

# OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY

Zastupitelstva obce Dobříč

**č. 1/2021/OOP**

**ÚZEMNÍ PLÁN  
DOBŘÍČE**

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který ÚP Dobříče vydal usnesením č.14/18/22 ze dne 20.října 2021 jako opatření obecné povahy č.1/2021/OOP:

**Zastupitelstvo obce Dobříč**

Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:

Datum nabytí účinnosti ÚP:

**5. listopadu 2021**

Pořizovatel:

**Obecní úřad Dobříč**

Oprávněná úřední osoba pořizovatele  
jméno a příjmení:

**Ing. Jiří Vaňhara**

Funkce:

**starosta obce**

(otisk úředního razítka)





# OBEC DOBŘÍČ

## ZASTUPITELSTVO OBCE

Dobříč 10, 252 25 Dobříč; okres Praha-západ, kraj Středočeský, IČO 00241172

Tel.: 257 960 015; e-mail: obec@dobric-pz.cz; https://www.dobric-pz.cz; IDS: tjzbgfw

čj.: 216/21/Sz

Vyřizuje: Ing. Vich, PRISVICH, s.r.o.

tel. 241444053, mobil 606638956

V Dobříči dne: 21. října 2021

## Opatření obecné povahy č. 1/2021/OOP

# ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘÍČE

\*\*\*\*\*

Zastupitelstvo obce Dobříč, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**stavební zákon**“), podle § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 a násl. zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**správní řád**“), § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**vyhláška č. 500/2006 Sb.**“), svým usnesením č. 14/18/22 ze dne 20. října 2021

### v y d á v á

### územní plán Dobříče

(dále také jen „**územní plán**“ či „**ÚP**“), jehož územně plánovací dokumentaci zhotovila společnost PRISVICH, s.r.o., IČO 27101053, projektantem Ing. arch. Akad. arch. Petrem Foglarem, autorizovaným architektem ČKA 02667, ve formě **opatření obecné povahy č. 1/2021/OOP** (dále také jen „**opatření obecné povahy**“).

**Územní plán Dobříče stanovuje pro celé území obce Dobříč**, tj. katastrální území Dobříč u Prahy, základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (dále jen „**urbanistická koncepce**“), koncepci uspořádání krajiny a veřejné infrastruktury; **vymezuje** zastavěné území, zastavitelné plochy, plochy změn v krajině, plochy veřejně prospěšných staveb a plochy a koridory veřejně prospěšných opatření a **stanovuje** podmínky pro využití těchto ploch a koridorů, **jak je uvedeno v jeho textové a grafické části** takto:

#### 1. Textová část územního plánu obsahuje kapitoly

- A) Vymezení zastavěného území.
- B) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.
- C) Urbanistická koncepce.
- D) Koncepce veřejné infrastruktury.
- E) Koncepce uspořádání krajiny.
- F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- G) 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.
- H) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.

- I) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.
- J) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.
- K) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu.
- L) Stanovení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření.
- M) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části.

## **2. Grafická část územního plánu obsahuje**

- B.1 Výkres základního členění území, měřítko 1 : 5000.
- B.2 Hlavní výkres, měřítko 1 : 5000.
- B.3 Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací, měřítko 1 : 5000.

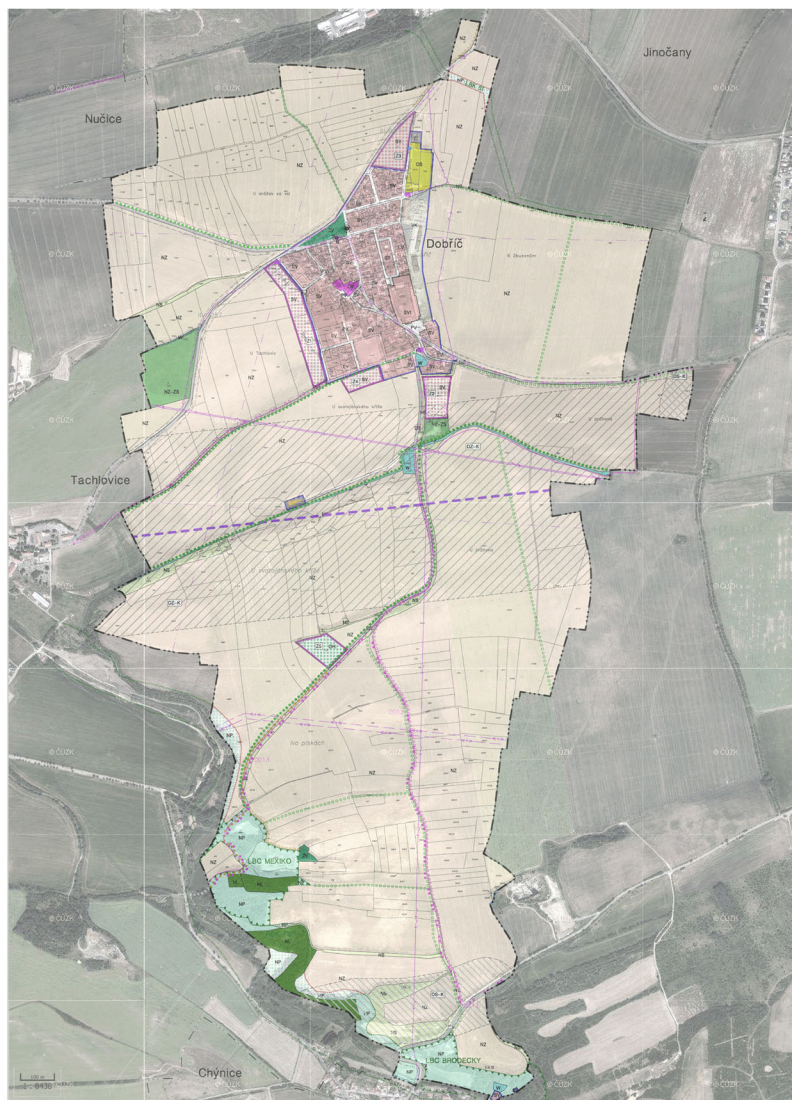
## **3. Textová část a grafická část územního plánu Dobříče jsou nedílnou součástí opatření obecné povahy č. 1/2021/OOP.**

## **4. Dnem účinnosti územního plánu Dobříče pozbývají platnost**

- a) územní plán sídelního útvaru Dobříč (dále jen „ÚPnSÚ Dobříč“), schválený Zastupitelstvem obce Dobříč dne 12. července 1996;
- b) změna č. 1 ÚPnSÚ Dobříč, vydaná Zastupitelstvem obce Dobříč dne 2. června 2010.

## **5. Dnem účinnosti opatření obecné povahy č. 1/2021/OOP se zrušují**

- a) obecně závazná vyhláška obce Dobříč, kterou se vyhlašuje závazná část ÚPnSÚ Dobříč, účinná dne 29. července 1996;
- b) opatření obecné povahy č. 1/2010, kterým byla vydána změna č. 1 ÚPnSÚ Dobříč, účinné dne 17. června 2010.



# Územní plán Dobříče

## A - textová část

<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>	
Správní orgán, který ÚP Dobříče vydal usnesením č.14/18/22 ze dne 20.října 2021 jako opatření obecné povahy č.1/2021/OOP: <b>Zastupitelstvo obce Dobříč</b>	Podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:
Datum nabytí účinnosti ÚP: <b>5. listopadu 2021</b>	
Pořizovatel: <b>Obecní úřad Dobříč</b>	
Oprávněná úřední osoba pořizovatele jméno a příjmení: <b>Ing. Jiří Vaňhara</b>	
Funkce: <b>starosta obce</b>	(otisk úředního razítka)

#### **OBJEDNATEL/ POŘIZOVATEL ÚZEMNÍHO PLÁNU**

OBEC DOBŘÍČ/OBECNÍ ÚŘAD DOBŘÍČ  
DOBŘÍČ 10, 252 25 DOBŘÍČ, IČO:002411172  
STAROSTA OBCE: ING. JIŘÍ VAŇHARA  
TEL.: 257 960 015, obec@dobric-pz.cz, www.dobric-pz.cz

#### **ZHOTOVITEL A VÝKONNÝ POŘIZOVATEL**

Ladislav  
**PRISVICH**

PRISVICH, s.r.o.

NAD ORIONEM 140, 252 06 DAVLE, IČ 27101053  
KANCELÁŘ ZELENÝ PRUH 99/1560, 140 02 PRAHA 4  
JEDNATEL ING. LADISLAV VICH  
TEL. 241 444 053, FAX 241 444 053  
e-mail [prisvich@prisvich.cz](mailto:prisvich@prisvich.cz)

#### **PROJEKTANT ÚZEMNÍHO PLÁNU**



**FOGLAR ARCHITECTS**

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

#### **ZPRACOVATEL VVURÚ**



DR. ING. ROMAN KOVÁŘ  
NA DLOUHÉM LÁNU 16, 160 00 PRAHA 6  
TEL. 606 569 963  
e-mail [eccom@seznam.cz](mailto:eccom@seznam.cz)

#### **PŘÍSLUŠNÝ KRAJSKÝ ÚŘAD**

KRAJSKÝ ÚŘAD STŘEDOČESKÉHO KRAJE, IČ 70891095  
ODBOR ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ A STAVEBNÍHO ŘÁDU  
ODD. ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, VED. ING. JAROSLAV SMÍŠEK  
TEL. 257 280 289

# ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘÍČE

## A – textová část      obsah:

Obsah textové části .....	1
A) Vymezení zastavěného území.....	3
B) Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot.....	3
B.1) Koncepce rozvoje řešeného území.....	3
B.2) Hodnoty území .....	3
C) Urbanistická koncepce .....	4
C.1) Urbanistická koncepce .....	4
C.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby .....	4
C.3) Systém sídelní zeleně .....	4
D) Koncepce veřejné infrastruktury .....	5
D.1) Koncepce veřejná infrastruktury – veřejná prostranství a občanské vybavení .....	5
D.1.1) Veřejná prostranství .....	5
D.1.2) Občanské vybavení.....	5
D.2) Koncepce dopravní infrastruktury .....	6
D.2.1) Silniční doprava.....	6
D.2.2) Železniční doprava .....	6
D.2.3) Doprava cyklistická.....	6
D.2.4) Pěší doprava .....	6
D.3) Koncepce technické infrastruktury .....	7
D.3.1) Zásobování elektrickou energií.....	7
D.3.2) Zásobování plynem .....	7
D.3.3) Vodní hospodářství.....	7
D.3.4) Nakládání s odpady.....	7
E) Koncepce uspořádání krajiny .....	8
E.1) Koncepce uspořádání krajiny.....	8
E.2) Vymezení ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití .....	8
E.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES).....	8
E.4) Koncepce ochrany krajinného rázu.....	8
E.5) Prostupnost krajiny a protierozní ochrana.....	9
E.6) Vodní toky, plochy, zdroje a ochrana před povodněmi.....	9
E.7) Rekreace .....	9
E.8) Koncepce dobývání ložisek nerostných surovin.....	9
F) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití .....	9
F.1) PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ .....	11
F.2) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ .....	13
F.3) PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ.....	14
F.4) PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY .....	15
F.5) PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ.....	15
F.6) PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY .....	17
F.7) PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ .....	18
F.8) PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ.....	18
F.9) PLOCHY LESNÍ .....	19
F.10) PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	20
F.11) PLOCHY PŘÍRODNÍ.....	20

G) 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	21
G.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	21
G.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	22
G.3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu	22
G.4) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit	22
H) Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	22
I) Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona	22
J) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	23
K) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách území podmíněno vydáním regulačního plánu	23
L) Stanovení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	23
M) Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	23

## B – grafická část      obsah:

B1- výkres základního členění území	1: 5 000
B2- hlavní výkres	1: 5 000
B3- výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1: 5 000

# A) VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- (1) Zastavěné území obce Dobříč se vymezuje ke dni 24. 11. 2020.
- (2) Hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části ÚP, a to především ve Výkresu základního členění území (výkres č.B1).

# B) ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

## B.1) Koncepte rozvoje řešeného území

- (3) Koncepte, stanovená územním plánem, spočívá ve stabilizaci stávajících zastavěných ploch a v regulovaném rozvoji obytné výstavby v zastavitelných plochách způsobu využití SV – plochy smíšené obytné – venkovské, do kterých jsou zahrnuty veškeré plochy pro bydlení.
- (4) Územní plán vylučuje rozvoj zemědělské a průmyslové výroby v obci až na drobnou výrobu slučitelnou s bydlením v plochách smíšených obytných, provoz a rozvoj výroby je přípustný pouze v rámci stabilizované plochy výroby a skladování – skladování (VK).
- (5) Koncepte rozvoje je do řešeného území promítnuta vymezením zastavěného území a zastavitelných ploch, rozčleněním na území stabilizované a na plochy změn a vymezením ploch s rozdílným způsobem využití. Podmínky využití těchto ploch jsou stanoveny v kapitole F. Vymezení ploch je znázorněno zejména ve Výkresu základního členění území (v.č.B1), a v Hlavním výkresu (v.č.B2). V konkrétních bodech rozvoj řešeného území představuje:
  - (a) Výstavbu rodinných domů v rozvojových plochách SV
  - (b) Rozvoj občanské vybavenosti v rámci ploch smíšených obytných – venkovských (SV a SV1).
  - (c) Rozvoj drobné komerční vybavenosti, služeb, výroby a řemeslné výroby v malém měřítku v rámci ploch smíšených obytných – venkovských (SV a SV1).
  - (d) Založení chybějících prvků územního systému ekologické stability a prvků liniové zeleně ve volné krajině.
  - (e) Kultivace prostředí území obce, jako je péče o vymezená veřejná prostranství (PV), rekonstrukce a budování nových chodníků, rekonstrukce komunikací, sportoviště, nádrží a dalších hodnotných prvků obce.
  - (f) vymezení cyklotras, 2 cyklostezek a stávajících i návrhových pěších stezek

## B.2) Hodnoty území

- (6) ÚP respektuje místní kulturní a historické hodnoty, kterými jsou pomník padlým 1.sv války a bývalý evangelický hřbitov v jižní části obce a vymezuje území pietního místa hřbitova a plochu pomníku jako funkční plochy ZV – veřejná prostranství – veřejná zeleň.
- (7) ÚP vymezuje prvky ÚSES jako plochy přírodní (NP) stabilizované i návrhové a plochy lesní (NL), zejména v jižní až jihozápadní části obce s lomem Skála, kudy prochází regionální biokoridor ÚSES RK 1189 a kde se nacházejí lokální biocentra LBC Mexiko a LBC Brodecky (součást RBC Škrábek).
- (8) Celé řešené území je územím s archeologickými nálezy a nachází se ve 3. kategorii archeologických nálezů.
- (9) ÚP stanovuje specifické podmínky pro využití urbanisticky a historicky hodnotného dvora č.p.1 v rámci regulativů plochy SV1 (viz. kapitola F),



# C) URBANISTICKÁ KONCEPCE

## C.1) Urbanistická koncepce

(10) Urbanistická koncepce se zabývá zastavěným a zastavitelným územím a je zakreslena ve výkrese Základního členění území (č. B1), v němž jsou vymezeny zastavitelné plochy. Dále je urbanistická koncepce zakreslena v Hlavním výkrese (č.B2), v němž jsou vymezeny plochy s rozdílným způsobem využití území, k nimž se vztahují podmínky jejich využití specifikované v kapitole F.

(11) ÚP vymezuje pro celé území obce jako základní způsob využití stabilizované i rozvojové plochy smíšené obytné – venkovské – SV, kde je vedle staveb pro bydlení možné umísťovat i s bydlením související občanskou vybavenost, služby a drobnou výrobu (regulativy plochy viz kapitola F). Rozvojové plochy SV jsou vymezeny v jižní až jihozápadní části obce na hraně zastavěného území (Z1, Z2, Z4), v severní části obce se nachází 1 zastavitelná plocha SV (Z3). Koncepčně je kladen důraz na zachování venkovského charakteru obce a jeho urbanistické struktury.

Kromě ploch SV vymezuje ÚP v zastavěném území samostatné plochy občanské vybavenosti OV (zahrnující budovu obecního úřadu s přilehlým dětským hřištěm), sportovní plochy OS (fotbalové hřiště), plochy technické infrastruktury TI a plochy veřejné zeleně ZV.

(12) ÚP vymezuje mimo kontakt s vlastním kompaktním sídlem obce jednu samostatnou zastavitelnou plochu hřbitova OH (jižně od obce u zeleného pásu vedoucího k lomu Skála) a příjezdovou komunikaci k ní (DS). Mimo kompaktní zastavěné území obce jsou vymezeny menší samostatné plochy zastavěného území obecní ČOV (plochy TI – stav) a bývalého Hladkovského mlýna (plochy SV – stav), pietní místo bývalého evangelického hřbitova je zařazeno ÚP do ploch veřejných prostranství – veřejné zeleně (ZV) – stav.

## C.2) Vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby

(13) ÚP vymezuje celkem 5 zastavitelných ploch:

Označení plochy	Způsob využití	Výměra celkem [ha]
Z1	SV	2,08
Z2	SV	1,02
Z3	SV	1,03
Z4	SV	0,61
Z5	OH	0,90

(14) ÚP nevymezuje žádné plochy přestavby:

## C.3) Systém sídelní zeleně

(15) Systém sídelní zeleně navazuje na koncepci uspořádání krajiny, týká se vymezených ploch zeleně a přírodních ploch v sídle (tj. v zastavěném a zastavitelném území) a je znázorněn v Hlavním výkrese (v.č.B1).

(16) Sídelní zeleň je vymezena v severní části obce v místě křížení silnic III/00511 a III/0057 jako plocha veřejných prostranství- veřejné zeleně (ZV) – stav, a na jižním okraji obce jako plochy zemědělské-zahrady a sady (NZ-ZS)-stav. Zeleň jako součást veřejných prostranství v prostoru komunikací je zahrnuta v plochách PV a v podmínkách jejich využití je stanoveno doplnění nově budovaných komunikací o doprovodné pásy nebo skupiny keřové a stromové zeleně (v případě

komunikace WD2.1 je doporučeno rozšířit na navazující komunikace podél celé rozvojové plochy Z2).

## D) KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY

(17) Veřejná infrastruktura, která zahrnuje infrastrukturu dopravní (plochy pro dopravu), infrastrukturu technickou (inženýrské sítě), občanské vybavení (stavby a aktivity sloužící obyvatelstvu), a veřejná prostranství, je vyznačena v Hlavním výkresu (v.č.B1). ÚP vymezuje stabilizované plochy veřejné infrastruktury: plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura (OV), plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS) a 1 rozvojovou plochu občanského vybavení – hřbitovy (OH), dále plochy technické infrastruktury TI-stav. Menší plochy stávající občanské vybavenosti byly zahrnuty to ploch smíšených obytných SV, které umožňují umístování nové občanské vybavenosti.

(18) Plochy silnic III třídy jsou v ÚP zaneseny jako plochy dopravní infrastruktury – silniční (DS)-stav včetně částí v zastavěném území. Dále jako plochu DS vymezuje ÚP účelovou komunikaci vedoucí k obecní ČOV. Místní komunikace a účelové komunikace vymezuje ÚP jako plochy veřejných prostranství. Jako plocha dopravní infrastruktury-silniční (DS)-návrh je zakreslena příjezdová komunikace ke hřbitovu.

### D.1) Koncepte veřejná infrastruktury – veřejná prostranství a občanské vybavení

#### D.1.1) Veřejná prostranství

(19) Rozložení ploch veřejných prostranství je zobrazeno v Hlavním výkresu (výkres č. B2). Předmětné plochy jsou označeny jako Plochy veřejných prostranství (PV). Jejich součástí je dopravní infrastruktura a převažují zde zpevněné plochy. Územní plán vymezuje jako veřejná prostranství (PV) všechny plochy, které jsou přístupné komukoli bez omezení a které zároveň představují základní komunikační systém obce. Jejich součástí jsou jak silnice, cesty a chodníky, zajišťující dopravní obsluhu území, tak plochy se společenským významem a plochy veřejné zeleně, které jsou důležité pro identitu obce a vytvářejí její neopakovatelný charakter. Plochy veřejných prostranství, kde dominují plochy vegetace a komponované zeleně, jsou vymezeny jako Plochy veřejných prostranství – veřejné zeleně (ZV).

20) ÚP stanovuje doplnit navrhovanou komunikaci v západní části obce a navazující komunikace podél rozvojové plochy Z2 o liniovou zeleň.

(21) Prostorové uspořádání pozemků veřejných prostranství je platnou legislativou upraveno ve vztahu pozemním komunikacím následovně: nejmenší šířka veřejného prostranství (plochy PV), jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m, (při jednosměrném provozu ji lze snížit na 6,5 m).

#### D.1.2) Občanské vybavení

(22) Územní plán ÚP vymezuje v zastavěném území samostatné stabilizované plochy občanského vybavení- veřejná infrastruktura OV (budova obecního úřadu s přilehlým dětským hřištěm), plochy občanského vybavení -tělovýchovná a sportovní zařízení OS (fotbalové hřiště se zázemím). Další občanská vybavenost obce (muzeum Tatra, penzion, hospoda a kuželkářská dráha) je zahrnuta v plochách smíšených obytných SV.

(23) ÚP vymezuje 1 rozvojovou plochu občanského vybavení – hřbitovy (OH), občanské vybavení je dále součástí hlavního využití v rámci ploch smíšených obytných – venkovských (SV a SV1)

## **D.2) Koncepce dopravní infrastruktury**

### **D.2.1) Silniční doprava**

(24) ÚP vymezuje koridory dopravní stavby –silnice II/116 úsek Chýnvice-Zbuzany, přeložka (VPS D093 dle ZÚR Středočeského kraje) a Chýnvice obchvat (VPS D092 dle ZÚR Středočeského kraje), které zasahují do východní a jižní části katastrálního území obce a stanovuje podmínky využití (DS-K – Koridor dopravní stavby – silniční).

(25) Jako nová plocha dopravní infrastruktury – silniční (DS) je navržena příjezdová komunikace ke hřbitovu v trase stávající polní cesty vedoucí zeleným pásem jižně od obce.

(26) Místní obslužné komunikace jsou součástí vymezených ploch veřejných prostranství (PV), v zastavitelných plochách budou trasy nových komunikací navrženy v rámci projektové přípravy těchto ploch.

(27) ÚP vymezuje novou plochu PV pro místní obslužnou komunikaci v západní části obce, která spojuje obslužné komunikace v severozápadní a jihozápadní části obce a zajišťuje dopravní obslužnost rozvojové plochy Z2.

(28) Potřeba odstavných stání pro dopravu v klidu bude zajištěna v rámci stavebního pozemku rodinného domu (parkování na terénu, garáže). Parkovací stání budou zajištěna přednostně na parkovacích plochách budovaných jako součást nové zástavby, tak aby bylo omezeno parkování u uliční hrany.

### **D.2.2) Železniční doprava**

(29) Středem katastrálního území vymezuje ÚP koridor tunelového úseku vysokorychlostní tratě Praha – Plzeň (VPS D200 dle ZÚR) ve směru východ – západ stanovuje podmínky pro jeho využití (DZ-K – Koridor dopravní stavby – železniční).

### **D.2.3) Doprava cyklistická**

(30) V ÚP je zakotvena koncepce rozvoje šetrné rekreace v krajině (cykloturistika) – po silnici III/00510 prochází cyklistická trasa 0013 vedoucí přes Zbuzany Do Řeporyjí, ÚP vymezuje stávající cyklotrasu 0013 v trase od silnice III/00510 na sever polní cestou s navrženou cyklostezkou a její doplnění o liniovou zeleň.

(31) Další trasy jsou územním plánem vymezeny dle Cyklogenerelu Středočeského kraje přes zastavěné území obce ve trase Zbuzany – Jinočany, po polní cestě z Tachlovic a v severojižním směru ve spojení obce s komunikací III/00510. V trase navržené cyklotrasy do Tachlovic vymezuje ÚP dle Cyklogenerelu cyklostezku ve stopě stávající polní cesty od zastavěného území obce až po katastrální hranici s Tachlovicemi.

### **D.2.4) Pěší doprava**

(32) Územním Dobříče neprocházejí žádné značené turistické trasy, ÚP vymezuje dvě cyklotrasy využitelné současně pro pěší dopravu. ÚP dále vkládá ve volné krajině trasy liniové zeleně, které podporují vznik polních cest.

(33) ÚP vymezuje stávající pěší stezku vedoucí zeleným pásem vedoucím k lomu Skála a dále na k.ú. Tachlovice, kde se napojuje na silnici II/101. ÚP trasuje novou pěší stezku odbočující od stávající stezky u lomu Skála, která zpřístupní pietní místo bývalého evangelického hřbitova.

(34) ÚP navrhuje vybudování pěší stezky (chodníku) podél silnice III/0057 v rozsahu od zastavěného území obce až na hranice k.ú. Jinočany ve směru k vlakové zastávce Jinočany.

### **D.3) Koncepce technické infrastruktury**

#### **D.3.1) Zásobování elektrickou energií**

(36) V jižní části území obce ve směru západ-východ je trasováno napojovací vedení 110 kV k transformovně Tachlovice.

(37) Územní plán zachovává současný stav elektrických vedení a nenavrhuje nová vedení či trafostanice 22kV. Případné přeložky vedení a nové trafostanice v rozvojových plochách budou řešeny v rámci projektové přípravy těchto území.

#### **D.3.2) Zásobování plynem**

(38) Územní plán zachovává stávající systém zásobování obce plynem, předpokládanou plynifikaci v rámci rozvojových ploch, konkrétní trasování nových vedení a jejich napojení bude řešeno v rámci projektové přípravy těchto ploch.

#### **D.3.3) Vodní hospodářství**

(39) Zásobování pitnou vodou:

Všechny nové stavby musí mít vyřešeno zásobování pitnou vodou. Výstavba bude koordinována tak, aby byla předřazena výstavba veřejného vodovodu před výstavbou obytné zástavby a občanského vybavení.

(40) Zásobování požární vodou:

Požární voda bude výhledově čerpána z vodovodní sítě, kterou je třeba dimenzovat na tuto potřebu. Do doby úpravy vodovodní sítě pro potřeby zásobování požární vodou bude jako zdroj požární vody sloužit rybník na jižním okraji obce. Vnější odběrná místa sloužící jako hlavní zdroj požární vody musí být zajištěna v souladu s požadavky ČSN 730873.

(41) Kanalizace splašková:

Všechny nové stavby musí mít zajištěnou nezávadnou likvidaci splaškových vod podle platných předpisů. Výstavba bude koordinována tak, aby byla předřazena výstavba veřejné kanalizace před výstavbou obytné zástavby a občanského vybavení. Podmínkou výstavby v rozvojových plochách je napojení na dostatečně kapacitní obecní splaškovou kanalizaci a ČOV Dobříč, v odůvodněných případech (technická nemožnost jiného řešení) je přípustný individuální způsob likvidace splaškových vod (např. pomocí domovních mikročistíren či kořenových ČOV).

(42) Dešťové vody:

U nové zástavby je stanoveno dešťové vody likvidovat na vlastním pozemku (přednostně pomocí zasakování). Při projektové přípravě území je předepsáno přijmout taková opatření, aby se nezměnily odtokové poměry území. Odvodnění ploch a areálů nesmí negativně ovlivnit průtoky a jakost vodních toků. Při nemožnosti zasakování či zadržování dešťových vod na vlastním pozemku je nutno zajistit odvod vod obecní dešťovou kanalizací a jejich zadržování ve vodotečích na pozemcích parc. č. 1 a 154/2 se zpomaleným odtokem v období beze srážek. V případě nutnosti realizovat nové retenční nádrže (nebo zkapacitnění stávajících) s regulovanými odtoky a kontaminované vody čistit na odlučovačích ropných látek.

#### **D.3.4) Nakládání s odpady**

(43) Územní plán nevymezuje žádné plochy, které by byly producentem nebezpečných odpadů. Plochy skládek se v řešeném území nevyskytují a ani nejsou přípustné. Nepředpokládá se ani centralizovaná likvidace bioodpadu. Nově navržená výstavba nebude vyžadovat podstatné změny v současném systému nakládání s odpady

# E) KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

## E.1) Konceptce uspořádání krajiny

(44) Konceptce uspořádání krajiny stanovená územním plánem je znázorněna v Hlavním výkresu (v.č.B2) a směřuje k obnově a posílení funkce takových opatření v krajině, které zajistí její prostupnost, biologické funkce včetně obnovy a udržení rostlinných i živočišných druhů a vzájemné rovnováhy krajiny a osídlení. ÚP vymezuje v místech prvků ÚSES stabilizované nebo návrhové plochy přírodní – NP.

(45) ÚP stanovuje členění rozsáhlých ploch polí liniovou zelení – vymezuje aleje podél silnic, polních cest a zeleň podél Dobříčského potoka, dále vymezuje stabilizované plochy zeleně podél silnic a polních cest.

## E.2) Vymezení ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro změny v jejich využití

(46) Územní plán vymezuje celkem 6 ploch změn v krajině o celkové výměře 5,43 ha:

Označení plochy	Celková výměra [ha]	Navržené využití	Popis
K1	0,34	NP	ÚSES – založení části lokálního biokoridoru LBK 51
K2	0,97	NP	ÚSES – založení části regionálního biokoridoru RK 1187
K3	0,04	NP	ÚSES – založení části regionálního biokoridoru RK 1187
K4	0,56	NP	ÚSES – založení části regionálního biokoridoru RK 1187
K5	0,55	NP	ÚSES – založení části regionálního biokoridoru RK 1187
K6	2,97	NP	ÚSES – založení části regionálního biocentra RC 1531

Pozn.: význam zkratk navrženého využití viz. kapitola F.

## E.3) Územní systém ekologické stability (ÚSES)

(47) ÚP navrhuje založení dosud nefunkčních prvků ÚSES (územního systému ekologické stability). V řešeném území se nacházejí prvky regionálního i lokálního ÚSES: ÚP vymezuje návrhové plochy přírodní – NP na orné půdě v místech prvků ÚSES a založení chybějících prvků územního systému ekologické stability nebo jejich částí (RK 1187, RC 1531, LBK 51).

(48) Územním plánem jsou vymezené tyto prvky územního systému ekologické stability:

- (a) regionální biocentrum **RC 1531 Škrábek** - část
- (b) regionální biokoridor **RK 1189 Škrábek – Radotínské údolí** - část
- (c) lokální biocentrum **LBC Mexiko** (lesní)
- (d) lokální biokoridor **LBK 51** - část

## E.4) Konceptce ochrany krajinného rázu

(49) Územní plán stanovuje tyto zásady ochrany krajinného rázu:

- (a) ochrana a doplnění vegetačních prvků liniové zeleně podél vodních toků a vodních ploch jakožto důležitých prvků prostorové struktury a znaků přírodních hodnot
- (b) orientování rozvoje sídla do proluk v současně zastavěném území nebo do kontaktu se zastavěným územím

- (c) z hlediska krajinného rázu zachování siluety obce, zejména hladiny střech stávajícího sídla v pohledech z okolní krajiny

### E.5) Prostupnost krajiny a protierozní ochrana

(50) Územní podmínky pro prostupnost území obce zajišťují v územním plánu plochy, koncepční prvky a trasy zeleně, koncepce veřejných prostranství, koncepce cyklistické dopravy a koncepce pěší dopravy. Prostupnosti krajiny mají dopomoci navržené cyklostezky směrem na obec Tachlovice a na jih k silnici III/00510. Navržené prvky liniové zeleně vytvoří podmínky pro vznik polních cest a zvýšení propustnosti krajiny.

(51) Protierozní ochranu tvoří zejména prvky ÚSES, lesní porosty, plochy sídelní zeleně, trvalé travní porosty, meze a doprovodná zeleň. ÚP vymezuje protierozní opatření v podobě založení dosud nefunkčních prvků ÚSES a návrhu prvků liniové zeleně.

### E.6) Vodní toky, plochy, zdroje a ochrana před povodněmi

(52) Územní plán vymezuje stávající vodní plochy a toky nacházející se na území Dobříče a nenavrhuje žádné funkční plochy či opatření, které by ovlivnily současný stav či rozsah vodních prvků v území.

(53) ÚP nenavrhuje žádná opatření na ochranu před povodněmi. Dobříčský potok nemá vymezeno záplavové území. Radotínský potok procházející k.ú. Tachlovice má záplavové území vyhlášené k 23. lednu 2018, jehož část zasahuje do jižního a jihozápadního okraje k.ú. Dobříč, pouze však do nezastavěného území do ploch zemědělských – NZ nebo přírodních – NP, které jsou součástí regionálního biokoridoru ÚSES.

### E.7) Rekreace

(54) Koncepce ÚP vylučuje vznik nových ploch pro rodinnou rekreaci (chat) v krajině. Řešení ÚP podporuje rozvoj nepobytové rekreace v krajině, a to zachováním pěších tras, cyklistických tras, cyklostezek a ochrany atraktivní krajiny.

### E.8) Koncepce dobývání ložisek nerostných surovin

(55) V řešeném území nejsou evidována žádná výhradní ložiska surovin ani chráněná ložisková území. ÚP respektuje plochy poddolovaných území - do severní části území zasahuje poddolované území č.2039 Nučice, v jižní části území se nachází bodové poddolované území č. 2006 Tachlovice (poddolovaná území nezasahují do zastavěných ani zastavitelných ploch). Do jihovýchodního okraje řešeného území částečně zasahuje netěžený dobývací prostor č. 60077 Zbuzany (mramor, vápenec).

## F) STANOVENÍ PODMÍNEK PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ,

(56) Vymezení některých pojmů:

**a) koeficient zastavění pozemku** je podíl maximální přípustné zastavěné plochy pozemku a rozlohy stavebního pozemku, vyjádřený v procentech.

**b) zastavěná plocha pozemku** je součtem zastavěných ploch jednotlivých staveb, přičemž zastavěnou plochou stavby se rozumí plocha ohraničená ortogonálními průměty vnějšího líce svislých obvodových konstrukcí všech nadzemních i podzemních podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěná plocha vymezena obalovými čarami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěná plocha vymezena pravoúhlým průmětem střešní konstrukce

do vodorovné roviny. Do zastavěné plochy pozemku se nezapočítávají zpevněné plochy (komunikace a nádvoří na stavebním pozemku), prvky drobné architektury (pergoly, altány, apod.) a bazény, pokud nekolidují s koeficientem zeleně

**c) koeficient zeleně** určuje závazně minimální rozsah nízké i vysoké zeleně v rámci stavebního pozemku (nikoliv veřejné zeleně nebo veřejných prostranství), vyjádřený v procentech celkové rozlohy stavebního pozemku

**d) pro obytné stavby** (rodinné domy, bytové domy) platí pro výklad pojmu „**nadzemní podlaží**“ (**NP**) a „**podzemní podlaží**“ (**PP**) definice z normy ČSN 734301 Obytné budovy: nadzemní podlaží je každé podlaží, které má úroveň podlahy nebo její převažující části výše nebo rovno 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu; podzemní podlaží má úroveň podlahy nebo její převažující části níže než 800 mm pod nejvyšší úrovní přilehlého upraveného terénu v pásmu širokém 5,0 m po obvodu domu

**e) prvky drobné architektury a mobiliáře** představují doplňkové drobné objekty, (altánky, lavičky, odpadkové koše, pítka) a prvky veřejného osvětlení

**f) související dopravní a technická infrastruktura** představuje obslužné komunikace, příjezdy k pozemkům, parkoviště, přípojky technické infrastruktury, domovní ČOV, apod.

(57) Pro účely tohoto územního plánu se dále vymezují následující pojmy:

**g) Podkroví (P)** je definováno normou ČSN 73 4301 jako přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi určený k účelovému využití, pro účely tohoto územního plánu je stanovena maximální výška půdní nadezdívky 1,0 až 1,2 m.

**h) Venkovský charakter staveb** utvářejí stavby, které svým hmotovým řešením nenaruší venkovský charakter území, vyznačují se zejména jednoduchými stavebními formami a jsou zastřešeny jednoduchou stavební formou tvarovaných střech v rozsahu min. 60% zastavěné plochy hlavní stavbou. Střechy mají jednoduchou stavební formu v podobě střech sedlových, valbových či stanových, a současně je zachována hladina střech stávajícího sídla.

**i) srubové stavby** zahrnuje stavby z kulatinového masivu, známé také pod pojmem „kanadské sruby“ a dále rustikální srubové stavby „ruského typu“

**j) hmota stavby** je základním objemem stavby (bez tvarových podrobností a detailů), tvořeným vnějšími plochami stavby (střecha, vnější stěny). Jedná o základní tvar stavby (kvádr, krychle atd.) určený základními rozměry (délka, šířka, výška), poměry (úhly napojení objemů, sklon střech) a polohou jednotlivých objemů.

(58) Výčet ploch s rozdílným způsobem využití

Celé území Dobříče je rozděleno do ploch s rozdílným způsobem využití dle vyhlášky 501/2006 Sb., které jsou s ohledem na specifické podmínky a charakter území dále podrobněji členěny takto:

- SV Plochy smíšené obytné – venkovské
- OV Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura
- OS Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení
- OH Ploch občanského vybavení – hřbitovy
- VK Plochy výroby a skladování – skladování
- TI Plochy technické infrastruktury
- PV Plochy veřejných prostranství

- ZV Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň
- DS Plochy dopravní infrastruktury – silniční
- DS-K Koridor dopravní stavby-silniční
- DZ-K Koridor dopravní stavby-drážní
- W Plochy vodní a vodohospodářské
- NZ Plochy zemědělské
- NZ-ZS Plochy zemědělské – zahrady a sady
- NL Plochy lesní
- NS Plochy smíšené nezastavěného území
- NP Plochy přírodní

## F.1) PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ

### (59) SV Plochy smíšené obytné – venkovské SV1 Plochy smíšené obytné – venkovské (historický statek)

- 1 Hlavní využití
  - a) pozemky staveb pro bydlení v izolovaných rodinných domech
  - b) pozemky oplocených zahrad
  - c) samostatné pozemky a stavby občanského vybavení – veřejné infrastruktury (veřejné stravování, stávající ubytovací zařízení do 20 lůžek, kulturní, zdravotní, vzdělávací -MŠ, ZŠ, správní a sportovní zařízení)
  - d) obchod, služby a občanské vybavení v parteru staveb pro bydlení
- 2 Přípustné využití
  - a) stavby a zařízení pro služby a maloobchod do 50 m<sup>2</sup> prodejní plochy
  - b) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře
  - c) drobné vodní plochy
  - d) drobné stavby bezprostředně související s bydlením, např. přístřešky, zimní zahrady, skleníky, kůlny, bazény apod.,
  - e) v ploše SV1 (Historický statek): pozemky staveb pro bydlení v řadových rodinných domech;
  - f) v ploše SV1(Historický statek): sklady v rozsahu stávajících objektů pro skladování
  - g) stávající objekty zemědělských dvorů
  - h) pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- 3 Podmíněně přípustné využití
  - a) výrobní a podnikatelská činnost, slučitelná s bydlením, za splnění podmínky, že nemá negativní vlivy za hranici pozemků,



b) zemědělská výroba slučitelná s bydlením, za splnění podmínky, že nemá negativní vlivy za hranici pozemků

c) garáže a odstavná místa související se zástavbou na pozemku

d) bydlení v plochách Z1 a Z3 je podmíněně přípustné pod podmínkou prokázání splnění hygienických limitů hluku od silnice III/0057 Jinočany - Tachlovice v chráněném venkovním prostoru staveb při umístění staveb pro bydlení, a to akustickou studií, v souladu s požadavky § 30 zákona a § 12 č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů, a § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.

#### 4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména samostatné stavby pro dopravu (hromadné či řadové garáže)

b) výrobní a podnikatelská jako převládající využití pozemku

c) zemědělská výroba jako převládající využití pozemku

d) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí (hluk, prach, exhalace, nadměrná dopravní zátěž) překračují nad přípustnou mez limity uvedené v příslušných předpisech (např. sklady, autoklempírny, autolakovny, zámečnické a truhlářské dílny)

e) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

f) řadové rodinné domy včetně dvojdomů s výjimkou stávajících a s výjimkou plochy SV1 (Historický statek)

g) vyloučeny jsou srubové stavby

#### 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) minimální velikost stavebních pozemků (v případě dělení zastavěného stavebního pozemku platí podmínka pro obě jeho části, tzn. i pro pozemek s již stojící stavbou pro bydlení i pro pozemek nově oddělený):

- izolovaných rodinných domů v zastavěném území i zastavitelných plochách: 750 m<sup>2</sup>,

- řadových rodinných domů v ploše SV1 (Historický statek): 250 m<sup>2</sup>,

b) maximální výšková hladina nové zástavby:

-max. 1NP + P,

-maximální výšková hladina v ploše SV1 (Historický statek): max. 2NP + P při současném zachování max. výšky stávajících staveb

c) koeficient zastavění pozemku RD:

-izolované RD: max. 40%,

-řadové RD v ploše SV1 (Historický statek): max.50%

d) koeficient zeleně: min. 30%

e) stavby doplňující funkce (podnikatelská nebo výrobní činnost) nepřesáhnou hmotově hlavní stavbu pro bydlení

f) hmotové a urbanistické uspořádání staveb historických zemědělských dvorů bude respektováno, zejména v ploše SV1 (Historický statek) bude v rámci stavebních úprav, přestavbách a novostavbách objektů nebo změně jejich využití zachováno půdorysné i hmotové uspořádání stávajících objektů, (zastavěná plocha, výška, sklony střech)

g) při změnách staveb, nástavbách a přístavbách u stávající zástavby je třeba dbát přiměřeného hmotového rozsahu objektu dle konkrétního umístění stavby

h) parkování vozidel bude zajištěno v rámci stavebního pozemku RD v počtu 2 stání/ 1 byt

i) v ploše Z3 je podmínkou výstavby prokázání splnění hygienických limitů hluku podle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů v rámci umístování staveb pro bydlení

j) Při navrhování a provádění novostaveb, stavebních úprav, přístaveb a nástaveb ke stávajícím objektům musí být respektován venkovský charakter staveb a nesmí dojít k narušení hladiny střech stávajícího sídla

k) maximální počet bytů na jeden rodinný dům: 1 byt

l) maximální počet bytů v ploše SV1 (Historický statek): 23 bytů

## **F.2) PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ**

### **(60) OV Plochy občanského vybavení – veřejná infrastruktura**

1 Hlavní využití

a) pozemky staveb pro veřejnou správu, vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotnictví, kulturu, ochranu obyvatelstva

b) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

2 Přípustné využití

a) související tělovýchovná a sportovní zařízení

b) doplňková komerční občanská vybavenost

c) pozemky související dopravní a technické vybavenosti

3 Podmíněně přípustné využití

a) není stanoveno

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) Při navrhování a provádění novostaveb, stavebních úprav, přístaveb a nástaveb ke stávajícím objektům musí být respektován venkovský charakter staveb a nesmí dojít k narušení hladiny střech stávajícího sídla

### **(61) OS Plochy občanského vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení**

1 Hlavní využití

a) pozemky staveb pro tělovýchovu a sport, otevřená sportoviště a hřiště

b) sportovní zázemí (šatny, WC, klubovny)

2 Přípustné využití

a) veřejná prostranství včetně místních komunikací, pěších a cyklistických cest a ploch veřejné zeleně, s prvky drobné architektury a mobiliáře

b) doplňková komerční občanská vybavenost

c) byt správce sportoviště v rámci staveb hlavního a přípustného využití

d) pozemky související dopravní a technické infrastruktury

3 Podmíněně přípustné využití

a) není stanoveno

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

- 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu  
a) nejsou stanoveny
- (62) **OH Plochy občanského vybavení – hřbitovy**
- 1 Hlavní využití  
a) plochy pohřebišť
- 2 Přípustné využití  
a) pěší cesty a plochy veřejné zeleně s prvky drobné architektury (sochy, kříže) a mobiliářem (lavičky, odpadkové koše)  
b) nezbytná zařízení a stavby související s hlavním využitím  
c) zeleň  
d) pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- 3 Podmíněně přípustné využití  
a) není stanoveno
- 4 Nepřípustné využití  
a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu  
a) nejsou stanoveny

### **F.3) PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ**

(63) **VK Plochy výroby a skladování – skladování**

- 1 Hlavní využití  
a) stavby a pozemky pro skladování
- 2 Přípustné využití  
a) doplňkové obchodní, kancelářské a správní provozy a objekty  
b) zařízení a objekty občanského vybavení  
c) plochy zeleně  
d) pozemky související dopravní a technické vybavenosti  
e) pozemky staveb a zařízení pro drobnou nerušící výrobu  
f) služby (vč. řemeslných dílen a opraven)
- 3 Podmíněně přípustné využití  
a) trvalé bydlení správce či majitele v rámci objektu hlavního využití
- 4 Nepřípustné využití  
a) plochy, stavby a zařízení, které by byly zdrojem nebezpečných odpadů nebo byly určeny k tepelnému zpracování odpadů  
b) veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky (zejm. hluk, zápach, prach, nadměrná dopravní zátěž) překračující nad přípustnou míru limity uvedené v příslušných předpisech zasahují za hranice areálu  
c) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména výrobní těžkého průmyslu

d) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, uvedené v příloze č. 1 zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů

e) všechny záměry, tj. stavby, činnosti a technologie, které nesplní podmínky hygienických limitů hluku vůči stavbám pro bydlení dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací

f) stavby a zařízení pro nakládání s odpady

g) stavby a zařízení pro výrobu elektrické energie s výjimkou solárních článků na objektech s jiným využitím

h) ubytovací zařízení, samostatné objekty pro bydlení

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) výška staveb max. 8 m nad okolním (původním, na plochu stavby navazujícím) terénem

b) koeficient zastavění pozemku: max. 45%

c) koeficient zeleně s výjimkou již zastavěných areálů: min. 30%

d) parkování vozidel bude zajištěno v rámci stavebního pozemku

e) v území lze postavit pouze stavby, které svou hmotou a výškou nebudou nevhodně narušovat krajinný ráz a charakter sídla

#### **F.4) PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY**

##### **(64) TI Plochy technické infrastruktury**

1 Hlavní využití

a) areály a stavby a zařízení technické infrastruktury

b) specifická zařízení na sítích technické infrastruktury

c) plochy související dopravní infrastruktury

2 Přípustné využití

a) plochy zeleně

3 Podmíněně přípustné využití

a) není stanoveno

4 Nepřípustné využití

a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

a) stavební a technické řešení staveb bude respektovat okolní zastavěná území a zasazení do krajiny

#### **F.5) PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ**

##### **(65) PV Plochy veřejných prostranství**

1 Hlavní využití

a) veřejně přístupné prostory se společenským významem (náves, ulice, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné bez omezení)

b) plochy veřejně přístupné zeleně v sídle

- c) pozemky komunikací, pěší a cyklistické cesty, cyklostezky
- 2 Přípustné využití
  - a) stavby a zařízení dopravní infrastruktury
  - b) stavby a zařízení technické infrastruktury
  - c) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliáře (lavičky, odpadkové koše)
  - d) prvky dalšího městského uličního mobiliáře: telefonní budky, prodejní stánky, informační kiosky
  - e) drobná dětská hřiště
  - f) místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
  - g) prvky místních informačních systémů
  - h) stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (úpravy pro odvodnění)
- 3 Podmíněně přípustné využití
  - a) není stanoveno
- 4 Nepřípustné využití
  - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
  - a) nové komunikace budou obsahovat doprovodnou liniovou zeleň ve formě alejí nebo podobné intenzivní zeleně (keře apod.)

(66) **ZV Plochy veřejných prostranství – veřejná zeleň**

- 1 Hlavní využití
  - a) významné plochy veřejně přístupné zeleně v sídle, obvykle parkově upravené
  - b) izolační zeleň v sídle, která je krajinářsky zakomponovaná do okolní zástavby a soukromé zeleně
- 2 Přípustné využití
  - a) pěší a cyklistické stezky, hipostezky
  - b) dětská hřiště
  - c) prvky drobné architektury (sochy, altánky, kašny) a mobiliář (lavičky, odpadkové koše)
  - d) prvky dalšího městského uličního mobiliáře: telefonní budky, prodejní stánky, informační kiosky
  - e) stavby a zařízení technické infrastruktury
  - f) místa pro třídění odpadu v mobilních nádobách
  - g) drobné vodní plochy
  - h) mobiliář pro rekreaci a relaxaci
  - i) stavby a zařízení upravující odtokové poměry v území (úpravy pro odvodnění)
- 3 Podmíněně přípustné využití
  - a) protihluková opatření
- 4 Nepřípustné využití
  - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
  - a) realizace zpevněných ploch pouze po prověření, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení

## F.6) PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

### (67) **DS Plochy dopravní infrastruktury – silniční**

- 1 Hlavní využití
  - a) pozemky staveb a zařízení pozemních komunikací včetně jejich součástí (náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty apod.)
- 2 Přípustné využití
  - a) pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (např. autobusové zastávky, odstavná stání pro autobusy)
  - b) odstavné a parkovací plochy
  - c) chodníky, cyklostezky
  - d) stavby a zařízení technické infrastruktury
  - e) krajinná zeleň liniová a doprovodná
  - f) protihluková opatření
- 3 Podmíněně přípustné využití
  - a) není stanoveno
- 4 Nepřípustné využití
  - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
  - a) nejsou stanoveny

### (68) **DS-K Koridor dopravní stavby-silniční- (PŘEKRYVNÁ FUNKCE)**

- 1 Hlavní využití
  - a) stavba silnice II/116 (Chýnvice obchvat a úsek Chýnvice-Zbuzany, přeložka)
- 2 Přípustné využití
  - a) nezbytná související dopravní a technická vybavenost, přeložky komunikací a přeložky inženýrských sítí
  - b) plochy zeleně
  - c) stávající způsob využití
- 3 Podmíněně přípustné využití
  - a) není stanoveno
- 4 Nepřípustné využití
  - a) umístování staveb trvalého charakteru
- 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
  - a) nejsou stanoveny

### (69) **DZ-K Koridor dopravní stavby-drážní- VRT (PŘEKRYVNÁ FUNKCE)**

- 1 Hlavní využití
  - a) stavba tunelového úseku VRT Praha-Plzeň, úsek Praha-Beroun
- 2 Přípustné využití
  - a) nezbytná související dopravní a technická vybavenost, přeložky komunikací a přeložky inženýrských sítí
  - b) plochy zeleně

- 3 Podmíněně přípustné využití
  - a) způsob využití ploch dle ÚP s podmínkou neprovádět nové hloubkové stavby
- 4 Nepřípustné využití
  - a) umístování a provádění nových hloubkových staveb (vrty, hluboké studně atd.), které by mohly narušit budoucí stavbu tunelu;
- 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
  - a) nejsou stanoveny

## **F.7) PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ**

### **(70) W Plochy vodní a vodohospodářské**

- 1 Hlavní využití
  - a) pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití
- 2 Přípustné využití
  - a) plochy a koridory ÚSES
  - b) doprovodná zeleň – břehové porosty
  - c) nezbytné vodohospodářské stavby a zařízení
- 3 Podmíněně přípustné využití
  - a) není stanoveno
- 4 Nepřípustné využití
  - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
- 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
  - a) nejsou stanoveny

## **F.8) PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ**

### **(71) NZ Plochy zemědělské**

- 1 Hlavní využití
  - a) zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, zejména na orné půdě
- 2 Přípustné využití
  - a) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. přístřešky pro dobytek)
  - b) související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění)
  - c) stavby a zařízení technické infrastruktury
  - d) pěší a cyklistické stezky, hipostezky
  - e) doprovodná zeleň podél cest
  - f) protihluková opatření dopravních staveb
  - g) prvky a plochy krajinné zeleně (meze, aleje), zpomalující odtok vody z krajiny
- 3 Podmíněně přípustné využití
  - a) pozemní komunikace

- 4 Nepřípustné využití
  - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
  - b) areály zemědělské výroby
- 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
  - a) případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny,
  - b) zastavěná plocha staveb pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví (např. uskladnění sena a slámy): max.150m<sup>2</sup>
  - c) výška staveb pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví: max. 6 m

(72) **NZ-ZS Plochy zemědělské – zahrady a sady**

- 1 Hlavní využití
  - a) plochy soukromé zeleně, zpravidla oplocené (zahrady, sady, zahradnictví)
- 2 Přípustné využití
  - a) na pozemku lze umístit jednu stavbu do 12 m<sup>2</sup> zastavěné plochy, sloužící pro uskladnění zahradního náčiní
- 3 Podmíněně přípustné využití
  - a) pozemní komunikace
  - b) plochy pro sport -otevřená sportoviště a hřiště
- 4 Nepřípustné využití
  - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím
  - b) areály zemědělské výroby
- 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu
  - a) minimalizace zpevněných ploch
  - b) preference vysoké zeleně (stromy)

**F.9) PLOCHY LESNÍ**

(73) **NL Plochy lesní**

- 1 Hlavní využití
  - a) pozemky určené k plnění funkce lesa
- 2 Přípustné využití
  - a) plochy a koridory ÚSES
  - b) stavby a zařízení pro lesní hospodářství
  - c) související dopravní a technická infrastruktura
  - d) pěší a cyklistické trasy, hipotrasy
  - e) drobné vodní plochy
- 3 Podmíněně přípustné využití
  - a) realizace zpevněných ploch pouze po prověření, že prokazatelně neexistuje alternativní řešení
- 4 Nepřípustné využití
  - a) veškeré stavby a činnosti neslučitelné a nesouvisející s hlavním a přípustným využitím



- 5 Podmínky prostorového uspořádání včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu  
a) nejsou stanoveny

## F.10) PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

### (74) NS Plochy smíšené nezastavěného území

- 1 Hlavní využití
- a) zemědělská produkce na zemědělském půdním fondu, zejména trvalé travní porosty
  - b) prvky a plochy významné krajinné zeleně (meze, aleje), významné krajinné prvky
  - c) plochy, v nichž lze obecně těžko oddělit lesní, vodní a jiné typy přírodních ploch
- 2 Přípustné využití
- a) plochy a koridory ÚSES
  - b) stavby, zařízení a opatření nezbytné pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pro pastevectví apod. (např. přístřešky pro dobytek), vyjma ploch vymezených v jižní části území ve vazbě na prvky ÚSES a území CHKO Český kras.
  - c) drobné vodní plochy, zamokřené plochy
  - d) ostatní plochy nezastavěného území, které nejsou hospodářsky využitelné a lze je proto ponechat přirozenému vývoji
  - e) účelové komunikace, pěší a cyklistické stezky, hipostezky
  - f) protihluková opatření
  - g) související dopravní a technická infrastruktura (např. polní cesty, závlahy, odvodnění--nezbytné liniové stavby technické infrastruktury)
  - h) oplocení pastevních areálů a výběhů formou ohradníků
  - i) změny kultury
- 3 Podmíněně přípustné využití
- a) stavby a zařízení technické infrastruktury (pouze v nezbytném, minimalizovaném rozsahu)
- 4 Nepřípustné využití
- a) veškeré další stavby
  - b) činnosti, které jsou v rozporu s trvale udržitelným způsobem obhospodařování krajiny
- 5 Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu
- a) případné stavby, zařízení a opatření musí být umístovány s ohledem na charakter vymezené plochy a s ohledem na začlenění do krajiny,
  - b) zastavěná plocha staveb pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví (např. uskladnění sena a slámy): max.150m<sup>2</sup>
  - c) výška staveb pro obhospodařování zemědělské půdy a pastevectví: max. 6 m

## F.11) PLOCHY PŘÍRODNÍ

### (75) NP Plochy přírodní

- 1 Hlavní využití
- a) plocha přírodní zajišťující podmínky pro ochranu přírody a krajiny

- b) plochy a koridory ÚSES a související přírodně cenné pozemky (meze, aleje), významné krajinné prvky
- 2 Přípustné využití
- a) využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám
- b) jiné využití jen pokud nezhorší ekologickou stabilitu; u vodních toků např. revitalizace a obnova břehových porostů, drobné vodní plochy, na mokřích nivách např. přirozená sukcese (zarůstání olšemi a vrbami); změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES
- c) liniové stavby dopravní a technické infrastruktury pouze v nutných případech, kdy neexistuje alternativní řešení, pouze na základě vyhodnocení vlivu realizace a provozu těchto staveb, který bude obsahovat návrh kompenzace na podporu ekologické stability a přirozených funkcí krajiny
- d) ohradníky a stavby pro letní pastvu dobytka za splnění podmínky, že je zachována průchodnost krajinou
- 3 Podmíněně přípustné využití
- a) dopravní a technická infrastruktura pouze v nutných případech, kdy neexistuje alternativní řešení
- b) lesní plochy pouze v případě, že se jedná o lesní biocentra a lesy s přirozenou skladbou dřevin
- 4 Nepřípustné využití
- a) veškeré stavby (včetně oplocení)
- b) činnosti, které jsou v rozporu se zájmy ochrany přírody a krajiny
- 5 Podmínky prostorového uspořádání vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu
- a) nejsou stanoveny

## G) 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

### G.1) Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(76) Územním plánem Dobříče jsou vymezeny tyto plochy a koridory veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění (dle §170 stavebního zákona):

Označení	Popis VPS
<b>Dopravní infrastruktura</b>	
WD1.1	Koridor vysokorychlostní tratě Praha – Plzeň: úsek Praha-Beroun (tunel) (VPS D200 dle ZÚR stč.kraje)
WD1.2	Koridor silnice II/116: Chýnvice obchvat (VPS D092 dle ZÚR stč.kraje)
WD1.3	Koridor silnice II/116: úsek Chýnvice – Zbuzany, přeložka (VPS D093 dle ZÚR stč.kraje)
WD2.1	Místní komunikace v západní části obce
WD2.2	Pěší stezka (chodník) podél silnice III/0057 směrem na železniční zastávku Jinočany.

## G.2) Veřejně prospěšná opatření, pro která lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

(77) Územním plánem Dobříče jsou vymezena tato veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění:

Označení	Popis VPO
<b>Založení územního systému ekologické stability</b>	
WU1	LBK 51– část k založení
WU2	Regionální koridor RK 1187 – část k založení
WU3	Regionální koridor RK 1187 - část k založení
WU4	Regionální koridor RK 1187 - část k založení
WU5	Regionální koridor RK 1187 - část k založení
WU6	Regionální biocentrum RC 1531 - část k založení
<b>Veřejně prospěšná opatření dle ZÚR Stč.kraje - regionální prvky ÚSES</b>	
RK 1187	Regionální koridor RK 1187
RC 1531	Regionální biocentrum RC 1531

## G.3) Stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu

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

## G.4) Plochy pro asanaci, pro které lze vyvlastnit

(79) Územní plánem Dobříče nejsou vymezeny žádné plochy asanace.

# H) VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

(80) ÚP nevymezuje veřejně prospěšnou stavbu ani veřejné prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo (dle §101 stavebního zákona).

# I) STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPAŘENÍ PODLE § 50 Odst. 6 STAVEBNÍHO ZÁKONA

(81) Orgán ochrany přírody příslušný podle ust. § 77a odst. 4 písm. n) zákona konstatoval, že v souladu s ust. § 45i odst. 1 zákona lze vyloučit významný vliv předložené koncepce, samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

## J) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

(82) Územní plán Dobříče vymezuje 1 plochu s podmínkou pořízení územní studie, která je vyznačena ve Výkresu základního členění území (v.č.B1):

Označení plochy	Název	Výměra [ha]	Pozemky dle KN	Umístění způsob využití	Lhůta pro zapsání do evidence územně plánovací činnosti
US1	Historický statek	1,21	st. 12, st. 98, 314/1	Zastavěné území - východní okraj SV1, – plochy smíšené obytné-venkovské PV – veřejná prostranství	6 let od nabytí účinnosti ÚP

(83) Územní plán stanovuje podmínku zachovat urbanistické, hmotové i půdorysné řešení stávajících objektů historického statku v maximálním rozsahu. V rámci územní studie bude zajištěna propustnost pěší dopravy areálem dvora mezi ulicemi parc.č. 7/10 a veřejným prostranstvím na parc.č. 314/1.

## K) VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU

(84) Územní plán Dobříče nevymezuje žádné plochy ani koridory s podmínkou pořízení a vydání regulačního plánu.

## L) STANOVENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

(85) Územní plán Dobříče nevymezuje plochy územních rezerv.

## M) ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI

(86) Textová část územního plánu Dobříče obsahuje 23 číslovaných stran. Další listy obsahují titulní stranu, předsádku s údaji o pořizovateli, zhotoviteli a projektantovi.

Grafickou část územního plánu Dobříče tvoří 3 výkresy:

B1	Výkres základního členění území	1:5000
B2	Hlavní výkres	1:5000
B3	Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací	1:5000