NÁVRH ZPRÁVY O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBROVÍZ za období 2020 – 2026

dle § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon

návrh určený k projednání dle ustanovení § 88 až § 90
zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

schvalující orgán	Zastupitelstvo obce Dobrovíz
datum schválení	
číslo usnesení	
určený zastupitel	
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Karlštejnská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Bc. Petra Kocourková
podpis Bc. Petra Kocourková Digitally signed by Bc. Petra Kocourková Date: 2026.11.03 14:27:58 +01'00'	otisk úředního razítka:

OBSAH:

A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ

D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán Dobrovíz byl zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen "předchozí stavební zákon"). Územní plán Dobrovíz vydalo zastupitelstvo obce Dobrovíz formou opatření obecné povahy, územní plán nabyl účinnosti dne 17. 9. 2019 (dále jen "územní plán"). Změna č. 1 nabyla účinnosti 8. 6. 2022. Zpracovatelem Územního plánu Dobrovíz je Šindlerová - Felcman, pořizovatelem byl Obecní úřad Dobrovíz, Pražská 13, 252 61 Dobrovíz.

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z ustanovení § 106 a § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon"), kde je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté každé následující 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Ve smyslu tohoto ustanovení Městský úřad Černošice, odbor územního plánování jako úřad územního plánování, přistoupil ve spolupráci s určeným zastupitelem ke zpracování zprávy o uplatňování Územního plánu Dobrovíz v uplynulém období 2020 - 2026 (dále také jen „Zpráva").

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Obec Dobrovíz je sídlo v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní oblast Praha. Počet obyvatel se od doby vydání územního plánu v roce 2019 zvýšil o cca 1,2 % a je spíše stagnující (počet obyvatel k 31. 12. 2019 byl 563, počet obyvatel k 31. 12. 2025 je 570).
Správní území obce zahrnuje katastrální území Dobrovíz, rozloha území je cca 449,8 ha.

Vymezení zastavěného území:
Zastavěné území bylo v územním plánu vymezeno ke dni 30. 4. 2019. Zastavěné území bude při následující změně dle potřeby aktualizováno.

Základní koncepce rozvoje území kraje:
V územním plánu je stanovena následující koncepce rozvoje:

a) rozvoj bydlení, občanského vybavení a ekonomických aktivit koncentrovat do hlavního sídla obce Dobrovíz skládajícího se z jádrového obytného sídla Dobrovíz a k němu přiléhající výrobně-skladové zóny Dobrovíz;
b) prostorově oddělená sídla Žákův Mlýn a sídlo Na palpostu (na konci ulice Čs. armády) stabilizovat v jejich zastavěných územích a dále plošně nerozvíjet;
c) nezakládat na území obce žádná nová sídla;
d) vzájemně prostorově oddělovat jádrové obytné sídlo Dobrovíz a výrobně-skladovou zónu Dobrovíz, nepřipustit prolínání jejich zástavby a provozů;
e) zachovat venkovský charakter jádrového obytného sídla Dobrovíz, nepřipustit intenzifikaci zástavby doplňováním souborů bytových domů;
f) novou zástavbou koncentricky obalovat jádrové obytné sídlo Dobrovíz, zachovávat jeho koncentrické uspořádání a příznivé podmínky pěší dostupnosti občanského vybavení soustředěného centru sídla ze staveb pro bydlení; jádrové obytné sídlo Dobrovíz nerozšiřovat neúměrně plošně do volné krajiny;
g) dalším rozvojem výrobně-skladové zóny Dobrovíz neohrozit a nenarušit primární obytnou funkci obce Dobrovíz.

Územní plán stanovuje následující urbanistickou koncepci:

a) centrum a těžiště obce Dobrovíz rozvíjet na ose historická náves (křížení ulic Družstevní, Na Maninách a Kladenská) – Kladenská – Pražská – Brigádnická, v plochách smíšených obytných historického jádra (SH) a v navazujících plochách smíšených obytných venkovských (SV), a to podporou rozvoje občanského vybavení jako doplňkového k obytné funkci v centru obce;

b) rozvoj smíšených funkcí v plochách smíšených obytných historického jádra (SH) podřizovat struktuře a charakteru stávající historické zástavby Vesnické památkové rezervace Dobrovíz, vyvarovat se necitlivé snaze přizpůsobovat existující historické stavby novým požadavkům na jejich využití;

c) intenzitu obytné zástavby snižovat směrem k okrajům jádrového obytného sídla Dobrovíz, v plochách bydlení venkovského (BV) připustit menší odstupy staveb a větší podíl zastavěnosti pozemku, v plochách bydlení příměstského (BP) zachovávat výraznější podíl nezastavěných zahrad;

d) při rozvoji jádrového obytného sídla brát v úvahu budoucí potenciální navazující rozvoj ve vymezených plochách územních rezerv, jejichž využití může být v budoucnu připuštěno úpravou hranic hlukových ochranných pásem Letiště Praha/Ruzyně; s ohledem na budoucí využití ploch územních rezerv plánovat parcelaci zastavitelných ploch, jejich napojení i vedení sítí technické infrastruktury;

e) mezi jádrovým obytným sídlem Dobrovíz a výrobně-skladovou zónou Dobrovíz rozvíjet izolační pás s převažujícím podílem vzrostlé vegetace (zahrady, sady, parky apod.);

f) nivu Dobrovízského potoka chránit jako nejvýznamnější přírodní plochu v jádrovém obytném sídle Dobrovíz, podporovat pěší a cyklistické vazby mezi nivou potoka a obytným územím jádrového obytného sídla Dobrovíz a zajistit tak optimální dostupnost a využitelnost nivy potoka pro každodenní rekreaci obyvatel Dobrovíze; rekreační využití přitom nesmí ohrozit a narušit přírodní hodnoty nivy Dobrovízského potoka;

g) chránit a rozvíjet spojitý systém cest v krajině, zajišťovat komfort jejich uživatelů a jejich estetickou hodnotu ochranou a rozvojem doprovodných alejí či stromořadí;

h) zvyšovat prostupnost nezastavěného území na území obce a posilovat jeho ekologickou stabilitu;

i) areál Žákova Mlýna rozvíjet v rámci jeho zastavěného území, je připuštěna intenzifikace využití tohoto areálu a případný rozvoj občanského vybavení či jiných ekonomických aktivit, to vše při zachování jeho současných historických a architektonických hodnot.

Uvedené koncepce stanovené územním plánem jsou nadále aktuální. Rozvoj bydlení, občanského vybavení a ekonomických aktivit je soustředěn do hlavního sídla Dobrovíz a navazující výrobně-skladové zóny pro zachování kompaktní zástavby. Odloučená sídla jsou ponechána bez dalšího plošného rozvoje, aby nedocházelo ke srůstání obcí. Důraz je kladen na ochranu přírodních a krajinných hodnot, zejména nivy Dobrovízského potoka, zajištění prostupnosti krajiny a posilování ekologické stability území.

Přehled zastavitelných ploch pro bydlení a údaje o stavu jejich využití:
Územní plán vymezil 9 zastavitelných ploch určených jako plochy příměstského a venkovského bydlení.
Plochy příměstského bydlení umožňují kromě funkce bydlení využití pro občanské vybavení slučitelné s bydlením a nesnižujícím kvalitu prostředí a bydlení ve vymezené ploše.

Označení plochy	Využití	Výměra (ha)	Využito	K využití (ha)	Hodnocení
07-Z	BV – bydlení venkovské	0,6257	0 %	0,6257	Nevyužita
10-Z	BP – bydlení příměstské	0,4599	Cca 8,7 %	cca 0,4199	Částečně využita
12-Z	BP – bydlení příměstské	0,1001	0 %	0,1001	Nevyužita
13-Z	BP – bydlení příměstské	0,0800	Cca 100 %	0	Zcela využita
14-Z	BP – bydlení příměstské	0,2003	Cca 100 %	0	Zcela využita
15-Z	BP – bydlení příměstské	0,1726	0 %	0,1726	Nevyužita

17-Z	BP – bydlení příměstské	1,0087	Cca 8,4 %	0,9237	Částečně využita
18-Z	BP – bydlení příměstské	1,2989	0 %	1,2989	Nevyužita
19-Z	BP – bydlení příměstské	0,4794	Cca16,8 %	Cca 0,3989	Částečně využita
Celkem		**4,4256**	**Cca 11 %**	**Cca 3,9398**	

Zcela využity jsou plochy **13-Z a 14-Z**. Částečně využity jsou plochy **10-Z, 17-Z a 19-Z**. Plochy **07-Z, 12-Z, 15-Z a 18-Z** zůstávají podle aktuálního stavu katastru nemovitostí nezastavěné. U plochy 07-Z již proběhla parcelace.

Přehled ploch přestavby pro bydlení a údaje o stavu jejich využití:

Označení plochy	Využití	Výměra (ha)	Využito	K využití (ha)	Hodnocení
01-P	BV – bydlení venkovské	0,0440	0 %	0,0440	Nevyužita
02-P	BV – bydlení venkovské	0,0820	Cca 100 %	0	Zcela využita
03-P	BV – bydlení venkovské	0,0887	0 %	0,0887	Nevyužita
04-P	BV – bydlení venkovské	0,2545	0 %	0,2545	Nevyužita
05-P	BV – bydlení venkovské	0,0837	Cca 100 %	0	Zcela využita
06-P	BV – bydlení venkovské	0,0431	0 %	0,0431	Nevyužita
08-P	BV – bydlení venkovské	0,2580	0 %	0,2580	Nevyužita
11-P	BP – bydlení příměstské	0,0800	0 %	0,0800	Nevyužita
16-P	BP – bydlení příměstské	0,4640	0 %	0,4640	Nevyužita
Celkem		**1,3980**	**Cca 11,9 %**	**Cca 1,2323**	

Z devíti ploch přestavby určených pro bydlení jsou podle aktuálního stavu využity plochy **02-P a 05-P**. Ostatní plochy zůstávají nevyužité. U plochy **16-P** již proběhla parcelace, avšak bez realizace obytné zástavby.

Zastavitelné plochy jsou využívány pozvolna, rozvoj obce částečně probíhá i v zastavěném území. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v dostatečném rozsahu pro rozvoj obce v následujícím období.

Koncepce veřejné infrastruktury:

- Dopravní infrastruktura

Koncepce dopravní infrastruktury obce Dobrovíz je založena na stabilizaci a rozvoji stávající komunikační sítě s důrazem na zajištění dopravní dostupnosti a obslužnosti území. Územní plán respektuje dálnici D6 a vymezuje přímé napojení silnice III/0073 na mimoúrovňovou křižovatku EXIT 7 Jeneč. Navrženy jsou nové místní a účelové komunikace, obnovu historické cestní sítě a rozvoj pěších a cyklistických propojení za účelem zlepšení prostupnosti zastavěného území i volné krajiny. V oblasti železniční dopravy je respektována stávající síť tratě č. 121 Hostivice- Podlešín a vymezuje koridor pro železniční propojení Jenče s Letištěm Václava Havla Praha. V oblasti letecké dopravy je respektován stávající letištní areál a jsou vymezeny plochy pro prodloužení hlavní vzletové a přistávací dráhy.

Koncepce dopravní infrastruktury vyhovuje současným i výhledovým požadavkům obce.

- Technická infrastruktura

Koncepce technické infrastruktury je založena na rozvoji stávajících sítí a zařízení zásobování vodou, odvádění a čištění odpadních vod a zásobování energiemi. Nová zástavba je navržena k přednostnímu napojení na stávající infrastrukturu, přičemž srážkové vody mají být přednostně

zasakovány v mstě jejich vzniku. Územní plán stabilizuje čistírnu odpadních vod a stávající systém vodního hospodářství.

Koncepce technické infrastruktury vyhovuje současným i výhledovým požadavkům obce.

- Občanské vybavení

Koncepce občanského vybavení je založena na stabilizaci stávajících zařízení a podpoře jejich dalšího rozvoje. Nové občanské vybavení je přednostně směřováno do ploch občanského vybavení popřípadě smíšených obytných ploch nebo v ploch bydlení.

Koncepce občanského vybavení vyhovuje.

- Veřejná prostranství

Koncepce veřejných prostranství je založena na zachování a rozvoji soustavy veřejných prostranství zajišťujících prostupnost sídla a jeho propojení s okolní krajinou a sousedními obcemi. Územní plán stabilizuje stávající veřejná prostranství a plochy veřejné zeleně a vymezuje nové plochy pro obnovu historických cest, rozvoj pěších a cyklistických cest a vytvoření zelených pásů, zejména v návaznosti na nivu Dobrovízského potoka a historické jádro obce.

Koncepce veřejných prostranství vyhovuje.

V územní plán neobsahuje plochy, kde by bylo rozhodování podmíněno pořízením regulačního plánu nebo zpracováním územní studie. V období od vydání územního plánu nevznikla potřeba na doplnění podmínky zpracování územní studie nebo regulačního plánu.

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití, v členění na hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití včetně uvedení podmínek, nepřípustné využití. V plochách s možností umísťování staveb jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Rozsah stanovených podmínek je postačující pro rozhodování v území.

V územním plánu byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnění, jejich vymezení odpovídá ustanovením stavebního zákona. Možnost vyvlastnění pozemků nebo jejich částí pro tyto záměry zatím nebyla využita.

V územním plánu byly vymezeny plochy veřejných prostranství (PP01-PP03), pro které lze uplatnit předkupní právo. Podle nového stavebního zákona již na pozemky nelze uplatňovat předkupní právo, kapitolu H.2 územního plánu je tak při následující změně územního plánu nutno dát do souladu s platnými právními předpisy.

Ve sledovaném období nevyplynula potřeba na vymezení veřejně prospěšné stavby nebo opatření.

V územním plánu je obsažen výčet ploch změn v krajině, v uplynulém období nebyly realizovány navržené plochy změn v krajině, tyto budou i nadále součástí územního plánu.

B) PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ

Obec Dobrovíz má dle vyhodnocení vyváženosti územních podmínek (z vyhodnocení udržitelného rozvoje území) kladně hodnocené pilíře – silný sociální pilíř a hospodářský pilíř, slabší přírodní pilíř z důvodu zatížení hlukem z pozemní dopravy. Jedná se o obec s mírným nárůstem počtu obyvatel, s výrazným rozvojem výrobně skladovacích aktivit. Obec má přímé napojení na dálnici pro spojení s hl. m. Prahou, je plně vybavena technickou infrastrukturou. Obec má potenciál v přiměřeném rozvoji bydlení při současném zlepšení podmínek pro soudržnost obyvatel, tedy zajištění dalšího vybavení (MŠ, prostor pro setkávání) a v přiměřeném rozvoji ekonomických aktivit.

Dle vyhodnocení vyváženosti územních podmínek dosahují všechny tři pilíře kladného hodnocení. Nejlépe je hodnocen sociální pilíř, hospodářský pilíř zůstává stabilní. Relativně nejslabším je přírodní pilíř, který je negativně ovlivněn zejména zemědělským využíváním území, nízkou ekologickou stabilitou a dopravní zátěží. V rámci dalšího rozvoje je tedy vhodné vytvářet podmínky pro ochranu zemědělské půdy, zlepšování retenčních schopností krajiny a zajištění funkčnosti územního systému ekologické stability za účelem posílení přírodního pilíře.

Úplná aktualizace územně analytických podkladů vymezuje následující **problémy k řešení** v ÚP:

urbanistické závady
- srůstání obcí;

dopravní závady
- páteřní komunikace v zastavěném území s nevyhovující pěší dopravou, chybí přímé pěší a cyklo propojení s Prahou a okolo letiště;
- nízká hustota cestovní sítě;

hygienické závady
- hluk z letiště, hluk z letecké dopravy v leteckých koridorech;

ohrožení území například povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy
- nízká průměrná potenciální retence;
- ohrožení povodněmi – oraná údolní niva;
- ohrožení větrnou erozí;

NEGATIVA, hrozby a rizika související s nevyvážeností územních podmínek udržitelného rozvoje území
- pro hospodářský rozvoj
- pro soudržnost společenství obyvatel území
    - málo vodnaté území - koncepce rozvoje s ohledem území s málo vodnatými toky (problémy spojené s likvidací splašků)
    - nedostatečné možnosti pro každodenní rekreaci - navrhnout podmínky pro dovybavení obcí o volnočasové aktivity

Problémy uvedené v územně analytických podkladech jsou v platném územním plánu řešeny v rámci jednotlivých koncepcí, s propisem do vymezených ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek využití jednotlivých ploch. V rámci vyhodnocení ÚAP není v obci Dobrovíz evidován žádný nový problém k řešení v územně plánovací dokumentaci.

C) VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘAZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ

Politika územního rozvoje
Politika územního rozvoje České republiky (dále také „PÚR“) byla schválena vládou České republiky, usnesením ze dne 20. 7. 2009, v současné době je PÚR ve znění platných aktualizací a změn.
Podle Politiky územního rozvoje České republiky, ve znění účinných aktualizací a změny (PÚR ČR), je území obce Dobrovíz součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní oblast Praha a současně jako součást specifických oblastí – SOB9, SOB10 a SOB11.
Specifická oblast SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Pro specifickou oblast SOB9 byla stanovena kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území

a úkoly územního plánování, v nich mj. ukládá pro řešení problematiky sucha využívat zejména územní studie krajiny.
Specifická oblast SOB10, která se zabývá příspěvkem ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie z energie slunečního záření. V rámci oblasti je třeba vymezení ploch s lokálním významem pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie, prověřit možnosti umístění fotovoltaiky v zastavěném území a v plochách dopravní a technické infrastruktury a jejich blízkém okolí či plochách výroby a skladování.
Specifická oblast SOB11, která se zabývá příspěvkem ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie z větrné energie. V rámci oblasti je třeba vymezení ploch s lokálním významem pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie.

V následující změně územního plánu je třeba doplnit požadavky vyplývající z polohy ve Specifické oblasti, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem SOB9 a prověřit vymezení ploch s lokálním významem pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie v rámci požadavků ze specifických oblastí SOB10 a SOB11.

Územní rozvojový plán

První Územní rozvojový plán vydala vláda České republiky usnesením č. 581/24 dne 28. 8. 2024 formou opatření obecné povahy. V souladu s ustanovením § 319 odst. 5 stavebního zákona nebyl první Územní rozvojový plán závazný pro rozhodování v území a další změny v území.

Změna č. 1a Územního rozvojového plánu nabyla účinnosti 18. 7. 2026 a je závaznou pro rozhodování v území.

Změna č. 2 Územního rozvojového plánu nabyla účinnosti 25. 8. 2026.

Územní rozvojový plán na území obce Dobrovíz vymezuje Novou paralelní a přistávací dráhu (VPD), vzletové a přibližovací prostory (VPP) letiště Praha-Ruzyně včetně souvisejících odbavovacích kapacit, modernizace zázemí a bezpečnosti provozu letiště jako veřejně prospěšnou stavbu s označením DL01 a Konvenční železniční spojení v úsecích Praha-letiště Praha-Ruzyně; Praha-Kladno jako veřejně prospěšnou stavbu s označením DD27.
Územní plán Dobrovíz vymezení ploch pro rozvoj Letiště Václava Havla obsahuje. V následující změně územního plánu je třeba prověřit rozsah vymezení záměrů z platného územního rozvojového plánu.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
V současné době pro území Středočeského kraje platí Zásady územního rozvoje Středočeského kraje v platném znění (dále jen "ZÚR SK"). ZUR SK upřesňují rozvojovou oblast OB1 Metropolitní oblast Praha, obec Dobrovíz potvrzují jako součást této rozvojové oblasti. Jedná se o území ovlivněné dynamikou hlavního města Prahy, v těchto oblastech z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a republikového významu existují zvýšené požadavky na změny v území. Územní plán respektuje, že území obce Dobrovíz je součástí krajiny polní O01.
Dle ZÚR zasahují na území obce Dobrovíz následující plochy a koridory pro umístění staveb a opatření republikového a nadmístního významu, vymezené jako koridory pro veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření:

- biocentrum RC 1844 – Hostouň
- biokoridor RK 1141 – Hostouň – RK 6009
- biokoridor RK 1142 – Břevská Rákosina - Hostouň
- biokoridor RK 6009 – Dolanský Háj – Kalingrův mlýn
- koridor D208 – Koridor železniční tratě č. 120: úsek Jeneč – Letiště Václava Havla Praha
- plocha D300 – Plocha rozvoje Letiště Václava Havla Praha

Územní plán Dobrovíz obsahuje upřesněná veřejně prospěšná opatření a veřejně prospěšné stavby z platných Zásad územního rozvoje.

Územní studie krajiny
Územní studie krajiny ORP Černošice z 12/2019 zařazuje obec Dobrovíz do krajinných okrsků KO 03 Zákolanský potok, KO 07 Letiště a KO 08 Zápraží. Územní studie navrhuje na území obce Dobrovíz mj. opatření pro zlepšení vodního režimu, ochranu před vodní a větrnou erozí a zlepšení prostupnosti krajiny.

Zjištění a závěry vyplývající z Územní studie krajiny ORP Černošice budou zohledněny ve změně územního plánu v souvislosti se zapracováním požadavků vyplývajících z PÚR ČR.

D) VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI

Ve sledovaném období nebyly zjištěny žádné nepředpokládané negativní dopady na udržitelný rozvoj území, které by měly vliv na řešení Územního plánu Dobrovíz.

E) VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

S účinností od 1. 1. 2023 je na základě změny příslušných právních předpisů pro územně plánovací dokumentaci stanoven požadavek zpracování vybraných částí územního plánu a předání dat v jednotném standartu územně plánovací dokumentace. Stávající Územní plán Dobrovíz jednotnému standardu neodpovídá, převedení územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace dle aktuálních právních předpisů bude předmětem následující změny územního plánu Dobrovíz.

Z vyhodnocení uplatňování územního plánu nevyplynula v současné době potřeba pořízení změny územního plánu ani nového územního plánu. Zjištěné skutečnosti uvedené v této zprávě představují podněty k prověření a případnému zohlednění při budoucí změně územního plánu. Součástí zprávy proto není návrh zadání změny územního plánu.

Pořizovatel navrhuje obci v budoucnu pořídit změnu územního plánu Dobrovíz dle aktuální verze jednotného standardu územně plánovací dokumentace, ve které budou zohledněny zjištěné skutečnosti uvedené pod písmeny A až D, tedy uvedené problémy vyplývající z uplatňování územního plánu a z výše uvedené Politiky územního rozvoje, nadřazené územně plánovací dokumentace a územně analytických podkladů. Dále pořizovatel navrhuje prověřit změnu plochy územní rezervy s označením 02-R na bydlení dle obdržených podnětů.

F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Podněty na změnu územního plánu, které Obec Dobrovíz obdržela v uplynulém období:

1. Podnět vlastníka pozemku **parc. č. 51** v k. ú. Dobrovíz, ve kterém žádá změnu ve vymezení pozemku na plochu pro bydlení. Součástí podnětu je vyjádření Letiště Praha a. s. a ŘLP ČR

s. p. k pozemkům parc. č. 46/3, 46/4, 50/1, 51, 513, 58/30, k. ú. Dobrovíz. (B – ochranné hlukové pásmo). Záměrem je výstavba 2 rodinných domů.

2. Podnět vlastníka pozemku **parc. č. 53** v k. ú. Dobrovíz, ve kterém žádá změnu ve vymezení pozemku na plochu pro bydlení. Záměrem je stavba rodinného domu.

Pozemky parc. č. 51 a 53, k.ú. Dobrovíz, se z větší části nachází v ploše územní rezervy pro bydlení BV s označením 02-R o velikosti cca 1,4 ha, částečně jsou vymezeny v ploše ZV – veřejná zeleň (plocha 47b-Z), na pozemcích je z části vymezena plocha veřejného prostranství PV (plocha 34b-Z). Jedná se o pozemky nacházející se ve stejné lokalitě, vzájemně na sebe nenavazují. Součástí podání jednoho z podnětů bylo i kladné vyjádření související s umístěním staveb pro bydlení za podmínky splnění hygienických limitů hluku v lokalitě územní rezervy v ochranných hlukových pásmech letiště. Územní plán vymezuje cca 3,9 ha dosud nevyužitých zastavitelných ploch pro bydlení, ze sledovaného vývoje počtu obyvatel vyplývá, že rozsah ploch je z hlediska stávajících podmínek přiměřený. Případnou změnu na výše uvedených pozemcích na plochu bydlení pořizovatel doporučuje v následující změně územního plánu prověřovat zejména s ohledem na veřejné zájmy, ochranu kulturních hodnot a podhledového horizontu historického sídla Dobrovíz a potřebu nových zastavitelných ploch pro bydlení. Prověření změny pozemků do bydlení je vhodné provést v rámci ucelené části územní rezervy 02-R, popřípadě plochy jako celku.

G) PODNĚT NA ZMĚNU NADŘAZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Neuplatňují se žádné požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, Územního rozvojového plánu nebo Politiky územního rozvoje ČR.