

ZÁVAZNÁ ČÁST

ZMĚNY Č. 2

ÚZEMNÍHO PLÁNU SÍDELNÍHO ÚTVARU

DOBŘEJOVICE

VE FORMĚ REGULATIVŮ

Schváleno Zastupitelstvem obce Dobřejoyice dne 25. ledna 2006

Ing. Marie Žiliková
starostka obce Dobřejoyice

Závazná část změny č. 2 územního plánu sídelního útvaru Dobřejovice

ČÁST PRVNÍ ÚVODNÍ USTANOVENÍ

Článek 1

Závazná část změny č. 2 územního plánu

(1) Závaznou částí změny č. 2 územního plánu je pro řešené území

- a) funkční využití ploch a regulativy stanovující urbanistickou koncepci určující způsob využití území obce, uvedené v textové části změny č. 2,
- b) rozvoj lokalit obytné zástavby a lokalit výroby a skladového hospodářství, vymezený ve výkresu č. 2 „Funkční využití správního území obce“ grafické části změny č. 2,
- c) uspořádání dopravy a technického vybavení a jejich limitů, uvedené ve výkresu č. 4 „Dopravní řešení a technická infrastruktura“ grafické části změny č. 2,
- d) vymezení územního systému ekologické stability, uvedené v příloze č. 9 „Místní systém ekologické stability“ grafické části změny č. 2,
- e) vymezení ploch pro veřejně prospěšné stavby, uvedená ve výkrese č. 3 „Vymezení ploch veřejně prospěšných staveb, asanačních a asanačních úprav“ grafické části změny č. 2.

(2) Závazná část změny č. 2 územního plánu je závazným podkladem pro zpracování a schvalování navazující územně plánovací dokumentace a pro rozhodování v území.

ČÁST DRUHÁ FUNKČNÍ VYUŽITÍ PLOCH ZMĚNY Č. 2

Článek 2

Plochy pro bydlení a komerční vybavenost

(1) Určené využití

- a) trvalé bydlení v domech pro rodinné bydlení, příp. v bytových domech,
- b) komerční občanská vybavenost s možností umístění staveb pro drobné služby s denním provozem v omezeném rozsahu, tj. max. 400m² užitné plochy, u provozoven maloobchodu max. 200 m² prodejní plochy, které nemají negativní účinky (hluk, prach, zápach, exhalace) a neovlivní sousední stavby pro bydlení, pozemky určené k zastavění těmito stavbami a zahrady u staveb určených pro bydlení.

(2) Přípustné využití

- a) parkování a garážování vozidel majitelů a obyvatelů domů,
- b) užitkové a rekreační zahrady, okrasná zeleň.

(3) Podmínky

parkování pro potřeby komerční občanské vybavenosti zajištěno na pozemcích, které vlastnicky přísluší ke stavbám pro tuto vybavenost, nebo po dohodě s orgány obce na vyhrazených stáních na veřejných komunikacích.

Článek 3

Plochy zahrad

(1) Určené využití

plochy soukromých sadů a zahrad bez volného přístupu veřejnosti, kde údržbu zajišťuje majitel.

(2) Přípustné využití

- a) drobné stavby zahradní architektury,
- b) drobné stavby pro pěstitelství a chov domácích zvířat s podmínkou zachování všech zásad hygienických předpisů tak, aby okolí nebylo obtěžováno hlukem, zápachem, odpadky a hlodavci,
- c) drobné stavby povoleny mimo lokalitu č. 15, zde je možné pouze oplocení.

Článek 4

Služby bez negativních vlivů na životní prostředí

(1) Určené využití

- a) služby a komerční vybavenost s denním provozem, které nemají negativní účinky (hluk, prach, zápach, exhalace) na veškeré plochy určené pro bydlení,
- b) ochranná zeleň.

(2) Přípustné využití

- a) garáže, odstavné a parkovací plochy,
- b) správní a administrativní objekty, zařízení pro stravování zaměstnanců,
- c) příležitostné ubytování, pohotovostní byty.

Článek 5

Plochy pro individuální rekreaci

(1) Určené využití

- a) pobytová rekreace v objektech pro individuální rekreaci,
- b) zahrada s funkcí rekreační, okrasnou a užitkovou.

(2) Přípustné využití

- a) chovatelství a pěstitelství v rámci drobných staveb v rozsahu samozásobení, které svými negativními účinky nezasáhne sousední pozemky,
- b) parkování a garážování osobních vozidel majitelů a obyvatelů objektů.

(3) Podmínky

všechny rekreační objekty musí být vybaveny zařízením pro jímání odpadních vod (nepropustné jímky, žumpy), pokud nebudou napojeny na veřejnou kanalizační síť.

ČÁST TŘETÍ

REGULATIVY STANOVUJÍCÍ URBANISTICKOU KONCEPCI ZMĚNY Č. 2

Článek 6

Lokalita 6

Zásady prostorové regulace budou stanoveny v územním rozhodnutí s přihlédnutím k funkci lokality (služby bez negativních vlivů na životní prostředí). Max. výšková hladina zastavění se stanovuje na 10 m nad terénem. Při severní hranici lokality 6 bude vytvořen prostor pro biokoridor místního významu v min. šířce 25 m. Výstavbou v lokalitě nebude narušen významný krajinný prvek – úvozová cesta – vrba, ovocné stromy, křoviny při západní hranici lokality.

Článek 7

Lokality 10, 11, 12

(1) Rodinné domy izolované nebo dvojdomky, max. 1 nadzemní podlaží a podkrovní (max. celková výška objektu 8,5 m nad terénem).

(2) Minimální výměra parcel 1000 m², s mírou zastavění max. 25 %.

(3) V lokalitě 12 stavby pro funkci veřejně prospěšných služeb nepřevyší hladinu okolní zástavby, tj. 8,5 m nad terénem.

(4) Výstavbou v lokalitě 11 nebude dotčen místní biokoridor při severovýchodní hranici a interakční prvek při hranici severní.

(5) Při výstavbě v lokalitě 12 nebude dotčen významný krajinný prvek č. 58, příp. bude ve stejném rozsahu obnoven.

Článek 8

Lokalita 13

(1) Jeden izolovaný rodinný dům, max. 1 nadzemní podlaží a podkroví (max. celková výška objektu 8,5 m nad terénem).

(2) Vzhledem k tomu, že lokalita leží v ochranném pásmu kulturní památky Průhonický park, zastavitelná plocha ani rozsah stavby nebude navyšován, k zamýšlené stavbě je vlastník pozemku povinen v souladu s ustanovením § 14 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, vyžádat předem závazné stanovisko příslušného obecního úřadu obce s rozšířenou působností, tj. Městského úřadu Říčany.

Článek 9

Lokalita 14

Jeden izolovaný rodinný dům, max. 1 nadzemní podlaží a podkroví (max. celková výška objektu 8,5 m nad terénem).

Článek 10

Lokalita 15

Lokalita zahrnuje zbývající část výměry pozemku parc. č. 366/7 tak, že o červeně šrafovanou plochu se stávající pozemky pro bydlení v RD zvětší, zelená část je navržena pro zahrady bez drobných staveb, pouze s oplocením.

Článek 11

Rozvoj obytné zástavby

(1) Je řešena pouze individuální obytná výstavba a to v izolovaných rodinných domech a dvojdomech

- a) pro bydlení v izolovaných rodinných domech nebo ve dvojdomech jsou navrženy lokality 10, 11 a 12,
- b) lokality 13 a 14 jsou určeny každá pro jeden rodinný dům,
- c) lokalita 15 pouze zvětšuje stávající pozemky pro bydlení a přičleňuje k nim zahrady.

(2) Jiné formy zástavby se nepřipouští.

Článek 12

Výroba a skladové hospodářství

(1) Plochy pro výrobu, sklady, zemědělskou výrobu (komerční zóny), které zahrnují lokality 7 a 8, jsou situovány mimo lokality s funkcí obytnou.

(2) Drobné podnikatelské aktivity (komerční vybavenost) bez negativního vlivu na životní prostředí jsou umístěny v lokalitách 5 a 6.

ČÁST ČTVRTÁ

USPOŘÁDÁNÍ DOPRAVNÍHO A TECHNICKÉHO VYBAVENÍ

Článek 13

Uspořádání dopravy

(1) Dosavadní vymezený široký koridor stavební uzávěry pro silniční okruh kolem Prahy je doplněn zákresem silniční stavby expresního okruhu – stavba 512 – dle dokumentace k územnímu řízení zpracované pro Ředitelství silnic a dálnic ČR s jejím vymezením jako veřejně prospěšná stavba. Šířkové uspořádání je navrženo v kategorii R 27,5/100 se středním dělicím pásem rozšířeným na 4 m, tj. s celkovou šířkou koruny 28 m.

(2) Ve střední části současně zastavěného území obce je doplněna přístupová cesta – část místní komunikace k čp. 152 a 153.

(3) U silnice III/00311 na jihu obce je navržena v obou směrech zastávka MHD.

(4) Pro zpřístupnění nově navržených zastavitelných ploch byly navrženy nové místní obslužné komunikace, které navazují na stávající nebo dříve navržený a schválený dopravní skelet v obci.

(5) Nové komunikace byly navrženy v maximální možné míře jako průjezdné, nikoliv slepé v kategorii MO 8. Šířka komunikací je stanovena na min. 6 m (optimálně 7,5m).

Článek 14

Uspořádání a limity technického vybavení

(1) Zásobení elektrickou energií

zajištění zásobování elektřinou lokalit 10, 11, 12 (převažující funkce bydlení) bude řešeno vybudováním nového kabelového vedení vysokého napětí 22 kV a transformačních stanic 22/0,4 kV (pro každou lokalitu je navržena jedna nová trafostanice); stávající venkovní vedení 22 kV, které prochází lokalitou 12 je navrženo k přeložení do kabelového vedení 22 kV.

(2) Telekomunikace

ke každé stavební činnosti v uvažované oblasti je nutno si vyžádat vyjádření organizace ČESKÝ TELECOM, a.s.; toto vyjádření bude vydáno vždy ke konkrétní akci, po předložení situačního plánu stavby.

(3) Stávající průběh radioreléových tras (výkres č.4)

a) RR trasy (České radiokomunikace a.s.)

- Praha-Chodov – Radimovka,
- TV Praha – Jažlovice;

b) RR trasy (Český mobil a.s.)

- nad lokalitou č. 11 – MW spoj ve výšce cca 30 m,
- nad lokalitou č. 14 – MW spoj ve výšce cca 15 m.

(4) Zásobení pitnou vodou

- a) v obci je navrženo doplnění stávajícího a dříve navrženého vodovodu tak, aby se na něj mohli připojit spotřebitelé z lokalit 10, 11, 12, 15, případně z lokalit 13 a 14,
- b) nové řady budou do DN 100, způsob připojení bude upřesněn po konkretizaci záměrů výstavby a po určení potřeb vody s vlastníkem a provozovatelem vodovodu,
- c) předběžně lze předpokládat, že potřebu vody pro obvyklé využití pozemků lze pokrýt přímým odběrem z vodovodního řadu, při zvýšených nárocích na odběr je nutné počítat s potřebou akumulace na příslušném pozemku.

(5) Odkanalizování

- a) součástí lokalit 10 a 12 bude vybudování dešťového příkopu po jejich jihovýchodní a jižní hranici jako ochrany před zaplavováním při přívalových srážkách z polí,
- b) odvedení odpadních splaškových vod z nově navržených lokalit 10, 11, 12 a 15 (převažující funkce bydlení) je řešeno napojením na stávající a navržený systém veřejné kanalizace s centrální ČOV v obci,
- c) u lokalit 13 a 14 (každá lokalita pro jeden rodinný dům) se předpokládá odkanalizování do jámek na vyvážení,
- d) ČOV Dobřejovice je vybudovaná pro kapacitu 1100 EO, v návrhovém období do roku 2015 se počítá v řešeném území s max. 1200 obyvatel, umístění stávající ČOV vyhovuje a nepočítá se s vymezením další lokality pro ČOV, v případě potřeby bude nutné zkapacitnit stávající ČOV, ochranné pásmo ČOV je 100 m,
- e) podél vodních toků bude zachováno volné nezastavěné území, jednak pro průchod velkých vod, jednak pro správu a údržbu toků (manipulační pruhy min. šířka 6 m),
- f) z úseku komunikace silničního okruhu kolem Prahy, spádovaného do povodí Dobřejovického potoka, budou dešťové vody vypouštěny do vodoteče přes dešťové usazovací nádrže s předsazenými zařízeními pro zachycení ropných látek.

(6) Zásobení plynem

- a) hlavní plynárenská zařízení v obci i v areálech v její blízkosti (VTL, VTL přípojky a RS) postačují pro zásobení lokalit v obci a v bezprostřední blízkosti stávající zástavby a navržené zástavby; stejně tak postačují i hlavní plynovodní rozváděcí řady v obci,
- b) ve změně č. 2 ÚPnSÚ je proto počítáno jen s dobudováním rozváděcí plynovodní sítě k lokalitám nové výstavby, rozvody plynu budou budovány jako středotlaké (DN 50 až 80 mm).

ČÁST PÁTÁ

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY A OCHRANNÁ PÁSMA

Článek 15

Ochrana přírody, krajiny a územní systém ekologické stability

(1) Lokální biokoridor při jihovýchodní hranici řešeného území je veden dle projektu, jehož autorem je KPV Beta s.r.o., Zelený pruh 1294, Praha 4, František Pressl.

(2) Lokální biokoridor v severní části řešeného území je veden přes pozemky klasifikované jako ostatní zeleň, které jsou součástí navržené lokality č. 5.

(3) Lokální biokoridor severně od lokality č. 6 zůstal navržen na pozemku parc. č. 410/4 a je posunut o cca 40 m severněji.

(4) Trasa stavby 512 je součástí výstavby silničního okruhu kolem Prahy, který propojuje dálniční tahy a radiální komunikace I. a II. třídy směřující do hlavního města Prahy. Na tuto stavbu byla v r. 2000 vypracovaná „Dokumentace o hodnocení vlivů na životní prostředí“. V rámci dokumentace EIA byly posuzovány dvě základní varianty řešení (+ další podvarianty). Následně byl zpracován posudek na toto hodnocení a stanovisko Ministerstva životního prostředí. Trasa této stavby pro obec Dobřejovice nemá dělicí účinek. Nebudou překročeny hlukové ani imisní limity (posuzováno i pro novou výstavbu). Trasa je vedena v zářezu v souladu s doporučením v EIA. V zájmovém koridoru stavby 512 ani v celém řešeném území obce Dobřejovic se nenacházejí žádná zvláště chráněná území ve smyslu zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.

(5) Návrh nových zastavitelných ploch řešených změnou č. 2 ÚPnSÚ Dobřejovice si nevyžádá enormně vysoké nároky na zásobení vodou, odkanalizování nebo takové realizace, které by způsobovaly nadměrné znečišťování životního prostředí.

(6) Na základě výše zmíněných skutečností návrh změny č. 2 ÚPnSÚ Dobřejovice neobsahuje posouzení koncepce vlivu na životní prostředí.

Článek 16

Ochranná pásma

(1) Ochranné pásmo silničního okruhu kolem Prahy (100 m od středu vozovky na každou stranu).

(2) Ochranné pásmo lesa – 50 m od okraje lesa.

(3) RR trasy (České radiokomunikace a.s.): Praha-Chodov – Radimovka, TV Praha – Jazlovice.

(4) RR trasy (Český mobil a.s.): nad lokalitou č. 11 – MW spoj ve výšce cca 30 m, nad lokalitou č. 14 – MW spoj ve výšce cca 15 m.

(5) Veškeré zemní zásahy v řešeném území je nutné posuzovat jako zásahy v území s archeologickými nálezy, z toho důvodu musí být postupováno podle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů.

(6) Seznam druhů staveb, ke kterým je na území obce Dobřejovice nutné pro vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení stanovisko Vojenské ubytovací a stavební správy Praha

- a) návrhy ÚPD a návrhy na vydání územního rozhodnutí o chráněném nebo ochranném pásmu,
- b) výstavba, rekonstrukce, likvidace železničních tratí, objektů na nich a přidružených objektů a zařízení; výstavba, rekonstrukce, likvidace dálnic, silniční sítě I. – III. třídy, včetně objektů na nich a přidružených objektů a zařízení,
- c) výstavba, rekonstrukce, likvidace letišť všech druhů, včetně jejich ochranných pásem a přidružených objektů a zařízení,
- d) výstavba, rekonstrukce, likvidace údolních přehrad, vodních nádrží, kanálů, průplavů, splavných vodních toků a přidružených objektů a zařízení, včetně protipovodňových,
- e) výstavba, rekonstrukce, likvidace jaderných a energetických zdrojů, transformačních stanic, rozvoden a rozvodů elektrické energie od 22 kV výše,
- f) výstavba, rekonstrukce, likvidace produktovodů a ropovodů včetně přidružených objektů a zařízení,
- g) trhačí práce, výstavba, rekonstrukce dolů, lomů s použitím elektrického roznětu,
- h) výstavba, rekonstrukce, likvidace úložišť vyhořelého jaderného paliva, skladů nebezpečných, toxických, hygienicky závadných materiálů, látek a odpadů rozsáhlých skládek odpadů,
- i) výstavba, rekonstrukce, likvidace nemocnice, velkých výrobních závodů, chemických závodů a podniků se zbrojní výrobou a výrobou munice,
- k) výstavba radioelektronických a telekomunikačních zařízení vyzařujících elektromagnetickou energii všeho druhu (radiové vysílače, TV, TVP základnové stanice radiotelekomunikačních sítí, radioreléové stanice, radiolokační, radionavigační, telemetrická zařízení) včetně jejich anténních systémů a nosičů (i těch, jejichž stavba je povolována na základě oznámení) a požadovaných ochranných pásem,
- l) výstavba telekomunikačních budov, objektů a telekomunikačních sítí,
- m) výstavba objektů, konstrukcí a zařízení vyšších než 30 m nad terénem.

ČÁST ŠESTÁ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY

Článek 17

Plochy pro veřejně prospěšné stavby

- (1) Plochy pro stavby nových dopravních zařízení – veřejných parkovišť
- plochy pro stavbu 512 – silniční okruh kolem Prahy se všemi souvisejícími objekty, včetně inženýrských sítí a přeložek silnic v nezbytně nutném rozsahu (včetně trasových úprav silnice II/101 a retenčních nádrží).
- (2) Plochy pro stavby technické vybavenosti
- stavba kabelového vedení 22 kV pro zásobení lokalit č. 10, 11, 12;
 - stavba tří trafostanic 22/0,4 kV v jednotlivých lokalitách č. 10, 11, 12;
 - stavby STL plynovodů pro zásobení nově navržených lokalit pro výstavbu;
 - stavby vodovodních řadů pro napojení nově navržených lokalit pro výstavbu;
 - stavby kanalizačních stok pro odvedení splaškových a dešťových vod od nové navržených lokalit pro výstavbu;
 - dešťový příkop pro odvedení přívalových dešťových vod z jihovýchodní a jižní části lokalit č. 10 a 12.

* * *