

# OBSAH – ODŮVODNĚNÍ

1.1 VYMEZENÍ POJMŮ .....	55
A. SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE, ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ VYDANOU KRAJEM.....	58
A.1 Politika územního rozvoje.....	58
A.2 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje .....	62
B. SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, ZEJMÉNA S POŽADAVKY NA OCHRANU ARCHITEKTONICKÝCH A URBANISTICKÝCH HODNOT ÚZEMÍ A POŽADAVKY NA OCHRANU NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	66
B.1 Ochrana kulturních hodnot území.....	66
B.2 Ochrana přírodních hodnot území .....	66
C. SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	68
D. SOULAD NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ .....	70
D.1 Ochrana veřejného zdraví.....	70
D.2 Civilní ochrana.....	70
D.3 Požární ochrana.....	70
D.4 Obrana státu .....	70
D.5 Ochrana ložisek nerostných surovin.....	70
D.6 Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy.....	71
E. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ .....	72
F. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ .....	73
F.1 Členění území podle zastavitelnosti .....	73
F.1.1 Vymezení uličního prostranství (uliční čára a bloky).....	73
F.2 Urbanistická koncepce.....	75
F.2.1 Město na řece s vilovou zástavbou.....	75
F.2.2 Ochrana volné krajiny .....	76
F.2.3 Rozvoj směrem dovnitř města v rámci daných hranic .....	77
F.2.4 Podpora a rozvoj veřejných prostranství .....	78
F.2.5 Možnost práce v místě bydliště.....	80
F.3 Nemovité kulturní památky .....	81
F.4 Veřejná infrastruktura .....	81
F.4.1 Doprava.....	81
F.4.2 Technická infrastruktura .....	85
F.4.3 Občanské vybavení .....	90
F.4.4 Veřejná prostranství .....	91
F.5 Příroda a krajina, životní prostředí .....	91
F.5.1 Ochrana přírody.....	91
F.5.2 Památné stromy .....	91
F.5.3 Území NATURA 2000, EECONET .....	92
F.5.4 Území systém ekologické stability (ÚSES) .....	92
F.5.5 Územní studie krajiny .....	95

G.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH.....	96
H.	VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ .....	98
I.	VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ .....	99
I.1	Požadavky vyplývající z politiky rozvoje a z územně plánovací dokumentace vydané krajem .....	99
I.2	Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů .....	99
I.3	Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny).....	100
I.3.1	Urbanistická koncepce .....	100
I.3.2	Koncepce uspořádání krajiny.....	100
I.4	Požadavky na řešení veřejné infrastruktury .....	101
I.4.1	Dopravní infrastruktura .....	101
I.4.2	Technická infrastruktura .....	103
I.4.3	Občanské vybavení .....	104
I.4.4	Veřejná prostranství.....	104
I.5	Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území .....	104
I.6	Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.....	105
I.6.1	Veřejně prospěšné stavby .....	105
I.6.2	Veřejně prospěšná opatření .....	106
I.6.3	Plochy pro asanaci .....	106
I.7	Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů .....	106
I.8	Požadavky a pokyny na řešení střetů zájmů a problémů v území .....	106
I.8.1	Urbanistická struktura a využití zastavěného území .....	106
I.8.2	Dopravní infrastruktura.....	107
I.8.3	Technická infrastruktura .....	107
I.8.4	Závady ve využívání krajiny .....	107
I.9	Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose.....	108
I.10	Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií .....	109
I.11	Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem .....	109
I.12	Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území .....	109
I.13	Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant ....	109
I.14	Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení.....	110
J.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ .....	110
K.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA.....	111
K.1	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF).....	111
K.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).....	115

L.	SEZNAM LITERATURY A PODKLADŮ .....	117
M.	VYHODNOCENÍ SOULADU S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU PO SPOLEČNÉM JEDNÁNÍ PODLE § 51 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA.....	119

#### GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ

O.1	KOORDINAČNÍ VÝKRES (1:5 000)
O.2	VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ (1:50 000)
O.3	VÝKRES ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU (1:5 000)

## 1.1 Vymezení pojmů

### 1.1.1

Hranice zastavitelného území hranice, která rozděluje nezastavěné území a množinu tvořenou zastavěným územím a zastavitelnými plochami (zastavitelné území); hranice odděluje zástavbu města od volné krajiny,

### 1.1.2

veřejným prostranstvím bez ohledu na vlastnictví k pozemkům všechny ulice, náměstí, parky a ostatní venkovní prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání, z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit, (Zákon o obcích č. 128/2000 Sb.)

### 1.1.3

budovou nadzemní stavba včetně její podzemní části, prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, (Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na výstavbu)

### 1.1.4

bytovým domem stavbou pro bydlení, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, (Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území)

### 1.1.5

rodinným domem stavbou pro bydlení, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkrovní, (Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území)

### 1.1.6

bytem soubor místností, s nejméně jednou hlavní obytnou místností, popřípadě jedna hlavní obytná místnost, splňující svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen, (Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na výstavbu)

### 1.1.7

stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem, (Stavební zákon č. 183/2006 Sb.)

### 1.1.8

územním systémem ekologické stability krajiny (ÚSES) vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability. (Zákon o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb.)

### 1.1.9

biocentrem biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému, (Vyhláška č. 395/1992 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny)

### 1.1.10

biokoridorem území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tak tím vytváří ekologickou síť, (Vyhláška č. 395/1992 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny)

### 1.1.11

významným krajinným prvkem (VKP) ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny; utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. Dále jsou jimi jiné části krajiny, které zaregistruje orgán ochrany přírody jako významný krajinný prvek, zejména mokřady, stepní trávníky, remízy, meze, trvalé travní plochy, naleziště nerostů a zkamenělin, umělé i přirozené skalní útvary, výchozy a odkryvy. Mohou jimi být i cenné plochy porostů sídelních útvarů včetně historických zahrad a parků. Zvláště chráněná část přírody je z této definice vyňata, (Zákon o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb.)

### 1.1.12

veřejně prospěšnou stavbou (VPS) stavba pro veřejnou infrastrukturu anebo určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci, (Stavební zákon č. 183/2006 Sb.)

### 1.1.13

veřejně prospěšným opatřením (VPO) opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci. (Stavební zákon č. 183/2006 Sb.)

# A. Soulad návrhu územního plánu s politikou územního rozvoje, územně plánovací dokumentací vydanou krajem

## A.1 Politika územního rozvoje

Odůvodnění územního plánu Dobřichovice dokládá soulad s republikovými prioritami stanovenými v Politice územního rozvoje České republiky ve znění Aktualizací č. 1, 2 a 3 (dále je PÚR ČR).

### Republikové priority:

- (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Územní plán Dobřichovic navrhuje rozvoj směrem dovnitř města, nekoncepční rozvoj na okrajích města směrem do krajiny není podporován. Územní plán navrhuje zachovat a posílit stávající hodnotný charakter residenčních čtvrtí, proto rozděluje obytné lokality do různých kategorií bydlení.

Územní plán stanovuje důslednou ochranu volné krajiny a v maximální možné míře pracuje při krajinné koncepci s prvky územního systému ekologické stability a dalšími prvky územního plánování.

- (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Územní plán nenavrhuje změny ani nevytváří urbánní prostředí, které by mohly mít negativní vliv na sociální soudržnost obyvatel. Územní plán klade velký důraz na podporu veřejných prostranství a vytváření polyfunkčního sídla, čímž významně přispívá k prevenci vzniku prostorově sociální segregaci obyvatel.

- (16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Územní plán navrhuje zachovat a posílit stávající hodnotný charakter residenčních čtvrtí, proto rozděluje obytné lokality do různých kategorií bydlení. Pro každou kategorii stanovuje pravidla využití a prostorové regulativy tak, aby byl jejich jedinečný charakter zachován a rozvíjen. Vilovou zástavbu vhodně doplňuje lokalitami pro obchod a služby po vzoru zahradních měst. Vedle rozvolněné vilové zástavby by tak mělo docházet k žádoucímu lokálnímu mírnému zahuštění zástavby a promíchání způsobu využití v jádru města.

- (17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Územní plán navrhuje plochy |OV1-3| Plochy pro obchod a výrobu ve východní části sídla. Rozvoj stávajícího průmyslového areálu v severozápadní části katastrálního území je podmíněn vypracováním územní studie ÚS1. Nerušivé provozovny a služby je možné umístit i ve vybraných plochách v zastavěném území.

- (18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.

Územní plán Dobřichovic navrhuje rozvoj směrem dovnitř města, nekoncepční rozvoj na okrajích města směrem do krajiny není podporován.

- (19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.

Územní plán Dobřichovic navrhuje rozvoj směrem dovnitř města, nekoncepční rozvoj na okrajích města směrem do krajiny není podporován. Územní plán stanovuje důslednou ochranu volné krajiny a v maximální možné míře pracuje při krajinné koncepci s prvky územního systému ekologické stability a dalšími prvky územního plánování.

Rozvoj stávajícího průmyslového areálu v severozápadní části katastrálního území je podmíněn vypracováním územní studie ÚS1. Podmínky využití plochy |PR| Plochy smíšené výrobní – průmyslové areály je nastaveno tak, aby bylo umožněno polyfunkční využití areálu.

- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umístit do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.

Územní plán stanovuje důslednou ochranu volné krajiny a v maximální možné míře pracuje při krajinné koncepci s prvky územního systému ekologické stability a dalšími prvky územního plánování. Územní plán vymezuje jasnou hranici zastavitelného území a tím zamezuje nekoncepčnímu rozvoji sídla do volné krajiny.

- (21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.

Prostorový rozvoj Dobřichovic byl staletí určován polohou řeky Berounky a dále limitován svahy přírodního parku Hřebený. Obce na obou březích Berounky proto vytvářejí víceméně souvislý pás osídlení. Dobřichovice na své severozápadní straně již se sousedními Lety srostly, obdobná je i situace na jihovýchodním konci s obcí Všenory. Územní plán dalšímu srůstání zabraňuje. Podél severní hrany sídla navrhuje nový interakční prvek stromořadí, který pomůže jasně definovat, kde je město a kde již začíná volná krajina.

- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Obec Dobřichovice se nachází v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Je to území, které bylo historicky intenzivně využíváno obyvateli Prahy k rekreaci. Územní plánu chrání přírodní a kulturní hodnoty Územní plán Dobřichovic – Odůvodnění

území a zlepšuje prostupnost krajiny, a to vymezením sítě cyklistických a pěších tras v území. Viz Návrh kap. E.5 Rekreace.

- (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umístění dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl 15 zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).

Územní plán vymezuje jasnou hranici zastavitelného území a tím zamezuje nekoncepčnímu rozvoji sídla do volné krajiny. Dopravní a technickou infrastrukturu umísťuje hospodárně a efektivně a tak, aby nezabraňovala přirozenému prostupu krajinou. Územní plán nepřevzal z ÚPnSÚ obchvat komunikace II/115. Nejednalo se o funkční přeložku, ale o dopravní oklík nevhodně umístěnou do volné krajiny. Obchvat by zvýšenou dopravní zátěží obce nevyřešil, jen posunul problém dál.

- (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmítnout. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).

Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.

Územní plán stanovuje koncepci dopravní infrastruktury. Přeložka silnice II/115 není do návrhu územního plánu převzata. Přeložka není zakreslena v ZÚR, zároveň sousední obec Lety ve své platné územně plánovací dokumentaci s obchvatem II/115, který by navazoval na prověřovanou přeložku v Dobřichovicích, nepočítá. Nejednalo by se tedy o funkční přeložku, ale o dopravní oklík nevhodně umístěnou do volné krajiny, která by zvýšenou dopravní zátěží obce nevyřešila, jen posunula problém dál. Územní plán počítá s variantou zachování silnice II/115 ve stávající poloze a přizpůsobuje tomu využití přílehlých ploch v ulici Pražská. Ty by se, díky přeměně částí ulice Pražské na lokální centra, měla stát městskou ulicí, kde nové příčné vazby budou provoz na silnici přirozeně regulovat. Územní plán ale přejímá rezervu pro obchvat silnice III/115 10. Její realizace pomůže ke snížení dopravní vytiženosti centra města a ulice Tyršova. Územní plán dále vymezuje dopravní obsluhu nových zastavitelných ploch a podmínky pro novou zástavbu a zároveň stanovuje podmínky v případě zkapacitnění již zastavěných ploch.

- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umístění staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

Územní plán navrhuje protierozní a protipovodňová opatření, viz Návrh kap. E.3 Protierozní opatření, kap. E.4 Ochrana před povodněmi.

- (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.

Nejsou vymezeny nové zastavitelné plochy v záplavovém území. Případná nová výstavba v již zastavěném území v záplavovém území je podmíněna realizací protipovodňových opatření. Například musí být zvýšeny a zhutněny stávající protipovodňové hráze po obou březích Berounky. Viz Návrh kap. D.2.2 Koncepce odvádění povrchových vod, kap. E.4 Ochrana před povodněmi.

- (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastrukturu těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastrů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Veřejná infrastruktura je koordinována, jsou zapracovány požadavky na technickou a dopravní infrastrukturu ze ZÚR Středočeského kraje.

- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.

Územní plán koordinuje vzájemné vztahy veřejné infrastruktury a koordinuje rozvoj a zabraňuje nekoncepčnímu rozvoji. Územní dále rozvíjí systém veřejných prostranství v obci, viz Návrh kap. C. Urbanistická koncepce, nadpis 4. Podpora a rozvoj veřejných prostranství.

- (29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.

Centrem obce prochází dvoukolejná elektrifikovaná železniční trať č. 171 Praha – Beroun, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Územní plán vymezuje koridor pro umístění dopravní stavby – rekonstrukce železniční tratě č. 171.

- (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.

V územním plánu je v sousedství stávajícího areálu ČOV vymezena zastavitelná plocha pro budoucí rozšíření a intenzifikaci ČOV. Veškeré nové plochy, na kterých budou vznikat odpadní vody, musí být odkanalizovány; a to buď do ČOV Dobřichovice, která musí být intenzifikována nebo do vodoprávním úřadem povolených DČOV.

- (31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.

Územní plán v rámci možnosti, které Dobřichovice mají, nezabraňuje rozvoji výroby energie z obnovitelných zdrojů.

- (32) Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.

Otázka bytového fondu ve znevýhodněných městských částech není pro Dobřichovice aktuální. Územní plán navrhuje zachovat a posílit stávající hodnotný charakter residenčních čtvrtí, které proto rozděluje do různých kategorií bydlení. Pro každou kategorii stanovuje pravidla využití a prostorové regulativy tak, aby byl jejich jedinečný charakter zachován a rozvíjen.



## A.2 Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

Odůvodnění územního plánu Dobřichovice dokládá soulad se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizací č. 1 a 2 (dále ZÚR).

- (6) Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:
  - a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;
  - b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;
  - c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;
  - d) upřesnit a zapracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;
  - e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

Územní plán chrání přírodní a kulturní hodnoty území a zpřesňuje zásady péče o krajinu. Návrh územního plánu vzniká v koordinaci se sousedními obcemi. Okolí Dobřichovic bylo historicky intenzivně využíváno obyvateli Prahy k rekreaci. Územní plánu zlepšuje prostupnost krajiny, a to vymezením sítě cyklistických a pěších tras v území. Viz textová část ÚP, kap. E.5 Rekreace.

Územní plán navrhuje protierozní, viz textová část ÚP, kap. E.3 Protierozní opatření.

Veřejná infrastruktura je koordinována, jsou zapracovány požadavky na technickou a dopravní infrastrukturu ze ZÚR Středočeského kraje.

- (7) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:
  - a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné prostupnosti krajiny;
  - b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;
  - c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace - vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:
    - poznávací a kongresové turistiky,
    - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,
    - vodní turistiky, zejména na řekách Sázavě a Berounce,
    - rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,
    - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.
  - e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;
  - g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

Obec Dobřichovice se nachází v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Je to území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy. Úkolem pro územní plánování je řešit především koordinaci vzájemných vztahů veřejné infrastruktury, koordinovat rozvoj a řešit nekoncepční rozvoj.

Územní plán navrhuje zachovat a posílit stávající hodnotný charakter residenčních čtvrtí, proto rozděluje obytné lokality do různých kategorií bydlení. Pro každou kategorii stanovuje pravidla využití a prostorové regulativy tak, aby byl jejich jedinečný charakter zachován a rozvíjen. Vilovou zástavbu vhodně doplňuje lokalitami pro obchod a služby po vzoru zahradních měst. Vedle rozvolněné vilové zástavby by tak mělo docházet k žádoucímu lokálnímu mírnému zahuštění zástavby a promíchání způsobu využití v jádru města.

Územní plán Dobřichovic navrhuje rozvoj směrem dovnitř města, nekoncepční rozvoj na okrajích města směrem do krajiny není podporován. Územní dále rozvíjí systém veřejných prostranství v obci, viz textová část ÚP, kap. C. Urbanistická koncepce, podkapitola 4. Podpora a rozvoj veřejných prostranství.

- (11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:
- i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;
  - k) vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;
  - l) chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;
  - m) respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;
  - n) chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.

Obec Dobříchovice se nachází v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Je to území ovlivněné rozvojovou dynamikou hlavního města Prahy. Územní plán koordinuje vzájemné vztahy veřejné infrastruktury a koordinuje rozvoj sídla. Navrhuje rozvoj směrem dovnitř města, nekoncepční rozvoj na okrajích města směrem do krajiny není podporován.

Územní plán Dobříchovic navrhuje rozvoj směrem dovnitř města, nekoncepční rozvoj na okrajích města směrem do krajiny není podporován. Územní plánu chrání přírodní a kulturní hodnoty území a zlepšuje prostupnost krajiny, a to vymezením sítě cyklistických a pěších tras v území. Viz textová část ÚP, kap. E.5 Rekreace.

- (12) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:
- a) zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;
  - b) vymežit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť;
  - c) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;
  - d) ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;
  - f) respektovat požadavky na ochranu chráněných krajinných oblastí Český kras, Křivoklátsko;
  - g) respektovat požadavky na ochranu a upřesnit vymezení skladebných částí ÚSES.

Územní plán zpřesňuje koridor pro umístění nadmístní železniční stavby D215, „Koridor železniční trati č. 171 Praha – Beroun, rekonstrukce“ vymezený v ZÚR Středočeského kraje, na základě podkladů zpracovatele dokumentace Optimalizace tratě Praha – Beroun firmy SUDOP.

Přeložka silnice II/115 není do návrhu územního plánu převzata. Sousední obec Lety ve své platné územně plánovací dokumentaci s obhvatem II/115, který by navazoval na prověřovanou přeložku v Dobříchovicích, nepočítá. Nejednalo by se tedy o funkční přeložku, ale o dopravní okliku nevhodně umístěnou do volné krajiny, která by zvýšenou dopravní zátěží obce nevyřešila, jen posunula problém dál. Územní plán počítá s variantou zachování silnice II/115 ve stávající poloze a přizpůsobuje tomu využití přilehlých ploch v ulici Pražská. Ty by se díky přeměně částí ulice Pražské na lokální centra měla stát městskou ulicí, kde nové příčné vazby budou provoz na silnici přirozeně regulovat. Územní plán ale přejímá rezervu pro obchvat silnice III/115 10. Její realizace pomůže ke snížení dopravní vytíženosti centra města a ulice Tyršova.

Hranice CHKO Český kras je vyznačen dle ÚAP do Koordinačního výkresu. Regionální a nadregionální biocentra a biokoridory včetně ochranných zón jsou zpřesněny.

- (80) ZÚR vymezují jako lokální centra: Bakov nad Jizerou, Březnice, Bystřice, Čerčany, Dobříchovice, Dobrovice, Dolní Bousov, Dolní Břežany, Jílové u Prahy, Kamenice, Klecany, Kosmonosy, Kostelec nad Černými Lesy, Kostelec nad Labem, Králův Dvůr, Libčice nad Vltavou Městec Králové, Mnichovice, Mníšek pod Brdy, Neveklov, Pečky, Řevnice, Rožmitál pod Třemšínem, Rudná, Sadská, Sázava, Sedlec-Prčice, Uhlířské Janovice, Unhošť, Velké Přilepy, Velvary, Vrdy, Zdice, Zlonice;
- (81) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:
- a) saturovat potřeby obslužných funkcí v mikroregionální respektive lokální úrovni s cílem stabilizovat osídlení v řídko osídleném území;
  - b) zlepšit situaci v dopravním napojení a dopravní obsluze center a jejich spádového území;
  - c) chránit kulturní a přírodní hodnoty a využít je pro udržitelný rozvoj cestovního ruchu;
  - d) koordinovat rozvoj obslužných funkcí Kosmonos s Mladou Boleslaví, Králova Dvora s Berounem a Dobříchovic s Řevnicemi;
  - e) chránit kulturní a přírodní hodnoty území.
- (82) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:
- a) zabezpečovat územní podmínky pro rozvoj bydlení, obslužných i ekonomických aktivit;
  - b) koordinovat rozvoj se sousedními obcemi.

Územní plán Dobřichovic podporuje rozvoj směrem dovnitř, v centru je podporován vznik služeb a drobného podnikání. Hodnotná krajina okolo Dobřichovic je v maximální možné míře chráněna, územní plán navrhuje místa, které je vhodné propojit obytné oblasti s okolní přírodou a umožnit pěší prostupy do přilehlých lesů či otevřené krajiny.

Územní plán Dobřichovic koordinuje dopravní a technické obslužné funkce Dobřichovic a Řevnic.

ÚP vymezuje v koordinaci s Řevnicemi VPS pro optimalizaci železniční trati č. 171 Praha – Beroun. Přeložku silnice II/115 z minulého OOP územní plán obce v souladu s ÚP okolních obcí nepřejímá; obec Lety ani město Řevnice s přeložkou ve svých plánovacích dokumentacích nepočítají.

Vodovodní síť města Dobřichovice je zásobována pitnou vodou ze dvou zdrojů. Jeden ze zdrojů pitné vody pro město Dobřichovice je umístěn na katastrálním území Řevnic. Na pravém břehu Berounky je proto veden přívod z prameniště Řevnice o vydatnosti 6 l/s. Ze zdroje je voda čerpána a vedena výtlačným řadem podél pravého břehu Berounky do Dobřichovic, kde je v ulici Na Vyhlídce umístěna čerpací stanice.

- (147) ZÚR navrhuje tyto koridory pro umístění nadmístní železniční stavby:
- f) na železniční trati č. 171 Praha - Beroun - rekonstrukce jako veřejně prospěšnou stavbu D215.

Aktuální varianta rekonstrukce trati č. 171 Praha - Beroun, kterou měl zpracovatel při zpracování Návrhu územního plánu Dobřichovic k dispozici, navrhuje optimalizaci ve stopě stávající tratě, s navrhovanou traťovou rychlostí do 120 km/h. Navržena je rekonstrukce železničního svršku a úpravy železničního spodku, rekonstrukce mostních objektů, trakce a silnoproudých zařízení. V rámci stavby je navržena instalace nového zabezpečovacího a sdělovacího zařízení. Ve všech stanicích jsou navrženy úpravy vedoucí k vybudování nástupiště o základní délce 200 m a výšce nástupištní hrany 550 mm nad temenem kolejnice. Na nástupiště jsou navrženy dle možností mimoúrovňové bezbariérové přístupy. Křížení stávajících komunikací a tratí jsou úrovňové. Tato skutečnost tvoří kolizní situace hlavně v místě křížení ulice Palackého s tratí. V ulici Tyršova se potom tvoří dlouhé kolony. Návrh územního plánu vymezuje územní rezervu pro přeložku komunikace silnice III/115 10, která napomůže nejen ke snížení dopravní zátěže centra města, ale především vyřeší problém komplikovaného úrovňového přejezdu železniční trati. Díky příznivé terénní konfiguraci je možné zbudování mimoúrovňového křížení podjezdem pod tratí. Požadavky rekonstrukce trati a územního plánu Dobřichovic jsou v souladu. V územním plánu je pro pozemky, na které bude umístěna navrhovaná rekonstrukce trati, vymezena VPS/D.30. Návrh ÚP zpřesňuje koridor pro umístění nadmístní železniční stavby D215, „Koridor železniční trati č. 171 Praha – Beroun, rekonstrukce“ vymezený v ZÚR Středočeského kraje, na základě podkladů zpracovatele dokumentace Optimalizace tratě Praha – Beroun firmy SUDOP.

- (154) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:
- a) vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu, a to zejména v intenzivně urbanizovaných územích.
- (155) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:
- a) v územních plánech obcí navrhovat nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích.

Vedení nezávislé cyklostezky CT3 je upřesněno. Viz Výkres koncepce dopravní infrastruktury.

- (171) ZÚR navrhuje tyto plochy a koridory pro umístění staveb nadřazené elektrorozvodné soustavy (VVN):
- b) plochu pro umístění stavby E04 – rozvodna 110 kV Dobřichovice;

Požadavky jsou splněny. Plocha pro umístění rozvodny VVN 110 kV je v územním plánu vymezena jako VPS.

- (192) ZÚR vymezují plochy a koridory nadregionálního ÚSES na:
- b) osy biokoridorů (NK-56 – Karlštejn, Koda – K49),
  - c) ochranné zóny nadregionálních biokoridorů v rozsahu 2 km od osy nadregionálního biokoridoru na obě strany.
- (193) ZÚR vymezují plochy a koridory regionálního ÚSES na:
- a) biocentra (RC 1412 Svahy u Let)
- (194) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:
- a) respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny;
- (195) ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:
- a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost;

- b) zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.

Přes území Dobřichovic vedou osy nadregionálního biokoridoru NK–56 Karlštejn, Koda – K59, celé území leží v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru. Regionální a nadregionální biocentra a biokoridory včetně ochranných zón jsou zpřesněny. Je vymezeno VPO/1 pro založení prvku ÚSES – LKB 93.

- (196) ZÚR stanovují zásady pro zajištění ochrany a možný rozvoj v územích s přírodními, kulturními a civilizačními hodnotami, které svým rozsahem ovlivňují významné území kraje nebo mají národní či regionální význam.
- (197) Přírodními hodnotami území kraje se rozumí:
  - a) zvláště chráněné území ochrany přírody a krajiny:
    - a.1) chráněné krajinné oblasti (CHKO) - Blaník, Český kras, Kokořínsko, Křivoklátsko;
  - b) lokality soustavy NATURA 2000 – evropsky významné lokality (celkem 125 lokalit) a ptačí oblasti Českolipsko-Dokeské pískovce a mokřady, Křivoklátsko, Rožďalovické rybníky, Údolí Otavy a Vltavy, Žehuňský rybník – Obora Kněžičky;
  - h) významné krajinné prvky mimo území CHKO;
  - i) skladebné části ÚSES
- (198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:
  - a) Respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;
  - b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.).

Hranice CHKO a přírodního parku jsou vyznačeny dle ÚAP do Koordinačního výkresu.

# B. Soulad návrhu územního plánu s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot území a požadavky na ochranu nezastavěného území

## B.1 Ochrana kulturních hodnot území

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje a ochrany urbanisticky hodnotných částí města (např. venkovské zástavby u zámku, vilové čtvrti Brunšov), nemovitých kulturních památek, významných staveb, architektonicky cenných staveb (vymezených zejména na základě územně analytických podkladů).

- Řešené území je územím s archeologickými nálezy. Dotčený orgán stanoví zásady a podmínky pro zabezpečení archeologického dědictví.
- Městský úřad Černošice, odbor školství, kultury a cestovního ruchu, oddělení památkové péče nestanovil zásady a podmínky pro zabezpečení archeologického dědictví. Dochovaná urbanistická podoba v původní části obce bude zachována. Jedná se zejména o půdorysnou strukturu a výškovou hladinu zástavby a objemy venkovské zástavby u zámku.

Centrum města je zařazeno do plochy s rozdílným způsobem využití |C1| – Plochy smíšené obytné - Staré centrum. Požadovaný charakter je kompaktní zástavba s různorodým využitím. Navržené prostorové regulativy odpovídají současné podobě.

- Řešení územního plánu bude respektovat nemovité kulturní památky a jiné hodnotné stavby (vymezené zejména v ÚAP ORP Černošice).

Územní plán respektuje nemovité kulturní památky. Územní plán nevymezuje další hodnotné stavby.

- Případné nové zastavitelné plochy budou dbát na ucelený obraz sídla a respektovat dálkové pohledy na město. Územní plán stanoví základní podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu.

Navržené zastavitelné plochy doplňují obraz a tvar města. Podmínky prostorového uspořádání jsou v územním plánu popsány u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Zastavitelné plochy by měly charakterem odpovídat přilehlým lokalitám, jejich navržené využití je stejné, jako v sousední ploše.

## B.2 Ochrana přírodních hodnot území

- Ochrana přírodních hodnot řešeného území bude navržena v rámci koncepce uspořádání krajiny.
- ÚP Dobřichovice navrhne konkrétní možnosti zvýšení retenční funkce území formou opatření v krajině (např. zatravněné pásy, plochy pro rozliv, drobné vodní plochy a plochy pro akumulaci).

V územním plánu jsou navrženy retenční příkopy nad Brunšovem proti srážkové vodě. Podél Karlického potoka je vymezen pás krajinné zeleně |KZ|. Tato funkční plocha umožňuje zřízení retenčních opatření. V rámci územní studie ÚS1 se musí nalézt přírodě blízké řešení častých zátop okolí Karlického potoka.

- ÚP Dobřichovice bude dbát ochrany stávajících přírodních prvků (doprovodná zeleň, remízy a solitéry), navrhne případnou obnovu a zřízení liniové zeleně a remízků.

V územním plánu je navrženo vysazení nových stromořadí. V územním plánu je také navrženo propojení lesních pozemků na stráni na pravém břehu řeky, nad ulicí Tyršova.

- K omezení vodní a větrné eroze bude v návrhu ÚP Dobřichovice řešeno protierozní opatření.

Dle geoportálu sowac gis (<http://www.sowac-gis.cz>, staženo dne 20. 11. 2013) se v řešeném území nacházejí plochy ohrožené vodní a větrnou erozí. Vodní erozí jsou ohroženy svažité pozemky na pravém břehu v zastavěném území. V územním plánu je navrženo nad Brunšovem vytvořit retenční příkop proti stékající vodě

při přívalových deštích. Viz textová část ÚP, kap. E.3 Protierozní opatření. Větrnou erozí je ohrožena plocha orné půdy na Bukovce a pás orné půdy podél řeky na levém břehu (na východ od zastavěného území), územní plán ponechává obě plochy ve využití orná půda.

- ÚP Dobřichovice navrhne řešení u stávající rekreační zástavby situované na pozemcích určených k plnění funkce lesa (zejména v lokalitě Brunšov). Řešení návrhu ÚP Dobřichovice bude dbát zachování lesa a řídit se při tom ustanoveními lesního zákona. Bude navrženo řešení pro izolované lesní pozemky situované uprostřed stávajícího zastavěného území obce (týká se zejména lokalit na pravém břehu řeky Berounky).

Izolované lesní pozemky na stráni nad ulicí Tyršova návrh územního plánu mění na základě stanoviska DOSS na mimolesní zeleň. Pozemky nedávají z důvodu výměry a lokality předpoklad řádného a účelného lesnického obhospodařování a plnění funkcí lesa. Na lesních pozemcích v navrhované ploše |B7| - Plochy bydlení - Domy v lese se dle terénních průzkumů nacházejí stávající objekty pro rekreaci a bydlení. Územní plán je proto navrhuje k vyjmutí z PUPFL. Pozemky určené k plnění funkce lesa, nacházející se v zastavěném území v jižní části Dobřichovic, jsou územním plánem navrženy k vyjmutí z PUPFL a budou se řídit pravidly pro plochy |B2| a |B7|. Tyto pozemky jsou navrženy k odnětí z PUPFL, aby nebylo limitováno sídlo.

- ÚP Dobřichovice zohlední v návrhu území ve vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků.

V územním plánu nejsou navrženy žádné nové zastavitelné plochy ve vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků. V části Brunšov se vyskytují lesní pozemky v zastavěném území, ty jsou navrženy k odnětí, aby nebylo limitováno sídlo.

- Při zpracování ÚP Dobřichovice nutno dbát zásad ochrany zemědělského půdního fondu, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany.

Zastavitelné území není rozšiřováno (s výjimkou několika málo pozemků z důvodu adjustace tvaru sídla) oproti platnému územnímu plánu, zastavitelné plochy jsou vymezeny v rozsahu dle platného územního plánu.

- Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztažených k plochám s rozdílným funkčním využitím.

Splněno. Viz textová část ÚP, kap. F. Využití ploch.

- Celé správní území města Dobřichovice patří do zranitelných oblastí dle NV č. 219/2007 Sb., o stanovení zranitelných oblastí a o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření v těchto oblastech.

Územní plán je v souladu s NV č. 219/2007 Sb.

- Podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6 ev. 8 m).

Splněno. V plochách s rozdílným způsobem využití IVI – Plochy vodní a vodohospodářské - Voda je regulativem povinnost ponechat po obou stranách nezastavitelný pruh, který slouží k údržbě toků a pro průchod velkých vod.

# C. Soulad návrhu územního plánu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Územní plán v zastavěném a zastavitelném území vymezil níže uvedené plochy. Následující výčet poskytuje přehled zařazení jednotlivých vymezených ploch v návaznosti na Vyhl.č. 501/2006Sb. v platném znění. Podrobné podmínky využití jsou stanoveny v textové části ÚP v kapitole F. – Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

V souladu s § 4 až 19 Vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění vymezil územní plán následující plochy s rozdílným způsobem využití a dle § 3 Vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění člení plochy s rozdílným způsobem využití podrobněji:

Označení využití plochy	Zařazení plochy dle Vyhl. č. 501/2006Sb.
----------------------------	---

Označení využití plochy	Zařazení plochy dle Vyhl.č. 501/2006Sb.
----------------------------	--

B1	§ 4 - Plochy bydlení
B2	§ 4 - Plochy bydlení
B3	§ 4 - Plochy bydlení
B4	§ 4 - Plochy bydlení
B5	§ 4 - Plochy bydlení
B6	§ 4 - Plochy bydlení
B7	§ 4 - Plochy bydlení
B8	§ 4 - Plochy bydlení
UK	§ 4 - Plochy bydlení
CH	§ 5 - Plochy rekreace
S2	§ 5 - Plochy rekreace
OV	§ 6 - Plochy občanského vybavení
S1	§ 5 - Plochy rekreace
UP	§ 7 - Plochy veřejných prostranství
C1	§ 8 - Plochy smíšené obytné
C2	§ 8 - Plochy smíšené obytné
OU	§ 8 - Plochy smíšené obytné
Ž	§ 9 - Plochy dopravní infrastruktury
TI	§ 10 - Plochy technické infrastruktury
VO1	§ 12 - Plochy smíšené výrobní
VO2	§ 12- Plochy smíšené výrobní

PR	§ 12 - Plochy smíšené výrobní
VO3	§ 12 - Plochy smíšené výrobní
V	§ 13 - Plochy vodní a vodohospodářské
ZM	§ 14 - Plochy zemědělské
ZK	§ 14 - Plochy zemědělské
OP	§ 14 - Plochy zemědělské
L	§ 15 - Plochy lesní
P	§ 7 – Plochy veřejných prostranství
LP	§ 16 - Plochy přírodní
KZ	§ 16 - Plochy přírodní



# D. Soulad návrhu územního plánu s požadavky zvláštních právních předpisů

## D.1 Ochrana veřejného zdraví

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy. Obytná zástavba a zástavba občanského vybavení musí být napojena na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci zakončenou ČOV. Řešením nesmí dojít ke zhoršení zdravých životních podmínek. Návrh ÚP Dobřichovice bude obsahovat, jak se uvedené řešení projeví v jednotlivých oblastech životního prostředí a jaký bude mít vliv na veřejné zdraví.

Obytná zástavba je napojena na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Kapacita sítí technické infrastruktury byla prověřena, nová zástavba bude napojena na stávající síť. Veškeré návrhové plochy, na kterých mohou vznikat odpadní vody, se požadují odkanalizovat na ČOV Dobřichovice, která musí být intenzifikována. Zároveň platí, že před vystavbou obytné a smíšené zástavby v zastavitelných plochách musí být vybudována pro budoucí zástavbu potřebná síť veřejné kanalizace.

## D.2 Civilní ochrana

Na základě stanoviska, které dotčený orgán uplatní k návrhu zadání ÚP Dobřichovice, budou v rozsahu tohoto stanoviska a předaných podkladů zapracovány do textové a grafické části územního plánu návrhy ploch pro požadované potřeby:

- ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní
- zón havarijního plánování
- ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
- evakuace obyvatelstva a jeho ubytování
- skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci
- vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce
- záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události
- ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území (event. převážených územím)
- nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Bez požadavků.

## D.3 Požární ochrana

Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS a řešení zdrojů požární vody. Budou respektovány požadavky z hlediska požární ochrany, požárně bezpečnostní zajištění s vazbou na přítomnost hydrantů na vodovodní síti, možnost odběru vody z vodotečí a vodních ploch.

Navržená vodovodní síť bude řešena tak, že profily vodovodních řadů budou v obytném území navrhovány s výjimkou dílčích koncových úseků minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).

## D.4 Obrana státu

Z hlediska obrany státu nejsou předpokládány zvláštní požadavky na řešení.

## D.5 Ochrana ložisek nerostných surovin

V řešeném území není evidován žádný dobývací prostor. Návrhem řešení ÚP Dobřichovice nebudou dotčena ložiska nerostných surovin a geologická stavba území. Sesuvné území a území jiných geologických rizik není evidováno.

## D.6 Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Na území města Dobřichovice je stanoveno záplavové území řeky Berounky (vymezené vodoprávním úřadem KÚ Středočeského kraje – aktualizace vydána formou OOP č.j. 068224/2012/KUSK/OŽP – Bab ze dne 10. 5. 2012).

- Bude provedeno a navrženo řešení protipovodňové ochrany města Dobřichovice zejména s ohledem na Plán povodí.

Návrh územního plánu zohledňuje opatření č. BE 200066 Protipovodňová ochrana obce. Návrh územního plánu přejímá průběh protipovodňových hrází ve všech variantách vymezených Studií protipovodňové ochrany obce Dobřichovice, zpracované Hydroprojektem Praha, a.s. v r. 2003. Zároveň je navrženo další navýšení a zhutnění stávajících protipovodňových hrází podél Berounky.

- Návrh ÚP prověří možnost vymezení území k řízenému rozlivu a navrhne opatření v bezodtokových zónách.

Území k řízenému rozlivu nebylo vymezeno, v území se nenachází vhodná plocha adekvátní velikosti k řízenému rozlivu. Bezodtokové zóny budou odčerpávány.

- ÚP Dobřichovice prověří a navrhne opatření ke snížení rizika záplav z přivalového deště zejména v jižní části území (zejména s ohledem na závěry zpracovaných doplňujících P+R - Vodní režim), důraz bude kladen především na zachování příp. zvýšení retenční kapacity území.

Návrh územního plánu navrhuje protipovodňový příkop nad Brunšovem pro odvod srážkové vody podél zastavěného území. Viz textová část ÚP, kap. E.4 Ochrana před povodněmi. Podél Karlického potoka je vymezen pás krajinné zeleně KZ, tato plocha umožňuje zřízení retenčních opatření. Přeměna průmyslového areálu je podmíněna pořízením územní studie ÚS1, která má řešit protipovodňovou ochranu areálu a jeho bezprostředního okolí.

- ÚP Dobřichovice prověří nezbytnost stávajících či nových zastavitelných ploch v záplavovém území (mimo aktivní zónu) a případně stanoví podmínky výstavby v tomto území. V aktivní zóně záplavového území bude důsledně dbáno požadavků vodního zákona, v ÚP bude zakreslena hranice Q100 a aktivní zóna záplavového území.

Výstavba v aktivní záplavové zóně územního plánu nepovoluje. Návrh územního plánu nenavrhuje rozšíření zastavitelného území oproti platnému územnímu plánu. Zastavitelné plochy platného územního plánu, které jsou zaplavovány až při  $Q_{100}$ , návrh přejímá. Případná nová výstavba v dnes zastavěném území v lokalitě V Luhu zatříděné do funkční plochy |B8| – Plochy bydlení - Bydlení a chaty V Luhu je podmíněna realizací protipovodňových opatření. Konkrétně se bude jednat o navýšení a zhutnění stávajících protipovodňových hrází podél řeky.

- Prověřit vymezení ploch s omezeným odtokem při rozlivu velké povodně jako přírodních ev. v případě návrhu nové výstavby v těchto plochách navrhnout technická opatření na jejich odvodnění (viz doporučení zpracovaných doplňujících P+R - Vodní režim).

Plochy s omezeným odtokem při rozlivu velké povodně nebyly vymezeny, v území se nenachází vhodná plocha adekvátní velikosti.

## E. Zpráva o vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí

Krajský úřad Středočeského kraje (KUSK), odbor životního prostředí (ŽP) v Zadání územního plánu Dobřichovic nepožadoval vypracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.

Na území k. ú. Dobřichovice zasahuje EVL Karlické údolí (CZ0214002). Vzhledem k tomu, že územní plán nenavrhuje žádné činnosti či změny využití území, které by – ať přímo či zprostředkovaně – zasahovaly na území EVL Karlické údolí (CZ0214002), vyloučila AOPK ČR významný vliv územního plánu Dobřichovice na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost této evropsky významné lokality.

Dle stanoviska odboru životního prostředí a zemědělství KUSK nedojde územním plánem k narušení nadregionálních a regionálních územních systémů ekologické stability, které se v řešeném území nalézají (NRBK 56 Karlštejn, Koda – K 59, RBC 1412 Svahy v Let). Rovněž nedojde ke střetům územního plánu s ochranou zvláště chráněných druhů.

Výměry, kultura a BPEJ zemědělské půdy určené k nezemědělskému využití jsou doloženy v kapitole K. textové části Odůvodnění územního plánu Dobřichovic.

# F. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

## F.1 Členění území podle zastavitelnosti

Stavební zákon vymezuje v § 2 odst. 1 písm. d) zastavěné území<sup>2</sup>, v písm. f) nezastavěné území<sup>3</sup> a v písm. j) zastavitelné plochy<sup>4</sup>. Způsob vymezení zastavěného území je dále podrobněji definován v § 58 stavebního zákona. Území zastavěné tak definuje území, které lidé svým sídlem již zastavěli, a plochy zastavitelné definují plochy, s jejichž zástavbou se do budoucna počítá. Vše ostatní mimo tyto dvě množiny, tvoří nezastavěné území. Hranice, kterými jsou tyto dvě množiny (území zastavěné + zastavitelné plochy) vymezeny vůči nezastavěnému území, však mají v územním plánování nesrovnatelně větší důležitost, než hranice, která tvoří jejich vzájemný předěl.

Je zřejmé, že hranice zastavěného území se bude každou novou stavbou umístěnou do přilehlých zastavitelných ploch v území dosud nezastavěném posouvat a měnit v průběhu času. Hranice zastavěného území je tedy nestálá a do určité míry i nahodilá, protože reaguje na aktuální stav v území, zatímco hranice zastavitelného území v žádném případě nestálá nebo nahodilá být nesmí. Proto je ve výkrese zdůrazněna jako základní předěl mezi místy, kde „se staví“ a kde „se nestaví“.

### F.1.1 Vymezení uličního prostranství (uliční čára a bloky)

Uliční prostranství se standardně vymezuje uliční čarou, která v území definuje jeho přesné hranice.

Od počátku 20. století se začal prosazovat koncept soliterních staveb stojících ve volném prostoru. Ulice byla označena za zastaralou a města se začala rozpadat a ztrácet svůj městský charakter. Uliční čára je základní instrument pro plánování a stavbu měst, který se používal po tisíciletí, a je proto logické se k němu po krátké přestávce v historii plánování měst opět vrátit. Zásadním tématem je, jak v současnosti uliční čáru definovat. V běžných případech je hranicí, která uliční čáru vymezuje, průčelí domu nebo plot, na které pak obyčejně navazuje chodník. Podle tohoto běžného principu by bylo možné uliční čáru určit jako hranici mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím. To však není přesné, protože do veřejných prostranství patří všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, jak stanoví zákon č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů (a v návaznosti na něj také návrh územního plánu). Jsou to tedy také podloubí, arkády, obyčejně ve starší zástavbě a nejčastěji soukromé prostory před domy, které od ulice neodděluje plot.

Tak je tomu například ve většině případů před domy v modernistické zástavbě. Jedná se o předzahrádky mnohdy značných rozměrů, které jsou bez oplocení veřejně přístupné, ale nejsou přímou součástí uličního prostoru. Nebývá vhodné na nich parkovat automobily, nebo v nich vést technickou infrastrukturu, jelikož by došlo k jejich znehodnocení. Proto by uliční čára měla vymezit plochu menší, než je plocha veřejného prostranství. Z toho důvodu návrh pracuje s pojmem „uliční prostranství“, který je podmnožinou veřejných prostranství. Uliční prostranství je vymezeno uliční čarou a je tvořeno zejména ulicemi, náměstími a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a dostupnosti území

Uliční prostranství je vymezené uliční čarou a obsahuje ulice a náměstí. Neobsahuje volně přístupné předzahrádky, podloubí a další součásti veřejných prostranství. Primární úlohou uličního prostranství je zajistit přístup ke stavebním pozemkům, resp. základní obsluhu území. Nicméně v městském prostředí se nejedná pouze o dopravu a uliční prostranství není pouze dopravním koridorem. V ulicích nejde pouze o způsob a čas potřebný k přesunu z bodu A do bodu B, ale také podle významu místa o pobytovou kvalitu, reprezentaci města a jistou symboliku.

---

<sup>2</sup> stavební zákon § 2 odst. (1) V tomto zákoně se rozumí:

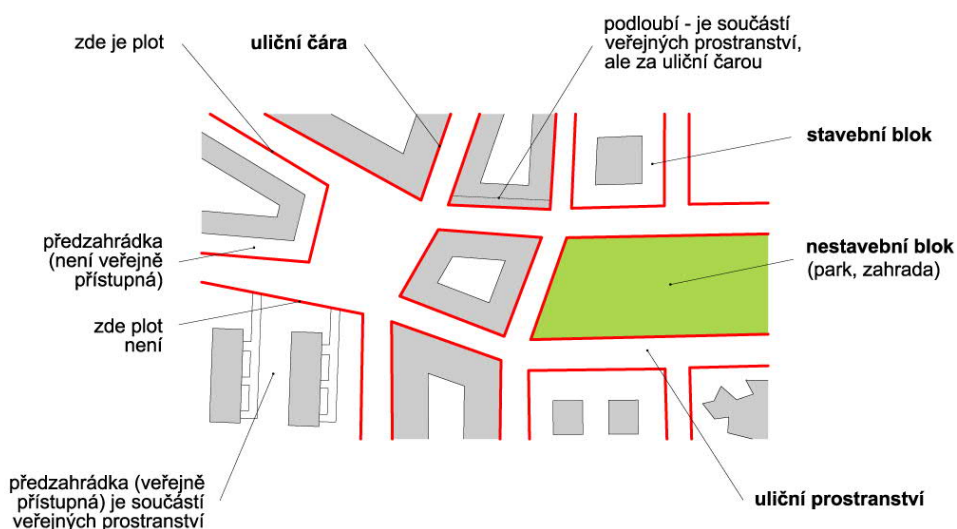
d) zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán"),

<sup>3</sup> f) nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,

<sup>4</sup> j) zastavitelnou plochou plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje,

Vymezení uličního prostranství jako podmnožiny veřejných prostranství má dále význam z hlediska umístování dopravní a technické infrastruktury, která by se měla právě sdružovat do tohoto prostoru a tím naplňovat význam obsluhy území. Není žádoucí, aby v neurčitých místech obzvláště mimo zastavěné území, kde dnes uliční čára vymezena není, sítě technické infrastruktury přecházely místa, kde v budoucnosti může být vysazen park anebo stát domy. Dále má pojem význam pro definici požadavků na parkování automobilů, aby bylo možné přesněji vymežit formu a charakter parkování.

Návrh územního plánu blíže definuje pojem blok. Blok je základní urbanistickou jednotkou a ve výkladu pojmů je definován, jako ucelená část lokality tvořená souborem pozemků, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a v územně plánovací dokumentaci zpravidla vymezená uliční čarou; zvláštním případem bloku je blok tvořený jedním pozemkem nebo jeho částí. Blokem tedy není pouze uzavřený druh zástavby, jak se často restriktivně tento termín používá, ale v širším urbanistickém významu zahrnuje vymezenou jednotku vůči uličnímu prostranství. A na ní mohou být umístěny také samostatně stojící vily, nebo jakýkoli jiný druh zástavby či podle polohy ve městě také park nebo zahrada.



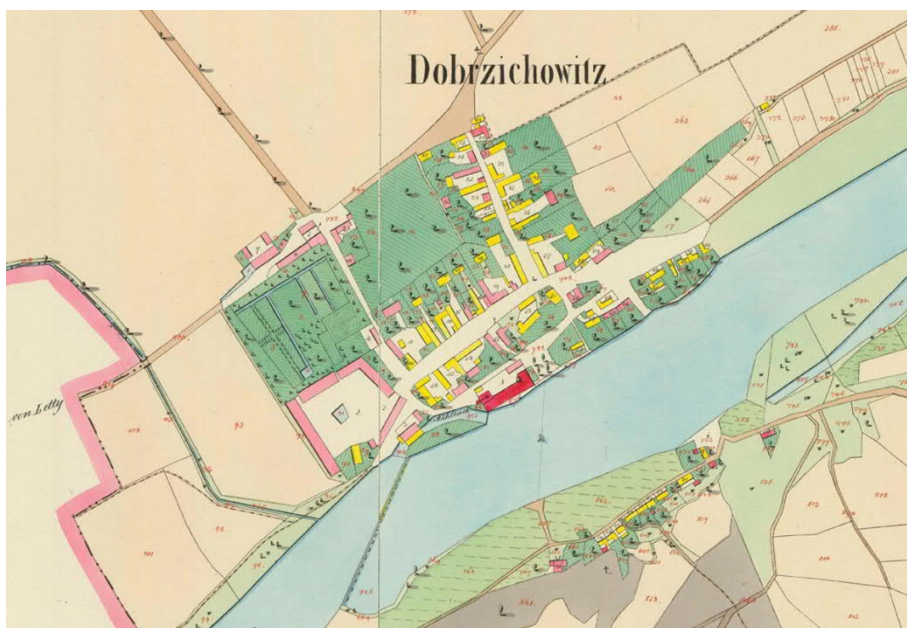
Obr 1. Uliční prostranství je vymezeno uliční čarou a je tvořeno zejména ulicemi, náměstími, a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území.

## F.2 Urbanistická koncepce

Odůvodnění pěti základních témat.

### F.2.1 Město na řece s vilovou zástavbou

Charakter města Dobřichovice se utvářel přibližně od 13. století, kdy se původní ves, která se rozkládala okolo románského kostela v dnešním Karlíku, přesunula k řece. Ves Dobřichovice byla až do konce 19. století poměrně malá a její struktura je dodnes v jádru města dobře patrná. Východní část ulice 5. května rovnoběžná s řekou, zakončená velkým areálem dvora, představuje nejstarší část sídla. Stranou, jižně pod touto ulicí, se na břehu řeky nachází barokní zámek, postavený na místě tvrze z 15. stol. Ještě mladší je severní část ulice Palackého vycházející z ul. 5. května (doba předbělohorská).



Obr 2. Mapa stabilního katastru, 1841  
Zdroj: ČÚZK

Vilová zástavba se v Dobřichovicích rozvíjela především za první republiky. Tehdy vznikla pravidelně řešená čtvrť SV od starého jádra. Menší residenční čtvrť se vyvinula také mezi Karlickým potokem a cestou do Karlíku. Stavělo se též na pravém břehu řeky, nejprve kolem trati, později i v zalesněném svahu. Dobřichovice se tak staly součástí nesouvislé vilové aglomerace, která od konce 19. století vznikala v celém údolí Berounky, podél trati, od Karlštejna až po Zbraslav. Prostší rodinná zástavba mezi nádražím a řekou je datována do 30. let 20. století.

Residenční čtvrti si uchovaly dodnes hodnotný charakter, který spočívá jak v dobře založené struktuře ulic o dostatečné šířce, tak v příjemné struktuře samotné zástavby. Pro zachování a rozvíjení hodnotného charakteru residenčních čtvrtí vymezuje územní plán plochy s rozdílným způsobem využití |UP| Uliční prostranství a |B| Bydlení.

Charakter zástavby residenčních čtvrtí na území Dobřichovic není jednotný. Při terénních průzkumech jsme našli osm různých typů. Územní plán proto plochy s využitím |B| Bydlení dále člení podle převažujícího charakteru zástavby typického pro danou lokalitu. Pro každý charakter specifikuje jak regulativy způsobu využití, tak prostorové regulativy, které popisují strukturu dané zástavby - její hustotu, objem a vztah k veřejnému prostranství. Funkční využití ploch s |B| Bydlení je převzato z regulativů předešlého územního plánu a dále rozvíjeno.

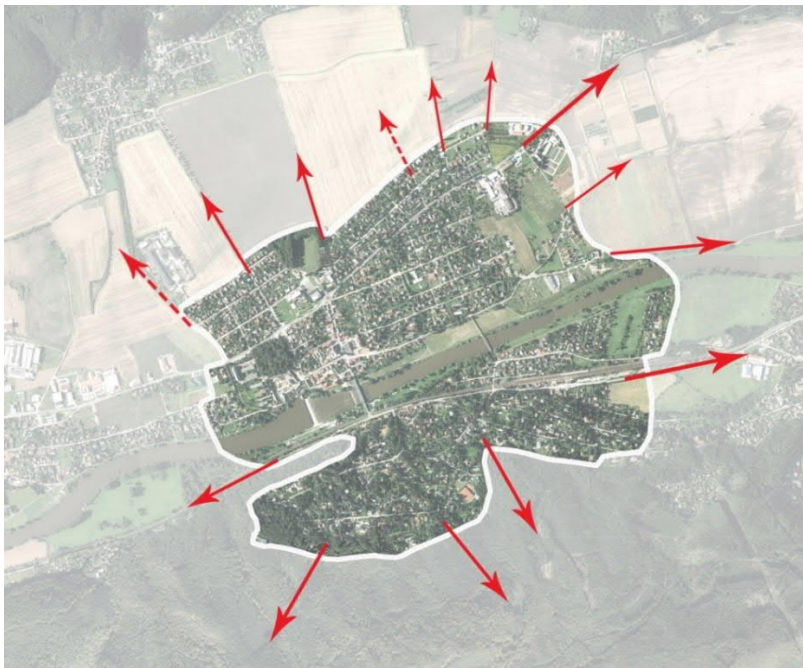
V plochách přiléhajících k důležitým veřejným prostranstvím navrhuje územní plán posílit intenzitu jejich využití. Bydlení navrhuje doplnit veřejnou vybaveností, hustotu zastavění oproti jiným částem města mírně zvyšuje, mírně zvětšuje i maximální objem staveb. Zvýšená intenzita zastavěných ploch se pak promítne i do zvýšené intenzity využívání veřejných prostranství - ulice a náměstí ožijí.



Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití zpravidla na lokality tak, aby se v území utvářely větší harmonické čtvrti se specifickým charakterem. V jednotlivých lokalitách tak zpravidla hledá charakter, který v lokalitě převažuje, a tím, že z něj vytváří pravidla pro budoucí stavby, charakter lokality posiluje. U lokalit při důležitých veřejných prostranstvích hledá ideální míru intenzity využívání, již by měla lokalita dosáhnout.

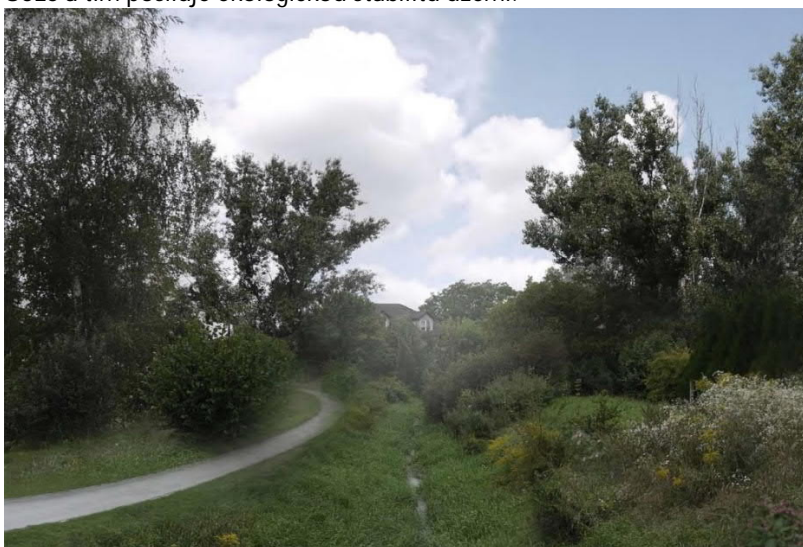
## F.2.2 Ochrana volné krajiny

V územním plánu je upřednostněna výstavba v zastavitelném území vymezeném ve stávající územně plánovací dokumentaci. Podporuje také mírné zahušťování stávající zástavby tak, aby byl zároveň zachován charakter zahradního města. Omezuje fragmentaci území tím, že zastavitelné plochy navazuje vždy na území zastavěné a nepodporuje další rozšiřování lokalit ve volné krajině (usedlosti v krajině).



Obr 3. Cesty do krajiny

V územním plánu je doplněn systém cest v krajině o nové pěší a cyklistické trasy ve směru na Karlík, Krásnou stráň a Bukovku. Stávající i nové cesty doplňuje o stromořadí, které jako interakční prvky začleňuje do systému ÚSES a tím posiluje ekologickou stabilitu území.



Obr 4. Navrhované doplnění cesty podél Karlického potoka

### F.2.3 Rozvoj směrem dovnitř města v rámci daných hranic

Určit, kde se má stavět a kde už nikoli je zásadním a nejdůležitějším rozhodnutím územního plánu. Hranice zastavitelného území je v návrhu územního plánu zakreslena výraznou barvou do nevhodnějšího umístění s ohledem na stávající podmínky města, původní územní plán, jeho změny a platnou legislativu.

Při terénních průzkumech v roce 2019 jsme aktualizovali hranici zastavěného území, kterou jsme zanesli do výkresové dokumentace. Zastavěné území se rozkládá na ploše 195,96 ha. Při průzkumech jsme v rámci zastavěného území zjistili 9,05 ha nevyužitých rezerv, které označujeme "A - rezervy v zastavěném území". Za rezervu v zastavěném území považujeme nezastavěné pozemky obklopené zástavbou a často i vybavené technickou infrastrukturou bez vydaného platného územního rozhodnutí nebo stavebního povolení na dům.



Obr 5. Zastavěné území (tmavě šedá), rezervy v zastavěném území (středně šedá) a zastavitelné plochy (světle šedá)

V návrhu územního plánu jsme vymezili zastavitelné území. Jeho rozlohu jsme redukovali o plochy, které zadání nového územního plánu požadovalo vyjmout ze zastavitelných ploch. Zastavitelné území jsme poté mírně adjustovali za účelem nalezení celistvého tvaru sídla. Získali jsme tak zastavitelné území o rozloze 208,31 ha. Z toho 12,35 ha jsou zastavitelné plochy, pro účely výpočtu je označujeme "B - rezervy mimo zastavěné území".

rezervy A 9,05ha + rezervy B 12,35 ha = 21,40 ha rezerv celkem

Návrh územního plánu Dobřichovic obsahuje 21,40 ha rezerv, což činí cca 10,3 % plochy zastavitelného území.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch viz textová část Odůvodnění, kap. G.

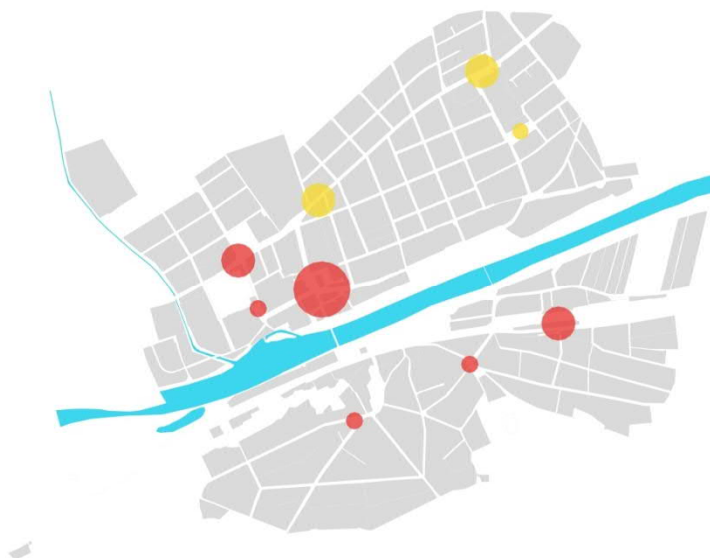


## F.2.4 Podpora a rozvoj veřejných prostranství

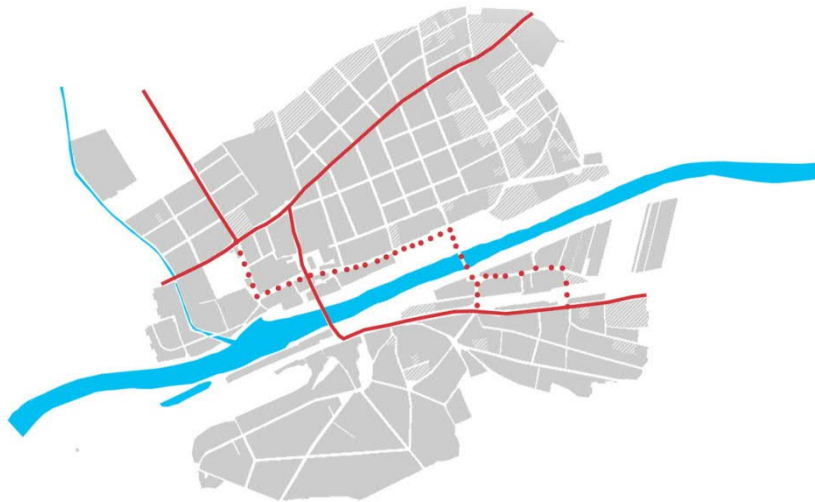


Obr 6. Staré a nové centrum. Oblasti se zvýšenou intenzitou zástavby a dějů.

Obliba využívání veřejných prostranství přímo souvisí se zastavěnými plochami, které je vymezují. Má-li být prostranství příjemné a tím i intenzivně využívané obyvateli města, musí v základu splňovat tyto požadavky: prostranství musí mít jasné hranice, přiměřené proporce a správně vytvořené rozhraní – do prostranství je třeba orientovat výlohy, vstupy a předzahrádky. Intenzivněji využívané prostranství potřebuje intenzivnější zástavbu po svém obvodu. Prostranství musí být bezpečné, jeho organizace musí umožnit vymezení dostatečně chráněného prostoru pro chodce. Základní předpoklady pro dobře fungující prostranství je třeba naplnit již v úrovni územního plánu.



Obr 7. Významná veřejná prostranství. Vyznačená veřejná prostranství jsou z hlediska významu a orientace ve městě hodná zvláštní pozornosti a tomu uzpůsobených pravidel pro výstavbu (lokální dominanty, zvýraznění nároží apod.) Stávající významná veřejná prostranství (červeně), potenciální budoucí významná veřejná prostranství (žlutě)

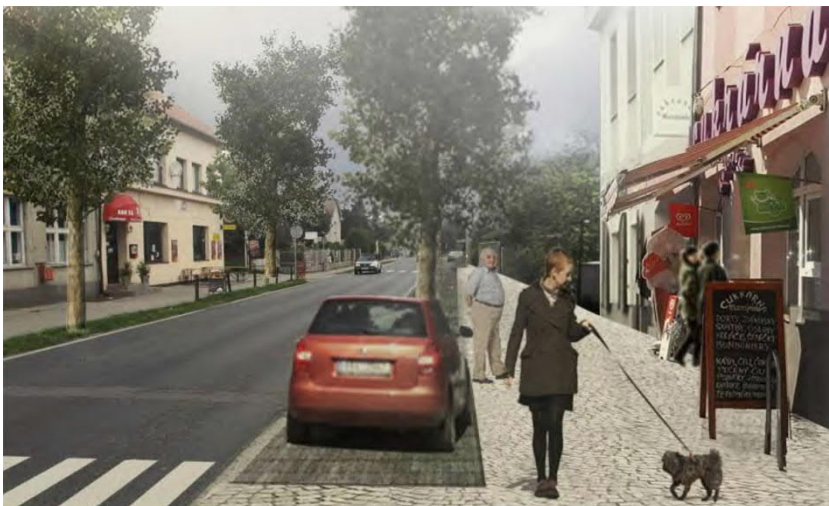


Obr 8. Významné cesty. Významná veřejná prostranství se neprojevují pouze jako body (resp. plochy), ale také jako spojnice (cesty).

Ulice Pražská a Tyršova jsou dopravně nejvytíženějšími ulicemi Dobřichovic díky tranzitní dopravě, kterou převádějí. Procházejí jimi totiž silnice II/115 (ul. Pražská) a silnice III/115 10 (ul. Tyršova). Pro Dobřichovice byly v dnes již zrušeném Územním plánu velkého územního celku (ÚP VÚC) Pražský region navrženy dva obchvaty - severní (silnice II/115) a východní (silnice III/115 10) pro převedení tranzitní dopravy mimo město.

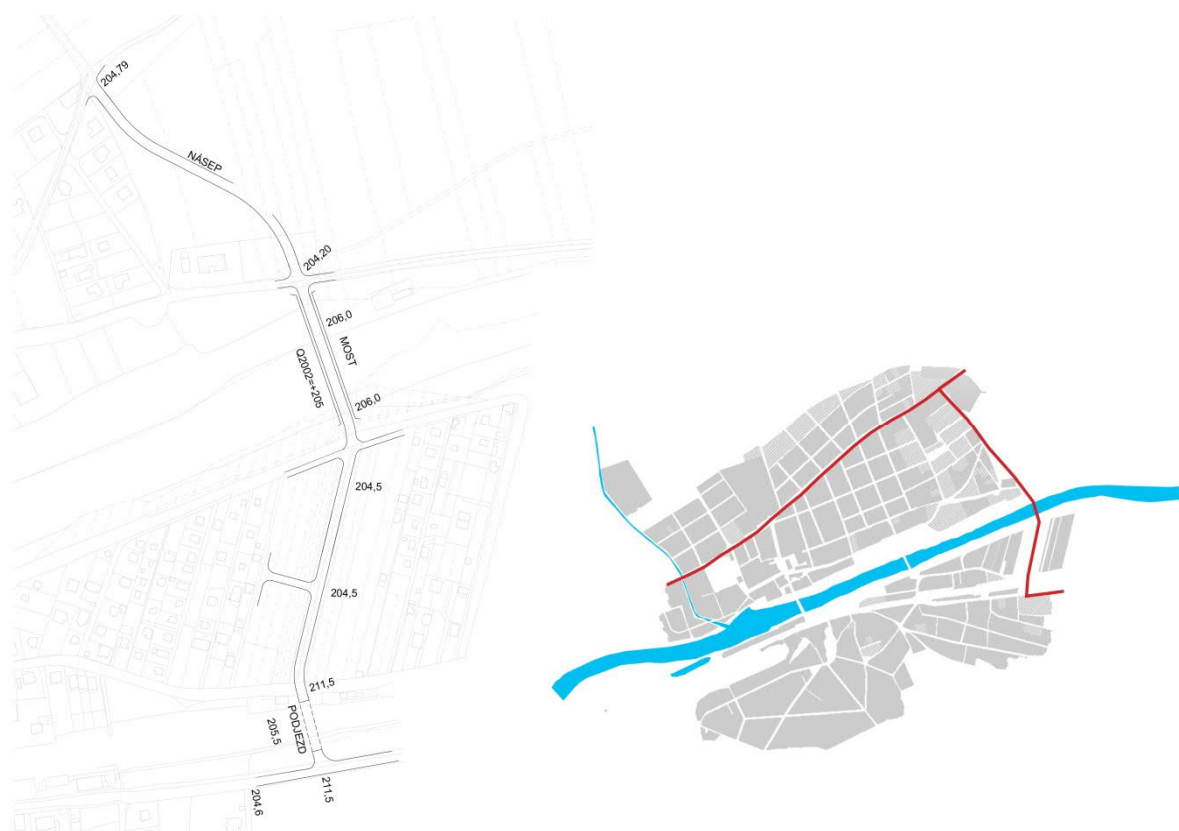
Návrh územního plánu navrhuje pouze východní obchvat v územní rezervě, pro budoucí možnost jeho realizace. Severní obchvat je z územního plánu vypuštěn. Vzhledem k tomu, že se severním obchvatem nepočítá platná územně plánovací dokumentace sousední obce Lety, pozbývá uvažování komunikace smyslu. Zároveň projíždějící doprava do města přivádí život, který může město využít ve svůj prospěch.

V územním plánu je navržena proměna obou vytížených prostranství v městské obchodní třídy, které se svým uspořádáním dokáží lépe s dopravní zátěží vyrovnat a profitovat z ní. Pro kvalitu veřejných prostranství města je důležité umožnit vystavbu drobných obchodů a služeb namísto soustředěných „shopping mallů“. Obchody a služby ulice oživují. Obchodní centra ulice umrtvují.



Obr 9. Městská obchodní třída. Doporučovaný profil ulice Pražská.

Z důvodu odlehčení centra města a především pak náměstí na křižení ulic 5. května a Palackého od dopravy považuje jako prospěšnější východní obchvat. Obchvat, jehož součástí bude nutně i nový most přes řeku Berouнку, je v územním plánu doporučeno řešit civilněji a více městsky, tj. lépe jej zapojit do organismu města. Územní plán prověřil možnost vedení obchvatu v místě železniční tratě podjezdem, navazujícím na ulice Všenorská a Tyršova. Řešení podjezdu je jednodušší než přemostění, terénní uspořádání zbudování podjezdu umožňuje.



Obr 10. Prověření řešení východního obchvatu silnice III/115 10.

Plocha s rozdílným způsobem využití |UP| Plochy veřejných prostranství - Uliční prostranství je zavedena pro lepší popis a rozlišení veřejných prostranství.

### F.2.5 Možnost práce v místě bydliště

V územním plánu je ve všech navržených plochách v zastavitelném území podpořen mix využití. Cílem je tak omezit vytváření „mrtvých“ čtvrtí města, která jsou využívána pouze v určitou denní dobu a mimo ní jsou pustá (předměstské noclehárny vs. administrativní centrum modernistického města). Tím, že je umožněna paralelní existence různých využití v jednom místě, je omezena taktéž závislost na automobilu.

## F.3 Nemovité kulturní památky

V řešeném území k.ú. Dobřichovice se nacházejí tyto nemovité kulturní památky registrované v Ústředním seznamu kulturních památek (ÚS/2-CR):

číslo rejstříku ÚSKP	památky	č. parcely	pozn.
35821/2-2229	Sousoší Kalvárie	478/4	pozemek bez ochrany
39063/2-2226	zámek	1	kaple sv. Judy Tadeáše, ohradní zeď s branami
		2	zámek č.p. 1, ohradní zeď s branami,
		3	strážní domek č.p. 434, ohradní zeď s branami
		4	ohradní zeď s branami
		5	-
		6	zahrada
		7	-
		8/1	socha sv. Jana Nepomuckého
		8/6	-
		33	-
		34	sloup se sochou Immaculaty
49525/2-4360	vila Pellé	2404	-
		2405	vila č.p. 105
18466/2-2228	Frantova vila	2323	oplocení
		2324	vila č.p. 143

## F.4 Veřejná infrastruktura

### F.4.1 Doprava

Území je obslouženo všemi druhy dopravy mimo vodní a letecké. V území jsou umístěny zastávky hromadné autobusové a hromadné železniční dopravy. Z těchto zastávek je částečně zajištěna obslužnost území. Nedostatečná je především v lokalitě Brunšov a okrajově mezi ulicí Pražskou a tokem řeky Berounky.

Územím prochází trať č. 171 – Praha – Beroun. V dlouhodobém horizontu je uvažováno o jejím zkapacitnění.

Dále územím prochází silnice II. a III. třídy. Komunikační síť města Dobřichovice je tvořena místními a účelovými komunikacemi. U místních komunikací především třídy C a D.

#### ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY A VÝHLED DOPRAVNÍ OBSLUŽNOSTI

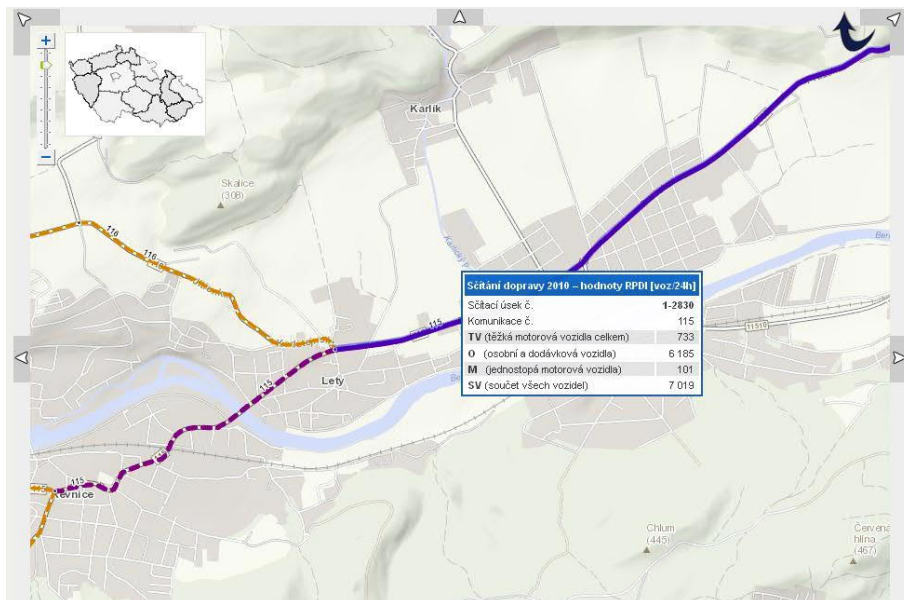
Město Dobřichovice se nachází na silnici II. třídy II/115. Z této komunikace se dále odpojuje silnice III. třídy III/11511. Obě tyto komunikace jsou zčásti zatíženy dopravou generovanou v Dobřichovicích a zčásti dopravou tranzitní. Napojují totiž příměstské oblasti na hlavní město Praha. Předpokládá se zvýšení dopravní zátěže oproti současnému stavu, pro východní obchvat je navržena územní rezerva.

## KOMUNIKAČNÍ SÍŤ

### Silnice

Jak již bylo uvedeno výše, v území se nachází silnice II. a III. třídy. Přeložka silnice II/115 není do územního plánu přejata. Uvažovaná přeložka silnice II/115 byla trasována v severní části extravilánu obce. Vzhledem k redukci zastavitelných ploch na severním okraji obce by posuzovaná komunikace negativně ovlivnila volnou krajinu na okraji města. Zároveň sousední obce nemají přeložky komunikace II/115, ani územní rezervy pro ně, ve svých územně plánovacích dokumentacích.

V územním plánu je navržena územní rezerva pro možnost budoucího vytvoření východního obchvatu města. Jedná se o obchvat silnice III/115 10.



Obr. 11. Výsledky celostátního sčítání dopravy na dálniční a silniční síti v roce 2005 – kraj Středočeský (výřez)

Zdroj: [www.scitani2005.rsd.cz](http://www.scitani2005.rsd.cz), 11. 1. 2010

### Místní a účelové komunikace

Stávající místní a účelové komunikace jsou v návrhu územního plánu ponechávány bez výraznějších změn. V rámci uličního profilu je nutné doplňovat chodníky, v případě obytných zón veškeré stavebně technické prvky obytné zóny.

U nově budovaných obslužných komunikací a obytných zón je třeba dbát na budování ploch pro odstavování vozidel, ploch pro pěší a dále veškerých technických opatření v obytných zónách – síkany, zúžení, příčné prahy.

K doplnění potřeb území jsou vymezeny tyto dopravní stavby:

D1 - Nová páteřní obslužná komunikace „Spojovací“ v lokalitě Dlouhý díl, z důvodu napojení nové zastavitelné plochy 03.

D2 - Prodloužení ulice Krátké – v lokalitě Dlouhý díl, zprostupnění nyní slepé ulice a napojení na lokalitu Dlouhý díl.

D3 - Prodloužení ulice Březové – v lokalitě Dlouhý díl, zprostupnění nyní slepé ulice a napojení na lokalitu Dlouhý díl.

D4 - Rozšíření ulice Randova.

D5 - Nové obslužné komunikace v lokalitě Dlouhý díl – ulice u náměstí s parkem, Nová Březová, Zalomená, Nová Zelená a Pod Vedením.

D6 - Nová obslužná komunikace „Za Archivem“ v lokalitě Dlouhý díl.

D7 - Rozšíření místní obslužné komunikace Jabloňová, z důvodu napojení nové zastavitelné plochy 03.

D8 - Nová místní obslužná komunikace pro zlepšení prostupnosti území nové zastavitelné plochy 02.

- D9 - Pěší a cyklistická komunikace podél silnice II/115 propojující zastavěnou část města s lokalitou Bukovka.
- D10 – Rozšíření stávající ul. Polní pro umístění IP a lepší provoz pěších a cyklistů, nejen vzhledem ke stávající zástavbě, ale také k propojení s přírodní lokalitou Krásná stráň.
- D11 - Rozšíření ulice Bezručova.
- D12 - Nová pěší a cyklistická cesta podél severní hrany zástavby, z důvodu prodloužení jinak slepé navrhované dopravní stavby D8 pro lepší prostupnost územím.
- D13 – Polní cesta (prodloužení ulice Americká).
- D14 - Polní cesta (prodloužení Viničné aleje).
- D15 - Uliční síť Na Vyhlídce, Lesní, K Lomu, Pod Lomem.
- D16 - Rozšíření a propojení ulice Pod Nádražím v místě pozemku parc. č. 1920 k.ú. Dobřichovice.
- D17 - Nové pěší propojení komunikace na neprůjezdném úseku ulice Svážné.
- D18 - Nová propojovací komunikace v prodloužení ulice Pod lomem, napojující se na ulici „Nová cesta“.
- D19 - Nová část místní obslužné komunikace v náplavce Berounky obsluhující lokalitu V Luhu. Ulice propojuje ulici Tyršovu a Pod Nádražím.
- D20 - Nové parkoviště P4 na pravobřežní náplavce pod mostem.
- D21 - Nová polní nezpevněná pěší a cyklistická cesta severním směrem v prodloužení ulice Anglické, propojující stávající zástavbu s přírodní lokalitou Krásná stráň.
- D22 - Nové parkoviště P2 při ulici Pod Nádražím u žel. přejezdu na ulici Všenorské.
- D23 - Nová pěší a cyklistická cesta podél Karlického potoka, dále pokračuje severním směrem do obce Karlík.
- D24 - Nová pěší a cyklistická cesta podél Karlického potoka, mezi silnicí II/115 a ulicí Za Mlýnem.
- D25 – Rozšíření cesty směrem Pod Bukovkou.
- D26 - Úprava dopravního řešení ulice Za Parkem a parkoviště P5 a P6 včetně přilehlých komunikací v oblasti a pěších komunikací
- D27 - Nové parkoviště P8 v ulici Tyršova
- D28 - Zpomalovací ostrůvek na vjezdu do obce
- D29 - Nové parkoviště v ulici K Tenisu P9
- D30 - Koridor pro umístění dopravní stavby - rekonstrukce železniční tratě č. 171 Praha – Beroun.
- D31 – Dopravní napojení panelových domů parc.č. 148/3, 148/9, 148/17 a parkovací plochy k nim.
- D32 - Nová pěší a cyklistická cesta podél severní hrany zástavby města směrem na Karlík, napojující se na III/115 15.
- D33 – Rozšíření ulice Tyršova.

#### Železniční doprava

Centrem obce prochází dvoukolejná elektrifikovaná železniční trať č. 171 Praha – Beroun, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Územní plán vymezuje koridor pro umístění dopravní stavby – rekonstrukce železniční tratě č. 171.

#### MHD – autobusová doprava

Území je obsluhováno hromadnou autobusovou dopravou v rámci pásem řešených ROPID. V uliční síti je třeba ponechat územní rezervu pro budování zastávek hromadné dopravy, včetně točen na koncích linek. Musí být zachována dostupnost v úrovni 5 minut od zastávky hromadné dopravy.

#### Doprava v klidu a dopravní vybavenost

Při budování obytných zón (označených značkou IP 26a a IP26b) musí být v uličním prostoru vyhrazen dostatečný počet stání pro návštěvníky objektů. V případě budování komerčních objektů a bytových domů musí



být na pozemcích stavby vyhrazen dostatečný počet odstavných stání pro osobní automobily. Na základě výpočtu dle ČSN 736110.

### Pěší a turistická doprava

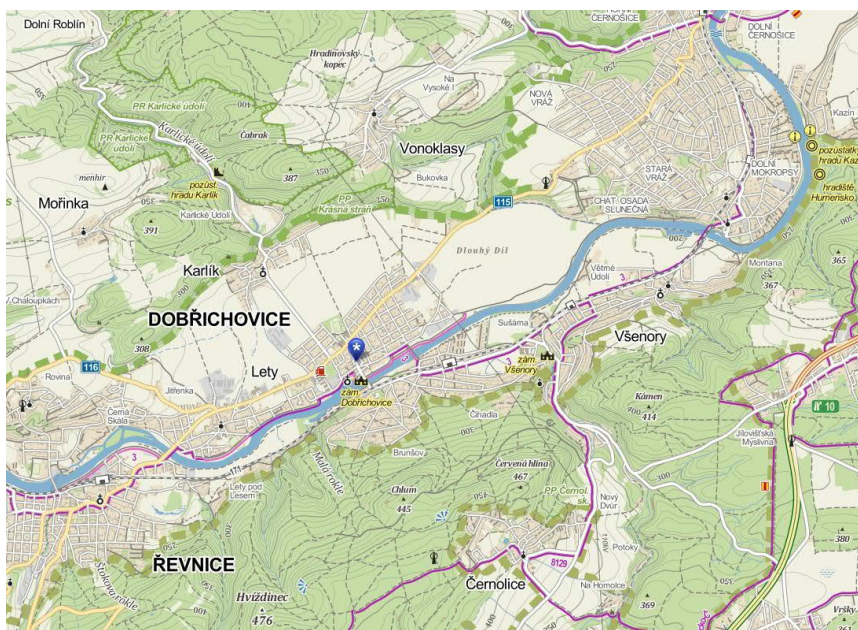
Turistická doprava – značení tras je plně v kompetenci KČT. Na území města se nachází turistické trasy směřující na Karlík a Všenory. Není nutné jejich doplnění či změna trasování.



Obr 12. Výřez turistické mapy  
Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

### Cyklistická doprava

Územím probíhá mezinárodní cyklotrasa č. 3 jejíž údržba by měla být především v kompetenci krajů (v tomto případě kraje Středočeského). Mimo zmíněné trasy č. 3 je zde ještě trasa 8129, vedoucí směrem na Černolice. Do budoucna by mohla být v území doplněna i cyklotrasa směrem na Karlík. Značení cyklotras je opět v kompetenci KČT.



Obr 13. Výřez turistické mapy se zobrazením cyklostezek  
Zdroj: [www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)

## F.4.2 Technická infrastruktura

### F.4.2.1 Vodní režim v území

#### VODNÍ TOKY A VODNÍ PLOCHY

Řešené území patří do povodí Vltavy, dílčího povodí Berounky. Po severozápadním okraji řešeného území vede koryto Karlického potoka, který je levostranným přítokem Berounky. Několik bezejmenných vodotečí přitéká roklemi v jižní části řešeného území.

Berounka (č.h.p. 1-11-05-042 a 1-11-05-044) tvoří hlavní odtokovou osu řešeného území. Tok Berounky rozděluje administrativní i zastavěné území obce na dvě části. Řeka Berounka vzniká soutokem čtyř velkých vodních toků v Plzni – Mže, Radbuzy, Úhlavy a Úslavy. Berounka je vodo hospodářsky významným tokem dle vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 470/2001 Sb.

Hydrologické údaje pro povodí Berounky v profilu ř. km 15,835:

Celková plocha povodí 8 720 km<sup>2</sup>

Průměrný dlouhodobý roční průtok 1,31 m<sup>3</sup>.s<sup>-1</sup>

Hodnoty n-letých průtoků v m<sup>3</sup>.s<sup>-1</sup> Berounky

Q1	Q2	Q5	Q10	Q20	Q50	Q100
275	402	601	771	959	1232	1460

Na Berounce se v km 16,19 nachází pevný jez s malou vodní elektrárnou.

Největším přítokem Berounky v zájmovém území je Karlický potok s plochou povodí 19,85 km<sup>2</sup>, s celkovou délkou toku 11 km. Karlický potok se vlévá zleva do Berounky cca 130 m nad jezem. Potok je v řešeném území (úsek mezi obcemi Karlík a ústím do Berounky) upraven a částečně i ohrázován – mezi ústím do Berounky a Pražskou ulicí, jako ochrana proti zpětnému vzduťi z řeky Berounky).

Hodnoty n-letých průtoků v m<sup>3</sup>.s<sup>-1</sup> Karlického potoka

Q1	Q2	Q5	Q10	Q20	Q50	Q100
4,4	6,5	10,3	14,0	18,7	25,2	31,2

V území se nenacházejí žádné významnější vodní plochy.

#### OCHRANA VODNÍCH ZDROJŮ

Řešené území se nenachází v Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV).

V území se nachází vodní zdroj sloužící k veřejnému zásobování pitnou vodou. Jedná se o studnu umístěnou v parku 5. května s ochrannými pásmy 1. a 2. stupně zakreslenými v grafické příloze. V území se dále nachází nepoužívaný (záložní) vodní zdroj v západní pravobřežní části na parcele č. 1915 bez vymezeného ochranného pásma.

#### ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ

Vodní tok Berounky má stanovené záplavové území. Záplavové území bylo stanoveno pro km 7,360 – 81,100 Krajským úřadem Středočeského kraje 15. 1. 2007 pod č.j. 00878/2007/OŽP-Bab. Záplavové území Q<sub>100</sub> zasahuje do významné části území města. Zejména v levobřežní části, kde zahrnuje větší část zástavby nacházející se jižně od Pražské ulice. V pravobřežní části města se jedná o lokalitu pod tělesem trati ČD. Podél břehu řeky byla realizována protipovodňová opatření, jejichž část je tvořena tělesem ulice 5. května. Protipovodňová opatření chrání zástavbu města před povodní na úrovni cca Q<sub>50</sub>. V plánu oblasti povodí je počítáno se zvýšením ochrany na úroveň Q<sub>100</sub>, návrh konkrétních opatření není v plánu oblasti povodí popsán.

### F.4.2.2 Zásobování pitnou vodou

Vodovodní síť města Dobřichovice je zásobována pitnou vodou ze dvou zdrojů. Na pravém břehu Berounky je veden přívod z prameniště Řevnice o vydatnosti 6 l/s. Ze zdroje je voda čerpána a vedena výtlačným řadem DN 150 podél pravého břehu Berounky do Dobřichovic, kde je v ulici Na Vyhlídce umístěna čerpací stanice, z níž je voda čerpána do vdj. Dobřichovice – horní TP o objemu 200 m<sup>3</sup> ( 333/329,6 m n. m.) a rovněž ulicí Na Vyhlídce do vodojemu Dobřichovice - dolní TP o objemu 500 m<sup>3</sup> ( 265,00/261,70 m n. m.).

Územní plán Dobřichovic – Odůvodnění



Druhým zdrojem pitné vody pro veřejnou vodovodní síť je studna s vydatností 5 - 6 l/s nacházející se na území parku 5. května, u níž je umístěna čerpací stanice, ze které je vedena voda přivaděčem do vodojemu Dobřichovice - dolní TP. Z vodojemu horního tlakového pásma je zásobována zástavba na pravém břehu nacházející se nad úrovní cca 245 m n. m. Zbývající část zástavby a území levého břehu je zásobováno z vodojemu dolního tlakového pásma. Vodovod v obci je ve správě společnosti Aquaconsult s.r.o. Černošice.

Část obce přiléhající k obci Lety je zásobována z vodovodu Karlík – Lety – Dobřichovice.

#### KONCEPCE ŘEŠENÍ

Koncepce řešení zásobování města pitnou vodou byla v nedávné době dořešena realizací vodojemu dolního tlakového pásma a příslušných čerpacích stanic, přivaděčích řadů a doplněním distribuční vodovodní sítě. V současné době je vodovodní síť funkční a není nutné ji koncepčně měnit. Návrh územního plánu spočívá v návrhu zásobování vymezených rozvojových ploch ze stávající vodovodní sítě. Vzhledem k rozmištění stávající sítě v celém zastavěném území se bude jednat pouze o dílčí návrhy spočívající v prodloužení a případně zaokrouhování stávajících zásobovacích řadů. Několik nových vodovodních okruhů bude doplněno v lokalitě Dlouhý Díl.

Bilance potřeb pitné vody v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce. Uvedené zvýšení potřeby vody je v kapacitních možnostech stávající vodovodní sítě.

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

- specifická potřeba pitné vody bydlení: 150 l.os<sup>-1</sup>.den<sup>-1</sup>
- koeficient denní nerovnoměrnosti  $k_d$ : 1,35
- koeficient hodinové nerovnoměrnosti  $k_h$ : 1,80

#### Bilance potřeb pitné vody dle jednotlivých zastavitelných ploch

Lokalita	Počet		Průměrná denní potřeba [m <sup>3</sup> /d]	Max. denní potřeba [m <sup>3</sup> /d]	Max. hodinová potřeba [l/s]
	obyv.	RD			
Z01	15	6	2,3	3,0	0,06
Z02	48	20	7,2	9,7	0,20
Z03	257	107	38,6	52,0	1,08
Z04	3	1	0,5	0,6	0,01
Z05	36	15	5,4	7,3	0,15
Z06	15	6	2,3	3,0	0,06
Z07	0	0	0	0	0
Celkem	374	155	56	75,8	1,59

Uvedená potřeba vody v zastavitelných plochách je v kapacitních možnostech stávající vodovodní sítě. Maximální denní potřeba pitné vody u stávající zástavby a zastavitelných ploch nepřesahuje 12 l/s, což odpovídá kapacitě stávajících zdrojů. Po realizaci vodojemu dolního tlakového pásma je dostatečná i akumulací kapacita vodovodní sítě.

#### Zásobování požární vodou

K zásobování požární vodou bude využívána voda z vodního toku, ve vzdálenějších místech pak voda z vodovodní sítě. Navržená vodovodní síť bude řešena v souladu s ČSN 730873 (Zásobování požární vodou) tzn., že profily vodovodních řadů budou v obytném území navrhovány s výjimkou dílčích koncových úseků minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).

### F.4.2.3 Kanalizace

V Dobřichovicích je vybudovaná veřejná splašková kanalizace s mechanicko – biologickou ČOV typu kombiblok pro 6200 EO. Vzhledem k plochému terénu a nepříznivým sklonovým poměrům ve stokové síti jsou splaškové vody vícenásobně přečerpávány (na kanalizační síti se nachází celkem 10 čerpacích stanic – 2 čerpací stanice na pravém břehu a 8 na levém břehu). Pravobřežní lokalita „V Luhu“ je řešena tlakovou kanalizací přivedenou až k ČOV.

V některých částech města byla realizována dešťová kanalizace. V levobřežní části je dešťová kanalizace pouze v několika dílčích větvích v ulicích Palackého, Vítově, 5. května (část) a v lokalitě Dlouhý Díl. V ostatním území je srážková voda vsakována do travnatých pásů podél komunikací. Popř. odváděna povrchovými příkopy do Berounky.

Komplikovanější je situace na pravém břehu, kde se zástavba nachází v území s velkým sklonem. V ulicích nad železniční tratí je dešťové odvodnění řešeno buď dešťovou kanalizací, nebo formou povrchových žlabů kombinovaných s příčnými odvodňovacími prvky. Přírozenému odtoku povrchových vod směrem k řece brání násep železniční trati, pod nímž je vedeno 8 podchodů (propustků) s možností provedení povrchových vod:

1. Vyústění Malé rokle podchází místní komunikaci a těleso trati ČD. Propustek pod tratí je proveden jako kamenný klenutý objekt světlosti 1,9 m, volná výška je v současnosti cca 0,65 m.
2. Propustek pod tratí ČD nad jezem – asi 150 m nad jezem je pod tratí ČD propustek obdélníkového profilu šířky 1,0 m a výšky 0,8 m, který má zajistit odvodnění polní cesty podél tratě a odvádět dešťové srážky z této části lesa do řeky.
3. Dešťová kanalizace a podjezd pod tratí ČD u autokempu - asi 100 m pod jezem je podjezd pod tratí ČD šíře 3,85 m a světlé výšky 2,7 m, který tvoří přístup do kempu a k řece. Pod tímto podjezdem je uložena dešťová kanalizace, vedoucí do řeky, která odvodňuje část Tyršovy ulice od č.p. 103.
4. Dešťová kanalizace a propustek pod tratí ČD u č.p. 103 - v sousedství domu č.p. 103 je umístěn propustek pod tratí i pod silnicí, který slouží pro odvádění vod z občasného vodního toku z lesní rokle. Pod silnicí je deskový propustek šířky 2,0 m a výšky 1,0 m, který navazuje na klenutý kamenný propustek pod tratí ČD světlé šíře 1,9 m a výšky 1,4 m. Ten přechází pod druhou kolej v obdélníkový tvar stejné šíře a vysoký 1,9 m.
5. Pod vyústěním ulice Strmé do Tyršovy je pod tratí ČD proveden obdélníkový propustek široký 1,2 m, výšky 1,55 m. V propustku je vedeno obetonované potrubí splaškové kanalizace zakončené za tělesem trati čerpací stanicí. V propustku vyplňuje kanalizace prostor o rozměrech 0,4 x 0,6 m (š x h).
6. Dešťová kanalizace a propustek pod tratí ČD u starých závor – na začátku Všenorské ulice je situován propustek pod tratí obdélníkového tvaru šíře 0,9 m a světlé výšky 0,8 m na vtoku a 0,6 m na výtoku, který odvádí do řeky dešťové vody z velké části svažité části obce (Brunšov).
7. Podchod pod nástupištěm na nádraží ČD. Jedná se o železobetonovou konstrukci světlé šířky 4,1 m a výšky 2,5 m. Na straně od řeky je profil podchodu zúžen na 2,5 m.
8. Dešťová kanalizace v Tyršově ulici a V Luhu - v Tyršově ulici od starých závor až k nádraží ČD je vedena dešťová kanalizace, do které je na začátku ul. Černolické zaústěna další větev odvodnění Brunšova. Tato kanalizace u nádraží vede pod Tyršovou ulicí přes parkoviště, odtud otevřeným kanálem asi 50 m podél trati ČD, poté propustkem pod tratí (o rozměrech š = 0,9 m, h = 1,35 m) do území V Luhu a zde otevřenými příkopy nejprve podél Všenorské ulice a potom vně podél ochranné hráze na hranici katastrů Dobřichovice - Všenory kolmo do řeky.

### KONCEPCE ŘEŠENÍ

Stávající koncepce odkanalizování města není územním plánem měněna. Nově bude navrženo odkanalizování vymezených zastavitelných ploch. V lokalitě Dlouhý Díl bude odkanalizování řešeno oddílnou kanalizační sítí. Dešťové vody budou odváděny stávající dešťovou stokou vedoucí z rozvojových ploch do Berounky (případně novou dešťovou stokou vedoucí v komunikaci přibližně v trase stávající stoky). Vzhledem k terénní konfiguraci se jedná o obtížně odkanalizovatelné území. V místě průchodu dešťové kanalizace skrz protipovodňový příkop bude osazen zpětný uzávěr proti pronikání vzduché vody. V případě uzavření uzávěru je počítáno s čerpáním dešťových vod přes protipovodňový příkop prostřednictvím mobilních čerpadel.

Splaškové odpadní vody budou svedeny do navrhované čerpací stanice, odkud bude vedeno výtlačné potrubí, které bude připojeno do kanalizačního výtlačku směřujícího na ČOV. V následující tabulce je uvedena bilance

produkce splaškových vod ve vymezených zastavitelných plochách. Výpočty vycházejí ze stejných údajů a předpokladů jako výpočty potřeb pitné vody, součinitel hodinové nerovnoměrnosti odtoku splaškových vod je uvažován hodnotou 5,0.

Bilance produkce odpadních vod dle jednotlivých zastavitelných ploch

Lokalita	Počet		Max. produkce splašků [l/s]
	obyv.	RD	
Z01	15	6	0,18
Z02	48	20	0,56
Z03	257	107	2,97
Z04	3	1	0,03
Z05	36	15	0,42
Z06	15	6	0,17
Z07	0	0	0
Celkem	374	155	4,34

Stávající ČOV je současně době téměř zcela vytížena, proto je v sousedství stávajícího areálu vymezena plocha pro budoucí rozšíření a intenzifikaci ČOV. Proto je nutné, aby před výstavbou obytné a smíšené zástavby na zastavitelných plochách, byla nejdříve vybudována veřejná kanalizace a vodovod. Vymezená plocha je zakreslena v grafické příloze. U rekreační zástavby (stavby pro rodinnou rekreaci), kde není napojení na ČOV možné, budou navrhovány domovní čistírny odpadních vod event. bezodtoké jímky s vyvážením odpadních vod na ČOV.

Koncepce odvádění povrchových vod

Koncepce odvodnění levého břehu není územním plánem měněna. Na levém břehu se dešťová kanalizace nachází v ulicích Pražská, Palackého, Vítova, části ulice 5. května a v lokalitě Dlouhý Díl, na zbytku území je srážková voda vsakována do travnatých pásů podél komunikací. Na pravém břehu je nejkomplicovanější situace v Brunšově, kde dochází vzhledem k velkému sklonu terénu při přívalových deštích k lokálnímu zaplavování pozemků. Je navrženo doplnění stávající dešťové kanalizační sítě o další úseky stok v ulicích lesní, Strmá a Svážná. Pro zamezení přítoku srážkových vod z okolních nezastavěných pozemků je navržena kolem zastavěného území realizace protipovodňového příkopu vytvářejícího přirozený žlab odvádějící srážkovou vodu podél zastavěného území. V místech křížení se stávajícími komunikacemi budou realizovány dešťové zdrže, z nichž bude proveden regulovaný odtok do dešťové kanalizace nebo stávajícího dešťového odvodnění. Vzhledem k umístění dešťových zdrží v lesním pozemku budou zdrže realizovány z přirozeného materiálu s přírodními břehy. V nejzápadnější části lokality budou srážkové vody svedeny do blízké malé rokle. Dále je počítáno s novými dešťovými stokami v ulicích Na Plzeňce a Pod Pensionátem. V rámci jednotlivých zastavitelných ploch i při úpravě veřejných prostranství budou realizována opatření pro zasakování srážkových vod v místě.

#### F.4.2.4 Zásobování plynem

Dobřichovice jsou zásobovány zemním plynem středotlakými plynovodními rozvody. Středotlaká plynovodní síť Dobřichovic je napojena STL plynovodním přivaděčem z VTL regulační stanice Řevnice přes obec Lety. Středotlaká plynovodní síť byla realizována prakticky v celém zastavěném území obce.

#### KONCEPCE ŘEŠENÍ

Koncepce plynofikace Dobřichovic není územním plánem měněna. Prostřednictvím nových STL plynovodních řadů napojených ze stávající sítě bude zásobována lokalita Dlouhý Díl. Krátké přívody budou navrženy k zastavitelným plochám na severním okraji města. V ostatních částech města se bude jednat pouze o dílčí prodloužení stávajících plynovodů např. v ulicích Tyršova a Nová cesta.

Bilance potřeb zemního plynu v rozvojové ploše Dlouhý Díl je uvedena v následující tabulce:

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

- průměrná specifická potřeba ZP – pro RD: 4 000 m<sup>3</sup>.rok<sup>-1</sup>
- maximální hodinová potřeba ZP pro RD: 2,7 m<sup>3</sup>.hod<sup>-1</sup>

Bilance potřeb plynu dle jednotlivých zastavitelných ploch

Lokalita	Počet		Průměrná potřeba [tis.m <sup>3</sup> /rok]	Maximální potřeba [m <sup>3</sup> /h]
	obyv.	RD		
Z01	15	6	15	16
Z02	48	20	48	54
Z03	257	107	257	289
Z04	3	1	3	3
Z05	36	15	36	41
Z06	15	6	15	16
Z07	0	0	0	0
Celkem	374	155	474	419

Uvedené potřeby zemního plynu jsou v kapacitních možnostech stávající plynovodní sítě.

#### F.4.2.5 Zásobování elektrickou energií

Podél východního okraje zastavěného území Dobřichovic prochází trasa přenosové sítě VVN 110 kV.

Město je zásobováno elektrickou energií z distribuční sítě VN 22 kV prostřednictvím trafostanic 22/0,4 kV.

Rozvody 22 kV jsou na okrajích řešeného území tvořeny nadzemními vedeními, v zastavěném území jsou vedeny kabelovými trasami. V řešeném území se nachází 22 stávajících trafostanic, z toho 7 v pravobřežní části města.

#### KONCEPCE ŘEŠENÍ

V nadřazené územně plánovací dokumentaci (ZÚR Středočeského kraje) je vymezena veřejně prospěšná stavba E04 Rozvodna 110 kV Dobřichovice. V územním plánu je vymezena plocha pro umístění rozvodny v těsném sousedství procházejícího nadzemního vedení u severovýchodního okraje zastavěného území Dobřichovic.

Územní plán počítá se zachováním stávající koncepce zásobování elektrickou energií na úrovni sítě VN 22 kV.

Pro zásobování vymezených zastavitelných ploch jsou navrženy dvě nové trafostanice. Trafostanice TSN1 je určena pro lokalitu Dlouhý díl a bude napojena kabelovou smyčkou propojující stávající trafostanice TS ZD a TS ČOV. Budoucí zástavba v lokalitě Dlouhý Díl bude respektovat stávající vedení VVN včetně jeho ochranného pásma.

Bilance potřeb elektrické energie v zastavitelných plochách je uvedena v následující tabulce:

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

- specifický příkon pro rodinný dům : 17 kW
- součinitel soudobosti: 0,5

## Bilance potřeb elektrické energie dle jednotlivých zastavitelných ploch

Lokalita	Počet		Instalovaný výkon [kW]	Soudobý výkon [kW]
	obyv.	RD		
Z01	15	6	102	51
Z02	48	20	340	170
Z03	257	107	1819	910
Z04	3	1	17	9
Z05	36	15	255	128
Z06	15	6	102	51
Z07	0	0	0	0
Celkem	374	155	2635	1316

### F.4.2.6 Telekomunikace

Řešeným územím prochází několik tras dálkových telekomunikačních kabelů.

Rozvody místní telefonní sítě jsou v řešeném území provedeny nově převážně zemními telefonními kabely, v okrajových částech místy závěsnými kabely. Napojení přestavbových a zastavitelných ploch bude provedeno kabelovými rozvody napojenými ze stávající místní sítě. Není počítáno s koncepčními změnami stávající telekomunikační sítě.

Vzhledem k blízkosti vysílače Cukrák prochází přes řešené území více radioreléových tras s horizontálními ochrannými pásmy. Vzhledem k situování zástavby v říčním údolí není počítáno s možným nepříznivým ovlivněním uvedených ochranných pásem.

### F.4.3 Občanské vybavení

Návrh vymezuje plochy |OV| Plochy občanského vybavení, zároveň je ale žádoucí, aby se např. v centru namísto "obchodních středisek" vytvářely ulice s obchodními parterly po stranách, nad kterými se objeví další "funkce", jako je bydlení, služby a administrativa. V územním plánu je navrženo rozprostření občanského vybavení téměř v celém zastavitelném území města. Plochy s rozdílným způsobem využití mají nastaveny rozdílné definice a přípustnost občanské vybavenosti od centra k okrajům města. Využití ploch pro školy je dostatečné a není potřeba vymezovat plochy nové. Pokud by vyvstala potřeba pro školství, počítá územní plán s možností jejich umístění nejen v rámci smíšených ploch, ale i v plochách pro bydlení. Stejně tak to platí i pro další účely užívání, které jsou doprovázeny podrobnou specifikací u jednotlivých ploch.

Z hlediska územního rozvoje je žádoucí, aby se v přiměřené míře mísilo bydlení s pracovními příležitostmi. Pro životaschopnost čtvrtí, které jsou v drtivé míře tvořeny právě a jen rodinnými domy, je dobré, když se v některých z nich usadí například lékař, opravna obuvi, malé kanceláře a další způsoby využití, které jsou s bydlením slučitelné a které jej vhodně doplňují. Pokud by se někdo rozhodl například proměnit vilku na mateřskou školku, tak je to dobře a územní plán by tomu neměl rozhodně nijak bránit. Jelikož řada aktivit občanské vybavenosti je v soukromých rukou a dávno již není předmětem centrálního plánování státu, tak by územní plán měl umožnit její umístění v rámci ploch bydlení. Každá plocha je v územním plánu popsána tak, aby se stanovila míra omezení a nedocházelo k nadměrné zátěži vůči ostatním stavbám pro bydlení. Vznikne-li vedle domu pro bydlení malá pekárna, mohou lidé z okolí využít nákupu čerstvého pečiva v pěší vzdálenosti, aniž by museli sedat do auta a cestovat do kilometry vzdálených supermarketů pro pečivo ze zmrazených polotovarů. Velká pekárna, která by byla zásobena denně kamiony, je však již nepřipustná. Omezení je stanoveno podle různých ploch a lokálního významu maximální hrubou podlažní plochou, zastavitelností, koeficientem zeleně a dalšími parametry, které spolehlivě nedovolí výstavbu nadměrných staveb, které by nepřiměřeně omezovaly své okolí. Tuto myšlenku sledovala již předešlá ÚPnSÚ, tento územní plán jí jen dále rozvíjí.

## F.4.4 Veřejná prostranství

Územní plán vymezuje plochy uličních prostranství jako plochu s rozdílným způsobem využití, do které jsou zahrnuty všechny ulice, náměstí a další veřejně přístupné plochy, s rozlišením veřejného prostranství intravilánu a extravilánu. Síť veřejných prostranství tvoří základní kostru pro pohyb ve městě a základ identity města. Z hlediska urbanismu se jedná o jeden z nejdůležitějších prvků tvorby města vůbec. Stávající síť veřejných prostranství je územním plánem polohově určena a doplněna o nová propojení. Podrobnější odůvodnění je uvedeno u VPS a VPO.

## F.5 Příroda a krajina, životní prostředí

### F.5.1 Ochrana přírody

#### ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ

Na severu území se nachází chráněná krajinná oblast Český kras. Na jihu území se nachází přírodní park Hřebeny.

#### VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY

V území se nenacházejí žádné registrované VKP. Územní plán přejímá VKP vymezené pro území k.ú. Dobřichovice z Generelu ÚSES okresu Praha-západ z května 2000:

Ozn.	Název	parc. č. (k.ú. Dobřichovice)	Charakteristika
VKP 156	U studánky	3014/1	Acidofilní dubová bučina ve vrcholové partii Brdských lesů, porost na S až SZ svahu, ve stadiu obnovy
VKP 157	Chlum	3014/1	Porosty na hřebtu Chlum (445 m n.m.), acidofilní buková doubrava a dubová bučina ve vrcholové partii Brdských lesů
VKP 158	Čolkoviště	2234/1, 2235	Mokřad s výskytem čolků
VKP 327	Krásná stráň	1721/3-5, 11-18, 20, 21	Vegetace šipákových doubrav

Zdroj: Generel ÚSES okresu Praha-západ, květen 2000

Podle § 3 zák. 114/92 jsou významnými prvky všechny lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy. Dle ustanovení zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění, § 4 odst. 2, „Významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením. Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody.“

### F.5.2 Památné stromy

Podle evidence památných stromů Agentury ochrany přírody a krajiny ČR se v řešeném území k.ú. Dobřichovice nenacházejí tyto chráněné stromy:

č.	Kód	název	Vědecký název	Typ objektu	umístění - č. parc.
1	103522	Dub U Dubu	Quercus robur L.	jednotlivý strom	3029
2	105044	Lípa srdčitá	Tilia cordata Mill.	jednotlivý strom	2481/2
3	103550	Dub v Dobřichovicích	Quercus robur L.	jednotlivý strom	2481/1
4	103579	Svatojánská lípa	Tilia cordata Mill.	jednotlivý strom	8/1

Zdroj: Generel ÚSES okresu Praha-západ, květen 2000

### F.5.3 Území NATURA 2000, EECONET

Do severní části území zasahuje svou okrajovou částí – o ploše cca 7 ha – Evropsky významná lokalita Karlické údolí (CZ0214002). Ptačí oblast se na území CHKO Český kras nevyskytuje.

Předmětem ochrany EVL Karlické údolí jsou evropsky významná přírodní stanoviště náležející k biotopům lesním (teplomilné doubravy, hercynské dubohabřiny, suťové lesy, květnaté a vápnomilné bučiny), k bezlesí (nízké křoviny, polopřirozené suché trávníky, vegetace efemer a sukulentů, ovsíkové louky, vegetace suti, skalních svahů a skal) nebo jsou to biotopy vznikající v důsledku krasové činnosti (jeskyně či pěnůvková prameniště). Dalšími předměty ochrany tohoto EVL jsou dva evropsky významné druhy rostlin – zvonovec liliiolistý a včelník rakouský.

Celá část EVL „Karlické údolí“, zasahující do k.ú. Dobřichovice, leží ve 2. zóně odstupňované ochrany přírody CHKO Český kras, na pozemcích určených k plnění funkcí lesa.

Územní plán neukládá žádné změny využití území ani žádné činnosti, které by – ať přímo nebo zprostředkovaně – zasahovaly na území EVL „Karlické údolí (CZ0214022).

### F.5.4 Územní systém ekologické stability (ÚSES)

Hlavním cílem vytváření územních systémů ekologické stability krajiny je trvalé zajištění biodiverzity, biologické rozmanitosti, která je definována jako variabilita všech žijících organismů a jejich společenstev a zahrnuje rozmanitost v rámci druhů, mezi druhy a rozmanitost ekosystémů.

Určitou představu o zastoupení přírodních prvků na území obce Dobřichovice poskytuje koeficient ekologické stability Kes tj. podíl výměry ploch relativně stabilních ku výměře ploch relativně nestabilních (Míchal 1985)

Koeficient ekologické stability Kes v zájmovém území je 1,85

Klasifikace koeficientů Kes (Lipský, 1999):

$Kes < 0.10$ : území s maximálním narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být intenzivně a trvale nahrazovány technickými zásahy

$0.10 < Kes < 0.30$ : území nadprůměrně využívané, se zřetelným narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být soustavně nahrazovány technickými zásahy

$0.30 < Kes < 1.00$ : území intenzivně využívané, zejména zemědělskou výrobou, oslabení autoregulačních pochodů v agroekosystémech způsobuje jejich značnou ekologickou labilitu a vyžaduje vysoké vklady dodatkové energie

$1.00 < Kes < 3.00$ : vcelku vyvážená krajina, v níž jsou technické objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami, důsledkem je i nižší potřeba energomateriálových vkladů

$Kes > 3,00$ : stabilní krajina s převahou přírodních a přírodě blízkých struktur

Z výše uvedeného vyplývá, že na území města Dobřichovice jedná o vcelku vyváženou krajinu, v níž jsou technické objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami.

Podstatou územních systémů ekologické stability je vymezení sítě přírodě blízkých ploch v minimálním územním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území. Je však zřejmé, že vymezení, ochrana a případné doplňování chybějících částí této sítě je pouze jedním z kroků k trvale udržitelnému využívání krajinného prostoru, protože existence takovéto struktury v území nemůže ekologickou stabilitu ani biodiverzitu zajistit sama o sobě; je pouze jednou z nutných podmínek pro její zajištění.

Zákon č. 460/2004 Sb., o ochraně přírody a krajiny, územní systém ekologické stability definuje jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Vymezení a hodnocení ÚSES patří podle tohoto zákona mezi základní povinnosti při obecné ochraně přírody a provádí ho orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a nájemců pozemků tvořících jeho základ, jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Z hlediska územního plánování představují ÚSES jeden z limitů využití území (§ 2 stavebního zákona), který je třeba při řešení územního plánu respektovat jako jeden z „předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území“.

Zpracování plánu SES vycházelo z metodiky MŽP ČR "Rukověť projektanta místního územního systému ekologické stability - metodika pro zpracování dokumentace", Jiří Löw a spolupracovníci a z metodiky Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje Brno "Metodika zapracování ÚSES do územních plánů obcí, Návod na užívání ÚTP regionálních a nadregionálních ÚSES ČR" a z učebnice „Metodické postupy projektování lokálního ÚSES“ Petr Maděra, Eliška Zimová (eds.), Ústav lesnické botaniky, dendrologie a typologie LDF MZLU v Brně a Löw a spol., Brno

Jako podklady pro zpracování plánu ÚSES byly použity údaje z ÚAP, ZÚR Středočeského kraje a Doplňujících průzkumů a rozborů pro územní plán Dobřichovice (V. Mackovič, L. Přívozníková; U-24, s.r.o.).

Při realizaci lokálního SES bude nutné brát v úvahu současný stav krajiny a časové parametry vzhledem k cílovému stavu SES. Prvky SES je vhodné budovat postupně za pomoci přirozené sukcese. Uměle není možné přirozený porost vytvořit. Na základě empirických poznatků jsou potřebná tato časová rozpětí pro regeneraci narušených nebo vznik nových typů ekosystémů.

- 1 - 4 roky - společenstva jednoletých plevelů a jejich fauna
- 8 - 15 let - vegetace eutrofních stojatých vod
- 10 - 15 let - vegetace mezí a větrolamů bez specializovaných druhů
- desetiletí - xerothermní nebo hydrofilní nelesní společenstva a to často jen s neúplnou druhovou garniturou
- staletí - vznik vyspělých karbonátových profilů v půdě, vznik lesní geobiocenózy včetně specializovaných lesních druhů vyšších rostlin
- tisíciletí - vznik vyspělých humusových profilů vývojově zralých půd reprodukce zaniklého klimaxového společenstva s druhově nasycenými společenstvy v dané krajině

Předkládaný plán místního územního systému ekologické stability je dalším krokem, který směřuje k aktivnímu přístupu při zabezpečování ekologické stability krajiny. Vymezení ÚSES dává pouze předpoklad k vymezení biocenter a biokoridorů (stabilních ploch), které by měly být základem pro rozvíjení ostatních nutných prvků zvyšujících odolnost krajiny k antropickým tlakům. Dalšími nutnými předpoklady k větší stabilitě krajiny jsou ekologičtější způsoby hospodaření jak v lese, tak i na zemědělské půdě, zajištění čistoty ovzduší, vod atd.

Interakční prvky jsou "ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům, významně ovlivňující fungování ekosystémů kulturní krajiny. V místním územním systému ekologické stability zprostředkovávají interakční prvky příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu. Typickými interakčními prvky jsou např. ekotonová společenstva lesních okrajů, remízky, skupiny stromů, ba i solitérní stromy v polích, drobná prameniště, společenstva na mezích a kamenicích, vysokokmenné sady, aleje apod."<sup>5</sup>

## TABULKOVÁ ČÁST

V tabulkové části jsou popsány prvky ÚSES (biocentra a biokoridory) v řešeném území.

### Přehled biocenter

číslo název	k.ú. stav	fyziotyp	výměra [ha]	popis	návrh opatření
Regionální biocentrum					
1412 Svahy u Let	Dobřichovice, Lety RBC funkční	VO, LO, MT, SU, DH/BU, KU	108 na řešeném území	Břehové porosty a ruderální okraje, výskyt obojživelníků, nefunkční vodárenský zdroj  Les ochranného typu se smíšenou lesnickou činností	Ponechat současný stav, louky nehnojit, kosit jen sporad.  Podpora přirozené druhové skladby, omezit SM a BO.

<sup>5</sup> Löw J. a kol.: Rukověť projektanta místního územního systému ekologické stability. Nakl. Doplněk Brno, 1995.



číslo název	k.ú. stav	fyziotyp	výměra [ha]	popis	návrh opatření
				na řešeném území	

Lokální biokoridory					
LBC 99 Za struhami	Dobřichovice, Lety LBC nefunkční	SE, VO/MT/RU	1,7 na řešeném území	Orná půda, plochy s ruderálními porosty, regulované koryto potoka a zbytky travniných porostů	Na orné půdě založit TTP, revitalizace toku, doplnit břehové porosty, ochrana mokřadu
LBC 101 Nad navigací	Dobřichovice LBC nefunkční	VO/LO, MT/RU	13,1	Tok Berounky a louka na navigaci mírně až silně zruderalizovaná	Doplnit břehové porosty (TPC, OL, JS, VR), louky extenzivní obhospodařování
LBC 102 Záplavová louka na Berounce	Dobřichovice, Všenory LBC částečně funkční	VO/LO, MT (RU)	4,2 na řešeném území	Tok Berounky a záplavová louka na břehu řeky s břehovými porosty	Doplnit břehové porosty (TPC, OL, JS, VR), louky extenzivní obhospodařování
LBC 112 U studánky	Dobřichovice LBC funkční	DH/AD/BU	14,2	Acidofilní dubová bučina ve vrcholové partii Brdských lesů	Na holinách dosazení JV, BK, podpořit přirozenou skladbu porostu
LBC 113 Velké doubí	Dobřichovice LBC funkční	DH/AD/BU	4,9	Skeletová dubová bučina na konci "Malé rokle"	Zdravotní výběr, nepoužívat velkoplošný holosečný způsob hospodaření, cíl BK, JV
LBC 114 Pavlovce	Dobřichovice LBC funkční	KU/AD	5,9	Ochuzená acidofilní buková doubrava s monokulturou SM u rokle se severní expozicí, skála	Posílení přirozené skladby na úkor jehličnanů, nepoužívat holosečné zp soby hospodaření

### Přehled biokoridorů

číslo název	k.ú. stav	fyziotyp	délka	Návrh opatření
Nadregionální biokoridor				
K 56 Karlštejn, Koda – K 59 osa vodní	Dobřichovice (v řešeném území) NRBK funkční, í (v řešeném území)	VO/LO, MT/RU	700 m, max.,	Vyklizení a uvolnění inundačního území, extenzivní obhospodařování luk, Doplnit břehové porosty (DBL, OL, JS, JL, VR),
K 56 Karlštejn, Koda – K 59 osa mezofilní	Dobřichovice (v řešeném území) NRBK funkční, í (v řešeném území)	AD/DH/KU, KU/AD	700 m, max.,	Posílení přirozené skladby na úkor jehličnanů, nepoužívat holosečné způsoby hospodaření
Lokální biokoridory				
LBK 91 Karlícké údolí – Za struhami	Dobřichovice, Karlík LBK nefunkční (na řešeném území)	VO/MT/LO, MT/KU (RU) v řešeném území	223 m na řešeném úz.	Revitalizace vodního toku.
LBK 92 Za struhami – K 59	Dobřichovice, Lety LBK nefunkční (na řešeném území)	VO/MT/LO, MT/KU (RU) v řešeném území	838 m	Ornou půdu převést na TTP, revitalizace vodního toku.
LBK 93 Doubek – Zátoka radosti	Dobřichovice, Lety LBK nefunkční, část funkční (na řešeném území)	VO/LO, MT	1 694 m na řešeném úz.	Revitalizovat tok, doplnit pobřežní porosty, pás š. 15 m zatravnit

číslo název	k.ú. stav	fyziotyp	délka	Návrh opatření
LBK 102 Pavlovce – Ve slatinách	Dobřichovice, Černolice LBK funkční (na řešeném území)	KU/AD, MT	457 m na řešeném úz.	Podpora přirozené druhové skladby.
LBK 104 U studánky – U staré školky	Dobřichovice, Řitka LBK funkční (na řešeném území)	KU/AD	979 m na řešeném úz.	Při obnově a výchově podpořit přirozenou druhovou skladbu

### F.5.5 Územní studie krajiny

Na území ORP Černošice je vydána "Územní studie krajiny správního obvodu ORP Černošice", která byla schválena 9.12.2019. Jejím cílem je maximálně vytěžit stávající a již existující pozitiva krajiny, důsledně je chránit a dále rozvíjet.

Jednou z hlavních myšlenek územního plánu je ochrana volné krajiny. Další stavební rozvoj je situován dovnitř města pomocí jasně vymezených hranic. Dochází k redukci zastavitelných ploch na okrajích sídla. Územní plán výrazně nemění stávající krajinu Dobřichovic. Je doplněn systém cest v krajině o nové pěší a cyklistické trasy. Stávající i nové cesty doplňuje o stromořadí, které jako interakční prvky začleňuje do systému ÚSES a tím posiluje ekologickou stabilitu území.

Územní plán Dobřichovic není v rozporu s územní studií krajiny. Její témata jako propojení krajiny, voda v krajině, zvýšení rekreačního potenciálu krajiny, posílení prvků ÚSES a další jsou v územním plánu akcentovány a dále rozvíjeny.

# G. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

## CELKOVÉ BILANCE PLOCH

Zastavěné území obce	195,96 ha	za zastavěné území se považuje současné zastavěné území obce, tzn. území, kde již stojí stavby včetně přilehlých pozemků pod společným oplocením (definice zastavěného území - §2 zákona č. 183/2006)
volné stavební pozemky uvnitř zastavěného území	9,05 ha	dosud nezastavěné pozemky uvnitř zastavěného území (např. proluky)
Zastavitelné území obce	208,31 ha	je tvořeno zastavěným územím a zastavitelnými plochami, tj. všemi plochami, které jsou nově navrženy k zástavbě
Zastavitelné plochy	12,35 ha	

Celkově plán obsahuje 21,40 ha rezerv, což činí cca 10,3 % plochy zastavitelného území. Viz Odůvodnění kap. F.2.3 Rozvoj směrem dovnitř města v rámci daných hranic.

### Vyhodnocení účelného využití zastavěného území:

Dle výše uvedeného jsou rezervy v zastavěném území v podobě nezastavěných parcel poměrně malé. V územním plánu není navrženo významnější zahušťování residenčních čtvrtí. K zahuštění jsou navrženy lokality při důležitých veřejných prostranstvích. V těchto lokalitách by měly přibýt především obchody, služby a s nimi pracovní příležitosti. Významný nárůst počtu trvale bydlících obyvatel se tedy v zastavěném území nepředpokládá.

### Potřeba vymezení zastavitelných ploch

Z urbanistického hlediska se zdá, že Dobřichovice jsou blízko své ideální maximální velikosti. Na jihu a na západě již dosáhly svého maxima - spojily se s Lety a prorostly do lesa, až po hranici přírodního parku Hřebeny. Rozvíjet se stále mohou severním a východním směrem, na východě ale rozvoj limituje problém častých záplav.

Zastavitelné plochy vymezené platným územním plánem v r. 1996 dosud nebyly vyčerpány. Zadáni návrhu územního plánu nepředpokládá rozvoj mimo vymezené zastavitelné území dle stávající ÚPD. Dobřichovice chtějí být malým zahradním městem.

### Předpokládaný počet obyvatel - prognóza

Podle údajů MěÚ Dobřichovice žilo ve městě 3 387 trvale bydlících obyvatel (k 1. 7. 2013), v roce 2019 bylo v Dobřichovicích 3675 obyvatel. (Zdroj: Český statistický úřad, Veřejná databáze, ke dni 1.1.2019). V rámci doplňujících Průzkumů a rozborů byla pro Dobřichovice provedena rámcová prognóza budoucího počtu obyvatel města, která stanovila předpokládaný počet obyvatel v r. 2030.

Od roku 2013 do roku 2019 došlo k nárůstu počtu obyvatel z 3387 na 3675, tedy tempem cca 288 obyvatel za 6 let. Pokud bychom uvažovali v udržení nastaveného trendu, je reálné, že za přibližně 11 let vzroste počet obyvatel cca o 530. Předpokládaný počet obyvatel v roce 2030 by byl podle prognózy cca 4200.

## Výpočet hustoty obyvatel

Rok	Počet obyvatel	Zastavěné území ha	Hustota obyvatel Obyvatel/ha
2013	3 387	193	18
2019	3675	193	19
2030	4200	209	20

### Výpočet přírůstku obyvatel – postup:

- velikost stavebních pozemků vznikne, když se z velikosti zastavitelné plochy odečtou navržená veřejná prostranství
- u zastavitelných ploch je stanovena min. velikost pozemku  $\text{plocha stavebních pozemků} / \text{min. velikost pozemku} = \text{počet stavebních pozemků}$
- Průměrný počet bytových jednotek (BJ) na 1 pozemek je 1,5  $\text{Počet pozemků} \times 1,5 = \text{počet domácností}$
- průměrný počet obyvatel v domácnosti ve Středočeském kraji je dle ČSÚ 2,4  $\text{počet domácností} \times \text{počet obyvatel v domácnosti} = \text{počet obyvatel}$

název	využití	velikost zastavitelné plochy (m <sup>2</sup> )	stavební pozemky (m <sup>2</sup> )*	navržená min. velikost pozemku	počet stavebních parcel	Počet bytových jednotek	počet obyvatel (velikost domácnosti 2,4)	
Z01	Dobříchovice-sever	B3	3732	3732	800	4	6	15
Z02	Souběžná	B3	14962	6275	800	7	10	24
	Souběžná	OU		5604	800	7	10	24
	Souběžná	VO2		-	-	-	-	-
Z03	Dlouhý Díl	B3	80666	53532	800	67	100	240
	Dlouhý Díl	P		-	-	-	-	-
	Dlouhý Díl	VO3		5259	1000	5	7	17
Z04	Topolová	VO3	3171	1664	1000	1	1	3
	Topolová	TI		-	-	-	-	-
Z05	Plzenka	B1	16675	16675	1600	10	15	36
Z06	Nová cesta	B7	4256	3909	900	4	6	15
Z07	Rozvodna VVN	TI	13833	-	-	-	-	-
celkem								374

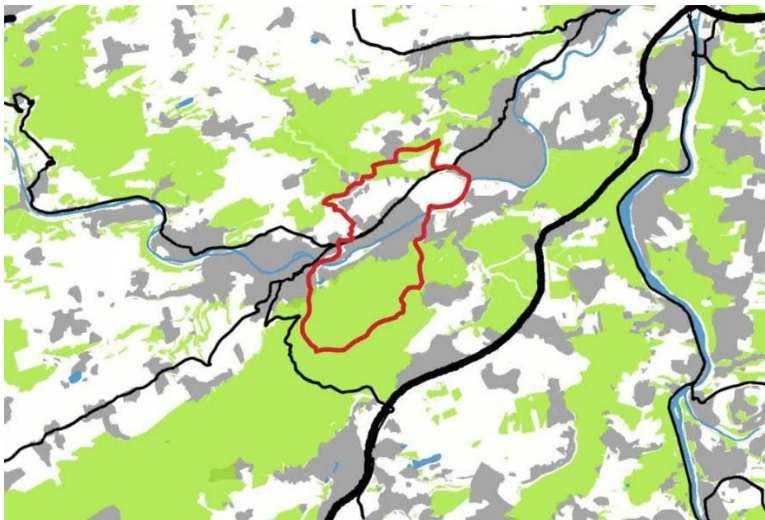
Předpokládané hustota 20 obyvatel/ha je poměrně nízká; 12,35 ha nových zastavitelných ploch nabízí dostatečnou rezervu pro rozvoj města. Zastavitelné plochy předpokládají nárůst o 374 obyvatel, tedy tempem přibližně 47 obyvatel za rok.

### Výhledový nárůst obyvatelstva

	přírůstek		konečný počet obyvatel [1]
současnost	-		3675
Přírůstek nové zastavitelné plochy	374	606	4281
Rezervy v zastavěném území	232		

## H. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Město Dobřichovice se nachází ve Středočeském kraji, v okrese Praha-západ, přibližně 22 km jihozápadně od centra Prahy. Spolu s Černošicemi, Všenory, Lety, Řevnicemi, Hlásnou Třebaní a Zadní Třebaní tvoří souvislou aglomeraci sídel podél Berounky.



Obr 14. Širší vztahy řešeného území. Území západně od Prahy je silně urbanizované.

Dobřichovice jsou součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Černošice. ORP Černošice má velmi těsné dopravní, hospodářské a společenské vazby na hl. město Prahu a je specifické tím, že na svém území nemá významnější spádové sídlo. Dobřichovice jsou tak víceméně autonomním celkem s odpovídající vybaveností, spadujícím přímo do Prahy.

Praha uspokojuje požadavky na pracovní místa a disponuje také kompletním spektrem občanské vybavenosti. Dobřichovice naproti tomu představují místo příjemného trvalého bydlení v těsném zázemí Prahy a také místo rekreace se zázemím pro pěší a cyklistickou turistiku. Obousměrné intenzivní vazby mezi Dobřichovicemi a Prahou vyplývají z dobré dopravní dostupnosti, příjemného prostředí malého zahradního města s historií a z atraktivního přírodního okolí Dobřichovic.

# I. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Výchozím podkladem pro zpracování územního plánu je Zadání územního plánu Dobřichovice, schválené zastupitelstvem města Dobřichovice dne 25. 9. 2012.<sup>6</sup>

## I.1 Požadavky vyplývající z politiky rozvoje a z územně plánovací dokumentace vydané krajem

Požadavky jsou vypořádány v textové části Odůvodnění, v kapitole A.; požadavky zadání jsou v textu citovány tučnou kurzívou.

## I.2 Požadavky vyplývající z územně analytických podkladů

- V návrhu řešení ÚP Dobřichovice budou respektovány a v maximální míře chráněny hodnoty území evidované v ÚAP ORP Černošice. V ÚP Dobřichovice budou vymezena urbanisticky hodnotná území a navržena jejich ochrana (podmínkami využití území a prostorového uspořádání), tato území budou vycházet z hodnot vymezených v ÚAP. Dále ÚP Dobřichovice vymeze plochy hodnotné zeleně a navrhne jejich ochranu podmínkami využití. V návrhu územního plánu musí být respektovány limity využití území vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují.

Urbanisticky hodnotným územím jsou centrum města a villegiatura na Brunšově. Charakter centra je chráněn podrobnějším popisem v RP Dobřichovice centrum, charakter Brunšova je ochráněn podmínkami využití plochy |B1| Plochy bydlení - vily na velkých pozemcích. Plochy hodnotné zeleně se shodují s hranicemi přírodního parku Hřebeny a CHKO Český kras, nejsou proto zvláště vymezeny.

- střety záměrů s limity využití území: komunikace – přeložka silnice 115 (původně vymezena v ÚP VÚC Pražský region) x 50 m od okraje lesa; záměr vodní cesty Berounky x ÚSES

Přeložka silnice II/115 není do územního plánu přejata. Uvažovaná přeložka silnice II/115 byla trasována v severní části extravilánu obce. Vzhledem k redukci zastavitelných ploch na severním okraji obce by posuzovaná komunikace negativně ovlivnila volnou krajinu na okraji města. Zároveň sousední obce nemají přeložky komunikace II/115, ani územní rezervy pro ně, ve svých územně plánovacích dokumentacích. Stejně tak není obsažena ani v nadřazené územně plánovací dokumentaci, ZÚR Středočeského kraje.

- ohrožení území například povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy: ohrožení území povodněmi – koncepce protipovodňové ochrany všech typů (zvýšení retence v povodí, ochrana území pro rozliv a koncepce výstavby hrází, akumulace)

Koncepce protipovodňové ochrany návrhu územního plánu je složena z využití stávajícího systému protipovodňových hrází a návrhu retenčního příkopu pro zachycení povrchové vody při přívalových deštích na Brunšově. Nejsou navrženy nové zastavitelné plochy v záplavovém území. Případná nová výstavba v již zastavěném území v záplavovém území je podmíněna realizací protipovodňových opatření. Například musí být zvýšeny a ztuhněny stávající protipovodňové hráze po obou březích Berounky. Viz textová část ÚP, kap. D.2.2 Koncepce odvádění povrchových vod, kap. E.4 Ochrana před povodněmi.

- problémy, které vyplývají z rozboru udržitelného rozvoje území (ze SWOT, vyhodnocení URÚ):
  - pro hospodářský rozvoj: a) nedostatek pracovních míst v obci - vytvářet podmínky pro tvorbu pracovních míst v místě využívajících lokální potenciál; b) zábor kvalitní orné půdy - omezit trvalý zábor ZPF 1. a 2. třídy ochrany pro novou zástavbu
  - pro příznivé životní prostředí: nefunkční ÚSES - a) prověřit funkčnost a vhodnost vedení ÚSES; b) existence staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50 m od lesních pozemků, popř. na lesních pozemcích

V návrhu územního plánu je umožněn vznik pracovních míst v místě, viz textová část ÚP kap. F. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, především v plochách centra a obytné ulice. V návrhu územního plánu není podporováno rozšiřování zastavitelného území oproti platnému územnímu plánu a je prověřeno umístění ÚSES. Výstavba do vzdálenosti 50 m od lesních pozemků se bude řídit platnou legislativou.

## I.3 Požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepcí a koncepcí uspořádání krajiny)

### I.3.1 Urbanistická koncepce

- Zachovat zahradní charakter města Dobřichovice, prostorové uspořádání bude respektovat stávající podobu sídla s přirozenou dominantou zámku, kostela a školy.

Splněno. Charakter stávajících zahradních residenčních čtvrtí územní plán navrhuje zachovat. Využití se zintenzivňuje podél důležitých veřejných prostranství jak stávajících, tak budoucích.

- Návrh ÚP prověří nezbytnost nových i stávajících zastavitelných ploch všech funkcí, zejména v lokalitách mimo intravilán obce a v záplavových územích (podrobněji viz kapitoly I. a J. dále v textu).

Prověřeno. Ze schváleného územního plánu Dobřichovic a jeho následných změn byly redukovány plochy individuální bytové zástavby venkovského charakteru (BV) Pod Bukovkou, plocha pracovních aktivit (PA) podél ulice Bezručova, plocha pobytové rekreace Na Vyhlídce (plocha byla redukována na objekty samotných chat). Byly redukovány zastavitelné plochy (BC) za ulicí Polní.

- Územní plán stanoví funkční a prostorové podmínky pro využití všech ploch s rozdílným způsobem využití (vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu). U ploch lesních a vodních bude navrženo podmíněně přípustné využití. Ve volné krajině budou navrženy podmínky pro umístění liniových staveb technické a dopravní infrastruktury, staveb na tocích (např. vodní nádrže, rybníky, propustky, protipovodňová opatření a další vodní díla), a to zejména dle možnosti a únosnosti území.

Splněno viz textová část ÚP kap. F. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Plochy s rozdílným způsobem využití mají stanoveny podmínky způsobu využití a prostorové regulativy.

### I.3.2 Koncepce uspořádání krajiny

- Při návrhu uspořádání krajiny vycházet z obecných požadavků na využívání území stanovených ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. Na základě stávajícího nebo požadovaného způsobu využití rozdělit krajinu na plochy s rozdílným způsobem využití. K plochám stanovit územní podmínky pro činnosti, které se vzájemně doplňují, podmiňují nebo nekolidují. V těchto plochách stanovit ochranu veřejných zájmů jako jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví a ochranu hodnot civilizačních, architektonických a urbanistických.

Splněno. Plochy krajiny v nezastavěném území jsou rozděleny do ploch s rozdílným způsobem využití. Pro každou jsou definovány podmínky způsobu využití, případně doplňující regulativy.

- Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území města Dobřichovice v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů. Při tvorbě systému ekologické stability vycházet z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD zejména nově zpracovaných ZÚR. Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních (upřesnit ochranné zóny os nadregionálních biokoridorů, upřesnit vymezení regionálních a nadregionálních skladebných částí ÚSES z platné nadřazené ÚPD do měřítka územního plánu). Skladebné části ÚSES je potřebné vymezit na porostní skupiny s odpovídající skladbou dřevin. Bude prověřena vhodnost umístění LBC 04 Nad navigací v blízkosti centra města.

Splněno viz textová část ÚP – textová část kap. E. Koncepce uspořádání krajiny a Hlavní výkres grafické části. LBC 101 (v platném územním plánu označeno 04 Nad navigací) zůstává umístěno pod pěší lávkou z důvodu dodržení vzájemných max. vzdáleností biocenter. Využití nábřeží není v rozporu s funkcí biocentra.

- Posoudit a odůvodnit potřebu zařazení doprovodné vegetace účelových cest (zejména ve směru na Karlík) do systému ÚSES jako interakční prvky a specifikovat její prostorové parametry (např. keřové porosty).

Doprovodná vegetace podél účelových cest je zařazena do systému ÚSES jako IP. Viz textová část ÚP kap. E. Koncepce uspořádání krajiny a Hlavní výkres.

- V koordinaci s návrhem urbanistické koncepce sídla řešit přechodovou zónu sídlo – krajina, zejména v severní části území. Stabilizovat existující přechodové zóny a doplnit jejich chybějící části. Bude dbáno zejména zachování izolační funkce zeleně v kontextu navrhovaného silničního obchvatu silnice II/115.

Obchvat silnice II/115 není do návrhu územního plánu převzat. Územní plán počítá s variantou zachování silnice II/115 ve stávající poloze a přizpůsobuje tomu využití přilehlých ploch. Podél severní čáry zastavitelného území navrhuje územní plán stromořadí.

- Biotopy, které byly mapovány v rámci mapování NATURA 2000 (viz doplňující P+R – tématická oblast ÚSES kap. 5.2), zahrnout do takových ploch s rozdílným způsobem využití, u kterých budou stanoveny podmínky zajišťující územní ochranu těchto biotopů a umožní jejich potřebný management. Posoudit a odůvodnit potřebu začlenit nejhodnotnější biotopy do ploch přírodních. Do ploch přírodních rovněž prověřit plochy lesních porostů ve 2. zóně CHKO.

Splněno. Všechny plochy byly začleněny do ploch nezastavěného území.

- Pro řešené území, ve vazbě na předchozí body zadání, shrnout principy pro obnovu vegetačního doprovodu komunikací, výsadbu rozptýlené zeleně v krajině, zalesnění vhodných ploch, zadrženi vody v krajině a protierozní opatření.

Principy pro obnovu vegetačního doprovodu komunikací jsou navrženy - viz kap E.1 ÚSES - interakční prvky. Výsadba rozptýlené zeleně v krajině není navržena. K zadrženi vody v krajině a jako protierozní opatření je navržen retenční příkop nad Brunšovem viz textová část ÚP kap. D.2.2 Koncepce odvádění povrchových vod a kap. E.4 Ochrana před povodněmi.

- V návrhu ÚP bude zohledněna aktualizace záplavového území (zejména hranice aktivní zóny) a prověřeno území vhodné pro rozliv (jako nezastavěné území). Bude kladen důraz na řešení retence dešťových vod zejména na pravém břehu řeky Berounky.

V návrhu územního plánu je vyznačeno záplavové území dle opatření obecné povahy o záplavovém území s aktivní zónou Berounky, vydané Krajským úřadem Středočeský kraj v květnu 2012. Nad Brunšovem je k retenci dešťových vod navržen terénní příkop s dešťovými zdržemi viz textová část ÚP kap. E.4 Ochrana před povodněmi. Podél Karlického potoka je vymezen pás krajinné zeleně KZ. Tato funkční plocha umožňuje zřízení retenčních opatření. V rámci územní studie ÚS1 se musí nalézt přírodě blízké řešení častých zátop okolí Karlického potoka.

Dešťové vody budou také zachycovány na jednotlivých stavebních pozemcích.

- ÚP zohlední návrhy opatření z Plánu oblasti povodí Berounky (zejména opatření č. BE110021 – studie revitalizace toku a nivy Berounky v úseku Dobřichovice - Mokropsy, BE 110027 – liniová revitalizace Karlického potoka v úseku Karlík-Dobřichovice, BE110019 – migrační zprostupnění jezu ř. km 16,117).

Berounka – v územním plánu jsou navrženy přírodě blízké úpravy nábřeží; niva Berounky zasahuje téměř celé území východně od města, území je využíváno jako pole, město neuvažuje o jeho zatravnění či zalesnění.

Karlický potok – v územním plánu je navržena revitalizace Karlického potoka.

## I.4 Požadavky na řešení veřejné infrastruktury

### I.4.1 Dopravní infrastruktura

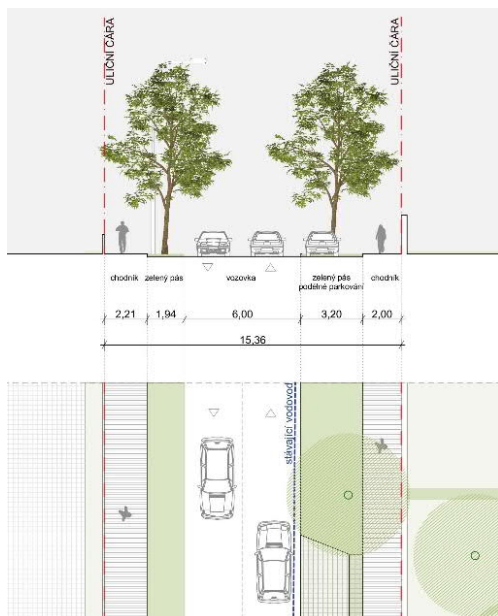
- Návrh ÚP prověřit přeložku silnice II/115 (trasa vedena v severní části napříč celým územím obce od východu k západu), řešení bude koordinováno s návazností na černošice a Lety.

Přeložka silnice II/115 není do návrhu územního plánu převzata. Územní plán počítá s variantou zachování silnice II/115 ve stávající poloze a přizpůsobuje tomu využití přilehlých ploch v ulici Pražská. Přeložka není zakreslena v ZÚR, zároveň sousední obec Lety ve své platné územně plánovací dokumentaci s obchvatem II/115, který by navazoval na prověřovanou přeložku v Dobřichovicích, nepočítá. Nejednalo by se tedy o funkční přeložku, ale o dopravní okliku nevhodně umístěnou do volné krajiny, která by zvýšenou dopravní zátěží obce nevyřešila, jen posunula problém dál.

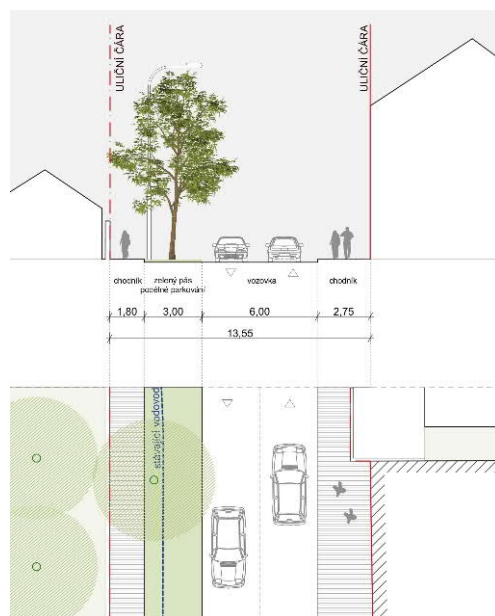
- Prověřit a navrhnout potřebná dopravní opatření ke zvýšení plynulosti a bezpečnosti dopravy (zejména řešení kruhové křižovatky ul. Pražská x Karlická x Vítova, možnosti rozšíření stávajících komunikací, chybějící chodníky, zejména podél nejfrekventovanějších komunikací v obci).

Kruhový objezd na křižení ul. Pražská, Karlická a Vítova není navržen. Ulice Karlická a Vítova nejsou dopravně tak zatíženy, aby bylo účelné budovat okružní křižovatku. Stávající křižovatka je plynulá a bezpečná. K rozšíření jsou navrženy ulice Jabloňová a Polní. Podél ulice Pražská je téměř po celé délce oboustranný chodník. Prověřovací studie rekonstrukce ulice Pražská prověřila možnost umístění stromů do profilu ulice. Viz Výkres koncepce dopravní infrastruktury a viz textová část ÚP kap. D.1 Doprava.





Úsek ulice Pražská mezi ulicemi Americká a Randova



Úsek ulice Pražská mezi ulicemi Fügnerova a Ruská

- Prověřit potřebu nových odstavných a parkovacích ploch, prověřit vhodnost umístění stávajících parkovacích ploch vč. stanovení potřebného počtu stání (zejména v blízkosti nádraží a centra). Prověřit vhodnost umístění veřejných parkovišť P2, P4, P5 a P6, vymezených ve změně č.2 ÚPnSÚ Dobřichovice.

Nově navrhovaná parkoviště P2, P4 a P6 a stávající parkoviště P5 jsou vhodně umístěna. V územním plánu jsou vyznačena stávající (P1, P5, P7) a navrhovaná (P2, P4, P6, P8, P9) parkoviště. U nových parkovišť je stanovena jejich návrhová kapacita.

- Pro rozvojové plochy prověřit zvýšení nároků na stávající dopravní (zejména silniční) síť, včetně vlivu na hromadnou dopravu a navrhnout potřebná opatření (úpravy stávajících místních komunikací nebo návrh nových místních komunikací, včetně jejich připojení na stávající dopravní síť).

Rozvojové plochy byly vymezeny včetně návrhu místních komunikací napojených na stávající silniční síť. K rozšíření byly navrženy ulice Polní, Jabloňová a Randova.

- Minimalizovat počty vjezdů na silniční síť, jako i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí, zejména z důvodů bezpečnosti provozu.

V územním plánu je navržena nová uliční síť v lokalitě Dlouhý Díl, vjezdy na stávající komunikaci vycházejí z platného regulačního plánu. Jejich počet vychází z účelného využití území.

- Vytvořit předpoklady pro snižování negativních účinků dopravy na obytnou zástavbu.

Územní plán přejímá rezervu pro obchvat silnice III/115 10.

Územní plán doporučuje do ul. Pražská umístit stromořadí. Ulice Pražská by se měla stát městskou třídou, proto jsou v důležitých uzlových bodech navrženy plochy IOUI – Plochy smíšené obytné - Obchodní ulice, její vznik je iniciován mírně zvýšenou zastavěností. V těchto místech je žádoucí podpořit potenciál městského charakteru veřejných prostranství. Úsek ulice Pražská mezi ulicemi Fügnerova a Ruská má díky své těsné návaznosti na centrum velký potenciál pro rozvoj a pro podpoření žádoucího městského charakteru podél ulice Pražská. Podobné, i když dnes ještě ne tak čitelné ambice, má i část ulice Pražská u vjezdu do sídla z východní strany. Hustší a živější zástavba by výrazně napomohla ke snížení periferního charakteru místa a následnému zklidnění dopravy na ulici Pražská. Tak ulice přestane být pouze průtahem městem a dokáže se s dopravní zátěží lépe vyrovnat a profitovat z ní. Navrhovaným charakterem zástavby jsou domy s veřejným parterem, které se přimykají blíže k ulici. Není žádoucí, aby domy tvořili souvislou frontu, proto je také omezena maximální délka budovy a stanoveny další prostorové regulativy. Například je stanovena poměrně přísná regulovaná výška stavby (8 m / 2+1 nadzemní podlaží).

- Upřesnit koncepci dopravy v rozvojových lokalitách, návrh ÚP Dobřichovice uvede pro nové dopravní stavby kromě funkční třídy i kategorie dle normových hodnot (ČSN 736110).

Kategorie dle normových hodnot jsou uvedeny v textové části ÚP, kap. D.1.1 Dopravní stavby.

- Budou prověřeny možnosti řešení optimalizace trati č. 171 Praha – Beroun (v koordinaci požadavků města Dobřichovice a podkladů Správy železniční dopravní cesty). Bude kladen důraz na řešení zohledňující zejména dopravní dostupnost lokality V Luhu (zastavěné území mezi řekou Berouňkou a železniční tratí).

Aktuální varianta rekonstrukce trati č. 171 Praha - Beroun, kterou měl zpracovatel při zpracování návrhu územního plánu Dobřichovic k dispozici, navrhuje optimalizaci ve stopě stávající tratě, s navrhovanou traťovou rychlostí do 120 km/h. Navržena je rekonstrukce železničního svršku a úpravy železničního spodku, rekonstrukce mostních objektů, trakce a silnoproudých zařízení. V rámci stavby je navržena instalace nového zabezpečovacího a sdělovacího zařízení. Ve všech stanicích jsou navrženy úpravy, vedoucí k vybudování nástupišť o základní délce 200 m a výšce nástupištní hrany 550 mm nad temenem kolejnice. Na nástupiště jsou navrženy dle možností mimoúrovňové bezbariérové přístupy.

- Provéřít vedení a návaznost cyklistických tras, prověřit možnosti vedení nových cyklistických stezek vč. stanovení podmínek jejich plošného a prostorového uspořádání – návrh zohlední aktualizovaný krajský cyklistický generel z r. 2008, prověřen bude zejména záměr vedení koridoru nadregionální cyklostezky CT3.

Vedení cyklostezky CT3 bylo upřesněno po pravém břehu. Jsou navrženy nové pěší a cyklistické cesty D9, D12-15, D23 a D24 viz textová část ÚP kap. D.1.1 Dopravní stavby a Výkres koncepce dopravní infrastruktury.

- ÚP prověří obnovu pěších cest zejména v jižní části území (směr Hřebený) a revitalizaci turistických cest, dále pak pěší a cyklistické propojení místních částí a nejbližších sousedních obcí (zejména Karlík, Všenory, Lety).

Jsou navržena nová pěší a cyklistická propojení s Karlíkem (D32, D23) a s částí města Bukovka (D9).

#### I.4.2 Technická infrastruktura

Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou inženýrskou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou České republiky. Pro novou zástavbu bude řešen rozvoj inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina, plyn, apod.). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresové dokumentaci, v koordinačním výkresu bude zakresleno mimo jiné záplavové území Berouňky, OP vodních zdrojů, ČOV a vodojemy. Plně budou respektovány nadřazené systémy elektrické energie a dále veškerá OP sítí technické infrastruktury. Likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku.

V územním plánu jsou navrženy inženýrské sítě pro obsluhu rozvojových ploch. Inženýrské sítě jsou vyznačeny ve výkresové části.

- Návrh ÚP prověří a navrhne potřebnou intenzifikaci ČOV (slouží rovněž pro Všenory, Karlík, Černolice, důležitá je rovněž koordinace s obcí Lety).

V územním plánu je v sousedství stávajícího areálu ČOV vymezena zastavitelná plocha pro budoucí rozšíření a intenzifikaci ČOV. Veškeré nové plochy, na kterých budou vznikat odpadní vody, musí být odkanalizovány; a to buď do ČOV Dobřichovice, která musí být intenzifikována nebo do vodoprávním úřadem povolených DČOV.

- Nová výstavba bude napojena na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV. U rekreační zástavby (stavby pro rodinnou rekreaci), kde není napojení na ČOV možné, bude možné využít domovních čistíren odpadních vod event. jím ekvivalentních technologií čištění odpadních vod, které jsou v souladu s příslušnou legislativou.

Požadavek je v textové části územního plánu uveden.

- Bude kladen důraz na důsledné řešení bezškodné likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním.

Požadavek je v textové části územního plánu uveden.

- Bude prověřena potřeba separace bioodpadu.

Bioodpad bude separován individuálně, územní plán nespecifikuje, jakým způsobem.

- Návrh ÚP prověří zásobování území pitnou vodou, rovněž budou řešeny zdroje požární vody.

Zásobování území pitnou vodou je v územním plánu prověřeno. Vodovodní síť je funkční, pro nové zastavitelné plochy je navrženo zásobování ze stávající sítě. K zásobování požární vodou bude využívána voda z vodního toku, ve vzdálenějších místech pak voda z vodovodní sítě.

- Návrh ÚP prověří a upřesní polohu umístění transformovny VVN 110 kV – jedná se o záměr ze ZÚR zařazený do seznamu veřejně prospěšných staveb (dále VPS) jako položka E04.

Požadavek je splněn. Plocha pro umístění rozvodny VVN 110 kV je v územním plánu umístěna a upřesněna.

### I.4.3 Občanské vybavení

- Z hlediska občanské vybavenosti je hlavní prioritou potřeba zvýšení kapacity základní školy, na základě doplňujících P+R bylo pro místo rozšíření vytipováno území sousedící s „novou“ budovou školy (parc.č.478/4 v k.ú. Dobřichovice). Návrh ÚP Dobřichovice reviduje regulaci ploch určených školským zařízením (nevhodné se jeví zejména omezení maximální velikosti pozemku pro plochy školských zařízení a koef. maximální zastavěnosti v případě historické budovy).

Návrh územního plánu vymezuje funkční plochu |OV| Plochy občanského vybavení. Do této plochy jsou zatříděny stávající pozemky veřejné občanské infrastruktury. Regulativy plochy |OV| jsou stanoveny tak, aby neomezovaly další žádoucí rozvoj.

Zároveň je v územním plánu navrženo rozproštění občanského vybavení téměř v celém zastavitelném území města. Plochy s rozdílným způsobem využití mají nastaveny rozdílné definice a přípustnost občanské vybavenosti od centra k okrajům města. Návrh vymezuje plochy |OV| Plochy občanského vybavení, zároveň je ale žádoucí, aby se namísto "obchodních středisek" vytvářely v centru ulice s obchodními parterly po stranách, nad kterými se objeví další "funkce", jako je bydlení, služby a administrativa. Využití ploch pro školy je dostatečné, jelikož zastavitelné plochy pro bydlení jsou minimalizovány, a není potřeba vymezovat plochy nové. Pokud by vyvstala potřeba pro školství, počítá územní plán s možností jejich umístění nejen v rámci smíšených ploch, ale i v plochách pro bydlení. Stejně tak to platí i pro další účely užívání, které jsou doprovázeny podrobnou specifikací u jednotlivých ploch.

Pro budovy občanského vybavení konkrétně pro kostel, školní budova, divadlo a objekty správy obce je navržena výjimka z prostorových regulativů jednotlivých ploch. Viz textová část ÚP, kap. F. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

- Dále návrh ÚP Dobřichovice prověří dle bilance rozvoje bydlení další potřebné plochy OV zejména pro sociální služby a zdravotnictví.

Návrh vymezuje plochy |OV| Plochy občanského vybavení, zároveň je možno je umísťovat ve většině ploch s rozdílným využitím v zastavitelném území. V územním plánu jsou zastavitelné plochy redukovány na minimum, nepředpokládá se výrazný nárůst počtu obyvatel. Současné kapacity jsou dostačující.

- Umístění dalších obchodních a administrativních funkcí bude regulováno funkčním využitím ploch, zejména v rámci smíšených centrálních území.

Plochy s rozdílným způsobem využití mají nastaveny rozdílné definice a přípustnost občanské vybavenosti od centra k okrajům města. Současně s vymezením ploch |OV| Plochy občanského vybavení je žádoucí, aby se vybavenost mohla promístit v běžné zástavbě. Aby se například v centru namísto "obchodních středisek" vytvářely ulice s obchodními parterly po stranách, nad kterými se objeví další "funkce", jako je bydlení, služby a administrativa. Z hlediska územního rozvoje je žádoucí, aby se v přiměřené míře mísilo bydlení s pracovními příležitostmi. Pro životaschopnost čtvrtí, které jsou v drtivé míře tvořeny právě a jen rodinnými domy, je dobré, když se v některých z nich usadí například lékař, opravna obuvi, malé kanceláře a další způsoby využití, která jsou s bydlením slučitelná a která jej vhodně doplňují.

### I.4.4 Veřejná prostranství

- Do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí náměstí, ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Plochy veřejného prostranství mohou být v návrhu ÚP Dobřichovice členěny např. na veřejný prostor místních komunikací, vodních ploch a zeleň na veřejných prostranstvích. Návrh ÚP Dobřichovice bude věnovat pozornost utváření veřejných prostranství v centru sídla.

Územní plán v zastavěném území a zastavitelných plochách vymezuje plochy uličních prostranství jako plochu s rozdílným způsobem využití, do které jsou zahrnuty všechny ulice, náměstí a další veřejně přístupné plochy. Síť veřejných prostranství je v územním plánu doplněna o nová propojení.

- ÚP Dobřichovice navrhne způsob užívání prostoru u řeky s cílem zachování klidového charakteru území.

Břehy Berounky jsou v územním plánu ponechány v co největší možné míře nezastavěné, navržený způsob |KZ| Plochy přírodní - Krajinná zeleň umožňuje jejich využití pro rekreaci.

## I.5 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

Požadavky jsou vypořádány v textové části Odůvodnění, v kapitole B, podkapitolách B.1 a B.2. Požadavky zadání jsou v textu citovány tučnou kurzívou.

## I.6 Požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Návrh ÚP Dobřichovice prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- pozemky, pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle § 170 zákona č.183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle § 101 zákona č.183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, veřejné prostranství)
- pozemky, pro které lze uplatnit možnost předkupního práva podle § 101 zákona č.183/2006 Sb. a zároveň pro které lze práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit podle § 170 zákona č.183/2006 Sb.

Veřejně prospěšné stavby, u kterých lze práva k pozemkům vyvlastnit:

- technická infrastruktura (VPS/T1-3): jedná se o nezbytné stavby technické infrastruktury, které doplňují stávající síť, navyšují její kapacitu
- technická infrastruktura (VPS/E04): veřejně prospěšná stavba pro rozvodnu VVN 110 kV je přejata z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR), jedná se o stavbu nadmístního významu, její poloha je v územním plánu upřesněna
- dopravní infrastruktura (VPS/D.30): koridor pro umístění VPS pro rekonstrukci železniční trati č. 171 Praha – Beroun. Ministerstvo dopravy zároveň taxativně vyjmenovalo, na jaké pozemky se bude VPS vztahovat.

Veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo:

- nová uliční síť (VPS/D.1, D.2): nové ulice v zastavitelné ploše Dlouhý Díl, jejich umístění vychází z platného regulačního plánu. Pro obec je důležité mít veřejná prostranství ve svém vlastnictví z důvodu zajištění lepší údržby, kontroly a koordinace zájmů. Nemůže tak nastat situace, že vlastníci komunikace znemožní vjezd nebo průchod jiným občanům
- dopravní stavby a veřejná prostranství: (VP.1, VPS.2 - VPS.7, VPS/D.4, VPS/D.9 - D.11, VPS/D.14 – D.16, VPS/D.19, VPS/D.21, VPS/D.24 – D.26, VPS/D.28, VPS/D.31, VPS/D.33): tyto VPS mají za cíl zlepšit prostupnost města a zlepšit propojení s krajinou. Jsou vymezeny například tam, kde je stávající komunikace příliš úzká, kde je potřeba vytvořit nové propojení nebo navrhnout dopravní opatření. Některé VPS jsou součástí stávajících veřejných prostranství, jedná se pouze získání těchto pozemků do vlastnictví města. Pro město je výhodné mít ve vlastnictví veřejná prostranství z důvodu zajištění lepší koordinace a údržby. Získání těchto pozemků do majetku města je podstatné pro zpevnění stávající sítě a podporu její funkčnosti tak, aby dobře sloužila svým obyvatelům.
- Přeložka potoka Mořinka: (VPS/TI.4) v návaznosti na systém odvodnění obce Karlík.

### I.6.1 Veřejně prospěšné stavby

- Dopravní infrastruktura – plocha pro přeložku silnice II. třídy č. 115 v severní části území Dobřichovic (nutná koordinace se sousedními obcemi – Lety a Černošice), ev. další návrhy místních komunikací a úpravy křižovatek, dále případné návrhy pěších propojení.

Přeložka silnice II/115 není do návrhu územního plánu převzata. Územní plán počítá s variantou zachování silnice II/115 ve stávající poloze a přizpůsobuje tomu využití přilehlých ploch v ulici Pražská.

- Technická infrastruktura – záměr transformovny VVN 110 kV dle ZÚR Středočeského kraje, a dále veškeré nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (trafostanice, vodovodní úpravní, čerpací stanice, vodojemy, splašková a dešťová kanalizace, apod.).

VPS pro transformovnu VVN 110 kV je vymezena s možností vyvlastnění, vymezení dalších VPS viz textová část ÚP, kap. G a Výkres Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.

## I.6.2 Veřejně prospěšná opatření

- Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu.
- Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.
- Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.
- Opatření na ochranu archeologického dědictví.

Je vymezeno VPO/1 pro založení prvku ÚSES – LKB 93.

## I.6.3 Plochy pro asanaci

- Konkrétní požadavky na asanace nejsou známy, mohou však vyplynout z návrhu řešení.

V územním plánu nejsou navrženy žádné stavby k asanaci.

## I.7 Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů

Požadavky jsou vypořádány v textové části Odůvodnění, v kapitole D. Požadavky zadání jsou v textu citovány tučnou kurzívou.

## I.8 Požadavky a pokyny na řešení střetů zájmů a problémů v území

### I.8.1 Urbanistická struktura a využití zastavěného území

Dosavadní způsob využití ploch stanovený ÚPD bude aktualizován a případně přehodnocen dle současných potřeb. Prověřena budou zejména následující doporučení:

- Nedostatečné občanské vybavení – zejména nedostatečná kapacita ZŠ (zohledňující celé spádové území skolského zařízení), rozvoj území podmínit vybudováním potřebné veřejné infrastruktury, prověřit pozemek sousedící s budovou nové školy (pozemek p.č. 478/4) jako územní rezervu školy.

Plochy s rozdílným využitím a jejich regulativy byly aktualizovány a přehodnoceny.

Návrh územního plánu vymezuje funkční plochu |OV| Plochy občanského vybavení. Do této plochy jsou zaříděny stávající pozemky veřejné občanské infrastruktury. Regulativy plochy |OV| jsou stanoveny tak, aby neomezovaly další žádoucí rozvoj.

V územním plánu je navrženo rozproštění občanského vybavení téměř v celém zastavitelném území města. Plochy s rozdílným způsobem využití mají nastaveny rozdílné definice a přípustnost občanské vybavenosti od centra k okrajům města. Návrh vymezuje plochy |OV| Plochy občanského vybavení, zároveň je ale žádoucí, aby se vybavenost dokázala promístit v běžné zástavbě.

Regulativy využití území vychází z dosavadního územního plánu sídelního útvaru. Nový územní plán je třídí na využití hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné. Například plocha BC z ÚPnSÚ v přípustném využití umožňuje stavbu nejen rodinných domů, ale například i občanské vybavenosti, obchodních ploch a nerušivých provozoven. Nový územní plán stanovuje plochy bydlení, kde je bydlení zaříděno do hlavního využití, občanská vybavenost do přípustného a plochy pro obchod a nerušivé provozovny služeb jsou většinou zařazeny do podmíněně přípustného využití za podmínky splnění maximální velikosti podlažní plochy.

Jelikož byly zastavitelné plochy redukovány a nepředpokládá se nárůst obyvatel, bylo opuštěno od rozšíření ZŠ. Pozemek vedle školy je ponechán jako park.

- Prověřit kvalitu a možnosti technické a dopravní infrastruktury pro stávající stavby rodinné rekreace a na základě zjištění stanovit podmínky dalšího využití těchto území (zejména prověřit možnost změn užívání staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro individuální bydlení, upřesnit podmínky výstavby na plochách rodinné rekreace). Jedná se především o následující území (pravý břeh Berounky):
  - JZ část města jižně od železniční trati v ostře svažitém území
  - JV část města mezi železniční tratí a řekou Berouňkou (nutnost zohlednit zároveň i záplavové území Q<sub>100</sub>)

V územním plánu je navrženo v JZ části města využití |CH| - Plochy rekreace - Chaty a zahrádky ponechat, z důvodu svažitosti, špatné dostupnosti a odlehlosti chat, v JV části je v územním plánu navrženo využití

|B8| Plochy bydlení - Bydlení a chaty V Luhu, kde jsou uvedeny podmínky pro přestavby na stavby pro individuální bydlení.

- Stanovit podmínky dalšího vývoje v lokalitách se stavbami pro rodinnou rekreaci v těsném kontaktu s lesními pozemky.

Lesní pozemky v zastavěném území, na kterých jsou umístěny rodinné domy i stavby pro rodinnou rekreaci, jsou navrženy k vyjmutí z PUPFL. Rodinné domy i stavby pro rodinnou rekreaci, které leží v těsné blízkosti lesa, jsou zařazeny do plochy B7 – Plochy bydlení - Bydlení domy v lese. Tato funkční plocha má stanoveny regulativy pro další rozvoj této lokality.

- Provéřít možnosti využití území v izolované lokalitě v SV části území města mimo těžiště urbanizovaného území (území venkovského bydlení) se zohledněním záměru minimalizace další stavební činnosti v této lokalitě.

V lokalitě Bukovka byly redukovány nevyužité zastavitelné plochy na jižní straně silnice II/115.

- Provéřít regulaci využití území plochy soustředěné bytové zástavby při západním okraji města s ohledem na záměr minimalizace stavební činnosti, která by vedla zejména k nežádoucímu zvyšování dopravních nároků v území (tj. zabránit přístavbám, nástavbám, zvyšování počtu bytů apod.).

Splněno. Regulativy plochy jsou navrženy tak, aby nedocházelo k nástavbám na stávající bytové domy, ani k zahušťování. Zastavěnost je určena pro celou plochu B6, její hodnota odpovídá současnému stavu, není tedy umožněna další navýšení zástavby.

- Provéřít a navrhnout funkční využití území na jihovýchodním okraji města (přírodní lokalita vymezená ulicemi Tyršova a Na Plzeňce) s ohledem na jeho nevhodné podmínky k zástavbě zejména z důvodu špatných hydrologických vlastností (viz doplňující P+R – Vodní režim kap. 4). Lokalita zasahuje dvě k.ú. – Dobřichovice a Všenory a měla by být řešena v koordinaci obou nově vznikajících územních plánů. V případě možné výstavby stanoví územní plán regulativy v této ploše s ohledem na charakter okolní vilové zástavby.

V územním plánu je navržena lokalita k zastavění z důvodu návaznosti na nádraží a významné veřejné prostranství (Tyršova ulice).

- Provéřít umístění ploch pro sport (plochy G ve stávajícím ÚPnSÚ) vč. stanovení vhodných regulativů.

Umístění ploch sportu bylo prověřeno, bylo zrušeno sportoviště na parc. č. 783/2 z důvodu nevhodné polohy v biocentru a aktivní záplavové zóně řeky.

## I.8.2 Dopravní infrastruktura

- Provéřít nahrazení nevhodného vedení silnice II. třídy č. 115 centrem obce přeložkou silnice II. třídy v trase dle stávající platné ÚPD.

Územní plán počítá s variantou zachování silnice II/115 ve stávající poloze, tím je posílen význam ulice Pražská, která má potenciál stát se městskou třídou. Prostorové regulativy přilehlých ploch iniciují vznik veřejného parteru, drobného podnikání apod.

- Návrh ÚP Dobřichovice prověřit vedení trasy přeložky silnice II/115 ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa.

Přeložka silnice II/115 není v územním plánu navržena.

- Návrh ÚP Dobřichovice prověřit možnosti vytvoření vhodných ploch pro parkovací a odstavná stání (zejména v blízkosti centra a nádraží).

V územním plánu jsou navržena nová parkoviště – Pod Nádražím, na náplavce pod mostem Palackého, v ulici Za Parkem, v ulici K Tenisu a rozšíření parkoviště u nádraží.

## I.8.3 Technická infrastruktura

- Návrh ÚP prověřit a navrhnout potřebnou intenzifikaci ČOV vč. vymezení vhodné rezervní plochy.

Kapacita ČOV byla prověřena, v sousedství stávajícího areálu ČOV je vymezena plocha pro budoucí rozšíření a intenzifikaci ČOV. Vymezená plocha je zakreslena v grafické části.

## I.8.4 Závady ve využívání krajiny

- ÚP prověřit funkčnost a vhodnost vedení ÚSES a navrhnout potřebná opatření.

Vhodnost vedení ÚSES byla prověřena, došlo k drobným úpravám se snahou o bezkolizní průběh.

- Provéřít možnost napojení staveb pro rodinnou rekreaci na kanalizační síť a návrhem omezit negativní vliv chatových oblastí na využití přírody a krajiny.

Chatovou kolonii V Luhu je možno napojit na stávající kanalizační řad přivedený do ul. Konipasova. V územním plánu není uvažováno o rozvoji chatové kolonie na JZ území, kanalizační řad k ní nebude přiveden.

- Některé stavby pro rodinnou rekreaci jsou umístěny na lesních pozemcích - vynětí z PUPFL umožnit pouze pro stávající stavby, prověřit nutnost dalších záborů PUPFL pro novou zástavbu nebo pro změnu staveb.

Pozemky určené k plnění funkce lesa, nacházející se v zastavěném území v jižní části Dobřichovic, některé již se stávajícími stavbami pro bydlení a rodinnou rekreaci, jsou navrženy k vyjmutí ze.

Izolované lesní pozemky na stráni nad ulicí Tyršova návrh územního plánu mění na základě stanoviska DOSS na mimolesní zeleň. Pozemky nedávají z důvodu výměry a lokality předpoklad řádného a účelného lesnického obhospodařování a plnění funkcí lesa. Dále je z PUPFL vyjmuta cesta podél zastavitelné plochy Z06.

- Upřesnit podmínky existence stávajících staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50 m od lesních pozemků, popř. na lesních pozemcích.

Výstavba nových a úprava stávajících staveb umístěných do vzdálenosti 50 m od lesních pozemků se řídí platnou legislativou. Stavby obklopené lesními pozemky není možno rozšiřovat na pozemky PUPFL. Využití staveb se řídí regulativy pro plochu s rozdílným využitím |CH| - Plochy rekreace - Chaty a zahrádky.

- Upřesnit existenci staveb v aktivní zóně záplavového území, návrh ÚP Dobřichovice bude důsledně respektovat požadavky na území v aktivní zóně záplavového území vyplývající z platných právních předpisů.

Výstavba nových staveb v aktivní zóně záplavového území není povolena.

- Nedostatečná prostupnost krajiny – územní plán navrhne zlepšení prostupnosti krajiny pro pěší a cyklistickou dopravu.

Jsou navrženy nové pěší a cyklistické cesty D9, D12, D10, D21, D23, D24 a D32 viz textová část ÚP, kap. D.1.1 Dopravní stavby a Výkres Koncepce dopravní infrastruktury.

- ÚP Dobřichovice navrhne opatření ochrany půd ohrožených vodní erozí.

Dle geoportálu sowac gis jsou vodní erozí ohroženy svažité pozemky na pravém břehu v zastavěném území. Územní plán navrhuje nad Brunšovem vytvořit retenční příkop proti stékající vodě při přívalových deštích.

- ÚP Dobřichovice při návrhu nových zastavitelných ploch v maximální možné míře omezí trvalý zábor ZPF 1. a 2. třídy ochrany.

Návrh územního plánu Dobřichovic nerozšiřuje hranici zastavitelnosti vůči platnému územnímu plánu.

- ÚSES v území Hřebenů bude vymezen tak, aby byl minimalizován střet s cestami turistickými a cyklistickými.

Splněno. Vedení biokoridorů je přizpůsobeno, aby nedocházelo ke střetům s turistickými a cyklistickými cestami.

- Koordinovat vymezení skladebných částí ÚSES v lese s aktualizací lesního hospodářského plánu.

Splněno.

## 1.9 Požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Území města Dobřichovice se nachází podle schválené PÚR ČR v OB1 Rozvojové oblasti Praha. V návrhu ÚP Dobřichovice bude prověřen rozsah zastavitelných ploch a stanoven způsob využití s ohledem na kapacitu obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou. Způsob využití bude dán do souladu se současně platnými předpisy, plochy budou zařazeny podle rozdílného způsobu využití podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území. Rozvoj sídla bude v návrhu ÚP Dobřichovice v maximální možné míře přizpůsoben stávající dochované urbanistické struktuře a hodnotám v území. Hlavní požadavky na vymezení zastavitelných ploch a jiné důležité záměry (změny funkce, změny prostorové struktury aj.):

- Zvážit rozsah rozvojových ploch bydlení ve stávající ÚPD při severním okraji města a určit případnou etapizaci a podmínky výstavby zejména s ohledem na dostatečnou kapacitu veřejné infrastruktury.
- Provéřít možnosti využití území určených stávající platnou ÚPD jako plochy pracovních aktivit – PA a dále plochy přiléhající izolační zeleně na východním okraji města Dobřichovice. V ploše PA ve východní části Dobřichovic vyřešit retenci povodňové vody (mezi ul. Randova a 5. května).

Plochy pracovních aktivit dle současného územního plánu byly v návrhu nahrazeny využitím |VO1| - Plochy smíšené výrobní - Výroba a obchod u řeky. Navržené regulativy odpovídají regulativům ze současného územního plánu. Plocha PA podél ulice Bezručova, která je v současném územním plánu, byla zrušena.

- Provéřít možnosti využití stávající plochy výroby a služeb (VS) na severozápadním okraji města („plocha mramoru“).

Splněno. Navržené využití pro toto území je |PR| - Plochy smíšené výrobní - Průmyslové areály. Toto území bylo historicky vždy využíváno pro výrobu. Je umístěno výhodně vzhledem k stávající zástavbě a odděleno zeleným pásem. Celkově je dobré se v územním plánu snažit o vyváženost, aby byly zastoupeny i plochy výrobní a pro podnikatelské aktivity. Viz Hlavní výkres a textová část Návrh kap. F. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití. Dále je v tomto území podmínkou pro rozhodování vypracování územní studie ÚS1, která prověří možnosti jejího budoucího využití.

- Navrhnout možné funkční využití plochy zámku.
- Stanovit funkční využití levobřežního pásu území podél řeky Berounky na základě podrobnějšího návrhu řešení s ohledem na záplavová území, přírodní území ÚSES, rekreační potenciál území - cyklostezka, území klidové rekreace ev. případné další vlivy.

Splněno. Levý břeh podél Berounky je zařazen do ploch IKZI - krajinná zeleň, ve které se mohou nacházet luční porosty, rozptýlená vysoká zeleň, ale také drobné stavby pro rekreaci, stezky pro pěší a cyklisty. LBC 101 zůstává ve stejné pozici jako v ÚPnSÚ. Podmínky využití biocenter umožňují stávající využívání pozemků.

## I.10 Požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Povinnost vypracování územní studie se vztahuje na revitalizaci průmyslového areálu ÚS1 - U Karlického potoka. Územní studie má řešit jednak vhodné využití areálu, má eliminovat negativní dopad průmyslového areálu na stávající zástavbu a krajinný ráz. V neposlední řadě je jejím úkolem vyřešit protipovodňové opatření pro snížení zátop Karlického potoka.

## I.11 Požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Plochy a koridory, ve kterých budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem, nejsou vymezeny.

## I.12 Požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

## I.13 Případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Dle stavebního zákona v aktuálním znění se koncept územního plánu nezpracovává.



## I.14 Požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh územního plánu Dobřichovic je zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh územního plánu Dobřichovic je zpracován pro celé území města Dobřichovice (k.ú. Dobřichovice).

Obsah územního plánu viz textová část ÚP, kap. J. Údaje o územním plánu.

Počet tištěných vyhotovení územního plánu jsou 4 paré.

## J. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

V územním plánu je navržena územní rezerva pro možnost budoucího vytvoření východního obchvatu města. Jedná se o obchvat silnice III/115 10. Silnice zatěžuje území města tranzitní dopravou, zároveň ale každá taková silnice přináší do města život. Dle Studie dopravního řešení obce, zpracované spol. 3M Česko, s.r.o. v roce 2004, budoucí úpravy silniční sítě v širším okolí Dobřichovic (navržené v ZÚR Středočeské kraje) by měla silnici od tranzitu částečně ulevit. Obchvat silnice je proto navržený v územní rezervě, budoucnost prověří nutnost jeho realizace.

Přeložka silnice II/115 není do návrhu územního plánu zapracována. Přeložka není zakreslena v ZÚR, zároveň sousední obec Lety ve své platné územně plánovací dokumentaci s obchvatem II/115, který by navazoval na prověřovanou přeložku v Dobřichovicích, nepočítá. Nejednalo by se tedy o funkční přeložku, ale o dopravní oklíku nevhodně umístěnou do volné krajiny, která by zvýšenou dopravní zátěží obce nevyřešila, jen posunula problém dál.

# K. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

## K.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF)

Návrh územního plánu Dobřichovice předpokládá rozvoj sídla též na pozemcích vedených jako zemědělská půda a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Zábor půdy navrhovanými rozvojovými plochami činí 29,3 ha, což je o 13,4 ha méně oproti původnímu platnému územnímu plánu. Navrhovaný zábor PUPFL činí 5,95 ha, což je 0,09 ha méně než zábor PUPFL stávajícího územního plánu.

Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětímístným číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy.

Rozvojem obce plánovaným v rámci návrhu ÚPD jsou postíženy půdy těchto BPEJ:

4.13.00

4.21.12

4.26.14

4.26.51

4.55.00

4.56.00

4.57.00

4.58.00

4.59.00

Jedná se o půdy následujících charakteristik:

Charakteristika klimatických regionů

4 – klimatický region MT 1 – mírně teplý, suchý

Charakteristiky hlavních půdních jednotek:

21 – Půdy arenického subtypu, regozemě, pararendziny, kambizemě, popřípadě i fluvizemě na lehkých, nevododržných, silně výsušných substrátech.

26 – Kambizemě modální eubazické a mezobazické na břidlicích, převážně středně těžké, až středně skeletovité, s příznivými vláhovými poměry.

55 – Fluvizemě psefitické, arenické stratifikované, černice arenické i pararendziny arenické na lehkých nivních uloženinách, často s podložím teras, zpravidla písčité, výsušné

56 – Fluvizemě modální eubazické až mezobazické, fluvizemě kambické, koluvizemě modální na nivních uloženinách, často s podložím teras, středně těžké lehčí až středně těžké, zpravidla bez skeletu, vláhově příznivé.

58 - fluvizemě glejové na nivních uloženinách, popřípadě s podloží teras, středně těžké nebo středně těžké lehčí, pouze slabě skeletovité, hladina vody níže 1 m, vláhové poměry po odvodnění příznivé.

59 – Fluvizemě glejové na nivních uloženinách, těžké i velmi těžké, bez skeletu, vláhové poměry nepříznivé, vyžadují regulaci vodního režimu.

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí

1 – mírný sklon (3-7°) se všesměrnou expozicí

5 – střední sklon (7-12°) se severní expozicí

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

0 – bezskeletovitá, s příměsí, hluboká

1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, hluboká, středně hluboká

2 – slabě skeletovitá, hluboká

4 – středně skeletovitá, hluboká, středně hluboká

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, Ministerstvem životního prostředí ČR a Ústavem územního rozvoje 2011. Dle tohoto metodického pokynu se v zastavěném území nevyhodnocuje zábor do výměry 2 000 m<sup>2</sup> a plochy pro bydlení.

Územní plán pro charakter sídla vymezuje tyto kategorie využití ploch, které vyvolávají zábor zemědělské půdy:

|OU| PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ - OBCHODNÍ ULICE

|B| PLOCHY BYDLENÍ - BYDLENÍ

|UK| PLOCHY BYDLENÍ - USEDLOSTI V KRAJINĚ

|S| PLOCHY REKREACE - SPORT A REKREACE

|VO| PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ - VÝROBA A OBCHOD

|TI| PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

|KZ| PLOCHY PŘÍRODNÍ - KRAJINNÁ ZELEŇ

Celkový hodnocený zábor zemědělských půd vyvolaný rozvojem obce činí 29,3 ha.

Půdy jsou podle BPEJ dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy.

Pozemky uvažované k rozvoji obce dle návrhu územního plánu jsou tvořeny ze 40,56% půdami I. třídy ochrany, z 5,68% půdami II. třídy ochrany, z 53,05 % půdami IV. třídy ochrany, a ze 0,04 % půdami V. třídy ochrany.

Celé řešené území leží v povodí 3. Řádu Berounka č.h.p. 1-11-05. Severo západní okraj území obce leží v povodí 4. řádu Karlický potok, č.h.p. 1-11-05-041/0 Ostatní plochy území obce jsou součástí povodí 4. Řádu Berounka, č.h.p.: 1-11-05-040/0, 1-11-05-042/0 a 1-11-05-044/0.

Povodí v území (zdroj: <http://heis.vuv.cz/data/webmap/isapi.dll?map=vту&>)

Navrhovaný rozvoj obce bude znamenat určité rozšíření zpevněných ploch, což může mít negativní důsledky na retenci vody v území. Proto je nutné v maximální míře využívat v území zasakování srážkových vod do půdy. K záborům odvodněných ploch zemědělské půdy, nedochází. Většina rozvojových ploch a tím i záborů zemědělské půdy těsně navazuje na zastavěné území města či se v zastavěném území nachází. Navrhované využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd.

Při zpracování územního Dobřichovice byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF a vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Urbanistický návrh respektuje zásadu, aby plánovaná zástavba byla navrhována zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny především nezastavěné proluky a dále je rozvoj sídla umístěn na plochy, navazující na stávající zástavbu. Jak již bylo výše uvedeno, významně větší část rozvojových ploch (97,68 %) je návrhem územního plánu převzata ze současného platného územního plánu. Nově navrhované rozvojové plochy neovlivňují organizaci zemědělského půdního fondu.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části, kde je též zakreslena hranice zastavěného území.

V následující tabulce jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch.

Tabulka "Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond"

číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	%	Poznámka
			orná půda	chmelnic e	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.			
Katastrální území: Dobřichovice																
01-B	Plochy bydlení	0,3729				0,3729			0,3602				0,0127		1,27	Převzato z ÚPnSÚ
02-B	Plochy bydlení	0,6977	0,6977						0,6977						2,38	Převzato z ÚPnSÚ
03-B	Plochy bydlení	6,6011	5,4140			1,1871			6,6011						22,52	Část záboru nově navržená, část převzala z ÚPnSÚ
05-B	Plochy bydlení	1,6678	1,6678						1,6657		0,0021				5,69	Převzato z ÚPnSÚ
Plochy bydlení celkem		9,3395	7,7795	0	0	1,56	0	0	7,659	1,6657	0	0,0021	0,0127	0	31,86	
02-OU	Obchodní ulice	0,6744	0,6744						0,6744						2,30	Převzato z ÚPnSÚ
Plochy obchodní ulice celkem		0,6744	0,6744	0	0	0	0	0	0,6744	0	0	0	0	0	2,30	
04-TI	Plochy tech. infrastruktury	0,0277	0,0082						0,0195			0,0082			0,09	Převzato z ÚPnSÚ
Plochy technické infrastruktury celkem		0,0277	0,0082	0	0	0	0	0	0,0195	0	0	0,0082	0	0	0,09	
02-VO	Výroba a obchod	0,1149	0,1149						0,1149						0,39	Převzato z ÚPnSÚ
03-VO	Výroba a obchod	0,6085	0,4784			0,1301			0,6085						2,08	Převzato z ÚPnSÚ1
04-VO	Výroba a obchod	0,1447				0,1447			0,1447						0,49	Převzato z ÚPnSÚ
Plochy výroby a obchodu celkem		0,8681	0,5933	0	0	0,2748	0	0	0,8681	0	0	0	0	0	2,96	
01-KZ	Krajinná zeleň	0,8699	0,8699						0,8699						2,97	Nově navržený zábor
02-KZ	Krajinná zeleň	1,7979	1,5284					0,2695	1,7979						6,13	Část záboru nově navržená, část převzala z ÚPnSÚ
03-KZ	Krajinná zeleň	0,1237						0,1237		0,1237					0,42	Nově navržený zábor
04-KZ	Krajinná zeleň	0,0089				0,0089				0,0089					0,03	Nově navržený zábor
05-KZ	Krajinná zeleň	0,0382				0,0382				0,0382					0,13	Nově navržený zábor
06-KZ	Krajinná zeleň	0,0249				0,0249				0,0249					0,08	Nově navržený zábor
07-KZ	Krajinná zeleň	6,0268						6,0268			6,0268				20,56	Část záboru nově navržená, část převzala z ÚPnSÚ
08-KZ	Krajinná zeleň	0,1299						0,1299			0,1299				0,44	Nově navržený zábor
09-KZ	Krajinná zeleň	6,9706						6,9706			6,9706				23,78	Část záboru nově navržená, část převzala z ÚPnSÚ
10-KZ	Krajinná zeleň	0,4559						0,4559			0,4559				1,56	Nově navržený zábor
11-KZ	Krajinná zeleň	0,0053						0,0053			0,0053				0,02	Nově navržený zábor
12-KZ	Krajinná zeleň	0,1199						0,1199			0,1199				0,41	Nově navržený zábor
13-KZ	Krajinná zeleň	1,1516						1,1516			1,1516				3,93	Část záboru nově navržená, část převzala z ÚPnSÚ
14-KZ	Krajinná zeleň	0,1039						0,1039			0,1039				0,35	Nově navržený zábor
15-KZ	Krajinná zeleň	0,5421						0,5421			0,5421				1,85	Nově navržený zábor
16-KZ	Krajinná zeleň	0,034						0,034			0,034				0,12	Nově navržený zábor
Plochy krajinné zeleně celkem		18,4035	2,3983	0	0	0,072	0	15,9332	2,6678	0	0,1957	15,54	0	0	62,78	
<b>ZÁBOR ZPF CELKEM</b>		<b>29,3132</b>	<b>11,4537</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,9068</b>	<b>0</b>	<b>15,9332</b>	<b>11,8888</b>	<b>1,6657</b>	<b>0,1957</b>	<b>15,5503</b>	<b>0,0127</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	
%		100							40,56%	5,68%	0,00%	53,05%	0,04%			

## K.2 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

Zájmové území obce Dobřichovice leží na rozhraní dvou přírodních lesních oblastí. Jižně od řeky Berounky to je PLO 7 – Brdská vrchovina a severně od Berounky PLO 8b – Český kras – Karlštejsko.

PLO 7 Brdská vrchovina (Brdy) včetně skupiny Radče je malá lesnatá oblast mezi Radčí, Příbramí a Rokycany. Reliéf terénu je charakteristický oblými vrchy s širokými hřbety rozčleněnými širokými údolními. Od svého okolí jsou Brdy vesměs ohraničeny příkrými svahy. Jejich pokračováním na severovýchod jsou Hřebeny, oddělené říčkou Litávkou. Z lesních společenstev je hojně zastoupená kyselá jedlová bučina, podstatně méně bohatá jedlová bučina. Na plošinách v tomto pásmu převládá kyselá jedlina na pseudoglejích, na glejích podmáčená jedlina přesličková. Většina jedlin byla ovšem již dávno přeměněna na smrkové porosty. Ve smrkobukovém lesním vegetačním stupni na svazích je kyselá smrková bučina, na plošinách jedlové smrčiny. Na více než 50 procentech převládají společenstva oglejených, tedy vodou ovlivněných, půd (jedliny a smrkové jedliny). Na přechodových rašeliništích se vyskytuje svěží rašelinná smrčina. Na kamenitých svazích se uplatňuje klenová bučina, na řídkce se vyskytujících sutích jilmová javořina. Borovice se přirozeně udržela na balvanitých výchozech hornin v „reliktních“ borech, na bulžňákových hřbetech ve společenstvu s jedlí. Hlavní dřevinou v hospodářských lesích je smrk, málo borovice.

PLO 8b Český kras (Karlštejsko) je přes svůj malý plošný rozsah velmi významnou oblastí pro zcela ojedinělé a téměř všestranné přírodní hodnoty. Reliéf této oblasti (206 - 497 m n. m.) je mírně vlnitý. Nad nepřilíhlé rozlehlé denudační plošiny v nadmořské výšce kolem 400 m vyčnívají nízké zaoblené vrchy nebo krátké hřbety. Řeka Berounka protéká napříč územím v hlubokém kaňonovitém údolí lemovaném starými i novými lomy na vápenec. Klimaticky náleží do okrsku mírně teplého, mírně suchého. Zdejší teplomilná společenstva jsou podmíněna více geologickým podkladem a mělkou vysychavou půdou na slunných expozicích. Převážný ráz Českého krasu udávají vápence, které se střídají s břidlicemi a produkty diabasového vulkanismu. Nejrozšířenějšími lesními společenstvy jsou zde habrové doubravy s hojným keřovým patrem, a to jak suché s travinami, tak bohaté s bylinami, i hlinité habrové doubravy. Bukové doubravy a dubové bučiny jsou zastoupeny v malé míře na stinných lokalitách, na několika místech jsou bukové porosty spíše jako zvláštnost nejchladnějších poloh oblastí. Malé zastoupení mají kyselé doubravy, bukové doubravy a borové doubravy na chudých půdách. Teplomilné háje (šipákové doubravy) jsou nejzajímavějším lesním společenstvem oblastí. Tvoří rozvolněné, vesměs zakrslé porosty s keřovým patrem, v němž obvykle převládá dřín na mělkých kamenitých vápencových půdách (rendzinách).

Na území obce Dobřichovice činí plochy lesa ha 571,31 ha, to je 52 % celkové výměry obce. Většina rozlohy lesa na území obce se nachází v jižní části území.

Lesy v zájmovém území se většinou nacházejí na svažitéch pozemcích a na plochách s mělkými půdami. V území převládají soubory lesních typů: 3K – kyselá dubová bučina, 3S – svěží dubová bučina, 2K – Kyselá buková doubrava, 2S – Svěží buková doubrava a 2D - Obohacená buková.

Na lesních plochách je vymezena převážná část prvků ÚSES. ÚSES na lesních pozemcích nevyžaduje významné změny v lesním hospodářství, vhodná je podpora přirozené druhové skladby v porostech.

Zábor PUPFL tvoří 5,95 ha. Jedná se jednak o lesní komunikaci, která bude využita jako komunikace místní. Ostatní a větší část záboru PUPFL tvoří plochy s existující zástavbou dnes již bez lesních porostů, využívané převážně jako zahrady. U těchto ploch se vlastně jedná o uvedení evidence druhu pozemků do souladu se skutečností a i tento návrh je převzat ze současně platného územního plánu. U těchto pozemků se tudíž jedná o zásah do lesních pozemků, nikoliv do lesních porostů. Zbývá část záborů lesa se týká pozemků, jejichž využití pro funkce lesa je minimální a v současnosti plní funkci spíše krajinné zeleně.

Územní plán předpokládá zábor 5,95 ha pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Tabulka záborů PUPFL

lokality	k.ú.	plocha záboru (ha)	PLO	lesní typ	Navrhované využití plochy	Poznámka
06-B	Dobřichovice	0,0333	7	2S2	B7	nově navržený zábor
07-B	Dobřichovice	1,4803	7	2K1	B7	převzato z ÚPnSÚ
08-B	Dobřichovice	0,1793	7	2S2	B7	převzato z ÚPnSÚ
09-B	Dobřichovice	0,8730	7	2S2	B7	převzato z ÚPnSÚ
10-B	Dobřichovice	0,2358	7	2S2	B7	převzato z ÚPnSÚ
11-B	Dobřichovice	0,0549	7	není stanoven	B2	převzato z ÚPnSÚ
12-B	Dobřichovice	0,0528	7	není stanoven	B2	převzato z ÚPnSÚ
13-B	Dobřichovice	0,2600	7	2N1	B7	nově navržený zábor
14-B	Dobřichovice	0,0506	7	Není stanoven	B7	nově navržený zábor
17-KZ	Dobřichovice	0,2512	7	2S4	KZ	převzato z ÚPnSÚ
18-KZ	Dobřichovice	0,0768	7	2N1	KZ	nově navržený zábor
		0,2286	7	2N1	KZ	převzato z ÚPnSÚ
19-KZ	Dobřichovice	0,3440	7	2N1	KZ	převzato z ÚPnSÚ
20-KZ	Dobřichovice	0,8603	7	2N1	KZ	převzato z ÚPnSÚ
21-KZ	Dobřichovice	0,6594	7	2D2	KZ	převzato z ÚPnSÚ
01-P	Dobřichovice	0,2429	7	2S2	P	nově navržený zábor
01-UP	Dobřichovice	0,0641	7	2S2	UP	nově navržený zábor
celkem zábor PUPFL		5,9456				

Na dotčených pozemcích se vyskytují soubory lesních typů:

2S - Svěží buková doubrava

2K - Kyselá buková doubrava

2N - Kyselá kamenitá buková

2D - Obohacená buková

# L. Seznam literatury a podkladů

Politika územního rozvoje České republiky, Ústav územního rozvoje, 2008 a aktualizacemi 1, 2 a 3.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, AURS, spol. s r. o., 2011

Strategický plán rozvoje města Dobřichovice, 2009

Územní plán sídelního útvaru Dobřichovice, AV - Architekt Petr Vodrážka, 1996

Územní plán sídelního útvaru Dobřichovice, změna č. 2, Ing. arch. Jan Sedlák, 2006

Regulační plán Dobřichovice - Dlouhý díl, UP -24, 2010

Doplňující průzkumy a rozborů pro ÚP Dobřichovice, U-24 s.r.o., 2011

Zadání územního plánu Dobřichovic, 2012

Český úřad zeměměřický a katastrální – mapové podklady katastru a systému ZABAGED, ortofotomapy.

Územně analytické podklady pro správní obvod ORP Černošice, Městský úřad Černošice, Odbor územního plánování, 2012

OOP - Záplavové území s aktivní zónou Berounky v říčním km 9,80 - 30,75, ze dne 26. 5. 2012, vydal krajský úřad Středočeského kraje

Oblast povodí Berounky - opatření č. BE 110019, BE 110027, BE 200066, BE 110021

Studie protipovodňové ochrany obce Dobřichovice, Hydroprojekt CZ a. s., 2003

Studie dopravního řešení obce, 3M Česko, s.r.o., 2004

Optimalizace trati Praha - Beroun, 2013

Generel cyklostezek

Studie vyhodnocení krajinného rázu na části území Středočeského kraje, Atelier V, 2008

Hodnocení vodního režimu v krajině, U-24 s.r.o., 2008

Zelené pásy, Návrh, U-24 s.r.o., 5/2009

Generel ÚSES okresu Praha - západ, 2000

Generel Berounky

Karel Kuča: Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku, 1. díl, Libri, Praha 1996

Václav Kratochvíl a kolektiv: Dobřichovice, Obec Dobřichovice, 2006

Rukověť projektanta místního územního systému ekologické stability - metodika pro zpracování dokumentace, Jiří Löw a spolupracovníci, Nakladatelství Doplněk, Brno, 1995

Metodika zpracování ÚSES do územních plánů obcí, Návod na užívání ÚTP regionálních a nadregionálních ÚSES ČR

Metodické postupy projektování lokálního ÚSES, Petr Maděra, Eliška Zimová (eds.), Ústav lesnické botaniky, dendrologie a typologie LDF MZLU v Brně a Löw a spol., Brno

<http://www.chmi.cz>

[www.csu.cz](http://www.csu.cz)

Územní plán Dobřichovic – Odůvodnění



<http://mapy.kr-stredocesky.cz/>  
[www.geoportal.cenia.cz](http://www.geoportal.cenia.cz)  
<http://www.geologicke-mapy.cz/>  
<http://www.geology.cz>  
[www.Dobrichovice.cz](http://www.Dobrichovice.cz)  
<http://www.wmap.cz/vucprazskyregion/>  
[www.mzp.cz](http://www.mzp.cz)  
[www.rsd.cz](http://www.rsd.cz)  
<http://geoportal.cenia.cz/>  
[www.mapy.cz](http://www.mapy.cz)  
[www.mapy.nature.cz](http://www.mapy.nature.cz)  
[www.monumnet.npu.cz](http://www.monumnet.npu.cz)  
[www.heis.vuv.cz](http://www.heis.vuv.cz)  
<http://www.voda.gov.cz>  
<http://vdb.czso.cz/>  
<http://www.staremapy.cz/>  
<http://www.ochranaprirody.cz/>  
<http://www.monet.cz/atlas/>  
<http://geoportal2.uhul.cz/>  
<http://www.sowac-gis.cz/>

# M. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu po společném jednání podle § 51 odst. 1 stavebního zákona

Vyhodnocení výsledků společného projednání návrhu územního plánu Dobřichovic a pokyny pro úpravu návrhu územního plánu Dobřichovic po společném jednání (k úpravě návrhu územního plánu Dobřichovic z 04/2016 po společném jednání konaném dne 14. června 2016) bylo zapracováno následujícím způsobem:

## I. POKYNY VYPLÝVAJÍCÍ ZE STANOVISEK DOTČENÝCH ORGÁNŮ UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘICHOVIC

### SJ-I\*1

Ze stanovených podmínek využití ploch B1 (plochy bydlení – vily na velkých pozemcích) a B3 (plochy bydlení – zahradní čtvrtě) kapitoly F. textové části návrhu ÚP Dobřichovice, u zastavitelných ploch 02, 03 a 05 byla vypuštěna z hlavního využití a přípustného využití ta využití, která umožňovala realizovat stavby s chráněným venkovním prostorem vymezené v § 30 zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví, a tato využití byla zařazena do podmíněně přípustného využití se stanovením podmínky prokázání splnění hygienických hlukových limitů.

### SJ-I\*2

Do kapitoly J. textové části návrhu ÚP Dobřichovice byly doplněny podmínky prověření vlivu přeložky silnice III/115 10 na prostupnost krajiny a dopravní obsluhu města. Dále je požadováno zpracování hlukové studie s vyhodnocením hluku z provozu přeložky na stávající i navrženou obytnou zástavbu. Zároveň musí být vypracována studie, která prověří cenu a zdroje financování přeložky.

### SJ-I\*3

Byla upravena textová a grafická část odůvodnění návrhu ÚP Dobřichovice, viz kapitola E. Zpráva o vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území obsahující základní informace o výsledcích tohoto vyhodnocení včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a kapitola F. Kompletní zdůvodnění přijatého řešení, podkapitola F.5.3 Území NATURA 2000, EECONET textové části odůvodnění návrhu ÚP Dobřichovice.

### SJ-I\*4

Ve výkresu O.3 „VÝKRES ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU“ doplněno číselné označení záboru ZPF „01-B“. V koordinačním výkresu nejsou číselná označení záborů z důvodů lepší přehlednosti a čitelnosti uvedena.

### SJ-I\*5

Zábory ZPF a PUPFL jsou přepracovány a hodnoty opraveny; viz kapitola K. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa textové části odůvodnění návrhu ÚP Dobřichovice.

### SJ-I\*6

Do podkapitoly D.2.2 Kanalizace textové části návrhu ÚP Dobřichovice byly doplněny podmínky o intenzifikaci ČOV.

### SJ-I\*7

Do podkapitoly D.2.1 Zásobování pitnou vodou a do podkapitoly D.2.2 Kanalizace textové části návrhu ÚP Dobřichovice byla doplněna podmínka, že před výstavbou obytné a smíšené zástavby v zastavitelných plochách musí být vybudována pro budoucí zástavbu potřebná vodovodní a kanalizační síť.

SJ-I\*8

V textové části návrhu ÚP Dobřichovice je v kapitole D.2.2 Koncepce odvádění povrchových vod popsána likvidace srážkových vod. Například je zde podrobně popsána koncepce ochrany přívalovými dešti postiženého Brunšova. Územní plán navrhuje realizaci protipovodňového příkopu s dešťovými zdržemi. Dále byla doplněna podmínka řešení protipovodňových opatření při Karlickém potoce v rámci územní studie ÚS1 U Karlického potoka.

SJ-I\*9

ÚP navrhuje zasakovací protipovodňový příkop podél hranice zastavění, napojený v místech křížení s komunikacemi do dešťových zdrží. Každá ulice na Brunšově, včetně lokality V Luhu, má vymezený minimálně jeden odvodňovací příkop, na který jsou zdrže napojeny.

SJ-I\*10

Do podmínek prostorového uspořádání jednotlivých funkčních ploch byl doplněn regulativ „Maximální výška stavby“; viz. Kapitola F. textové části návrhu ÚP Dobřichovice.

SJ-I\*11

Funkční zařazení pozemku 347/1 bylo změněno z funkční plochy OP na KZ.

SJ-I\*12

Stávající lesy v nezastavěném území a významné krajinné prvky jsou respektovány. Vybrané lesní pozemky v zastavěném území jsou navrženy na vyjmutí z PUPFL. Dotčené pozemky, které stávající ÚPnSÚ zařadí do ploch pro bydlení, jsou v plochách bydlení ponechány i nadále. V hlavním výkresu jsou pozemky navrženy na vyjmutí z PUPFL označeny překryvnou značkou „Plochy zástavby na lesních pozemcích a pozemky, ve kterých možno žádat o vyjmutí z PUPFL“.

SJ-I\*13

Viz SJ-I\*12

SJ-I\*14

Pozemky p. č. 2807 a 2961/1 k.ú. Dobřichovice jsou zařazeny do funkční plochy KZ.

SJ-I\*15

Lesní cesty, které jsou lesními pozemky, byly zařazeny do funkční plochy L.

SJ-I\*16

Do textové části návrhu byla doplněna podmínka do kapitoly F., konkrétně do ploch B1, B2, B7, UK, CH. Doplnující podmínka plochy zní: „V plochách určených k zástavbě nelze tyto plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (L) využít pro nové nadzemní objekty vyjma oplocení a přístaveb směrem od lesa. Toto omezení se týká i staveb nepodléhajících povolení podle stavebního zákona. Stanovením odstupové vzdálenosti není dotčena kompetence orgánů státní správy lesů podle § 14 odst. 2 zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů, k vydání souhlasu s dotčením pozemků ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa, závazným stanoviskem podle § 48 odst. 2 písm. c) zákona č. 289/1995 Sb. V případě nové zástavby na lesních pozemcích musí výstavbě předcházet jejich trvalé odnětí z PUPFL.“

SJ-I\*17

Viz SJ-I\*16

SJ-I\*18

Bylo upraveno přípustné využití u plochy L (Plochy lesní – Lesy) v kapitole F textové části návrhu ÚP Dobřichovice.

SJ-I\*19

Pozemek vymezený pro parkoviště P9 byl navržen k odlesnění. Zaneseno do záborů PUPFL.

SJ-I\*20

Pozemky p. č. 2734/1, 2734/2, 2786, 2791/1, 2811/1, 2811/4, 2812/1, 2812/2, 2975, 2977/1 a 2978/2 byly zařazeny do funkční plochy KZ-návrh. Pozemky 2962/1 a 2963/1 zařazeny do funkční plochy ZM-návrh.

SJ-I\*21

Pozemek p. č. 2799 byl zařazen do funkční plochy KZ.

SJ-I\*22

Byla vymezena VPS/D.30 - koridor pro umístění VPS pro rekonstrukci železniční tratě č. 171 Praha – Beroun. Územní plán zpřesňuje koridor pro umístění nadmístní železniční stavby D215, „Koridor železniční trati č. 171 Praha – Beroun, rekonstrukce“ vymezený v ZÚR Středočeského kraje, na základě podkladů zpracovatele dokumentace Optimalizace tratě Praha – Beroun firmy SUDOP.

Zahrnuty do VPS byly plochy železnice (Ž) a všechny ve stanovisku zmíněné pozemky.

SJ-I\*23

Pozemky p. č. 1896/1 a 1916/3 byly zařazeny do funkční plochy Ž.

VPS/D.4 koordinována s koridorem pro optimalizaci žel. trati č. 171. – komunikace „Landova louka“ byla posunuta mimo plochu železnice. Územní plán zpřesňuje koridor pro umístění nadmístní železniční stavby D215, „Koridor železniční trati č. 171 Praha – Beroun, rekonstrukce“ vymezený v ZÚR Středočeského kraje, na základě podkladů zpracovatele dokumentace Optimalizace tratě Praha – Beroun firmy SUDOP.

SJ-I\*24

V kapitole D.1.3 textové části návrhu ÚP Dobřichovice byly doplněny informace o železniční dopravě a v kapitole D.1.1 byla doplněna připravovaná železniční stavba (D30).

## II. POKYNY VYPLÝVAJÍCÍ ZE STANOVISKA KRAJSKÉHO ÚŘADU JAKO NADŘÍZENÉHO ORGÁNU ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ UPLATNĚNÉHO K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘICHOVIC

SJ-II\*1

Pojem „zastavitelné území“ byl z textové části návrhu územního plánu Dobřichovic vyjmut a nadále ponechán v části odůvodnění. Došlo k úpravám grafické části za účelem zlepšení přehlednosti výkresů. Výkres základního členění a Výkres záboru půdního fondu byly navzájem zkoordinovány.

SJ-II\*2

Legendy byly upraveny.

SJ-II\*3

Pojem „Čára zastavitelného území“ byl nahrazen pojmem „Hranice zastavitelného území“.

SJ-II\*4

V záplavovém území Q100 vymezuje návrh ÚP Dobřichovice plochy pro bydlení: B3, B4, B6, B8, OU, C1. Vyjma některých ploch v B4 a B8, které se nacházejí za protipovodňovým valem železnice v blízkosti lokality V Luh, se inkriminované plochy nacházejí ve stabilizovaném zastavěném území na levém břehu Berounky.

V případě nové obytné zástavby a transformace stávající obytné zástavby v záplavovém území je stanoveno, aby podmínkou zástavby byla realizace protipovodňových opatření (viz Podmínky prostorového uspořádání – Doplnující podmínky stanovované pro funkční plochy B4 a B8). Zároveň bude muset každá změna dokončené stavby, či stavba nová, získat nutný souhlas vodoprávního úřadu se stavbou (podle §17 zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon).

SJ-II\*5

Funkční plocha S2 byla upravena tak, aby do hlavního využití byly zařazeny jen stávající kemp, tábořiště a vodohospodářské stavby, jimiž se upravuje vodní tok, které převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi nebo které jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, stavby pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod. Stávající objekty nelze dále rozšiřovat. Povoleny jsou jen udržovací práce na stávajících objektech.

SJ-II\*6

Podmínky využití funkčních ploch pro bydlení byly zpřesněny. Byl zaveden termín rodinný dům, řadový dům a bytový dům.

SJ-II\*7

Viz SJ-II\*4

SJ-II\*8

Podmínky využití funkčních ploch pro bydlení byly zpřesněny. Byl zaveden termín rodinný dům, řadový dům a bytový dům. Zároveň byla přidána samostatná plocha OV (Plochy občanského vybavení).

Z hlediska územního rozvoje je žádoucí, aby se v přiměřené míře mísilo bydlení s pracovními příležitostmi. Pro životaschopnost čtvrtí, které jsou v drtivé míře tvořeny právě a jen rodinnými domy, je dobré, když se v některých z nich objeví další způsoby využití, které jsou s bydlením slučitelné a které jej vhodně doplňují. Každá plocha je v územním plánu popsána tak, aby se stanovila míra omezení a nedocházelo k nadměrné zátěži vůči ostatním stavbám pro bydlení. Omezení je stanoveno podle různých ploch a lokálního významu maximální hrubou podlažní plochou, zastavitelností, procentem zeleně a dalšími parametry, které spolehlivě neumožní výstavbu nadměrných staveb, které by nepřiměřeně omezovaly své okolí. Tuto myšlenku sledovala již předešlá ÚPnSÚ, tento územní plán ji jen dále rozvíjí.

### III. POKYNY VYPLÝVAJÍCÍ Z PŘIPOMÍNEK OBCE, PRO KTEROU SE ÚZEMNÍ PLÁN POŘIZUJE, UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘICHOVIC

Pokyny se nestanovují. Obec, pro kterou se územní plán pořizuje, město Dobřichovice, neuplatnila k návrhu ÚP Dobřichovice žádné připomínky.

### IV. POKYNY VYPLÝVAJÍCÍ Z PŘIPOMÍNEK SOUSEDNÍCH OBCÍ UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘICHOVIC

Pokyny se nestanovují. Žádná ze sousedních obcí připomínky neuplatnila.

### V. POKYNY VYPLÝVAJÍCÍ Z PŘIPOMÍNEK PRÁVNICKÝCH OSOB UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘICHOVIC

SJ-V\*1

Pozemek p. č. 478/4 byl zařazen do ploch veřejných prostranství s předkupním právem s označením VP.1.

SJ-V\*2

Pozemky p. č. 3000/2, 3003, 3005 zatříděné z ploch CH na plochy UK. Pozemky p. č. 3000/1, 3006 zůstávají zatříděny do plochy ZM. Pozemky p. č. 3002 a 3004 jsou zařazeny do funkční plochy Uliční prostranství.

SJ-V\*3

Pozemek p. č. 581/1 byl zařazen do ploch s využitím S1.

### VI. POKYNY VYPLÝVAJÍCÍ Z PŘIPOMÍNEK FYZICKÝCH OSOB UPLATNĚNÝCH K NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘICHOVIC

SJ-VI\*1.1

Podmínky využití území a podmínky prostorového uspořádání funkčních ploch OU, C1, C2, B3 jsou upraveny. Plochy OU byly redukovány. Územní plán ale iniciuje transformaci ulice Pražská na městskou třídu. Proto jsou v důležitých uzlových bodech ponechány plochy IOUI – Plochy smíšené obytné - Obchodní ulice. V těchto místech je žádoucí podpořit potenciál městského charakteru veřejných prostranství. Úsek ulice Pražská mezi ulicemi Fügnerova a Ruská má díky své těsné návaznosti na centrum velký potenciál pro rozvoj a pro podpoření žádoucího městského charakteru podél ulice Pražská. Podobně, i když dnes ještě ne tak čitelné ambice, má i část ulice Pražská u vjezdu do sídla z východní strany. Hustší a živější zástavba by výrazně napomohla ke snížení periferního charakteru místa a následnému zklidnění dopravy na ulici Pražská. Tak ulice přestane být pouze průtahem města a dokáže se s dopravní zátěží lépe vyrovnat a profitovat z ní.

Regulativy využití území vychází z dosavadního územního plánu sídelního útvaru. Nový územní plán je třídí na využití hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné. Například plocha BC z ÚPnSÚ v přípustném využití umožňuje stavbu nejen rodinných domů, ale například i občanské vybavenosti, obchodních ploch a nerušivých provozoven. Nový územní plán původní využití přejímá a dále rozvíjí. Například v plochách bydlení je bydlení zaříděno do hlavního využití, občanská vybavenost do přípustného a plochy pro obchod a nerušivé provozovny služeb jsou většinou zařazeny do podmíněně přípustného využití za podmínky splnění maximální velikosti podlažní plochy.

Podmínky využití území a podmínky prostorového uspořádání funkčních ploch byly po společném jednání upraveny, například do podmínek využití území byl zaveden termín rodinný dům, řadový dům a bytový dům.

#### SJ-VI\*1.2

Řešení konkrétních parametrů uličních profilů je nad rámec územního plánu. Tato podrobnost náleží až regulačnímu plánu. Proto byl v kapitole C. Urbanistická koncepce, části 4. Podpora a rozvoj veřejných prostranství upraven text „Ulice Pražská a Tyršova – obchodní ulice“. Byla vypuštěna část textu o stromořadí a chodnicích. Umístění chodníků i stromořadí bylo ale prověřeno. Z hlediska prostorových limit je záměr reálný, komplikovanější je proveditelnost změn z hlediska investičních a majetkových. Do odůvodnění byly doplněny řezy ulicí Pražská, které ukazují, že umístění stromů a chodníků se do profilu je reálné (viz I.4.1 Dopravní infrastruktura, textová část odůvodnění).

V ulici Pražská byly plochy OU výrazně zredukovány (viz SJ-VI\*1.1)

ÚP Dobřichovice navrhuje územní rezervu pro R1 - Územní rezerva pro přeložku silnice III/115 10 včetně podjezdu, mimoúrovňového křížení železniční tratě a napojení lokality V Luhu, která významně zklidní ulici Tyršovu. Funkční plocha C2 napomůže ukotvení již dnes patrného a žádoucího městského charakteru v okolí vlakového nádraží a podpoří význam role, jakou nádraží v Dobřichovicích má.

#### SJ-VI\*1.3

Podmínka doplněna do kapitoly J. textové části návrhu ÚP Dobřichovice.

#### SJ-VI\*1.4

Bilance byly přepočteny a zapracovány do textové části odůvodnění ÚP Dobřichovice.

Oproti původní ÚPnSÚ byly zastavitelné plochy redukovány. Podmínky využití území a podmínky prostorového uspořádání funkčních ploch pro bydlení neinicují výrazné zahušťování. Podmínky prostorového využití jsou stanoveny na základě specifického charakteru dané lokality. Po společném jednání byl návrh ÚP Dobřichovic dále upraven a zpřesněn. Do podmínek využití území byl zaveden termín rodinný dům, řadový dům a bytový dům. Zároveň byly upraveny některé podmínky prostorového uspořádání ploch pro bydlení, například byl zaveden pojem maximální výška stavby. Do podkapitoly D.2.1 Zásobování pitnou vodou a do podkapitoly D.2.2 Kanalizace textové části návrhu ÚP Dobřichovice byla doplněna podmínka, že před výstavbou obytné a smíšené zástavby v zastavitelných plochách musí být vybudována pro budoucí zástavbu potřebná vodovodní a kanalizační síť.

#### SJ-VI\*1.5

Návrh územního plánu nově vymezuje funkční plochu OV (Plochy občanského vybavení). Do této plochy jsou zaříděny stávající pozemky veřejné občanské infrastruktury. Regulativy plochy OV jsou stanoveny tak, aby neomezovaly další žádoucí rozvoj.

Návrh vymezuje plochy OV (Plochy občanského vybavení), zároveň je ale žádoucí, aby se vybavenost dokázala promístit v běžné zástavbě. V návrhu územním plánu je navrženo rozproštění občanského vybavení téměř v celém zastavitelném území města. Plochy s rozdílným způsobem využití mají nastaveny rozdílné definice a přípustnost občanské vybavenosti od centra k okrajům města.

Jelikož byly zastavitelné plochy redukovány a nepředpokládá se nárůst obyvatel, bylo upuštěno od rozšíření ZŠ. Pozemek vedle školy je ponechán jako park. Pozemky diagnostického ústavu byly změny z OU a B3 na OV. Plocha Sokola byla zaříděna do plochy S1.

#### SJ-VI\*1.6

Účelem LBC 101 je ochránit cennou louku při břehu Berounky před výraznějšími zásahy. ÚP nijak nebrání rekreačnímu využití louky. V podmínkách pro plochy biocenter v části týkající se ploch ÚSES jsou stanoveny podmínky, které neodporují současnému využívání ploch LBC 101.

Po společném jednání bylo vymezení LBC 101 upraveno dle původního ÚPnSÚ.

#### SJ-VI\*1.7

Definice regulativu „zastavěnost“ a „procento zahrady“ byly upraveny. Ustanovení umožňující započtení neuzpevněných ploch nad podzemními podlažními do procent zahrady je vypuštěno. Tento regulativ bude dále ponechán jen v plochách C1 a to z důvodů umožnění výstavby domu s podzemními garážemi v centru města a tím napomoci snížit zatížení veřejných prostranství dopravou v klidu.

#### SJ-VI\*1.8

Obecná část kapitoly F. textové části návrhu ÚP Dobřichovice týkající se zastavěnosti, procenta zahrady a minimální velikosti pozemku byla přeformulována. Byly upraveny regulativy jednotlivých funkčních ploch.

#### SJ-VI\*1.9

Viz SJ-VI\*1.1

Do obecné části kapitoly F textové části návrhu ÚP Dobřichovice byla přeformulována část textu týkající se možného překročení prostorových regulativů pro budovy OV takto: „Prostorové regulativy mohou v odůvodněných případech přesáhnout budovy občanského vybavení - konkrétně kostel, školní budova, divadlo a objekty správy obce za předpokladu, že nepoškodí obraz města. U těchto budov musí být zřejmá využitelnost pro veřejnost.“

#### SJ-VI\*1.10

##### Prostorové regulativy C1 – Staré centrum

- a) Byl zaveden regulativ maximální výška budovy
- b) Navrhovaná maximální zastavěná plocha budovy byla zachována. Regulace je detailněji řešena platným regulačním plánem Centra města Dobřichovice.
- c) Navrhovaná maximální zastavěná plocha budovy byla zachována. Regulace je detailněji řešena platným regulačním plánem Centra města Dobřichovice. Povinnost přípravy na obchodní parter byla vyjmuta.
- d) Navrhovaná maximální zastavěná plocha budovy byla zachována. Regulace je detailněji řešena platným regulačním plánem Centra města Dobřichovice.
- e) Navrhovaná zastavěnost není měněna. Regulace je detailněji řešena platným regulačním plánem Centra města Dobřichovice.
- f) Příprava na obchodní parter byla z regulativu vyjmuta.
- g) ÚP nemá možnosti, jak tento problém reálně vyřešit.
- h) Návrh územního plánu nesnižuje parkové plochy. V centru nejsou prostorové možnosti na vymezení nových parkových ploch. Zvýšit bezpečnost pohybu dětí v okolí školy není reálně v moci územního plánu.
- i) Regulativy ÚP nesmí být přísnější, respektive musí umožňovat minimálně to, co dovoluje RP. ÚP a RP musí platit zároveň.
- j) Plochy Sokola byly přesunuty do S1.

#### SJ-VI\*1.11 (dle pokynu bod 12)

##### Prostorové regulativy C2 – Nové centrum

- a) Výstavba v této části je žádoucí pro rekultivaci prostoru okolo nádraží a posílení úlohy pravobřežní části Dobřichovic. Budoucí výstavba musí dodržet regulaci danou ÚP.
- b) Výstavba v této části je žádoucí pro rekultivaci prostoru okolo nádraží a posílení úlohy pravobřežní části Dobřichovic. Do cenné atmosféry vil na východní straně Brunšova nezasáhne; díky terénní konfiguraci a výškovým regulacím v C2.
- c) Návrh územního plánu nově rozlišuje mezi rodinným a bytovým domem. V plochách centra, ale nechává možnost umístění bytových domů. Nový bytový dům ale bude muset splnit prostorové regulativy územního plánu a SZ a jeho prováděcí vyhlášky (např. potřeba dopravy v klidu...).
- d) Velikost budovy nebyla měněna. Zároveň s tímto regulativem platí jak procento zastavěnosti, tak procento zahrady.
- e) Nádražní budova byla přidána do C2.

SJ-VI\*1.12 (dle pokynu bod 14)

Prostorové regulativy OU – Obchodní ulice

- a) Minimální velikost pozemku je stanovena na 800 m<sup>2</sup>
- b) Prostorová podmínka „minimální velikost pozemku“ reguluje vznik nových stavebních pozemků.
- c) Zastavění bylo sníženo na 40%
- d) Velikost budovy nebyla měněna. Zároveň s tímto regulativem platí jak procento zastavěnosti, tak procento zahrady.
- e) Byla stanovena max. výška budovy (12 m).
- f) Procento zahrady bylo zvýšeno na 40%.
- g) Příprava na obchodní parter byla zrušena.
- h) Plochy OU byly podél ulice Pražské (východ) zredukovány.
- i) Plochy OU byly podél ulice Pražské (východ) zredukovány.
- j) Navržené opatření OU naopak přispěje k přerodu, dnešní víceméně dopravní bariéry, v živou městskou ulici.
- k) Plochy s funkčním zatříděním OU byly redukovány. Povinnost přípravy na obchodní parter byla vyjmuta. Návrh ÚP nově rozlišuje mezi bydlením v rodinném domě a řadovém nebo bytovém domě. V ploše OU byla umožněna výstavba BD, z důvodů podpoření městského charakteru lokality.
- l) Příprava na obchodní parter byla zrušena.
- m) Orientace obytných místností do uličního prostranství byla zrušena
- n) Plochy OU byly redukovány. Byly ponechány ve významných uzlových bodech na ulici Pražská.

SJ-VI\*1.13 (dle pokynu bod 16)

Regulativy plochy B1

- a) Velikost budovy nebyla měněna, regulace je dostatečná. Zároveň s regulativem velikosti budovy platí jak procento zastavěnosti, tak procento zahrady.
- b) Řadové a bytové domy jsou opraveny na nepřipustné využití.
- c) Navržené výšky odpovídají charakteru okolní zástavby a nebyly tedy měněny. Byl přidán regulativ maximální výšky zástavby.
- d,e) Regulativ byl přeformulován. Minimální velikost pozemku je nově navržena na 2000 m<sup>2</sup>; s výjimkou zastavitelné plochy Z05, kde je min. velikost pozemku stanovena na 1500 m<sup>2</sup>. Minimální velikost pozemku nemusí být splněna jen v případě umístění nezbytné technické nebo dopravní infrastruktury.

Dle pokynu bod 17

Obecná část kapitoly F. textové části návrhu ÚP Dobřichovice týkající se zastavěnosti, procenta zahrady a minimální velikosti pozemku byla přeformulována. Byly upraveny regulativy jednotlivých funkčních ploch.

S výjimkou plochy B6 mají všechny plochy pro bydlení stanovenou minimální velikost pozemku. Tou se rozumí minimální výměra stavebního pozemku pro stavbu nebo soubor staveb. Soubor staveb jsou vzájemně související stavby, kde stavba hlavní vždy souvisí s funkčním určením stavebního pozemku a další stavby souboru staveb jsou buď podmiňující nebo doplňkové, které se stavbou hlavní svým účelem a umístěním souvisejí a které zabezpečují funkčnost stavby hlavní nebo doplňují základní funkci stavby hlavní (např. stavba ordinace u rodinného domu lékaře na jednom stavebním pozemku). Každá stavba nebo soubor staveb musí být umístěný na stavební pozemek o této minimální výměře a nesmí být ubíráno z požadované velikosti u staveb stávajících, ani jinak účelově manipulováno s dělením a scelováním pozemků.

Podmínky využití území a podmínky prostorového uspořádání funkčních ploch byly po společném jednání upraveny, například do podmínek využití území byl zaveden termín rodinný dům, řadový dům a bytový dům nebo prostorový regulativ maximální výška stavby.

SJ-VI\*1.14 (dle pokynu bod 18)

Regulativy plochy B2

- a) Byla stanovena max. výška budovy (14 m).
- b) Velikost budovy nebyla měněna. Zároveň s tímto regulativem platí jak procento zastavěnosti, tak procento zahrady.



- c) Bytové a řadové domy jsou navrženy jako nepřipustné.
- d) Zastavěnost změněna a navržena jednotně 20%.
- e) Návrh ÚP nenavrhuje měnit charakter ani využití pozemků v dané lokalitě. Nedojde tedy k přetížení stávající dopravní infrastruktury v místě.

Dle pokynu bod 19

Podmínky využití funkčních ploch pro bydlení byly zpřesněny. Byl zaveden termín rodinný dům, řadový dům a bytový dům.

SJ-VI\*1.15 (dle pokynu bod 20)

Regulativy plochy B3

- a) Bytové domy jsou navrženy jako nepřipustné.
- b) Velikost budovy nebyla měněna, regulace je dostatečná. Zároveň s regulativem velikosti budovy platí jak procento zastavěnosti, tak procento zahrady.
- c) Bytové domy jsou navrženy jako nepřipustné. Pozemek Dětského diagnostického ústavu změněn na funkční plochu OV.
- d) Minimální velikost pozemku zůstává 800 m<sup>2</sup>. Bytové domy byly zařazeny do nepřipustného využití.
- e) Bytové domy jsou navrženy jako nepřipustné. Pozemek Dětského diagnostického ústavu byl změněn na funkční plochu OV.
- f) Zastavěnost změněna a navržena jednotně 25%, procento zahrady změněno a navrženo jednotně 65%.
- g) Byly vypuštěny sporné body v technické infrastruktuře.
- h) Původní ÚPnSÚ rozlišuje zástavbu v okolí východní částí ulice Pražská na BC<sub>2</sub> a BC<sub>3</sub>. Kdy pro BC<sub>2</sub> je stanovena minimální velikost pozemku 900 m<sup>2</sup> a pro BC<sub>3</sub> 800 m<sup>2</sup>. Návrh územního plánu ale vzhledem k velmi podobnému charakteru zástavby po obou stranách ulice Pražská od tohoto členění ustoupil. Minimální velikost pozemku je proto stanovena na 800 m<sup>2</sup>.
- i) Není navržena regulace na minimální délku a šířku pozemků. Projektant to nepovažuje za účelné. V případě nového dělení pozemků musí vlastník splnit požadavky minimální velikosti pozemku.
- j) Zastavěnost navržena jednotně pro RD a ŘD 25%. Vyhoveno částečně.
- k) Navrženo 2+1NP. Odpovídá dnešnímu stavu. Nevyhověno.
- l) Navržená maximální zastavěná plocha budovy je 300 m<sup>2</sup> a budova nesmí v žádném směru překročit délku 25 m. Nevyhověno.
- m) Byla stanovena max. výška budovy (12 m).

Dle pokynu bod 21

Podmínky využití funkčních ploch pro bydlení byly zpřesněny. Byl zaveden termín rodinný dům, řadový dům a bytový dům.

Z návrhu ÚP byla vyjmuta vymezení vedení sítí technické infrastruktury. Tím došlo i k odstranění rozporů návrhu ÚP Dobřichovice s RP Dlouhý díl.

SJ-VI\*1.16 (dle pokynu bod 22)

Regulativy plochy B4

- a) Zastavěnost je snížena na 25%. Doplněna doplňující podmínka pro novou výstavbu „Nová obytná zástavba a transformace stávající obytné výstavby v záplavovém území je podmíněna realizací protipovodňových opatření.“
- b) Regulace je dostatečná. Navržená maximální zastavěná plocha budovy je 300 m<sup>2</sup> a budova nesmí v žádném směru překročit délku 25 m. Zároveň s těmito regulativy platí jak procento zastavěnosti, tak procento zahrady.
- c) Zástavba je procentem zastavěnosti a procentem zahrady regulována dostatečně. Byla doplněna společná část kapitoly F. textové částí návrhu ÚP Dobřichovice.
- d) Do obecné části kapitoly F bylo taxativně vyjmenováno, které stavby občanského vybavení mohou přesahovat regulativy.
- e) Návrh územního plánu nepřidává do záplavových oblastí žádné nové zastavitelné plochy. Funkční plocha S2 byla upravena. Do funkčních ploch, které jsou vymezeny v záplavových oblastech, byl přidán

doplňující regulativ: „Nová obytná zástavba a transformace stávající obytné výstavby v záplavovém území je podmíněna realizací protipovodňových opatření.“

- f) Podmínky využití funkční plochy S2 byly upraveny.

Dle pokynu bod 23

Viz SJ-II\*4 a SJ-II\*5

SJ-VI\*1.17 (dle pokynu bod 24)

Regulativy plochy B5

- a) Bydlení v BD je nově zaříděno do nepřipustného využití. ŘD a RD mají jednotnou zastavěnost a procento zahrady.
- b) Zastavěnost (40%) a procento zahrady (50%) navrženo jednotně pro ŘD a RD.
- c) Je stanoveno procento zahrady 50%. Zároveň byla upravena definice procenta zahrady. Byla vypuštěna ta část, která umožňovala započítávat do procenta zahrady i zeleň umístěnou na podzemních konstrukcích.

Dle pokynu bod 25

Podmínky využití funkčních ploch pro bydlení byly zpřesněny. Byl zaveden termín rodinný dům, řadový dům a bytový dům.

SJ-VI\*1.18 (dle pokynu bod 26)

Regulativy plochy B7

- a) Podél ulice Tyršova jsou do B7 zaříděny stávající domy určené k bydlení. Jedná se o stávající dopravní připojení objektů. Nová výstavba je možná jen pokud je zajištěn přístup na pozemek po komunikaci min. šíře 6,5 m pro jednosměrný provoz.
- b) Byl zaveden regulativ max. výška budovy (12 m).

Dle pokynu bod 27

Byla přidána doplňující podmínka pro novou zástavbu v ploše B7. Ta určuje, že nová zástavba je možná jen pokud bude zajištěn přístup na pozemek po komunikaci, která bude součástí veřejného prostranství o min. šíři, ta je při jednosměrném provozu 6,5 m a při obousměrném 8 m.

Územní plán neurčuje, kdo ponese náklady na zřízení zmiňované komunikace. Je ale obecnou praxí, že náklady na vybudování infrastruktury nutné pro realizaci záměru hradí investor daného záměru.

SJ-VI\*1.19 (dle pokynu bod 28)

Regulativy plochy UK

- a) Je navržen regulativ minimální velikost pozemku 2000 m<sup>2</sup> a nová výstavba bude možná jen pokud bude zajištěn přístup na pozemek přes veřejné prostranství o min. šíře 6,5 m pro jednosměrný provoz.
- b) Vznik 15 lůžek, obchodu nebo provozovny do 250 m<sup>2</sup> je podmíněn tím, že bude součástí stavby pro bydlení. Je tak umožněna drobná hospodářská a podnikatelská činnost.

Dle pokynu bod 29

Funkční plocha UK reguluje stávající objekty ve východní části obce mimo sídelní část města. Návrh ÚP neinicuje další rozvoj těchto izolovaných lokalit. Prostorové regulativy jsou stanoveny podle stávajícího charakteru zástavby. Dále viz SJ-VI\*1.19 (dle pokynu bod 28).

SJ-VI\*1.20 (dle pokynu bod 30)

Regulativy plochy CH

- a) Byl zaveden regulativ max. výška stavby (6 m).

SJ-VI\*1.21 (dle pokynu bod 31)

Regulativy plochy S1

- a) Přípustné využití umožňuje výstavbu pouze doplňkových staveb k stavbě hlavní.
- b) Sportovní plochy se speciálním povrchem se považují za zpevněné plochy, a proto je velmi komplikované stanovit procento zahrady. Plocha S1 je umístěna pouze na obecním pozemku stávající tělocvičny

a venkovního sportovního areálu, není zde tedy potřeba bránit nekoordinovanému rozvoji pozemku, ale naopak umožnit jeho změnu, která bude pro město přínosem.

c) Regulativ byl odstraněn.

Dle pokynu bod 32

Kapitola F. textové části návrhu územního plánu Dobřichovic byla přepracována (např. byl zaveden regulativ „maximální výška stavby“). Požadavek orientace obytných místností do uličního prostranství byl odstraněn.

SJ-VI\*1.22 (dle pokynu bod 33)

Regulativ plochy S2

- a) Pojem „rekreace“ byl vypuštěn. Regulativ odpovídá stávajícímu využití.
- b) Pojem „rekreace“ byl vypuštěn.
- c) Vyloučeno jakékoliv jiné využití než hlavní a přípustné, tedy i bydlení.

Dle pokynu bod 34

Viz SJ-II\*5

SJ-VI\*1.23 (dle pokynu bod 35)

Regulativy plochy VO3

- a) Využití plochy VO3 odpovídá způsobu využití dle stávajícího ÚPnSÚ.
- b) Vzhledem k charakteru lokality a způsobu využití je prostorová regulace pomocí procenta zastavění a procenta zahrady dostačující.
- c) BD a řadové RD byly doplněny do nepřipustného využití. Bydlení bylo zařazeno do podmíněného využití. Bydlení bude možné pouze v případech, pokud plocha obytných místností nepřekročí 50% celkové HPP stavby.

Dle pokynu bod 36

Viz SJ-VI\*1.23

SJ-VI\*1.24 (dle pokynu bod 37)

Regulativ plochy PR

- a) Byla opravena výkresová část a doplněny podmínky v kapitole K. týkající se ÚS1.
- b) Maximální zastavěnost byla stanovena na 50% a 30% zahrady.
- c) Nepřipustné využití bylo stanoveno.
- d) Vzhledem k funkčnímu zatřídění plochy je stanovování maximální výšky zástavby neúčelné.
- e) Podmíněné využití je podmíněno procentuálním zastoupením vůči hlavnímu využití. Sport byl přidán do přípustných využití.

Dle pokynu bod 38

Plocha PR (Plochy smíšené výrobní – Průmyslový areál) má stanovené hlavní využití a jasná pravidla, která umožní přípustnost podmíněně přípustného využití. Pro další rozvoj této plochy je nutné vypracovat územní studii, její podmínky jsou stanoveny v kapitole K textové části územního plánu Dobřichovic. Dále viz SJ-VI\*1.24.

SJ-VI\*1.25 a 1.26 (dle pokynu bod 39,40)

Návrh územního plánu zavádí termín rodinný, řadový a bytový dům. V odůvodnění územního plánu byl zpřesněn výpočet kapacit nových zastavitelných ploch. Návrh územního plánu navyšuje kapacity technické infrastruktury i dopravní infrastruktury. Zmiňovaná rezerva pro východní obchvat výrazně ulehčí centrální části města a díky zamýšlenému mimoúrovňovému vykřížení s železniční tratí i výrazně přispěje k plynulejší dopravě. Z tohoto důvodu není nutné se obávat zhoršení dopravní situace ve Všenorech.

SJ-VI\*1.27 (dle pokynu bod 41)

Regulativy ploch B2 a B7 byly opraveny, BD a řadové RD byly doplněny do nepřipustného využití.

Objekt č. p. 582, parc. č. 2955/2 je přístupný po ulici Na Vyhlídce, která je obousměrná. Parametry komunikace odpovídají charakteru okolní zástavby, tedy zástavbě tvořené rodinnými domy a rekreačními objekty. Komunikace je zároveň v majetku města Dobřichovice, není tedy nutné řešit případně majetkové spory pomocí nástroje veřejně prospěšných staveb. Návrh územního plánu zároveň navrhuje další napojení zmiňovaného objektu, a to z jižní strany na ulici Nová cesta.

Dle pokynu bod 42

Viz SJ-VI\*1.4, SJ-VI\*1.12 (dle pokynu bod 14), SJ-VI\*1.15 (dle pokynu bod 20).

SJ-VI\*1.29 (dle pokynu bod 43)

Byla doplněna definice bytové domu a řadového domu. Pojmy rodinný dům, stavební proluka a soubor staveb je používán stavebním zákonem.

SJ-VI\*1.30 (dle pokynu bod 44)

Použitý KN z roku 2015 byl aktualizován.

SJ-VI\*1.31 (dle pokynu bod 45)

Územní plán nemění zatřídění komunikací, reflektuje stávající stav. Přílišné zatížení centra města výhledově řeší umístěním územní rezervy R1 pro východní obchvat obce. Zatřídění ulic Randova a Jugoslávská do místních obslužných komunikací páteřních nijak nemění stávající kategorii. Jedná se o ulici místní obslužnou, tedy návrh ÚP nenavrhuje zvýšení automobilové zátěže. Navrhovaná hierarchizace místních obslužných komunikací má význam ryze koncepční. Má přispět k zlepšení orientace v místě a tím podpořit lepší pěší prostupnost.

Řešení dopravního značení v obci je mimo podrobnost řešení územního plánu.

SJ-VI\*1.32 (dle pokynu bod 46)

Návrh územního plánu stávající charakter Dobřichovic nelikviduje. Nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy, naopak je redukuje. Návrh ÚP zavedl pojem bytový, řadový a rodinný dům. Byla upravena kapitola F. a to jak společná část, tak regulace jednotlivých ploch.

SJ-VI\*1.33 (dle pokynu bod 47)

Návrh územního plánu stávající charakter Dobřichovic nelikviduje. Nenavrhuje žádné nové zastavitelné plochy, naopak je redukuje. Návrh ÚP zavedl pojem bytový, řadový a rodinný dům. Byla upravena kapitola F. a to jak společná část, tak regulace jednotlivých ploch.

Viz Kapitola A. a B. textové části odůvodnění návrhu ÚP Dobřichovice.

SJ-VI\*1.34 (dle pokynu bod 48)

Z návrhu ÚP bylo vyjmuta trasování technické infrastruktury.

SJ-VI\*1.35 (dle pokynu bod 49)

Návrh územního plánu stávající charakter Dobřichovic nelikviduje. V souvislosti s centrální částí je v souladu s platným regulačním plánem centra města. Regulative vycházejí z platného stávajícího plánu. Zmiňovaný venkovský charakter je v případě Dobřichovic diskutabilní. Návrh ÚP nenařizuje likvidaci žádných budov ani přestavbu ulic.

SJ-VI\*1.36 (dle pokynu bod 50)

Viz SJ-VI\*1.4

SJ-VI\*1.37 (dle pokynu bod 51)

Lokalita V Luhu je napojena jen ulicí Všenorská. Dopravní stavba D20 je navržena jako další dopravní propojení lokality.

SJ-VI\*1.38 (dle pokynu bod 52)

Návrh územního plánu redukuje zastavitelné plochy, které jsou zanesené v dnes platném územním plánu. Dále navrhuje nové krajinné úpravy, obnovuje cesty v krajině. Návrh ÚP nenavrhuje enormní zahuštění ani zvýšení počtu obyvatel. Regulativy vycházejí ze stávajícího územního plánu.

SJ-VI\*1.39 (dle pokynu bod 53)

Byla upravena a doplněna kapitola F. textové části návrhu územního plánu.

Dle pokynu bod 54

Regulativy plochy jsou navrženy tak, aby nedocházelo k nástavbám na stávající bytové domy ani k zahušťování. Zastavěnost je určena pro celou plochu B6, její hodnota odpovídá současnému stavu, není tedy umožněna další navýšení zástavby.

SJ-VI\*1.41 (dle pokynu bod 55)

Byla přepracována textová část odůvodnění návrhu ÚP Dobřichovice.

Dle pokynu bod 56

Územní plán stanovuje koncepci dopravní infrastruktury. Přeložka silnice II/115 není do návrhu územního plánu převzata. Přeložka není zakreslena v ZÚR, zároveň sousední obec Lety ve své platné územně plánovací dokumentaci s obchvatem II/115, který by navazoval na prověřovanou přeložku v Dobřichovicích, nepočítá. Nejednalo by se tedy o funkční přeložku, ale o dopravní okliku nevhodně umístěnou do volné krajiny, která by zvýšenou dopravní zátěží obce nevyřešila, jen posunula problém dál. Územní plán počítá s variantou zachování silnice II/115 ve stávající poloze a přizpůsobuje tomu využití přilehlých ploch v ulici Pražská. Ty by se, díky přeměně částí ulice Pražské na lokální centra, měla stát městskou ulicí, kde nové příčné vazby budou provoz na silnici přirozeně regulovat. Územní plán ale přejímá rezervu pro obchvat silnice III/115 10. Její realizace pomůže ke snížení dopravní vytiženosti centra města a ulice Tyršova. Územní plán dále vymezuje dopravní obsluhu nových zastavitelných ploch a podmínky pro novou zástavbu a zároveň stanovuje podmínky v případě zkapacitnění již zastavěných ploch.

SJ-VI\*2

Odůvodnění bylo doplněno. Viz bod 56 dle pokynu pořizovatele.

SJ-VI\*3

Řešení dopravních staveb D7, D8, D10, D11, D12 bylo doplněno o zdůvodnění v Subkapitole F.4.1. Doprava, textové části odůvodnění.

SJ-VI\*4

Plocha navrhovaného parkoviště byla zmenšena dle stávajícího stavu.

SJ-VI\*5

Podmínka orientace obytných a pobytových místností do uličního prostranství byla vyjmuta.

SJ-VI\*6

Stavby pro rodinnou rekreaci – Chaty a zahrádky (CH) zaznačeny barevnou plochou a označením písmenem „CH“. (zmíněné pozemky 2961/2 a 2962/2, dále pozemky 2976, 2977/2, 2955/6, 2955/7, 2955/8, 2955/9, 2955/10, 2955/11, 2955/12, 2955/13, 2955/14, 2955/15, 2955/16, 2955/17). Výkres je v souladu s legendou.

SJ-VI\*7

Byla doplněna kapitola 1.2 Vymezení pojmů v textové části návrhu ÚP Dobřichovice.

SJ-VI\*8

Plocha TI s návrhem VPS.E04 byla upravena tak, aby nebyl dotčen pozemek parc. č. 1826/9.

SJ-VI\*9

Část pozemku parc. č. 1904/2 byla začleněna do funkčního využití S2.

SJ-VI\*10

Sloupec „Etapa“ byl z tabulky vymezená zastavitelných ploch subkapitoly C.1 textové části návrhu ÚP Dobřichovice vypuštěn.

SJ-VI\*11

Pozemky parc. č. 218, 219, 220, 221, 222 zapracovány jako plocha OV. Pozemek parc. č. 225, plocha podél Karlického potoka, byl ponechán v ploše KZ.

SJ-VI\*12

Ilustrativní fotografie funkční plochy OV1 byla aktualizována.

SJ-VI\*13

Pěší propojení z ulice Svažná k ulici Strmá bylo vypuštěno.

SJ-VI\*14

Zpracováno. Pozemek parc. č. 1862/6 změněn na plochu ZK – zahrady ve volné krajině.

SJ-VI\*15

Využití pozemků 2961/1, 2962/2 a 2963/1 změněno na ZM, byla změněna hranice zastavěného území.

SJ-VI\*16

Zpracováno do textové části návrhu. Počet stávajících trafostanic byl opraven z 2 na 22. Počet návrhových trafostanic z 1 na 2.

SJ-VI\*17

Zpracováno částečně. Dopravní stavba D9 doplněna v textové části o regulaci minimální šíři 4 m.

SJ-VI\*18

- a) Nepřípustné využití pro stavby pro výrobu bylo doplněno,
- b) pojem „dopravní služby“ již není v návrhové části ÚP použit,
- c) byly doplněny a přeformulovány regulativy funkčních ploch,
- d) odstupy od hranic pozemku jsou stanoveny vyhláškou č. 501/2006 Sb.,
- e) nepřípustné využití bylo ve funkčních plochách přeformulováno.

SJ-VI\*19

Byla vymezena nová VPS/D.21 pro dopravní stavbu D14.

#### VII. POKYNY POŘIZOVATELE VYPLÝVAJÍCÍ ZE ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘICHOVIC A PROCESU JEHO POŘIZOVÁNÍ VE FÁZI SPOLEČNÉHO JEDNÁNÍ

SJ-VII\*1

Kapitola K textové části odůvodnění byla doplněna.

SJ-VII\*2

Zábory PUPFL byly přepracovány.

SJ-VII\*3

Zpracováno. Výkresy N.5, N.6, N.7 sloučeny do jednoho výkresu N.4 VÝKRES KONCEPCE TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY. Výkres N.3 VÝKRES KONCEPCE DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY ponechán samostatně pro větší přehlednost.

SJ-VII\*4

Zpracováno. V textové části návrhu byla slova „navrhuje“ nahrazena vhodnějšími (stanovuje, vymezuje, určuje). Slova „doporučuje“ se v textu návrhu nevyskytují. Slova „bude“ byla ponechána ve větách vyjadřujících budoucí stav.

SJ-VII\*5

Výkres N.3 KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY byl vyřazen.

SJ-VII\*6

Ortofotomapa nahrazena KN sousedních obcí.

SJ-VII\*7

Barevná výplň ploch veřejných prostranství byla změněna.

SJ-VII\*8

Výkres O.2 ŠIRŠÍ VZTAHY byl zaktualizován, s vazbami ZÚR Středočeského kraje.