vodiče
vedení	110 kV	15 m	na každou stranu od krajního vodiče
vedení	22 kV	10 m	na každou stranu od krajního vodiče

Ochranné pásmo trafostanic a rozvoden je 30 m od oplocené nebo obezděné hranice stanice.

Pro venkovní vedení VVN zřízené po 1. 1. 1995 jsou ochranná pásma dle energetického zákona a č. 458/2000 Sb. v platném znění.:

vedení	400 kV	20 m	na každou stranu od krajního vodiče
vedení	110 kV	12 m	na každou stranu od krajního vodiče
vedení	22 kV	7 m	na každou stranu od krajního vodiče

Ochranné pásmo trafostanic a rozvoden je 20 m od oplocené nebo obezděné hranice stanice. Celková šířka chráněných koridorů vedení je dána skutečnou šíří vedení mezi krajními vodiči v daném úseku a jeho součtem s šíří obou ochranných pásem na každou stranu od krajního vodiče. U souběžných vedení ve stejném koridoru je možné vzájemné překrývání ochranných pásem. V ochranných pásmech vedení a stanic je zakázána nebo omezena veškerá činnost ohrožující plynulost a bezpečnost provozu. Ochranné pásmo kabelových vedení je 1 m na každou stranu.

Plynovody požívají zvláštní ochrany dle Zákona o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o státní energetické inspekci. Šíře ochranných pásem vedení je dána zákonem č. 222 / 1994 Sb. v části II, § 26:

u plynovodů do Ø 200 mm	4 m od potrubí na každou stranu
u STL plynovodů a přípojek	1 m od potrubí na každou stranu

Bezpečnostní pásma jsou určena k zamezení nebo zmírnění účinků případných havárií plynových zařízení a k ochraně života, zdraví nebo majetku osob. Bezpečnostní pásma jsou dány přílohou k zákonu :

u plynovodů VTL do DN 100	15 m od potrubí na každou stranu
u plynovodů VTL do DN 250	20 m od potrubí na každou stranu
regulační stanice VTL/STL	10 m

Do řešeného území zasahují ochranná pásma stanovišť spojových zařízení ve správě VUSS. Vzhledem k ochranným pásmům radiokomunikačních a spojových zařízení je nutné dodržet výškové limity staveb, druh střešní krytiny atd. (viz kapitola Af. zvláštní požadavky pro celé území obce, bod 12).

Ochranné pásmo spojových kabelů je 2 m na každou stranu od kabelu

Ochranné pásmo RR tras ČR-MO je 20 až 50 m na každou stranu od osy paprsku. Vertikální ochranné pásmo od osy paprsků se vlivem konfigurace terénu pohybuje od 0 m do cca 30 m nad terénem. V některých místech řešeného území je proto podstatně omezena výška staveb, omezeno je i použití stavebních mechanismů – jeřábů apod; viz kap. Af., bod 12 zvláštních požadavků pro celé území obce.

Jihozápadní rozvoj sídla je limitován silnicí II/101, resp. okruhem Prahy.

Cc3. Koncepce dopravního řešení

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

ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY

Území obce Dobřejovice leží mezi dálnicí D1, probíhající na území sousedních obcí Čestlice a Nupaky a silnicí II/101 (tzv. aglomerační okruh) procházející jižně sídla Dobřejovice katastrálním územím obce.

Obec je napojená dvěma silnicemi na trasu II/101, které jsou spojnicí se sousedními obcemi Herink a Modletice.

Významná je silnice III/00311 na Čestlice, která umožňuje přes komerční zónu Čestlice prostřednictvím Obchodní ulice napojení na MÚK Průhonice na D1. Na této trase bude realizována MÚK Čestlice jih (EXIT 8), která výrazně zlepší přímé napojení Dobřejovic na D1. Silnice II/101 je na D1 napojena MÚK Jesenice, ležící v k. ú. Modletice.

Do území Dobřejovic zasahuje trasa SOKP s předpokládaným dokončením v r. 2010. Dobřejovice na silniční okruh nebudou mít přímé napojení. Tato skutečnost bude mít vliv na zachování části dopravy indukované komerčními aktivitami při silnici II/101 na této trase, neboť napojení na nadřazenou síť bude možné jen ve stávající MÚK Jesenice (Modletice) nebo v budoucí MÚK na jižním okraji sídla Jesenice.

Dopravní obsluha Dobřejovic je zajišťována silnicemi III. třídy a na ně navazujícím systémem místních komunikací.

NÁVRH SILNIČNÍ SÍTĚ

Intenzity zatížení

V celostátním Sčítání dopravy (po 5 letech, naposledy 2005) bylo na silnici II/101 v prostoru Dobřejovic 13 315 voz./24 hod.

Nárůst do r. 2008 byl (průměrně) 30 %. Tzn., že současné zatížení může dosahovat hodnoty cca 20 tis. voz./24 hod. Z toho vysoký podíl těžké nákladní dopravy.

Podstatná část zatížení ze silnice II/101 by měla přejít na budovaný silniční okruh (SOKP), který by v úseku D5 (Rudná) – Říčany měl nahradit i tzv. aglomerační okruh (II/101).

Kategorizace silnic

Silnice R1 (SOKP) je realizována v kategorii R 27,5/100.

Silnice II/101 by v úseku Jesenice – Modletice (D1) měla být k kategorii S 11,5/80. S výjimkou obchvatu Jesenice zůstane ve své trase s průjezdem sídel Osnice a Kocanda.

Ostatní silnice III: tříd jsou uvažovány v kategorii S 7,5/50. Výjimkou je silnice III/0032 Dobřežovice – Průhonice procházející Průhonickým parkem, kde i toto šířkové uspořádání není reálné. V minulosti bylo zvažováno vypuštění úseku oddělujícího dvě části Průhonického parku ze silniční sítě.

Sít' místních komunikací

Navazuje na silnice III. třídy, využívá stávající uliční sít'.

V zástavbě nelze v některých případech šířkové parametry upravit.

Některé úseky jsou navrhovány jako dopravně zklidněné komunikace (D1). Jedná se o ulici U Zámku a navazující komunikace v centru obce a o ulici K Lesíku, U Křížku a U Kapličky. Obdobný charakter mají též slepé ulice (Nad hliníkem, Slepá).

Nové místní komunikace nejsou navrhovány.

V obytné lokalitě Z7 bude šířkové uspořádání předmětem Regulačního plánu (viz zadání).

V lokalitě Z18 je nezbytné rozšířit uliční prostor na min. 8 m.

Kategorizace místních komunikací

Nově navrhované komunikace by měly být v kategorii MO2p se šířkou uličního prostoru 10,5 m, ve výjimečných případech MO1p se šířkou uličního prostoru 6,0 m (rychlost 30 km/hod).

Dopravní plochy a vybavenost

Vzhledem k charakteru zástavby jsou nároky na odstavování vozidel uspokojovány v rámci objektů či areálů.

Krátkodobé parkování je možné na některých místních komunikacích s nízkým zatížením v případech, kde to šířkové parametry umožňují. V centrální části obce jsou menší veřejně přístupná parkoviště u objektů veřejného vybavení.

V obci nejsou čerpací stanice pohonných hmot. Nejbližší jsou v komerční zóně Čestlice (areály Albert a Makro, samoobslužná čerpací stanice u MÚK Průhonice) a dále na silnici II/101 v Kocandě.

Pěší a cyklistická doprava

Pěší spojení je možné (využívané) ve směru na Průhonice (v pokračování ul. U Parku) a na Čestlice (směr komerční zóna). Na tuto trasu navazuje též propojení (podjezdem pod dálnicí D1) ve směru na Nupaky. Tyto trasy nejsou stavebně upraveny. Při silnici III/00311 směr Čestlice není chodník. V grafické příloze B3 jsou vyznačena hlavní pěší spojení, v nichž by měl být chodník.

Územím procházejí cyklotrasy č. 11 (Greenway Praha – Vídeň), č. 0028 (z Velkých Popovic) a spojovací A50 (propojuje výše uvedené trasy s trasou č. 0027). Cyklistické trasy využívají stávající silnice III. třídy, procházejí středem obce. Umožňují spojení ve směrech na:

Průhonice – Rozkoš – Hrnčíře (Praha) - silnice III/0032 – cyklotrasa č. 11

Herink – Radějovice - silnice III/00316 – cyklotrasa č. 11

Čestlice – Nupaky - silnice III/00311 a podjezd pod dálnicí D1 – cyklotrasy č. 0028 a A50.

Byla převzata i nová plánovaná (vydané ÚR) trasa „Průhonicemi na kole i pěšky“, která propojuje výše uvedené trasy č. 11 (po stávající komunikaci) a A50 (po stávající panelové komunikaci).

Hromadná doprava osob

Je zajišťována autobusovými linkami.

Linka 428 je vedena po trase II/101 do obce zajíždějí některé spoje, umožňuje spojení Jesenice – Říčany (zastavuje v ulici Košumberk směrem na Říčany a Na Návsi směrem na Jesenici).

Přes Dobřejovice jsou vedeny „třístovkové“ linky pražského integrovaného systému (PID) z Velkých Popovic, resp. Herinku a Modletic vedené Obchodní ulicí v Čestlicích a dále po dálnici D1 na Jižní Město ke stanicím metra C. Umístění zastávek odpovídá jejich potřebě, jedna je doplňována u nové rozvojové plochy pro bydlení na západním obvodě sídla Dobřejovice. Další navržená zastávka je převzata z platné ÚPD - na jihozápadním konci obce směrem k Modleticích na silnici III/00311.

Cc4. Koncepce technické infrastruktury

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

Vodní plochy a toky

Řešené území spadá do povodí Dobřejovického potoka (číslo hydrologického pořadí 1-12-01-017), který se vlévá do Botiče v zámeckém parku Průhonice. V centru obce je koryto potoka upraveno vyhovujícím způsobem kamennou dlažbou, výše proti toku v území pod rybníkem Skalník dochází při povodňových průtocích k zatápní přilehlého území. Rovněž pod obcí dochází k občasnému zaplavování pozemků podél potoka nad Novým rybníkem.

Na Dobřejovickém potoce jsou vybudovány dva rybníky. Nad obcí je to rybník **Skalník**, který má v pronájmu obec a využívá jej k chovu ryb. Plocha rybníka je 0,89 ha, objem 16 tis. m³. Záplavové území Dobřejovický potok nemá vyhlášené.

Nádrž **Nový rybník** je situována pod obcí. Nad ním je do Dobřejovického potoka vyústěn odpad z čistírny odpadních vod, takže rybník představuje dnes i stabilizační nádrž s významnou dočišťovací funkcí. Celková plocha rybníka je 3,0 ha, objem 54 tis. m³, hloubka vody 0,6 – 1,5 m. Stoletá povodeň v profilu rybníka činí 16,6 m³/s, z denních průtoků činí Q₂₁₀ 27 l/s a Q₃₅₅ 6 l/s. Bezpečnostní přeliv je dimenzován na provedení Q₁₀₀.

Ochranu proti povodním má obec organizačně zajištěnou Povodňovým plánem obce Dobřejovice. Vybřežením Dobřejovického potoka je ohroženo v obci celkem 12 bytových objektů. Dalších 19 objektů je při přívalových deštích ohroženo splachy z výše položených polí. Tyto objekty budou podle návrhu územního plánu ochráněny vybudováním záchytného příkopu nad zástavbou v jihovýchodní části obce, který odvede dešťové vody a splachy ornice mimo intravilán.

Zásobování vodou

Obec je spolu s dalšími sídly Zdiměřice a Osnice připojena na Středočeskou vodárenskou soustavu přivaděčem DN 150 - 300 z vodojemu Jesenice II. (2 x 30000 m³, 352/345 m n.m.). U vodojemu je tlak v přivaděči zvyšován čerpací stanicí až na úroveň 380/390 m n. m., takže tlakově je celá obec spolehlivě pokryta (dokonce v nejnižších částech zástavby musí být velký tlak redukován). Od okraje obce přivaděč pokračuje podél příjezdové silnice jižním směrem a zásobuje skladové areály v prostoru Modletic. V Dobřejovicích tvoří hlavní větevnu kostru vodovodní řady v ulicích Žitná, Lipová, Horní, Na průhoně, Čestlická, Skalická, K lesíku a U křížku.

Vodovodní síť v Dobřejovicích dosud není dobudována, dokončit bude nutno především stavby vodovodních řadů podle územního plánu v ulicích Košumberk, Březová, Polní, Příčná, Slepá, U potoka, U křížku, U Kapličky, Kaštanová 1 a 2, Nad hliníkem, Skalická, Jesenická a Čestlická -východ. Navrhovaná lokalita cca 50 rodinných domků na západní části obce bude

bez problémů napojena na rozšiřovanou vodovodní síť z ulice Jesenická. Nové řady budou navrženy do DN 100, síť bude v maximální míře zokruhovaná. Objekty na vodovodu budou podzemní.

Požární voda bude zajišťována z hydrantů, osazených na vodovodní síti. Zdrojem požární vody mohou být i oba rybníky.

Výpočet potřeb pitné vody:

Počet obyvatel k 1.1. 2009 činil dle ČSÚ 830 obyvatel.

Nová připravovaná výstavba rodinných domků dosáhne v úhrnu cca 100 domů na nových plochách, což představuje přírůstek cca 250 nových obyvatel.

Celkový výhledový počet obyvatel bude tedy 1080.

Vyšší vybavenost lze v úhrnu započíst cca 150 lůžky, rozptýlenými v bytové zástavbě obce.

Potřeba pitné vody je stanovena podle vyhlášky č. 428/2001 Sb., příloha č.12, tj. 46 m³/os. rok a 40 m³/lůžko.rok.

Bytový fond: 1080 x 46 = 49680 m³/r, tj. 136,48 m³/den,

Vybavenost: 150 x 40 = 6000 m³/r, tj. 16,48 m³/den

Průměrná denní potřeba $Q_p = 152,96 \text{ m}^3/\text{d}$, tj. 1,77 l/s

Maximální denní potřeba $Q_m = Q_p \times 1,5 = 220,44 \text{ m}^3/\text{d}$, tj. 2,66 l/s

Maximální hodinová potřeba $Q_h = Q_m \times 1,9 = 2,66 \times 1,9 = 5,05 \text{ l/s}$, tj. 18,19 m³/h

Kanalizace a čištění odpadních vod

Původní kanalizační síť v Dobřejovicích tvořily stoky pouze dešťové kanalizace, vedené většinou v hlavních ulicích a vyústěných na několika místech do potoka. Na základě požadavku obce se počítá s jejich trvalou funkcí pro odvádění části dešťových a pravděpodobně i spodních vod z intravilánu.

V současné době jsou v obci vybudovány hlavní kanalizační sběrače a některé stoky systému nové jednotné kanalizace. Základní stokovou síť tvoří kanalizační řady ve všech ulicích uvedených výše jako kostra vodovodních řadů. Na souběhu řadů v centru obce jsou dešťové vody odlehčovány do potoka a odpadní vody jsou vedeny dále na čistírnu. Po připojení stok z ulice Skalická a prostoru U Zámku je hlavní sběrač znovu odlehčen těsně před ČOV.

Čistírna odpadních vod je mechanicko-biologická (výrobce OMS Walter), pracující na principu jemnobublinné aktivace. Kapacita ČOV je 1100 EO. Kolem ČOV je vymezeno kruhové ochranné pásmo o poloměru 100 m. Odpad z ČOV je vyústěn do Dobřejovického potoka cca 200 m nad Novým rybníkem, který má i funkci stabilizační dočišťovací nádrže.

Vzhledem k výškovým poměrům terénu bylo nutno realizovat systém tlakové kanalizace v nové zástavbě na severu obce (lokalita „Mlýnský rybník“). Do systému jednotné kanalizace v ulici Čestlická je tlaková kanalizace vyústěna na souběhu s ulicí Příčnou. Odtud jsou odpadní vody vedeny gravitačně na ČOV.

Nové stoky jednotné gravitační kanalizace územní plán navrhuje v ulicích Košumberk, Březová, U kapličky, Polní, Příčná, Slepá, U potoka, Kaštanová I, Kaštanová 2, Jesenická a Nad hliníkem.

Nová tlaková kanalizace s čerpáním splašků bude vybudována ve třech koncových, níže položených úsecích stokové sítě: v lokalitě U Křížku s čerpáním do stejnojmenné ulice, na okraji obce v Čestlické ulici (čerpání do stávající stoky na úroveň ulice Příčná) a na koncovém úseku ulice Skalická.

Navrhovaná zástavba cca 50 rodinných domků na západním okraji obce nad ulicí Jesenická bude v souladu s celkovou koncepcí odkanalizování obce odvodněna gravitační jednotnou kanalizací, navázanou na níže položenou stokovou síť.

Hydrotechnické návrhy:

Jednotná kanalizace v obci bude dimenzována obdobně jako dosavadní realizované stoky na provedení výpočtového průtoku vyvolaného návrhovým patnáctiminutovým deštěm o periodicitě $n = 1$, který má v Dobřejovicích intenzitu $i_{15} = 130 \text{ l/s} \times \text{ha}$.

Množství splašků produkované v obci odpovídá vypočtené potřebě vody a pro výhledový počet obyvatel a navrhovanou vybavenost bude činit $152,96 \text{ m}^3/\text{d}$, tj. $1,77 \text{ l/s}$.

Množství produkovaného znečištění bude činit v ukazateli BSK₅:

(1080 obyvatel + 150 lůžek vybavenosti) $1230 \times 60 \text{ g/den} = 73,8 \text{ kg O}_2/\text{den}$.

Posouzení čistírny odpadních vod:

stávající kapacita čistírny představuje 1100 EO. Z výše uvedeného vyplývá, že navrhovaným rozvojem obce Dobřejovice bude překročena o minimálně 130 EO. Navrhuje se proto v příštích letech připravit rozšíření kapacity čistírny o cca 20%, tj. na 1300 EO.

ENERGETIKA A SPOJE**Zásobování elektrickou energií**

V území obce se nachází vedení distribučního rozvodu 22kV. Řešeným územím po východním okraji obce prochází venkovní vedení 22 kV ze kterého jsou odbočeny vedlejší větve vedení a přípojky k jednotlivým trafostanicím nebo ke kabelovým svodům. V řešeném území se uvažuje pouze s malou úpravou stávajícího venkovního vedení 22 kV v souvislosti se zástavbou rozvojových lokalit.

Stávající stožárové trafostanice 22/0,4 kV jsou napájeny přímo z venkovního vedení. Přípojky k trafostanicím, odbočné větve a odbočky kabelových svodů jsou vybaveny úsekovými odpojovacími pro možnost odpojení odbočky nebo celé větve v případě oprav či revize.

Kabelové trafostanice 22/0,4 kV jsou napájeny kabelovým vedením od kabelového svodu. Kabelové trafostanice jsou propojeny do okruhů s možností napájení ze dvou (event. i více směrů) v případě poruchy přívodního kabelu.

Úprava venkovního vedení je navržena pouze jedna a to pro uvolnění pozemků lokality Z13. Je navrženo zkrácení stávajícího vedení ke kabelovému svodu a to od místa rozbočení z hlavního vedení. Zrušená část vedení bude nahrazena kabelovým vedením do kterého bude vložena nová kabelová trafostanice.

Nová kabelová distribuční vedení jsou navrhována buď jako náhrada za zrušené venkovní vedení (viz výše uvedená změna) a dále jako nové kabelové přívody k novým trafostanicím v rozvojových lokalitách, event. jako kabelové smyčky přívodů k novým trafostanicím, které budou vloženy do stávajících kabelových okruhů.

Trafostanice

Transformační stanice jsou různého provedení a stáří. Transformátory jsou různých výkonů.

Sekundární rozvodná síť je převážně kabelizována, ve starší zástavbě nebo v okrajových lokalitách jsou rozvody provedeny i vrchním vedením.

Vzhledem k tomu, že nejvýznamnější rozvojové lokality budou řešeny následně regulačním plánem či územní studií, územní plán neřeší podrobnosti zásobování elektrickou energií.

Nové trafostanice jsou v řešeném území navrženy jako kabelové.

Výkonová bilance

Předpokládaný nárůst spotřeby el. energie je uvažován v návrhovém časovém období do roku 2015. Skutečná potřeba v jednotlivých oblastech bude odvislá od konkrétních nároků investorů a bude nabíhat postupně v dílčích etapách.

Předpokládaný nárůst potřeby elektrické energie v rozvojových lokalitách je cca 500 kW.

Veškeré změny stávajících elektrorozvodů, vyvolané potřebou odstranění nebo přeložení stávajících rozvodů pro uvolnění staveniště, hradí v plné výši ten kdo změny vyvolal.

U nových rozvodů bude podíl stavebníka na nákladech na elektrorozvody dohodnut ve smlouvě s dodavatelem el. energie ČEZ Distribuce a. s..

Zásobování plynem

V řešeném území je plynofikováno. Do řešeného území přichází potrubí plynovodu VTL ve správě Pražské plynárenské, a. s., k regulační stanici RS VTL umístěné u severozápadního okraje DobřejoVIC. Z regulační stanice VTL je proveden rozvod plynu distribuční STL potrubní sítí.

V nových rozvojových lokalitách bude proveden rozvod STL plynovodů s napojením na stávající STL rozvod.

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. V rozvojových plochách se neuvažuje s výstavbou centrálního zdroje tepla. Způsob vytápění nových objektů bude řešen jednotlivými investory. Jako hlavní energetický zdroj tepla je uvažován plyn.

TELEKOMUNIKACE

Telefonní rozvod

Místní telefonní rozvod pevných linek je proveden metalickými kabely do skupinových a účastnických rozvaděčů. Účastnické rozvody jsou provedeny kabelovým i závěsným vedením. V nových rozvojových lokalitách bude proveden sdělovací rozvod kabelovým vedením v zemi. V hlavních 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 území prochází dvě radioreléové trasy Českých radiokomunikací, osy tras jsou zakresleny v grafické části (výkres „Energetika a spoje). Ochranná pásma jsou popsána v kapitole Cc2. Limity využití území.

Veškeré investiční záměry v zájmovém území je nutno projednat s příslušnými správci spojových zařízení a s VUSS. Ochranné pásmo spojového zařízení a směrových paprsků může omezit výšku staveb, materiál střešní krytiny, u komerčních staveb je eventuelní technologické zařízení posuzováno i z hlediska jako možného zdroje rušení apod.

Nutnost projednání je i případech užití vyšší stavební techniky, např. vyšších jeřábů a dále.

Cc5. Koncepce ochrany krajiny, civilizačních a kulturních hodnot v území

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

Chráněná území

V řešeném území se nenacházejí žádné zvláště chráněná území ani území spadající do systému NATURA 2000.

Památné stromy

Dle Ústředního seznamu ochrany přírody (<http://drusop.nature.cz>) jsou na k. ú. Dobřejovice registrovány následující památné stromy:

<i>kód</i>	<i>kategorie</i>	<i>název</i>
103631	jednotlivý strom	dobřejovická linda
103633	skupina stromů	dobřejovické kleny
103630	jednotlivý strom	dobřejovický topol
<i>kód</i>	<i>kategorie</i>	<i>název</i>
103590	jednotlivý strom	lípa u rasovny
103632	jednotlivý strom	lípa u zvoničky

Při zpracování dokumentace pro územní řízení je požadováno dendrologické ohodnocení stávajících dřevin a následné zakomponování hodnotných a perspektivních dřevin do urbanistického řešení zastavitelné plochy.

OCHRANA PAMÁTEK

V řešeném území obce Dobřejovice jsou v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek zapsány následující objekty:

- sýpka (umístění: na okraji obce, severozáp. od zámku) – č. v rejstříku ÚSKP: 20391/2-4126 (památko od roku 1958)
- čp. 1 - zámek (umístění: ul. U Zámku) – č. v rejstříku: 46974/2-2043 (památko od r. 1958)

Celé území obce leží v oblasti s možným výskytem archeologických nálezů. Na veškerou stavební činnost nebo terénní úpravy se proto vztahuje ustanovení §22, odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, tzn., že při zásahu do území musí být proveden záchranný archeologický průzkum.

Cc6. Koncepce návrhu ÚSES

Hlavním podkladem pro vymezení ÚSES bylo vymezení skladebných prvků ÚSES ve stávající ÚPD Dobřejovic a okolních obcí. Dále byl využit plán společných zařízení s probíhajícími pozemkovými úpravami pro k. ú. Dobřejovice. Přihlédnuto bylo i k řešení generelu ÚSES ve VÚC Průhonice, Čestlice, Jesenice, Dobřejovice.

Všechny prvky byly vymezeny tak, aby splňovaly alespoň minimální prostorové parametry dle metodického postupu projektování lokálního ÚSES. (Maděra, Zimová) Konečné prostorové řešení je zřetelné na následujícím schématu.

Základní charakteristiky jednotlivých prvků ÚSES, zastoupených v řešeném území, jsou shrnuty v následujících tabulkách:

název: Pod Mlýnským rybníkem	číslo: LBC 59	typ: lokální biocentrum
geobiocenologická typizace:	3BD3, 2BC3	biochora: 3RE
vegetační typ/biotop: P, B / K2.1, moz.		
popis: břehové porosty a louky v údolní nivě Dobřejevického potoka a jeho přítoků, tvoří část VKP 60		
návrh opatření: podpora rozvoje přirozených přírodních partií LBC		
návaznost mimo území: biokoridorem LBK55 přes Průhonický park do regionálního biokoridoru Milíčovský les – Osnický les		
velikost (ha)/délka (km): 3,52 ha		
název: Před Skalníkem	číslo: LBC 60	typ: lokální biocentrum
geobiocenologická typizace:	2BC4-5	biochora: 3RE
vegetační typ / biotop: L(DB), B / L7.1, moz.		
popis: břehové porosty a louky v údolní nivě Dobřejevického potoka a jeho přítoků, tvoří část VKP 60		
návrh opatření: podpora rozvoje přirozených přírodních partií LBC		
návaznost mimo území: navazuje na biokoridor vedoucí přes obec Herink		
velikost (ha)/délka (km): 6,12 ha		
název: Remíz V Porostlém	číslo: LBC 49	typ: lokální biocentrum
geobiocenologická typizace:	2BC3-4	biochora: 3RE
vegetační typ / biotop: L, A		
popis: částečně funkční biocentrum zahrnující VKP 49 - remíz v poli (smrk, topol, vrba, křoviny)		
návrh opatření: nutno doplnit na plánovanou rozlohu vhodnou výsadbou autochtonních druhů		
návaznost mimo území: přes částečně funkční biokoridor LBK 7 do biocentra LBC 4 ležícího převážně na území Modletic		
velikost (ha)/délka (km): 4,03 ha (z toho stav 0,68 ha)		
název: Nad Modleticema	číslo: LBC 4	typ: Lokální biocentrum
geobiocenologická typizace:	2BC3	biochora: 3RE
vegetační typ / biotop: B, D, A		
popis: břehové porosty a louky v údolní nivě Dobřejevického potoka. Prostor omezen zástavbou, v současné době zahrádkářská kolonie.		
návrh opatření: doplnit stávající zeleň vhodnou výsadbou. Odstranění černých skládek kolem toku.		
návaznost mimo území: velká část biocentra leží na území obce Modletice		
velikost (ha)/délka (km): 1,01 ha		
název: Na vrbici	číslo: LBK 57	typ: lokální biokoridor
geobiocenologická typizace:	3BC3	biochora: 3RE
vegetační typ / biotop: A		
popis: spojující Průhonický park LBC 59, severní část biokoridoru, kryje se VKP 57, křovinami zarostlá mez		
návrh opatření: v chybějících úsecích doplnit liniíovou zeleň		
návaznost mimo území: v severní části navazuje na VKP 56, přes něj bude třeba navrhnout propojení na regionální biokoridor Milíčovský les – Osnický les		
velikost (ha)/délka (km): 0,91 ha		

název: Na medulíně	číslo: LBK 59	typ: lokální biokoridor
geobiocenologická typizace: 3BC3		biochora: 3RE
vegetační typ / biotop: A, V		
popis: Částečně funkční biokoridor spojující LBK 57, LBC 60 a LBC 59, jižní funkční část vedena VKP 60, v současné době obdělávané pole		
návrh opatření: Větší část biokoridoru je třeba založit vhodnou výsadbou autochtonních druhů		
návaznost mimo území: V severní části navazuje na VKP 56 přes něj bude třeba navrhnout propojení na RBK Miličovský les – Osnický les		
velikost (ha)/délka (km): 1,99 km		
název: Niva Dobřejevického potoka	číslo: LBK 60	typ: lokální biokoridor
geobiocenologická typizace: 2BC4-5		biochora: 3RE
vegetační typ / biotop: B		
popis: biokoridor spojující LBC 60 a LBC 4, po celé délce prochází VKP 60. V současné době narušen stavbou Pražského okruhu		
návrh opatření: v chybějících úsecích doplnit doprovodnou zeleň vodoteče, revitalizovat koryto potoka v místech současné stavby Pražského okruhu, včetně doplnění doprovodné zeleně		
návaznost mimo území: biokoridor ústí do biocentra LBC4 které větší části leží na území obce Modletice		
velikost (ha)/délka (km): 1,11 km		
název: K Herinku	číslo: LBK 70	typ: lokální biokoridor
geobiocenologická typizace: 2BC3		biochora: 3RE
vegetační typ / biotop: A		
popis: krátká část biokoridoru přicházejícího s obce Herink a ústícího do LBC60, podél polní cesty zatím bez doprovodné vegetace		
návrh opatření: biokoridor bude potřeba založit vhodnou výsadbou		
návaznost mimo území: biokoridor navazuje na již vymezený biokoridor v ÚPD obce Herink		
velikost (ha)/délka (km): 0,09 km		
název: V porostlém	číslo: LBK 7	typ: lokální biokoridor
geobiocenologická typizace: 2BC3		biochora: 3RE
vegetační typ / biotop: A		
popis: nově navržený biokoridor vedený podél stávajících i navržených polních cestách, jižní část narušena stavbou pražského okruhu		
návrh opatření: vysadit biokoridor souběžně s novou polní cestou. Na výsadbu použít autochtonní druhy		
návaznost mimo území: propojuje LBC 49 s LBC 4 ležící v obce Modletice		
velikost (ha)/délka (km): 0,98 km		
název: Nad Mlýnským rybníkem	číslo: LBK 48	typ: lokální biokoridor
geobiocenologická typizace: 2AB3, 2BC-C4-5		biochora: 3RE
vegetační typ / biotop: B, P, V / T1.4		
popis: biokoridor propojující LBC 59 a LBC49, prochází VKP 48 a VKP 51, Doprovodná křovinná vegetace a louky kolem přítoku Dobřejevického potoka		
návrh opatření: travinobylinná společenstva pravidelně kosit		
návaznost mimo území: propojuje LBC 49 s LBC 4 ležící v obce Modletice		

velikost (ha)/délka (km): 0,92 km		
název: Od Rouskovy stodoly	číslo: LBK 4	typ: lokální biokoridor
geobiocenologická typizace: 2AB3, 2BC-C4-5		biochora: 3RE
vegetační typ / biotop: A, Z		
popis: částečně funkční biokoridor navazující na již vymezený biokoridor v ÚP Čestlic, na území obce totožný s VKP 4; VKP 58 - problematické, nicméně jediné překonání D1, doprovodná zeleň kolem místní komunikace		
návrh opatření: doplnit doprovodnou liniovou vegetací hlavně mimo území katastru		
návaznost mimo území: navazuje na již vymezený biokoridor v ÚP Čestlic		
velikost (ha)/délka (km): 0,23 km		

POUŽITÉ ZKRATKY V TAB.:

Geobiocenologická typizace - STG

kód je tvořen složením s tří různých údajů X.YY.Z.

X – vegetační stupeň

2 – dubový

3 – bukovno-dubový

YY – trofická řada

A – oligotrofní

AB – hemi -oligotrofní

B – mezotrofní

BC – hemi - nitrofilní

C – nitrofilní

CD – nitro - kalcifilní

D - bazické

Z – Hydrická řada

1 – suchá

2 – omezená

3 – normální

4 – zamokřená

5 – trvale mokrá

a) stagnující

b) proudící

6 – rašeliniště

Biochora

Kód je tvořen třemi místy XYZ

X – vegetační stupeň

Y – tvar reliéfu

Z – druh půdy

Vegetační typ

L – les, popřípadě v závorce doplněná dominantní dřevina

P – luční

A – polní

B – břehové porosty kolem tekoucích vod

V – stojaté vody a břehové porosty kolem nich

D – lada s dřevinami

Z – zastavěné urbanizované plochy

Biotop

Použité zkratky vycházejí z Katalogu biotopů české republiky (Chytrý, Kučera, Kočí, 2001).

K2.1 – Vrbové křoviny hlinitých a písčitých náplavů

L7.1 – Suché acidofilní doubravy

T1.4 – Aluviální psárkové louky

moz. – mozaika různých drobných biotopů

Interakční prvky

V rovinnatých, výrazně zemědělských partiích řešeného území představuje výsadba doprovodné liniové zeleně jedno z hlavních krajinářských opatření. To umožní intenzivní zemědělské obhospodařování a přitom má kladné krajinářské přínosy (estetické, ekostabilizující, mikroklimatické apod.). Způsob výsadeb a sortiment dřevin při realizaci je nutno rozlišit podle funkce příslušné liniové stavby (účelové komunikace, silnice, cyklistické stezky apod.). Nezbytnou podmínkou realizace výsadeb podél liniových staveb představuje souhlas vlastníků přilehlých pozemků a zejména potřebné investice. Po realizaci výsadeb je nutné zajistit následnou údržbu. Zejména prvé tři roky po výsadbě jsou rozhodující uchycení rostlinného materiálu. Doprovodná vegetace může zároveň plnit funkci interakčních prvků, jejichž prostřednictvím se přenáší příznivý ekologický efekt ÚSES na méně stabilní části území.

V řešeném území jsou registrované dále uvedené VKP:

Přehled VKP ve správním území obce Dobřejojvice

název	označ.	popis
Od Rouskovy stodoly	4	polní cesta s ovocnými stromy
Nad mlýnským rybníkem I.	48	mez na terénní vlně – bez, jasan, ovocné stromy
V porostlém	49	remíz v poli – smrk, topol, vrba, křoviny – myslivecky využíván
V poli	50	polní cesta končící v poli – zeleň, křoviny
Nad mlýnským rybníkem II.	51	potok s břehovými porosty pramenící v remízu 49 ne horním toku rákosina
Pod pražskou cestou	54	polní cesta s ovocnými stromy
Dobřejojvický remíz	55	vrstevnicový remíz – dub, bez
K tábořským strouhám	56	ochranné pásmo Průhonického parku tvořené loukami a vzrostlou zelení
Na vrbici	57	úvozová cesta – vrba, ovocné stromy, křoviny
Na Draškách	5	polní cesta se vzrostlou zelení – ovocné stromy, bez, trnka, u obce Dobřejojvice Lípy u křížku na rozcestí
Dobřejojvický potok	60	břehové porosty a louky v údolní nivě Dobřejojvického potoka a jeho přítoků

Cc7. Vymezení ploch přípustných pro dobývání ložisek nerostů a ploch pro jeho technické zajištění

Dle databáze Geofondu je v řešeném území evidováno pouze nevýhradní ložisko č. 318380000 (název: Dobřejojvice; surovina: – cihlářská surovina, nerost: hlína, reziduum, spraš; dosud netěženo). V území obce nejsou uvažovány plochy pro dobývání ložisek nerostných surovin.

Radonové riziko z geologického podloží je na celém území obce nízké.

V řešeném území není evidováno žádné výhradní ložisko, dobývací prostor, CHLÚ či prognózní ložisko. Z hlediska faktorů nepříznivě ovlivňujících inženýrsko geologické poměry, nejsou v řešeném území evidovány sesuvy ani jiné svahové deformace.

Cc8. Koncepce řešení požadavků civilní ochrany

CIVILNÍ OCHRANA

V rámci zpracování původního ÚPO nebyly uplatněny požadavky a předány podklady k zpracování ploch pro potřeby CO, potřebné pro zpracování požadavků CO dle specifikace vyhlášky MV ČR č. 380/2002 Sb. ze dne 9. 8. 2002 „K přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva“:

a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní

Ochranu proti povodním má obec organizačně zajištěnou Povodňovým plánem obce Dobřejojvice (podrobněji viz kapitoly Ae4. a Cc4.).

b) zóny havarijního plánování

V obci nejsou vymezeny zóny havarijního plánování.

c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události

V obci nejsou stálé úkryty CO.

d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování

Pro ubytování evakuovaného obyvatelstva je možné na hřišti možné postavit provizorní stanový tábor.

e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci

Pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci lze použít prostory v obecním úřadě. Podle zpracované koncepce by při mimořádných událostech byly vybavovány jen vybrané kategorie.

f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce

Na území obce nejsou objekty či areály, ve kterých by byly zpracovávány či skladovány nebezpečné látky.

g) záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události

Pro vymezení ploch pro dekontaminaci je zapotřebí vyhledávací studie a dohoda s vlastníky dotčených pozemků (vč. sousedních).

h) ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území

V území nejsou skladovány nebezpečné látky, není potřebné navrhovat náhradní plochy pro jejich skladování.

i) nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Nouzové zásobování obyvatelstva vodou je možné pouze z mobilních cisteren (částečně též ze studní), nouzové zásobování elektrickou energií z mobilních generátorů (v území není zdroj elektrické energie)

POŽÁRNÍ OCHRANA**Zajištění požární vody**

V Dobřejovicích již došlo k výraznějšímu rozvoji bydlení a výhledově se počítá s dalším. Požární voda je, resp. bude zajišťována z hydrantů na veřejné vodovodní síti. Jako zdroj požární vody oba rybníky (Skalník a Nový rybník v severní části území), které dle ČSN 73 0873 pro velkou část zástavby splňují podmínku vzdálenosti 600 m od rodinných domů a nevýrobních objektů do plochy požárního úseku. Pro další rozvoj lokalit pro bydlení je třeba dodržovat výše zmíněnou normu a tedy vzdálenost hydrantů (vhodněji nadzemních) od objektu 200 m a od sebe navzájem 400 m. Dále musí být splněna podmínka trvalého zajištění požární vody v předepsaném množství po dobu alespoň ½ hodiny s minimální statickým přetlakem 0,2 MPa v nejnepříznivěji umístěném hydrantu. Konkrétní vymezení ploch pro hydranty není předmětem řešení územního plánu obce.

Pro ostatní rozvojové plochy je nutné v dalších stupních dokumentace stanovit, zda bude potřeba požární vody pokryta z veřejné vodovodní sítě a nebo bude využito rybníků.

Pro statický přetlak platí shodné hodnoty 0,2 MPa v nejnepříznivějším místě. Vnější odběrná místa je nutno zřizovat za hranicí požárně nebezpečného prostoru objektu a mimo místa možného parkování vozidel.

Zajištění příjezdu jednotek HZS

Veškeré navrhované komunikace by měly splňovat normové požadavky a umožnit příjezd požárních vozidel ke všem objektům (tzn., že např. u navržených slepých komunikací jsou navržena i příslušná obratiště). Zabezpečení ploch komunikací pro možnost umístění nadzemních hydrantů není předmětem řešení územního plánu obce, ale podrobnější dokumentace.

Cc9. Koncepce ochrany životního prostředí

OVZDUŠÍ

V území ani v blízkém okolí není prováděno pravidelné měření stavu znečištění ovzduší. Z toho důvodu byla imisní situace v území odvozena z modelových výpočtů. Roční aritmetický průměr koncentrací prашného aerosolu (polétavého prachu) byl v roce 1993 až 1994 v rozmezí hodnoty 9 - 12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, roční aritmetický průměr koncentrací SO_2 se pohyboval v rozmezí hodnoty 9 - 12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ a roční aritmetický průměr koncentrací NO_x byl 0 - 12 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Všechny uvedené hodnoty roční průměrné koncentrace znečišťujících látek jsou hluboko pod hygienickým limitem.

Maximální krátkodobé koncentrace dosahovaly u polétavého prachu hodnoty 0 - 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, u oxidu siřičitého 200 - 250 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ a u oxidů dusíku 140 - 180 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, což je pod hodnotami hygienického limitu.

Hodnota indexu kvality ovzduší dosahovala hodnoty 2 - 3 (mírně znečištěné ovzduší).

Čistota ovzduší v území je ovlivňována přenosem škodlivin z hl. m. Prahy. V řešeném území se dnes nenacházejí žádné stacionární zdroje emisí. Mobilní zdroje emisí, tedy automobilová doprava, významně přispívají ke znečištění ovzduší, především ve škodlivinách CO, NO_x a uhlovodíků. Automobilová doprava je též zdrojem sekundárního znečištění - zvýšení prašnosti.

Koncentrace CO nejsou v zájmovém území nikde překročeny. Koncentrace NO_x jsou překročeny pouze v úzkém navazujícím pásu podél silnice II/101 a podél dálnice D1.

Na území Dobřeovic se nevyskytuje žádný energetický či výrobní zdroj, znečišťující ovzduší. Jediným zdrojem je automobilová doprava.

POVRCHOVÉ A PODZEMNÍ VODY

Územní plán předpokládá, že všechny rozvojové lokality stejně jako stávající obytná zástavba a plochy pro ekonomické aktivity budou napojeny na kanalizaci a čištění odpadních vod.

V územním plánu je navrhována retenční nádrž a záchytný příkop. V územním plánu se nepředpokládá rozvoj aktivit s vysokým podílem zpevněných ploch.

HLUK

V území nejsou stacionární zdroje hluku. Hlavním zdrojem hluku je automobilová doprava.

NAKLÁDÁNÍ S ODPADY

Na území obce Dobřeovice se nenachází skládka odpadů ani se s ní neuvažuje. Obec zabezpečuje odvoz odpadů smluvně. Odpady jsou separovány a odváženy na příslušná místa uložení či likvidace (nebezpečné látky). Zabezpečován je i sběr velkoobjemových odpadů. Územní plán navrhuje plochu pro separační dvůr.

Cd. INFORMACE O VÝSLEDKÁCH VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ SPOLU S INFORMACÍ, ZDA A JAK BYLO RESPEKTOVÁNO STANOVISKO K VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, POPŘÍPADĚ ZDŮVODNĚNÍ, PROČ TOTO STANOVISKO NEBO JEHO ČÁST NEBYLO RESPEKTOVÁNO

Vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí bude dle požadavků zpracováno samostatným hodnocením SEA. Následně dopracováno hodnocení vlivů územního plánu na trvale udržitelný rozvoj.

Ce. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Následující tabulka vyhodnocení záborů uvádí všechny zábory obsažené v novém územním plánu obce Dobřejovice včetně těch, které byly obsaženy v dosud platném územním plánu.

Územní plán se nedotýká pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Zemědělská příloha je zpracována v souladu s ustanoveními zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhlášky MMR č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, resp. přílohy č. 3 k vyhl. č. 13/1994 Sb.).

<i>zábor dle funkčního využití</i>	<i>v ha</i>
bydlení	20,82
smíšené obytné	0,27
komerční zařízení	5,35
občanské vybavení	0,41
sport	1,24
techn. infrastr. odpady	0,13
výroba a skladování	3,92
celkem	32,14

<i>zábor dle třídy ochrany</i>	<i>v ha</i>
I.	23,61
II.	7,26
III.	1,26
V.	0,01
celkem	32,14

Přehled záborů dle jednotlivých lokalit

označení lokality,	zábor				funkční využití lokality
	BPEJ	třída ochr.	plocha v ha	celkem (v ha)	
Z1	5.58.00	I.	0,4700	0,5523	komerční zařízení
	2.11.10	II.	0,0823		
Z2	5.08.50	III.	0,3987	0,3987	komerční zařízení
	Z3	5.11.00	I.		
Z4	5.08.50	III.	0,7426	1,2401	sport
	5.11.00	I.	0,1378		
Z5	5.08.50	III.	0,0512	0,1890	komerční zařízení
	5.58.00	I.	0,0188		
Z6	2.37.16	V.	0,0052	0,0240	bydlení
	5.11.00	I.	0,1317		
Z7	5.11.00	I.	10,7136	10,7136	bydlení
Z8	5.11.00	I.	2,7167	2,7167	komerční zařízení
Z9	5.11.00	I.	1,2060	1,2060	výroba a skladování
Z10	5.15.00	II.	0,1019	0,4156	bydlení
	5.15.10	II.	0,3137		
Z11	5.15.10	II.	0,7920	0,7920	bydlení
Z12	5.15.00	II.	0,6501	0,6536	bydlení
	5.15.10	II.	0,0035		
Z13	5.15.00	II.	3,0159	3,0452	bydlení
	5.15.10	II.	0,0293		
Z14	5.15.00	II.	1,2289	1,2289	komerční zařízení
Z15	5.58.00	I.	0,3313	0,3313	bydlení
Z16	5.58.00	I.	0,2178	0,2178	bydlení
Z17	5.58.00	I.	1,8883	1,8883	bydlení
Z18	5.11.00	I.	0,8983	1,2292	bydlení
	5.42.00	I.	0,3309		
Z19	5.11.00	I.	0,1962	0,1962	bydlení
Z20	5.11.00	I.	0,3113	1,0890	bydlení
	5.42.00	I.	0,7777		
Z21	5.11.00	I.	0,7409	2, 7109	výroba a skladování
	5.11.10	I.	0,9154		
	5.15.10	II.	1,0546		
Z22	5.11.10	I.	0,0446	0,2192	bydlení
	5.58.00	I.	0,1746		
Z30	5.11.00	I.	0,1765	0,2430	smíšené obytné
	5.08.50	III.	0,0665		
Z31	5.11.00	I.	0,4056	0,4056	občanské vybavení
Z32	5.58.00	I.	0,2778	0,2778	komerční zařízení
Z33	5.11.00	I.	0,0184	0,0311	smíšené obytné
	5.50.00	I.	0,0127		

celkem záborů

32,1438

32,1438