



# ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘICHOVIC

**TEXTOVÁ ČÁST**  
**Úplné znění po změně č. 1**

DATUM 09/2025

Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o.  
162 00 Praha 6 Cukrovarnická 46  
[www.phap.cz](http://www.phap.cz)

## Základní údaje o územním plánu

<b>Objednatel:</b>	město Dobřichovice Vítova 61, 252 29 Dobřichovice
<b>Pořizovatel:</b>	Městský úřad Dobřichovice Vítova 61, 252 29 Dobřichovice
<b>Výkonný pořizovatel:</b>	PRISVICH, s.r.o. Nad Orionem 140, 252 06 Davle  kvalifikovaná osoba: Ing. Ladislav Vích T: 241 444 053 E: vich@prisvich.cz
<b>Zhotovitel:</b>	Pavel Hnilička Architects+Planners, s.r.o. Cukrovarnická 46, 162 00 Praha 6 T: 233 344 575 E: info@phap.cz W: www.phap.cz
<b>Projektant:</b>	Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur / autorizace ČKA 03 126
<b>Autorský kolektiv:</b>	Ing. arch. Pavel Hnilička, Dipl. NDS ETHZ in Architektur / koordinace, architektura, urbanismus  Ing. arch. Daniela Šteflová / architektura, urbanismus  Ing. arch. Jana Kafková / architektura, urbanismus  Ing. arch. Lucie Cutáková / architektura, urbanismus  Ing. Josef Filip / doprava  Ing. Petr Hrdlička / městské inženýrství  Ing. Jan Dřevíkovský / příroda a krajina

## Základní údaje o Změně č. 1 územním plánu

<b>Objednatel:</b>	Město Dobřichovice IČO 00241181
<b>Pořizovatel:</b>	Městský úřad Dobřichovice Vítova 61, 252 29 Dobřichovice
<b>Zástupce pořizovatele:</b>	Ing. Ladislav Vich PRISVICH, s.r.o. IČO 27101053
<b>Zhotovitel:</b>	Ing. Václav Jetel IČO 71672494
<b>Projektant:</b>	Ing. Václav Jetel, Ph.D. autorizovaný architekt pro územní plánování - ČKA 3541
<b>Autorský kolektiv:</b>	Ing. Václav Jetel, Ph.D. Ing. arch. Gloria Abu Zummarová Ing. Matěj Mach

# OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ÚP DOBŘICHOVIC

SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK .....	5
A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ .....	6
B. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE .....	6
C. URBANISTICKÁ KONCEPCE .....	6
C.1 Vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a systému sídelní zeleně .....	8
D. KONCEPCE VEŘEJNÉ INFRASTRUKTURY .....	10
D.1 Doprava .....	10
D.1.1 Dopravní stavby .....	10
D.1.2 Doprava v klidu .....	10
D.1.3 Železniční doprava .....	11
D.2 Technická infrastruktura .....	12
D.2.1 Vodní režim v území .....	12
D.2.2 Kanalizace .....	12
D.2.3 Energetika .....	13
D.3 Občanské vybavení .....	13
D.4 Veřejná prostranství .....	13
E. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY .....	14
E.1 Územní systém ekologické stability (ÚSES) .....	14
E.2 Prostupnost krajiny .....	14
E.3 Protierozní opatření .....	15
E.4 Ochrana před povodněmi .....	15
E.5 Rekreace .....	15
F. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ .....	16
F.1 Vymezení pojmů regulativů .....	16
F.2 Překryvné funkce .....	18
F.2.1 Podmínky pro plochy prvků ÚSES .....	18
F.2.2 Území se specifickými podmínkami .....	19
F.2.3 Plochy zástavby na lesních pozemcích a pozemky, ve kterých možno žádat o vyjmutí z PUPFL .....	19
F.3 Plochy s rozdílným způsobem využití: .....	20
BV  PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ .....	21
BI.1  PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – VILY NA VELKÝCH POZEMCÍCH .....	22
BI.2  PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – DOMY VE SVAHU .....	22
BI.3  PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – ZAHRADNÍ ČTVRŤ .....	23
BI.4  PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – DOMY V LUHU .....	25
BI.5  PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA .....	26
BI.7  PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – DOMY V LESE .....	27
BI.8  PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – BYDLENÍ A CHATY V LUHU .....	28
BH  PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ HROMADNÉ .....	29
RI  PLOCHY REKREACE – rekreace individuální .....	29
RH  PLOCHY REKREACE – REKREACE HROMADNÁ .....	31
OU  PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ .....	31
OS  PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT .....	33
PU  PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ .....	33
ZP  PLOCHY ZELENĚ – ZELEŇ parková a parkově upravená .....	34
ZZ  PLOCHY ZELENĚ – ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ .....	34
ZK  PLOCHY ZELENĚ – ZELEŇ KRAJINNÁ .....	35
SM  PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ .....	36
SC.1  PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ .....	37
SC.2  PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ .....	38
DD  PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA drážní .....	39
TU  PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ .....	39
HU.1  PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – smíšené výrobní VŠEOBECNÉ – VÝROBA A OBCHOD U ŘEKY .....	41
HU.2  PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – smíšené výrobní VŠEOBECNÉ – VÝROBA A OBCHOD .....	41

HU.3  PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – smíšené výrobní VŠEOBECNÉ – VÝROBA A OBCHOD S BYDLENÍM .....	42
WU  PLOCHY VODNÍ A VODHOSPODÁŘSKÉ – Vodní a vodohospodářské všeobecné .....	44
AP  PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – orná půda .....	45
AL  PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – trvalé travní porosty .....	45
AX  PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – zemědělské jiné .....	46
LU  PLOCHY LESNÍ – LESNÍ všeobecné .....	46
G. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI .....	77
G.1 Veřejně prospěšná opatření .....	77
G.2 Veřejně prospěšné stavby .....	77
G.3 Asanace .....	77
H. KOMPENZAČNÍ OPATŘENÍ PODLE ZÁKONA O OCHRANĚ PŘÍRODY A KRAJINY, BYLA-LI STANOVENA..	78
I. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV .....	78
J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE .....	78
K. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO VYDÁNÍM REGULAČNÍHO PLÁNU .....	79
L. VYMEZENÍ ARCHITEKTONICKY VÝZNAMNÝCH STAVEB NEBO URBANISTICKY VÝZNAMNÝCH CELKŮ ..	79
M. VYMEZENÍ DEFINIC POJMŮ .....	80

## **OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI ÚP DOBŘICHOVIC**

I.A	VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ (1:5000)
I.B	HLAVNÍ VÝKRES (1:5000)
I.C	VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ (1:5000)

## Seznam použitých zkratk

RP - regulační plán  
BC - biocentrum  
BK - biokoridor  
BPEJ - bonitovaná půdně ekologická jednotka  
ČOV – čistička odpadních vod  
EO – počet ekvivalentních obyvatel  
EVL – evropsky významná lokalita  
IP - interakční prvek  
k. ú. – katastrální území  
KZ – koeficient zeleně  
LBC – lokální biocentrum  
LBK – lokální biokoridor  
MŽP – Ministerstvo životního prostředí  
NRBC – nadregionální biocentrum  
NRBK – nadregionální biokoridor  
ORP - obec s rozšířenou působností  
PUPFL – pozemky určené k plnění funkce lesa  
PÚR – Politika územního rozvoje České republiky, 2008  
Q100 – výška hladiny při stoleté vodě  
RD – rodinný dům  
STG - soubor typů geobiocenů  
TS – transformační stanice  
TTP – trvalý travní porost  
ÚAP – Územně analytické podklady  
ÚSES – Územní systém ekologické stability  
VDJ – vodojem  
VN – vysoké napětí  
VPO – veřejně prospěšné opatření  
VPS – veřejně prospěšná stavba  
ZÚR – Zásady územního rozvoje  
ZPF – zemědělský půdní fond

# A. Vymezení zastavěného území

Zastavěné území je vyznačeno čarou v grafické části územního plánu aktuální k 28. 6. 2024, podkladem je katastrální mapa, jejíž aktuální stav byl předán ke dni 28. 6. 2024.

# B. Základní koncepce rozvoje území obce

Zastavitelná plocha obce na jihu města sahá až k hranici přírodního parku Hřebený, na východní straně město srůstá se sousedními Všenory podél ulice Krajníkova. Břehy Berounky jsou ponechány nezastavitelné. Na levém břehu tvoří sídlo kompaktní tvar, jen v severní části katastrálního území se nacházejí izolované usedlosti v krajině a na západě průmyslový areál.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území na severu a východě sídla. Rozvoj fragmentů zástavby oddělené od hlavního zastavěného území je potlačen.

Hodnoty urbanistické představují především území městského jádra se zámekem, vilová zástavba na Brunšově a dobře vymezená síť základních ulic. Urbanistické hodnoty jsou chráněny a rozvíjeny vymezením ploch s rozdílným způsobem využití a k nim vztaženým regulativům způsobu využití a prostorovým regulativům.

Hodnoty krajinné reprezentují především zalesněné horizonty města – CHKO Český kras a přírodní park Hřebený a řeka Berounka. Hodnoty krajinné jsou chráněny a rozvíjeny vymezením ploch s rozdílným způsobem využití pro nezastavitelné území a jasným vedením hranice zastavěného území a zastavitelných ploch.

# C. Urbanistická koncepce

Hlavní ideu územního plánu lze shrnout do pěti základních témat:

1. Město na řece s vilovou zástavbou
2. Ochrana volné krajiny
3. Rozvoj směrem dovnitř města v rámci daných hranic
4. Podpora a rozvoj veřejných prostranství
5. Možnost práce v místě bydliště

## 1. Město na řece s vilovou zástavbou

Dobřichovice jsou charakteristické svou polohou na řece Berounce a vilovou zástavbou. 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. Vilovou zástavbu vhodně doplňuje lokalitami pro obchod a služby po vzoru zahradních měst. Vedle rozvolněné vilové zástavby by tím mělo docházet k žádoucímu lokálnímu mírnému zahuštění zástavby a promíchání způsobu využití v jádru města.

## 2. Ochrana volné 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. Vzhledem k poloze Dobřichovic v pražské aglomeraci je v nezastavitelném území kladen důraz na rekreační potenciál. Územní plán navrhuje místa, kde je vhodné propojit obytné oblasti s okolní přírodou a umožnit lepší prostupy do přilehlých lesů či otevřené krajiny. S tím souvisí také doplnění chybějících cest v zastavitelném území např. pěšina podél Karlického potoka nebo pěšina po severní hranici města.

## 3. Rozvoj směrem dovnitř města v rámci daných hranic

V době překotné urbanizace a zrychlené zástavby polí a luk je téma vedení hranice sídla (hranice zastavěného území a zastavitelných ploch) nejdůležitějším úkolem územního plánu. V územním plánu je snaha maximálně zachovat současnou rozlohu sídla, hranice je pouze na několika málo místech mírně adjustována za účelem dosažení kompaktního tvaru sídla. Rozvoj sídla je směřován dovnitř, k zaplnění rezerv v zastavitelném území a k zintenzivnění zástavby v centrálních částech města.

#### 4. Podpora a rozvoj veřejných prostranství

Rozvoj veřejných prostranství je v územním plánu stanoven podle míry a způsobu využití zastavěných ploch, které je vymezují.

##### *Centrum*

Nejstarším veřejným prostranstvím Dobřichovic je západní část ulice 5. května zakončená malým náměstím před statkem. Na křížení ulic 5. května a Palackého se postupně formuje nové náměstí, obklopené veřejnou vybaveností. Tato dvě prostranství lze považovat za nejvýznamnější v Dobřichovicích a oblast, která je obklopuje, za městské centrum. Na severu k této oblasti přímo přiléhá ulice Pražská, nejrušnější ulice Dobřichovic, která do města přivádí mnoho návštěvníků. Průjezd Pražskou ulicí přitom nedává v tomto úseku žádnou známku o tom, že se jedná o centrum Dobřichovic. Místo působí velmi periferně a naprosto zaměnitelně s jakýmkoli jiným místem v pražské aglomeraci. Územní plán proto navrhuje rozšířit městské centrum o oblast podél části ulice Pražská v těsné návaznosti na centrum města a u vstupu do sídla.

##### *Nové centrum – oblast nádraží*

Nádraží je velmi silným magnetem a tomu by se mělo uzpůsobit i jeho okolí. Je to de facto „stanice metra“ či „S-bahn“. Územní plán posiluje intenzitu využití oblasti kolem nádraží. Intenzita využití nemusí být nutně pouze stavební, ale rozumí se jí také způsob užívání veřejných prostranství. Intenzity se promítají do regulativů plánu.



Obr 1. Stanice jako magnet. Nádraží je velmi silným magnetem a tomu by se mělo uzpůsobit i jeho okolí. Je to de facto „stanice metra“ či „S-bahn“. Za 25 minut je cestující z Dobřichovic pohodlně v centru Prahy.

##### *Ulice Pražská a Tyršova - obchodní ulice*

Ulice Pražská a Tyršova jsou dopravně nejvytíženějšími ulicemi Dobřichovic. Jsou páteřními ulicemi města a v současnosti po nich projíždí i velká část tranzitní dopravy. Dopravní zátěž lze chápat také pozitivně jako zdroj života místa. Územní plán stanovuje proměnit části obou ulic na městské

obchodní třídy a napomoci k tomu, aby se na těchto prostranstvích chodec cítil bezpečně, příjemně a intenzivněji je využíval.

## 5. Možnost práce v místě bydliště

Město Dobřichovice má výraznou vazbu na hl. m. Prahu. Územní plán nastavuje způsob využití budov tak, aby se v přiměřené míře umožnila práce v místě bydliště a Dobřichovice se neproměnily v lokalitu pro pouhé bydlení zcela závislou na Praze. Pro vyvážený rozvoj města nastavuje územní plán podmínky pro rozvoj obchodu a služeb a drobné výroby, která nenaruší převažující obytný charakter území.

## C.1 Vymezení zastavitelných ploch, transformačních ploch a systému sídelní zeleně.

### VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

Územní plán vymezuje následující zastavitelné plochy, vyznačené v grafické části:

Označení plochy	Index typu plochy	Typ plochy dle vyhl. č. 157/2024 Sb.	Název zastavitelné plochy	Výměra (ha)
Z.1	BI.3	Plochy bydlení – bydlení individuální – zahradní čtvrt	Dobřichovice - sever	0,27
Z.2	BI.3	Plochy bydlení – bydlení individuální – zahradní čtvrt	Souběžná	0,63
Z.3	BI.3	Plochy bydlení – bydlení individuální – zahradní čtvrt	Dlouhý díl	6,75
Z.4	TU	Plochy technické infrastruktury – technická infrastruktura všeobecná	Topolová	0,18
Z.5	BI.1	Plochy bydlení – bydlení individuální – vily na velkých pozemcích	Plzeňka	1,67
Z.6	BI.7	Plochy bydlení – bydlení individuální – domy v lese	Nová cesta	0,39
Z.7	TU	Plochy technické infrastruktury – technická infrastruktura všeobecná	Rozvodna VVN	1,38
Z.8	RH	Plochy rekreace – rekreace hromadná	Tyršova 1	0,18
Z.9	RI	Plochy rekreace – rekreace individuální	Tyršova 2	0,04
Z.10	HU.2	Plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní všeobecné – výroba a obchod	Dlouhý díl	0,06
Z.11	HU.3	Plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní všeobecné – výroba a obchod s bydlením	Dlouhý díl	0,52
Z.12	SM	Plochy smíšené obytné – smíšené obytné městské	Souběžná	0,56
Z.13	PU	Plochy veřejných prostranství – veřejná prostranství všeobecná	Souběžná	0,19
Z.14	HU.2	Plochy smíšené výrobní – smíšené výrobní všeobecné – výroba a obchod	Souběžná	0,12

## TRANSFORMAČNÍ PLOCHY

Územní plán vymezuje následující transformační plochy, vyznačené v grafické části:

Označení plochy	Index typu plochy	Typ plochy dle vyhl. č. 157/2024 Sb.	Výměra (ha)
T.1	ZK	Plochy zeleně – zeleň krajinná	0,23
T.2	ZZ	Plochy zeleně – zeleň zahradní a sadová	0,35

## SYSTÉM SÍDELNÍ ZELENĚ

Systém sídelní zeleně je vyznačen na hlavním výkresu pomocí ploch s rozdílným způsobem využití (viz dále kapitola F).

V územním plánu je navrženo doplnit stromořadí podél cest do volné krajiny.

V zastavitelné ploše Z.3 je stanovena podmínka umístění náměstí s parkem, mezi navrhovanými pozemními komunikacemi D1, a to mezi úseky ulice Březová, v šíři mezi 20 - 32 metrů.

# D. Koncepce veřejné infrastruktury

## D.1 Doprava

V dopravní části územního plánu jsou v intravilánu města vymezeny především dopravně zklidněné komunikace a nemotoristické komunikace, které mají sloužit cyklistické dopravě. V územní rezervě R.1 je pak ponechána kapacitní komunikace, odvádějící tranzitní dopravu mimo zastavěné území města. Územní rezerva R.2 zasahuje řešené území v jeho okrajové části a je vymezena na základě nadřazené dokumentace pro obchvat Černošic.

### D.1.1 Dopravní stavby

Pro doplnění potřeb územní jsou navrženy tyto zastavitelné plochy:

Označení plochy	Popis
Z.13	Nová místní obslužná obousměrná komunikace, která se odpojuje od silnice II/115 v prodloužení ulice Randova a obsluží novou zastavitelnou plochu.

Územní plán vymezuje další dopravní stavby, které jsou vyznačeny koncepčními šipkami v Hlavním výkresu a jejich konkrétní podoba bude určena až při řešení jednotlivých lokalit nebo propojení:

Označení propojení	Popis
D1	Nová komunikační síť v lokalitě Dlouhý díl: <ul style="list-style-type: none"><li>- páteřní obslužná komunikace „Spojovací“</li><li>- prodloužení ulic „Krátké“ a „Březové“</li></ul> nové obslužné komunikace: <ul style="list-style-type: none"><li>- ulice u náměstí s parkem, „Nová Březová“, „Zalomená“, „Nová Zelená“ a „Pod Vedením“.</li></ul>
D9	Pěší a cyklistická komunikace podél silnice II/115 propojující zastavěnou část města s lokalitou Bukovka, o minimální šíři 4 m
D10	Rozšíření ulice Polní, doplnění o novou pěší a cyklistickou cestu podél severní hrany zástavby
D12	Nová pěší a cyklistická cesta podél severní hrany zástavby.
D15	Prodloužení ulice „Na Vyhliďce“ s napojením na ulici „Nová cesta“
D18	Nová propojovací komunikace v prodloužení ulice Pod lomem, napojující se na ulici „Nová cesta“.
D21	Nová polní nezpevněná pěší a cyklistická cesta severním směrem v prodloužení ulice Anglické, propojující stávající zástavbu s přírodní lokalitou Krásná stráň.
D23	Nová pěší a cyklistická cesta podél Karlického potoka, dále pokračuje severním směrem do obce Karlík.
D32	Nová pěší a cyklistická cesta podél severní hrany zástavby města směrem na Karlík, napojuje se na III/115 15.

### D.1.2 Doprava v klidu

Pro novostavby a změny dokončených staveb je stavebník povinen zřídit odstavná stání. Odstavná stání se umísťují na pozemcích stavebníka. Soukromá odstavná stání nesmějí být umístěna na veřejných prostranstvích.

V územním plánu jsou stanovena tato nová veřejná parkoviště, jsou vyznačena koncepčním značením v Hlavním výkresu:

ozn.	umístění	kapacita
P2	Ulice Pod Nádražím	15
P4	Na pravobřežní náplavce pod mostem Palackého	8
P6	Ulice Za Parkem - sever	10
P9	Nové parkoviště v ulici K Tenisu	25

### D.1.3 Železniční doprava

Územím obce prochází železniční trať č. 171 Praha – Beroun. Územní plán vymezuje koridor pro umístění dopravní stavby – rekonstrukce železniční tratě č. 171 s označením CNZ.D215.

Řešeným územím je vedena 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.

Podmínkou využití koridoru rekonstrukce železniční trati č. 171 je respektování ochranného pásma dráhy dle zákona č. 266/1994 Sb., o drahách.

## D.2 Technická infrastruktura

### D.2.1 Vodní režim v území

#### VODNÍ TOKY

Karlický potok je určen k revitalizaci. Budou obnoveny jeho břehové porosty a jeho koryto bude upraveno tak, aby došlo ke zpomalení odtoku vody z území.

Proběhne vyčištění koryta bezejmenného toku západně od Karlického potoka v návaznosti na systém odvodnění obce Karlík.

Bude realizována přeložka potoku Mořinka v návaznosti na systém odvodnění obce Karlík.

#### ZÁSOBOVÁNÍ PITNOU VODOU

Obec je zásobována pitnou vodou ze dvou veřejných vodovodů a částečně vodou z individuálních zdrojů. Řešení zásobování města pitnou vodou bylo v nedávné době dořešeno realizací vodojemu dolního tlakového pásma a příslušných čerpacích stanic, přiváděcích řadů a doplněním distribuční vodovodní sítě. V současné době je vodovodní síť funkční, územní plán počítá se zásobováním vymezených rozvojových ploch ze stávající vodovodní sítě.

Před výstavbou obytné a smíšené zástavby v zastavitelných plochách musí být vybudována pro budoucí zástavbu potřebná vodovodní síť.

#### ZÁSOBOVÁNÍ POŽÁRNÍ VODOU

K zásobování požární vodou je určena voda z vodního toku, ve vzdálenějších místech pak voda z vodovodní sítě. 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.2.2 Kanalizace

V Dobřichovicích je vybudována veřejná splašková kanalizace s čističkou odpadních vod. Vzhledem k nepříznivé terénní konfiguraci je na kanalizační síti umístěno 10 čerpacích stanic, pravobřežní lokalita V Luhu má tlakovou kanalizaci přivedenou až k ČOV. Nově je 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 přes protipovodňový příkop bude osazen zpětný uzávěr proti pronikání vzdušné vody. V případě uzavření uzávěru je počítáno s čerpáním dešťových vod přes protipovodňový příkop prostřednictvím mobilních čerpadel.

Veškeré návrhové plochy, na kterých mohou vznikat odpadní vody, se požadují odkanalizovat na ČOV Dobřichovice, která musí být intenzifikována.

V sousedství stávajícího areálu ČOV je vymezena plocha pro budoucí rozšíření a intenzifikaci ČOV. Vymezená plocha je zakreslena v grafické části.

Před výstavbou obytné a smíšené zástavby v zastavitelných plochách musí být vybudována pro budoucí zástavbu potřebná síť veřejné kanalizace.

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

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. 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. 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.

V rámci jednotlivých zastavitelných ploch i při úpravě veřejných prostranství budou realizována opatření pro zasakování srážkových vod v místě.

### D.2.3 Energetika

#### ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM

V Dobřichovicích se nachází středotlaká plynovodní síť, která je napojena z VTL regulační stanice Řevnice přes obec Lety.

#### ZÁSOBOVÁNÍ ELEKTRICKOU ENERGIÍ

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.

V současné době jsou Dobřichovice zásobovány elektrickou energií ze 22 trafostanic 22/0,4 kV napájených ze sítě VN 22 kV. Pro zásobování vymezených zastavitelných ploch jsou navrženy dvě nové **trafostanice**. Trafostanice TSN1 je určena pro lokalitu Dlouhý díl. Budoucí zástavba v lokalitě Dlouhý Díl bude respektovat stávající vedení VVN včetně jeho ochranného pásma. Druhá navrhovaná, stožárová trafostanice, se nachází na zastavitelné ploše TI v severní části území.

## D.3 Občanské vybavení

Územní plán vymezuje funkční plochu |OV| Plochy občanského vybavení. Do této plochy jsou zaříděny stávající pozemky veřejné občanské infrastruktury.

Územní plán zároveň stanovuje 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. Součástí územního plánu záměrně není vymezení speciálních ploch pro občanskou vybavenost tak, aby se vybavenost mohla promístit v běžné zástavbě. Například v centru je žádoucí, aby se namísto "obchodních středisek" vytvářely ulice s obchodními parterly po stranách, nad kterými se objeví další "funkce", jako je bydlení, služby a administrativa. 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.

## D.4 Veřejná prostranství

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 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 a lokální centra.

## E. Koncepce uspořádání krajiny

Město Dobřichovice se rozkládá v údolí řeky Berounky, na obou jejích březích. Levý břeh je poměrně plochý. Krajinu na sever od města tvoří rovina polí, na hranici katastru ukončená strmě se zvedajícími zalesněnými stráněmi, které jsou součástí CHKO Český kras. Pole protínají cesty doprovázené alejemi směřující do strání. Pravý břeh se zvedá už téměř od břehu řeky strměji. Na jihu město vrůstá do lesa, hranici zástavby vymezuje přírodní park Hřebeny.

Koncepce uspořádání krajiny územního plánu oba popsané charakteru krajiny obklopující Dobřichovice zachovává a posiluje. V severní rovině doplňuje stromořadí podél stávajících i navrhovaných příčných cest.

Územní plán vymezuje následující plochy změn v krajině:

Označení plochy	Index typu plochy	Typ plochy dle vyhl. č. 157/2024 Sb.	Výměra (ha)
K.1	ZK	Plochy zeleně – zezeň krajinná	0,27
K.2	ZK	Plochy zeleně – zezeň krajinná	0,63
K.3	ZP	Plochy zeleně – zezeň parková a parkově upravená	0,25

### E.1 Územní systém ekologické stability (ÚSES)

V území jsou vymezeny prvky ÚSES. Jedná se o **regionální biocentrum RBC.1412 Svahy u Let a osy nadregionálního biokoridoru NRBK.56 Karlštejn, Koda – K 59** v jižní zalesněné části území a v toku Berounky. Dále jsou v území vymezena **lokální biocentra LBC.99, LBC.101, LBC.102, LBC.112, LBC.113 a LBC.114**, dále **lokální biokoridory LBK.91, LBK.92, LBK.93, LBK.102 a LBK.104**. Téměř celé území obce leží v **ochranné zóně nadregionálního biokoridoru**. Prvky ÚSES jsou zakresleny v grafické části územního plánu. Některé prvky ÚSES jsou upraveny se snahou o bezkolizní průběh s nadějí na plnou funkčnost v budoucnosti.

Významnou součástí ÚSES jsou **interakční prvky (IP)**, které zprostředkovávají příznivé působení biocenter a biokoridorů na okolní ekologicky méně stabilní krajinu. Pro vymezení interakčních prvků byly využity plochy s vyšším stupněm ekologické stability. Jako IP je vymezena také liniová doprovodná vegetace podél cest, kterou bude tvořit stromořadí podél silnice s pásem travinobylinného porostu nebo pásem keřů. Šířka pásu je stanovena min. 2 m.

Navrhovaným cílovým stavem prvků ÚSES jsou přirozená společenstva, což v daném území jsou převážně lesní porosty, v údolí vodních toků i louky:

- v nivě Berounky – 5 Jilmová doubrava (Querc-Ulmetum)
- v severní části území – 36 Biková a/nebo jedlová doubrava (Luzulo albidae-Quercetum petraeae, Abieti-Quercetum)
- v jižní, nižší části území – 7 Černýšová dubohabřina (Melampyro nemorosi-Carpinetum)
- v nejvyšších polohách jižní části území – 24 Biková bučina (Luzulo-Fagetum)

### E.2 Prostupnost krajiny

Systém stávajících cest propojující město a volnou krajinu je doplněn o:

- pěší cestu podél Karlického potoka

- cesty do krajiny na sever od města
- cestu po severní hranici města

### **E.3 Protierozní opatření**

Proti vodní erozi je navržen protipovodňový příkop nad Brunšovem. Příkop je určen k zachytu srážkové vody podél zastavěného území, bude fungovat na principu suchého poldru a bude zadržovat vodu v krajině.

### **E.4 Ochrana před povodněmi**

Na pravém břehu, v Brunšově, je pro zamezení přítoku srážkových vod z lesů navržena kolem zastavěného území realizace protipovodňového příkopu, který vytvoří přirozený žlab odvádějící srážkovou vodu podél zastavěného území. Příkop bude fungovat na principu suchého poldru a bude zadržovat vodu v krajině.

V místech křížení se stávajícími komunikacemi budou realizovány dešťové zdrže. 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.

Každá ulice na Brunšově včetně lokality V Luhu má vymezený min. jeden odvodňovací příkop.

V rámci jednotlivých zastavitelných ploch i při úpravě veřejných prostranství budou realizována opatření pro zasakování srážkových vod v místě.

V územním plánu je v návaznosti na již vybudované hráze vymezena linie protipovodňové ochrany. Stávající hráze nesmí být narušeny stavební činností, která by snížila jejich výšku. Po obou březích Berounky dojde k navýšení hráze na úroveň Q50 a bude zvýšena její vodotěsnost.

Podél Karlického potoka je vymezen pás krajinné zeleně [ZK] a v zastavěném území parku [ZP], který umožní zřízení retenčních opatření. Přeměna průmyslového areálu je podmíněna pořízením územní studie US.1, která má řešit protipovodňovou ochranu areálu a jeho bezprostředního okolí.

### **E.5 Rekreační**

Krajina u Dobřichovic je rekreačně využívána, územní plán rekreaci dále rozvíjí:

- je stanoveno uvolnění břehů řeky Berounky od zástavby. Břehy jsou zpřístupněny pěšími stezkami a cyklostezkou,
- jsou doplněny prostupy do krajiny, zejména v území na sever od města,
- stávající pěší a cyklistické cesty jsou zachovány a doplněny o nové.

# F. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

## F.1 Vymezení pojmů regulativů

Ve výkresové části je řešené území pokryto plnobarevnými plochami, které určují rozdílný charakter budoucího využití území. Uvnitř hranice zastavěného území a zastavitelných ploch vytvářejí shodné plochy určené k výstavbě budov tzv. lokality s převažujícím charakterem.

Ke každé ploše s rozdílným způsobem využití zobrazené ve výkresové části přísluší popis v textové části, který popisuje regulativy způsobu využití. V zastavěném území a v zastavitelných plochách jsou k lokalitám doplněny tyto **regulativy prostorové**:

**1. Zastavěnost**, která stanovuje maximální zastavěnost, jíž se rozumí plocha půdorysného řezu stavby, vymezená půdorysným průmětem vnějšího líce obvodových konstrukcí všech podlaží do vodorovné roviny. Plochy lodžii a arkýřů se započítávají. U objektů poloodkrytých (bez některých obvodových stěn) je zastavěnost určena obalovými čárami vedenými vnějšími líci svislých konstrukcí do vodorovné roviny. U zastřešených staveb nebo jejich částí bez obvodových svislých konstrukcí je zastavěnost vymezena pravouhlym průmětem střešní konstrukce do vodorovné roviny. Zastavěnost je zvětšena o plochu vykonzolovaných prvků (např. balkony) umístěných níže než 2,2 m. Pouze u vybraných funkčních ploch (SC.1 a SC.2) se podzemní části staveb do zastavěnosti nezapočítávají, pokud vrchní část skladby jejich zastřešení tvoří vrstva zeminy v min. tloušťce 40 cm a horní části staveb nevystupují nad úroveň veřejného prostranství a rostlého terénu o více než 0,5 m, počítáno včetně vrstvy zeminy.

Zastavěnost je uvedena v procentech jako poměr zastavěnosti k ploše pozemku. Hodnota vyjadřuje pouze zastavěnost, nezahrnuje zpevněné plochy. Na všech stavebních pozemcích zůstává dovoleno stávající procento zastavěnosti - tj. v případě, že je stávající stavba nahrazována novostavbou, může být zachována její stávající zastavěná plocha.

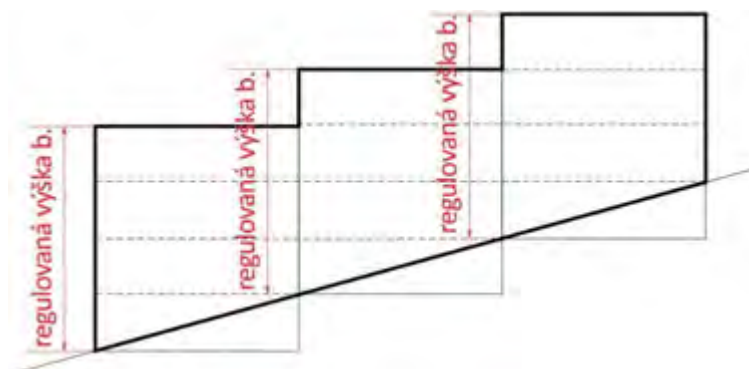
**Maximální velikost stavby**, kterou se rozumí maximální zastavěná nadzemní plocha stavby stanovená v metrech čtverečních. Maximální velikost stavby určuje charakter měřítka staveb. V případě umístění souboru staveb, tedy více staveb na jeden stavební pozemek, musí vždy stavba hlavní souviset s funkčním určením stavebního pozemku a další stavby souboru staveb jsou buď podmiňující nebo doplňkové, které se stavbou hlavní svým účelem souvisejí, a které zabezpečují funkčnost stavby hlavní nebo doplňují základní funkci stavby hlavní. Zároveň musí splnit ostatní regulativy a nepřiléhají na sebe více než čtvrtinou plochy všech průčelí.

**2. Procento zahrady**, které stanovuje minimální požadovaný podíl nezpevněných ploch na pozemku nadzemní stavby, případně souboru staveb, pokud je vícero staveb na vícero pozemcích. Je-li např. na stavebním pozemku o výměře 1000 m<sup>2</sup> stanoveno procento 60 %, znamená to, že min. 600 m<sup>2</sup> stavebního pozemku musí být pokryto nezpevněnými vrstvami zeminy, umožňující růst jakékoliv vegetace.

**3. Regulovaná výška stavby**, kterou se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu po úroveň hlavní římsy, přičemž úroveň hlavní římsy se rozumí průnik vnějšího líce obvodové stěny a střechy nebo horní hrana atiky. V případě zástavby ve svahu lze stanovit výšku nezávisle pro části staveb (viz obr. 2). Od úrovně maximální regulované výšky stavby je možné vystavět:

- a) šikmou střechu s nejvýše dvěma štíty, případně s podkrovními podlažími, v maximálním úhlu 45° a o maximální výšce 6 m, nebo
- b) jedno ustupující podlaží do výšky 3,5 m, ustoupené od průčelí orientovaného ke stavební čáře a jednoho dalšího průčelí alespoň o 3 m.

Pokud je stavba natočena štítem k uličnímu prostranství, rozumí se výškou římsy vyšší okapová hrana šikmé střechy. Pokud se stavba nachází v situaci, kdy se dotýká na protilehlých stranách dvou komunikací, jež jsou na jiných výškových úrovních, uvažuje se povinnost splnění regulované výšky stavby v šíři 5 m od uličního průčelí do hloubky pozemku (viz obr. 3). Regulovaná výška stavby se uvádí v metrech a v počtu nadzemních podlaží. Oba parametry musí být splněny současně.



Obr 2. Stanovení výšky nezávisle pro části staveb.



Obr 3. Regulovaná výška stavby pokud se stavba nachází v situaci, kdy se dotýká na protilehlých stranách dvou komunikací, jež jsou na jiných výškových úrovních.

**4. Maximální výška stavby**, kterou se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu po úroveň nejvyššího hřebene střechy nebo po atiku.

**5. Minimální velikost pozemku**, kterou 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 umístěny 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. Minimální velikost pozemku se nevztahuje na umístění nezbytné technické a dopravní infrastruktury. Při dělení současných pozemků musí nově vzniklé části odpovídat tomuto regulativu.

Tento požadavek se uplatňuje v případech:

- Stavebník vlastní větší stavební pozemek, který dělením a scelováním rozdělí na více menších stavebních pozemků. Nově vzniklé stavební pozemky musí splňovat předepsanou minimální velikost.
- V případě změny využití ze stavby pro rodinnou rekreaci na rodinný dům je nezbytné dodržení minimální velikosti pozemku.

V případě demolice stávající stavby rodinného domu či stavby pro rodinnou rekreaci na pozemku nesplňujícím regulativ minimální výměry a jejím následným nahrazením novostavbou na daném pozemku je přípustná nová výstavba v původním objemu stavby.

V případě nástavby či přístavby stávajícího rodinného domu na pozemku nesplňující regulativ minimální výměry je nástavba či přístavba možná za předpokladu splnění všech ostatních regulativů, zejména zastavěnosti a procenta zahrady.

Nástavby a přístavby ke stávající stavbě pro rodinnou rekreaci na pozemku nesplňující regulativ minimální výměry nejsou přípustné.

Prostorové regulativy mohou v odůvodněných případech přesáhnout stavby **občanského vybavení** - konkrétně kostel, školní budova, divadlo a objekty správy obce za předpokladu, že nepoškodí obraz města. U těchto staveb musí být zřejmá využitelnost pro veřejnost.

## F.2 Překryvné funkce

### F.2.1 Podmínky pro plochy prvků ÚSES

Pro plochy biocenter a biokoridorů platí podmínky způsobu využití dle využití ploch, na kterých jsou prvky ÚSES vymezeny. Nad rámec těchto regulativů platí zároveň následující podmínky:

#### PODMÍNKY PRO PLOCHY BIOCENTER

- zajistit využití zajišťující přirozenou druhovou skladbu bioty odpovídající trvalým stanovištním podmínkám;
  - změna způsobu využití je možná za podmínky, že nezhorší ekologickou stabilitu; změnou nesmí dojít ke znemožnění využití jako biocentra nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
  - nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd., lze umístit pouze ve výjimečných případech; umístěny mohou být za podmínky co nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti biocentra;
  - nevhodně jsou jakékoliv změny v biocentru, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změna druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability), které jsou v rozporu s funkcí těchto ploch v ÚSES;
- zakázané jsou rušivé činnosti, jako je umísťování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

#### PODMÍNKY PRO PLOCHY BOKORIDORŮ

- zajistit využití zajišťující vysoké zastoupení druhů organismů odpovídajících trvalým stanovištním podmínkám při běžném extenzivním zemědělském nebo lesnickém hospodaření (trvalé travní porosty, extenzivní sady, lesy apod.);
- je žádoucí revitalizace vodních toků;
- změna využití jen za podmínky, že nezhorší ekologickou stabilitu; přitom změnou nesmí dojít ke znemožnění navrhovaného využití nebo zhoršení přírodní funkce současných ploch ÚSES;
- nezbytně nutné liniové stavby, vodohospodářské zařízení, ČOV atd., lze umístit pouze ve výjimečných případech; umístěny mohou být za podmínky co nejmenšího zásahu a narušení funkčnosti biokoridoru;
- nevhodné jsou změny, které by snižovaly současný stupeň ekologické stability daného území zařazeného do ÚSES (změny druhu pozemku s vyšším stupněm ekologické stability na druh s nižším stupněm ekologické stability, např. z louky na ornou půdu), které jsou v rozporu s funkcí biokoridoru;

- zakázané jsou činnosti, které by znemožnily či ohrozily územní ochranu a založení chybějících částí biokoridorů, rušivé činnosti jako je umístování staveb, odvodňování pozemků, úpravy toků, intenzifikace obhospodařování, odlesňování, těžba nerostných surovin apod.

### **F.2.2 Území se specifickými podmínkami**

V územním plánu je vymezeno území se specifickými podmínkami způsobu využití a prostorového uspořádání (dále jen území se specifickými podmínkami).

### **F.2.3 Plochy zástavby na lesních pozemcích a pozemky, ve kterých možno žádat o vyjmutí z PUPFL**

U pozemků s touto překryvnou funkcí lze žádat o trvalé odnětí z plnění funkce lesa.

### Územní plán vymezuje tyto plochy s rozdílným způsobem využití:

BV	PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ VENKOVSKÉ
BI.1	PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – VILY NA VELKÝCH POZEMCÍCH
BI.2	PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – DOMY VE SVAHU
BI.3	PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – ZAHRADNÍ ČTVRŤ
BI.4	PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – DOMY V LUHU
BI.5	PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA
BI.7	PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA
BI.8	PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA
BH	PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ HROMADNÉ
RI	PLOCHY REKREACE – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ
RH	PLOCHY REKREACE – REKREACE HROMADNÁ
OU	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ
OS	PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT
PU	PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ
ZP	PLOCHY ZELENĚ – ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ
ZZ	PLOCHY ZELENĚ – ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ
ZK	PLOCHY ZELENĚ – ZELEŇ KRAJINNÁ
SM	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ
SC.1	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ – STARÉ CENTRUM
SC.2	PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ – NOVÉ CENTRUM
DD	PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA DRÁŽNÍ
TU	PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ
VU	PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA VŠEOBECNÁ
HU.1	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ – VÝROBA A OBCHOD U ŘEKY
HU.2	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ – VÝROBA A OBCHOD
HU.3	PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ – VÝROBA A OBCHOD S BYDLENÍM
WU	PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ – VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ
AP	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA
AL	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY
AX	PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZEMĚDĚLSKÉ JINÉ
LU	PLOCHY LESNÍ – LESNÍ VŠEOBECNÉ

### F.3 Plochy s rozdílným způsobem využití:

### PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

#### Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech, drobné zemědělské hospodářství.

#### Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků. Chovné a šlechtitelské stanice, sklady a zařízení sloužící zemědělské produkci do velikosti 250 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy. Hřiště, sportoviště.

#### Podmíněně přípustné využití

Ubytování do kapacity 15 lůžek, obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 250 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy. Nerušící řemeslná výroba do velikosti 250 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy. Pro výše uvedené podmíněně využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

- stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů,
- stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).



Charakter:

**Venkovská zástavba. Budovy se zahradou či drobným hospodářstvím umístěné ve volné krajině bez návaznosti na město. Budovy stojí buď jako solitéry nebo utvářejí soubory staveb podobně jako statky.**

#### Nepřípustné využití

Bytové a řadové domy a jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

### DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY PLOCHY:

V plochách určených k zástavbě nelze tyto plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (LU) 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 30 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.

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
10 % (maximální zastavěná plocha stavby je 200 m <sup>2</sup> a stavba nesmí v žádném směru překročit délku 25 m)	80 %	8 m 2 + 1 nadzemní podlaží	12 m	2 000 m <sup>2</sup>	Nová zástavba je možná jen pokud je zajištěn přístup na pozemek po komunikaci, která je součástí veřejného prostranství o min. šíři, ta je při jednosměrném provozu 6,5 m a při obousměrném 8 m.

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

# | BI.1 | PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – VILY NA VELKÝCH POZEMCÍCH

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.  
(Nevztahuje se na zastavitelnou plochu Z05)

### Přípustné využití

Veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, hřiště, sportoviště. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků,  
(Nevztahuje se na stavby s chráněným venkovním prostorem podle § 30 zákona č. 258/2000 Sb. umístované na zastavitelnou plochu Z.5).

### Podmíněně přípustné využití

Ubytování do kapacity 15 lůžek; administrativa. Pro výše uvedené podmíněně využití platí bez rozdílu tyto podmínky: stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů. Stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi). Bydlení v rodinných domech, školství a zdravotnictví. Domy s pečovatelskou službou za podmínky, že stavby svým hmotovým uspořádáním a provozem nenaruší obytný charakter území a na zastavitelné ploše Z.5 jsou podmíněny prokázáním splnění požadavků hygienických



Charakter:

**Samostatně stojící vily na velkých pozemcích. Domy se charakterem blíží spíše k malým zámkům, než k běžné zástavbě rodinných domů. Ke každé vile patří rozlehlá zahrada. Domy zpravidla ustupují 8 metrů od hrany uličního prostranství a 5 metrů od ostatních stran pozemku.**

hlukových limitů z komunikace III. třídy a ze železniční trati č. 171 s možností realizace protihlukových opatření.

### Nepřípustné využití

Bytové, řadové domy a jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

## DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY PLOCHY:

V plochách určených k zástavbě nelze plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (LU) 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 30 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.

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
15 % maximální zastavěná plocha stavby je 400 m <sup>2</sup> a stavba nesmí v žádném směru překročit délku 25 m)	75 %	12 m 2 +1 nadzemní podlaží a maximálně 2 podzemní podlaží	Není stanovena	2 000 m <sup>2</sup> (výjimka: území se specifickými prostorovými regulativy a zastavitelná plocha Z.5, kde je min. velikost pozemku stanovena na 1500 m <sup>2</sup> )

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

# | BI.2 | PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – DOMY VE SVAHU

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

### Přípustné využití

Školství, kulturní zařízení, drobné sakrální stavby, zdravotnictví, administrativa, hřiště, sportoviště. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků.

### Podmíněně přípustné využití

Ubytování do kapacity 15 lůžek, obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 100 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy, sportovní stavby do velikosti 200 m<sup>2</sup> zastavěné plochy. Pro výše uvedené podmíněně využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

- stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů,
- stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Domy s pečovatelskou službou za podmínky, že stavby svým hmotovým uspořádáním a provozem nenaruší obytný charakter území.



Charakter:

**Individuální chatová zástavba smíšená s rodinnými domy. Čtvrť charakterizuje nesourodé střídání různých měřítek domů s chatami mezi vzrostlými stromy. Domy zpravidla ustupují 5 metrů od hrany uličního prostranství.**

### Nepřípustné využití

Bytové a řadové domy a jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

## DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY PLOCHY:

V plochách určených k zástavbě nelze tyto plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (LU) 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 30 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.

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
20 %  (maximální zastavěná plocha stavby je 400 m <sup>2</sup> a stavba nesmí v žádném směru překročit délku 25 m)	70 %	10 m  2 + 1 nadzemní podlaží a 2 podzemní podlaží	14 m	1300 m <sup>2</sup>  (vyjma pozemku parc. č. 2462)

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

# | BI.3 | PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – ZAHRADNÍ ČTVRŤ

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

### Přípustné využití

Školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, administrativa, veřejná správa, hřiště, sportoviště. Veřejné stravování. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků.

(Nevztahuje se na stavby s chráněným venkovním prostorem podle § 30 zákona č. 258/2000 Sb. umístované na zastavitelné plochy Z.2 a Z.3).

### Podmíněně přípustné využití

Ubytování do kapacity 15 lůžek, obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 150 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy. Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

- stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů,
- stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Bydlení v rodinných domech, školství a zdravotnictví. Domy s pečovatelskou službou za podmínky, že stavby svým hmotovým uspořádáním a provozem nenaruší obytný charakter území a za podmínky prokázání splnění požadavků



Charakter:

***V zástavbě převažují samostatně stojící rodinné domy, umístěné v zahradách po vzoru anglických zahradních měst. Důležitým prvkem pro utváření kvality veřejných prostranství je oplocení do ulice.***

hygienických hlukových limitů s možností realizace protihlukových opatření na zastavitelné ploše Z.2 z provozu komunikace II/115 a na plochách Z.3 z plánované přeložky komunikace III/115 10 a z plochy HU.2.

### Nepřípustné využití

Bytové domy a jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
25 % (maximální zastavěná plochy stavby je 300 m <sup>2</sup> a stavba nesmí v žádném směru překročit délku 25 m) Nevztahuje se na území se specifickými podmínkami prostorového uspořádání.	65 % Nevztahuje se na území se specifickými podmínkami prostorového uspořádání.	8 m 2 +1 nadzemní podlaží Nevztahuje se na území se specifickými podmínkami.	12 m	800 m <sup>2</sup>	Nová obytná zástavba a přístavby stávající obytné zástavby v záplavovém území jsou podmíněny realizací protipovodňových opatření.

*pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1*

# | BI.4 |

## PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – DOMY V LUHU

### PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

#### Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

#### Přípustné využití

Školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, administrativa, veřejná správa, hřiště, sportoviště. Veřejné stravování. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků.

#### Podmíněně přípustné využití

Ubytování do kapacity 15 lůžek, obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 300 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy. Pro výše uvedené podmíněně využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

- stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů,
- stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Domy s pečovatelskou službou za podmínky, že stavby svým hmotovým uspořádáním a provozem nenaruší obytný charakter území.

#### Nepřípustné využití

Bytové domy a řadové domy, dále nové objekty pro rodinnou rekreaci a jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.



Charakter:

**Lokalita mezi Berouňkou a nádražím. V zástavbě převažují rodinné domy, které jsou postaveny blíže uliční čáře, odstupují zpravidla 3 metry. Budovy se orientují obytnými a pobytovými místnostmi do uličního prostranství. Místo je ovlivněno blízkostí železniční stanice a pěší lávky přes Berouňku. Má proto potenciál rozvoje.**

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
25 % (maximální zastavěná plocha stavby je 300 m <sup>2</sup> a stavba nesmí v žádném směru překročit délku 25 m)	60 %	8 m 2 + 1 nadzemní podlaží	12 m	800 m <sup>2</sup>	Nová obytná zástavba a přístavby stávající obytné zástavby v záplavovém území jsou podmíněny realizací protipovodňových opatření.

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

# | BI.5 | PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – KOMPAKTNÍ ZÁSTAVBA

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

### Přípustné využití

Školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, hřiště, sportoviště. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků.

### Podmíněně přípustné využití

Ubytování do kapacity 15 lůžek, obchody a nerušící provozovny služeb do velikosti 300 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy, administrativa a veřejná správa. Pro výše uvedené podmíněně využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

- stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů,
- stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

Domy s pečovatelskou službou za podmínky, že stavby svým hmotovým uspořádáním a provozem nenaruší obytný charakter území.



### Nepřípustné využití

Bytové domy a jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

Charakter:

**Kompaktní zástavba na menších pozemcích. Zástavba má vyšší hustotu. Převažují řadové domy odstupující od hrany uličního prostranství 3 metry.**

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
40 %  (maximální zastavěná plocha stavby je 300 m <sup>2</sup> a stavba nesmí v žádném směru překročit délku 25 m)	50 %	8 m 2 + 1 nadzemní podlaží	12 m	600 m <sup>2</sup>

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

# | BI.7 |

## PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – DOMY V LESE

### PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

#### Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

#### Přípustné využití

Stavby pro rodinnou rekreaci. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků. Hřiště, sportoviště.

#### Podmíněně přípustné využití

Administrativa, školství, kulturní zařízení, zdravotnictví. Pro výše uvedené podmíněné využití platí bez rozdílu tyto podmínky:

- stavby jsou součástí staveb pro bydlení na stavebním pozemku, zejména rodinných domů,
- stavby svým provozem neruší obytný charakter území (zejména hlukem a exhalacemi).

#### Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a přípustného a podmíněně přípustného využití.



Charakter:

**Zástavba samostatných rodinných domů a staveb pro rodinnou rekreaci postupně vrstlá do lesa. Domy mnohde stojí na lesních pozemcích, zahrady tak mají charakter vzrostlého lesa. Domy zpravidla ustupují 5 metrů od hrany uličního prostranství.**

#### Doplňující podmínky využití

Při umísťování staveb je stanoveno v maximální míře zachovat stávající vzrostlé stromy lesního charakteru.

### DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY PLOCHY:

V plochách určených k zástavbě nelze tyto plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (LU) 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 30 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.

### PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
15 % (maximální zastavěná plocha stavby je 200 m <sup>2</sup> a stavba nesmí v žádném směru překročit délku 25 m)	75 %	8 m 2+1 nadzemní podlaží a 2 podzemní podlaží.	12 m	900 m <sup>2</sup>	Nová zástavba je možná jen pokud je zajištěn přístup na pozemek po komunikaci, která je součástí veřejného prostranství o min. šíři, ta je při jednosměrném provozu 6,5 m a při obousměrném 8 m.

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

# | BI.8 | PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ INDIVIDUÁLNÍ – BYDLENÍ A CHATY V LUHU

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Bydlení v rodinných domech.

### Přípustné využití

Zahrady a zahrádky. Hřiště, sportoviště, drobné sakrální stavby, drobná architektura a vybavenost ploch (sezení, osvětlení), nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury, související s hlavním využitím plochy.

### Nepřípustné využití

Bytové, řadové domy a nové domy pro rodinnou rekreaci a jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.



Charakter:

***Stavby pro rodinnou rekreaci (chaty), které jsou přestavovány na rodinné domy. Jsou obklopeny zahradou, většinou hospodářsky využívanou.***

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
20 %  (maximální zastavěná plocha stavby je 150 m <sup>2</sup> a stavba nesmí v žádném směru překročit délku 25 m)	65 %	8 m 2+1 nadzemní podlaží	12 m	800 m <sup>2</sup>	Nová zástavba je možná jen pokud je zajištěn přístup na pozemek po komunikaci, která je součástí veřejného prostranství o min. šíři, ta je při jednosměrném provozu 6,5 m a při obousměrném 8 m.  Nová obytná zástavba a přístavby stávající obytné zástavby v záplavovém území jsou podmíněny realizací protipovodňových opatření.

*pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1*

# | BH | PLOCHY BYDLENÍ – BYDLENÍ HROMADNÉ

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Bydlení.

### Přípustné využití

Školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, ubytování, administrativa, hřiště, sportoviště. Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy. Plochy veřejných prostranství, plochy městských parků.

### Podmíněně přípustné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 500 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy za podmínky, že budou svými vstupy a výlohami vhodně navazovat na uliční prostranství.

Domy s pečovatelskou službou za podmínky prokázání splnění požadavků hygienických hlukových limitů.

### Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.



Charakter:

**Zástavba s vyšší hustotou tvořená velkými soliterními domy, které stojí uprostřed vzrostlého volně přístupného parku.**

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
16,5 %	50 %	8 m 2 + 1 nadzemní podlaží Stávající stavby nebudou navyšovány nástavbami, které by tuto výšku překročily.	12 m	Není stanovena

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

# RI PLOCHY REKREACE – REKREACE INDIVIDUÁLNÍ

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Stavby pro rodinnou rekreaci. Zahrady, zahrádky.

### Přípustné využití

Hřiště, sportoviště, drobné sakrální stavby, drobná architektura a vybavenost ploch (sezení, osvětlení), nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury, související s hlavním využitím plochy.

### Podmíněně přípustné využití

U stávajících, již postavených a povolených objektů rodinných domů je možné provádět nástavby a přístavby za podmínky, že je dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci, která zejména svým profilem a vybavením odpovídá požadavkům na bydlení.

### Nepřípustné využití

Zejména přestavba rekreačních objektů na trvalé bydlení a jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.



Charakter:

*Rekreační zástavba smíšená s rodinnými domy v území chráněném povodňovou hrází. Původně zahrádkářská kolonie s malými chatičkami začíná zarůstat naddimenzovanými domy. Cesty zůstávají úzké, není možné zajistit odpovídající obsluhu území (svoz odpadu, průjezd záchranky či hasičů, zimní údržbu), proto by charakter měl zůstat tak, jak byl nastaven na počátku*

## DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY PLOCHY:

V plochách určených k zástavbě nelze tyto plochy do vzdálenosti 25 metrů od hranice ploch lesa (LU) 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 30 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.

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
10 % (maximální zastavěná plocha stavby je 60 m <sup>2</sup> a celková hrubá podlažní plocha všech podlaží je maximálně 90 m <sup>2</sup> )	85 %	4 m 1 +1 nadzemní podlaží	6 m	700 m <sup>2</sup>

*pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1*

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Stávající kemp a tábořiště.

Vodohospodářské stavby, jimiž se upravuje vodní tok, 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

### Přípustné využití

Hřiště, nekrytá sportoviště, nezbytné stavby dopravní a technické infrastruktury, doplňující hlavní využití plochy. U stávajících staveb, které jsou nad rámec přípustného využití, jsou přípustné pouze udržovací práce.

### Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a přípustného využití

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
Není stanovena	Není stanoveno	4 m 1 nadzemní podlaží	Není stanovena	Není stanovena

*pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1*

# |OU| PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VŠEOBECNÉ

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Stavby a zařízení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, církevní stavby, hřiště a nekrytá sportoviště.

### Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové (veřejné stravování), související s hlavním využitím plochy.

### Podmíněně přípustné využití

Bydlení nebo služební byty za podmínky, že slouží jako doplněk k hlavní funkci a nesmí přesáhnout 10% celkové hrubé podlažní plochy. Nerušící provozovny služeb nebo řemeslné výroby do velikosti 200 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy, za podmínky, že slouží jako doplněk k hlavní funkci.

Charakter zástavby:

**Solitérní stavby většího měřítka zpravidla volně stojící v zahradě nebo v oploceném areálu.**

Charakter veřejných prostranství:

**Veřejná prostranství tvoří tradiční ulice.**

### Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
60 %	20 %	Není stanovena	Není stanovena	Není stanovena

*pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1*

# | OS | PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ – OBČANSKÉ VYBAVENÍ – SPORT

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Nekrytá a krytá hřiště, sportoviště.

### Přípustné využití

Stavby doplňkové k stavbě hlavní (šatny, tribuny, stavby sloužící provozu sportovišť), odstavné parkovací plochy pouze pro potřeby areálů. Dále doplňkové stavby k stavbě hlavní jako je veřejné

stravování, obchody, služby nevýrobního charakteru maximálně do 100 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy

### Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a přípustného využití.

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
Není stanovena	Není stanoveno	Není stanovena	Není stanovena	Není stanovena

*pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1*

# | PU | PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ VŠEOBECNÁ

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Plochy veřejných prostranství bez omezení přístupu, stavby dopravní a technické infrastruktury.

### Přípustné využití

Drobná architektura a vybavenost ploch (sezení, osvětlení, vodní prvky), zastávky autobusů, veřejně přístupná dětská hřiště.

### Nepřípustné využití

Oplocení. Dále zejména stavby stánků pro obchody a služby, kromě dočasných.

# | ZP | PLOCHY ZELENĚ – ZELEŇ PARKOVÁ A PARKOVĚ UPRAVENÁ

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Okrasná a udržovaná veřejně přístupná zeleň v zastavitelném území sídla, zeleň pro krátkodobou rekreaci; hřbitovy.

funkci (altány, hřiště, dětská hřiště, sezení, WC, osvětlení a další parkové vybavení), nezbytná technická a dopravní infrastruktura. Stavby k provozu a údržbě hřbitova.

### Podmíněně přípustné využití

Stavby, které svým charakterem odpovídají způsobu využívání ploch zeleně a mají doplňkovou

### Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a podmíněně přípustného využití.

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku	Doplňující regulativy
Není stanovena	Není stanoveno	Není stanovena	Není stanovena	Není stanovena	Plochy parků se nesmí oplocovat (neplatí pro hřbitovy)

*pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1*

# | ZZ | PLOCHY ZELENĚ – ZELEŇ ZAHRADNÍ A SADOVÁ

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Zahradnictví, hospodaření na orné půdě.

### Přípustné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m<sup>2</sup>), nezbytná technická infrastruktura. Oplocení.

### Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a přípustného využití.

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Luční porosty, možno zemědělsky využívat jako pastviny a extenzivní louky ke kosení. Rozptýlená vysoká zeleň, vegetační doprovod protierozních opatření, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny, porosty střední a vysoké zeleně.

### Přípustné využití

Protipovodňová opatření, dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky), nezbytná technická infrastruktura.

### Podmíněně přípustné využití

Vodní plochy, za podmínky dostatečného průtoku vodního zdroje.

### Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a přípustného využití.

### Podmínky prostorového uspořádání

Oplocení se přípouští pouze dočasnými elektrickými ohradníky o výšce max. 1,2 m propustnými pro zvěř nebo dřevěnými bradly, která rovněž zásadním způsobem neomezují migraci zvířat. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučeny

# |SM| PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Bydlení, veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, ubytování, zařízení veřejného stravování, sociální zařízení, administrativa. Obchody a nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 300 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy.

(V zastavitelné ploše Z.12 a jsou stavby s chráněným venkovním prostorem podle § 30 zákona č. 258/2000 Sb. považovány za podmíněně přípustné.)

### Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

(V zastavitelné ploše Z.12 jsou stavby s chráněným venkovním prostorem podle § 30 zákona č. 258/2000 Sb. považovány za podmíněně přípustné.)

### Podmíněně přípustné využití

Stavby s chráněným venkovním prostorem podle § 30 zákona č. 258/2000 Sb. umístované na zastavitelnou plochu Z.12 za podmínky prokázání splnění požadavků hygienických komunikace II/115.

hlukových limitů s možností realizace protihlukových opatření z provozu



Charakter:

***Domy jsou orientovány podél hlavního veřejného prostranství (obchodní ulice), odstup od hrany uličního prostranství je zpravidla 5 metrů. Není žádoucí, aby domy tvořily souvislou uliční frontu, po 30 metrech by měl následovat odstup minimálně 6 metrů k další hmotě budovy.***

### Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výšky stavby	Minimální velikost pozemku
40 % (maximální zastavěná plocha stavby je 300 m <sup>2</sup> a stavba nesmí v žádném směru překročit délku 30 m)	40 %	8 m 2 +1 nadzemní podlaží	12 m	800 m <sup>2</sup>

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

# | SC.1 | PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Bydlení, veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, ubytování, zařízení veřejného stravování, sociální zařízení, administrativa. Obchody a nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 400 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy.

### Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

### Podmíněně přípustné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 500 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy (pro území se specifickými podmínkami způsobu využití platí, že jsou zde povoleny obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 1000 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy) za podmínky, že budou součástí dalších objektů s jiným využitím, jako je např. bydlení apod. Součástí dalších objektů se rozumí soubor na sebe přímo navazujících staveb. Sportovní stavby a zařízení (víceúčelový sál, tělocvična) za podmínky, že budou doplněny dalšími využitím jako např. obchody, stravování apod. Pro podmíněné využití všech staveb platí podmínka, že stavby budou vhodně začleněny do uliční struktury jako součást města a nestanou se solitérními stavbami bez vztahu k uličnímu prostранství.



Charakter:

**Centrální část města. Domy se zpravidla umísťují uličním průčelím na hranu uličního prostранství a zpravidla mají obchodní parter. Budovy vytvářejí živá veřejná prostранství s vysokou pobytovou kvalitou. Pro domy je typický obchodní parter nebo orientace obytných a pobytových místností do uličního prostранství. Využití budov je velmi různorodé.**

### Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
V území se specifickými podmínkami prostorového uspořádání: 50 % (maximální zastavěná plochy stavby je 1000 m <sup>2</sup> )	V území se specifickými podmínkami prostorového uspořádání: 30 % z toho: min. 10 % ze stavebního pozemku musí být bez nadzemních i podzemních staveb max. 20 % ze stavebního pozemku mohou být nezpevněné plochy na podzemní stavbě nebo její části pokud je mocnost vegetační vrstvy min. 0,4 m.	14 m 3+1 nadzemní podlaží  V území se specifickými podmínkami prostorového uspořádání: 8 m 2+1 nadzemní podlaží	16 m  V území se specifickými podmínkami prostorového uspořádání: 12 m	Není stanoven a

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

# | SC.2 | PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ – SMÍŠENÉ OBYTNÉ CENTRÁLNÍ

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Bydlení, veřejná správa, školství, kulturní zařízení, církevní stavby, zdravotnictví, ubytování, zařízení veřejného stravování, sociální zařízení, administrativa. Obchody a nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 250 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy.

### Přípustné využití

Stavby dopravní a technické infrastruktury a stavby doplňkové, související s hlavním využitím plochy.

### Podmíněně přípustné využití

Obchody, nerušící provozovny služeb a řemeslné výroby do velikosti 400 m<sup>2</sup> hrubé podlažní plochy a administrativní části skladových areálů za podmínky, že budou součástí dalších objektů s jiným využitím, jako je např. bydlení apod. a nebudou realizovány jako monofunkční stavby. Součástí dalších objektů se rozumí soubor na sebe přímo navazujících staveb. Sportovní stavby a zařízení (víceúčelový sál, tělocvična) za podmínky, že budou doplněny dalšími využitím jako např. obchody, stravování apod. Pro podmíněně využití všech staveb platí podmínka, že stavby budou vhodně začleněny do uliční struktury jako součást města a nestanou se solitárními stavbami bez vztahu k uličnímu prostранství.

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
45 % (maximální zastavěná plocha stavby je 400 m <sup>2</sup> )	30 % z toho: min. 10 % ze stavebního pozemku musí být bez nadzemních i podzemních staveb max. 20 % ze stavebního pozemku mohou být nezpevněné plochy na podzemní stavbě nebo její části, pokud je mocnost vegetační vrstvy min. 0,4 m	8 m 2 +1 nadzemní podlaží	12 m	Není stanovena

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1



Charakter:

**Nová centrální část města rozvíjející se kolem nádraží, které spojuje Dobřichovice s Prahou. Kompaktní forma zástavby s různorodým způsobem využití zejména obchodem a službami. Domy se zpravidla umísťují uličním průčelím na hranu uličního prostранství a zpravidla mají obchodní parter. Budovy vytvářejí živá veřejná prostранství s vysokou pobytovou kvalitou. Využití budov je velmi různorodé.**

**Nepřípustné využití**

Jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.

# **| DD |** PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY – DOPRAVA **DRÁŽNÍ**

## **PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH**

### **Hlavní využití**

Veškeré stavby a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování železniční dráhy.

### **Přípustné využití**

Další stavby dopravní a technické infrastruktury, které nejsou v rozporu s hlavním využitím.

### **Nepřípustné využití**

Zejména stavby pro bydlení, veškeré stavby mimo železniční využití, obchody a služby.

# **| TU |** PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY – TECHNICKÁ **INFRASTRUKTURA VŠEOBECNÁ**

## **PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH**

### **Hlavní využití**

Umístění staveb a zařízení, které slouží pro zřízení a provozování technického vybavení a technických služeb obce (zásobovací sítě, zařízení na vodních tocích, likvidace odpadů, sběrné dvory).

### **Přípustné využití**

Stavby související se zásobováním pitnou a užitkovou vodou, s odváděním odpadních a dešťových vod, se zásobováním elektrickou energií, se zásobováním zemním plynem a teplem, se spojovými službami (kabelová vedení, vysílače, atd.) a s protipovodňovými úpravami na vodních tocích. Nezbytná technická a dopravní infrastruktura.

### **Nepřípustné využití**

Veškeré stavby, děje a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

# |VU| PLOCHY VÝROBY A SKLADOVÁNÍ – VÝROBA VŠEOBECNÁ

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Výroba.

### Přípustné využití

Obchod, skladování, stavby a zařízení pro sport, stavby a zařízení technické infrastruktury.

### Podmíněně přípustné využití

Administrativa a bydlení za podmínky, že se vztahují k hlavnímu využití (např. byty pro zaměstnance, administrativa pro zajištění provozu apod.) a za podmínky, že nepřekročí v součtu více než třetinu hrubých podlažních ploch hlavního využití a zároveň třetinu zastavěné plochy celého areálu. Výpočet se vztahuje na celou plochu PR VU (na celý areál).

### Nepřípustné využití

Jakékoliv využití mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.



Charakter území:

**Areál výroby, v území oddělený od ostatní zástavby bez zvláštních prostorových požadavků vyjma výšky staveb**

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
50 %	30 %	15 m	Není stanovena	Není stanovena

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

# | HU.1 | PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ – VÝROBA A OBCHOD U ŘEKY

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Výroba, obchod, administrativa.

### Přípustné využití

Veřejné stravování, stavby a zařízení technické infrastruktury, služby a správa.

### Podmíněně přípustné využití

Bydlení za podmínky, že se byty vztahují k provozu stavby (např. byty pro správce, zaměstnance) a nepřekročí v součtu více než 10 % hrubých podlažních ploch.

### Nepřípustné využití

Zejména skladování a jakékoliv stavby mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.



Charakter území:

*Haly a areály určené pro výrobu či obchod. Zástavba je charakteristická větším měřítkem staveb a vyššími nároky na zpevněné plochy pro parkování a manipulaci se zbožím.*

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
50 % Maximální velikost stavby je 2000 m <sup>2</sup>	30 %	12 m	16 m	1000 m <sup>2</sup>

pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1

# | HU.2 | PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ – VÝROBA A OBCHOD

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Výroba, obchod, skladování, administrativa.

### Přípustné využití

Veřejné stravování, stavby a zařízení technické infrastruktury, služby a správa.

### Podmíněně přípustné využití

Bydlení za podmínky, že se byty vztahují k provozu stavby (např. byty pro správce, zaměstnance) a nepřekročí v součtu více než třetinu hrubých podlažních ploch hlavního využití a zároveň třetinu zastavěné plochy. Výpočet se vztahuje na celou plochu HU.2 (na celý areál).

### Nepřípustné využití

Jakékoliv využití mimo hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití.



Charakter území:

***Haly a areály určené pro výrobu či obchod. Zástavba je charakteristická větším měřítkem staveb a vyššími nároky na zpevněné plochy pro parkování a manipulaci se zbožím.***

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
Není stanovena pro hlavní a přípustné využití. Maximální velikost stavby je 2000 m <sup>2</sup>	Není stanoveno pro hlavní a přípustné využití.	12 m	16 m	Není stanovena

*pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1*

# | HU.3 | PLOCHY SMÍŠENÉ VÝROBNÍ – SMÍŠENÉ VÝROBNÍ VŠEOBECNÉ – VÝROBA A OBCHOD S BYDLENÍM

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Výrobní provozovny a služby výrobního charakteru.

### Přípustné využití

Obchod, administrativa, stavby a zařízení technické infrastruktury, služby a správa. Ubytovací a stravovací služby.

### Podmíněně přípustné využití

Bydlení za podmínky, že se byty vztahují k provozu stavby (např. byty pro správce, zaměstnance) a nepřekročí v součtu více než 50 % hrubých podlažních ploch.

### Nepřípustné využití

Zejména bydlení v rodinných a řadových domech, bytových domech a jakékoliv stavby mimo hlavního a přípustného využití.



Charakter území:

*Menší výrobní provozovny, jejichž součástí je bydlení uživatele nebo správce. Zástavba tvoří přechod mezi obytnou čtvrtí a výrobami u řeky.*

## DOPLŇUJÍCÍ PODMÍNKY PLOCHY:

Ve východní části zastavitelné plochy Z.11 musí být vymezeno veřejné prostranství takových parametrů, aby přílehlá ulice „Jabloňová“ splňovala minimální nároky na šíři veřejného prostranství a komunikace dle platné legislativy.

## PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

Zastavěnost	Procento zahrady	Regulovaná výška stavby	Maximální výška stavby	Minimální velikost pozemku
30 %	50 %	8 m	12 m	1000 m <sup>2</sup>

*pozn. popis regulativů je podrobně rozveden v kap. F.1*

# |WU| PLOCHY VODNÍ A VODHOSPODÁŘSKÉ – VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ VŠEOBECNÉ

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Vodní toky, nádrže a rybníky, a to stálé včetně vysychajících.

### Přípustné využití

Stavby pro ochranu a údržbu vodních ploch, pro ochranu proti vodě jako přírodnímu živlu a další vodohospodářské účely.

### Nepřípustné využití

Veškeré činnosti, děje a zařízení ohrožující kvalitu podzemních a povrchových vod.

### Podmínky prostorového uspořádání

Podél vodotečí ponechat po obou stranách nezastavitelný, trvale přístupný pruh (tj. bez oplocení). Pruh slouží jednak pro údržbu toků a jednak pro průchod velkých vod. Pruh je vymezen od břehů vodoteče, po obou jeho stranách, vždy v šíři 6 m (6 m podél jednoho břehu, 6 m podél druhého břehu).

# | AP | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ORNÁ PŮDA

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Orná půda, plochy pro hospodaření na zemědělské půdě.

### Přípustné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky), nezbytná technická infrastruktura.

### Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a přípustného využití.

### Regulativy

Oplocení se připouští pouze dočasnými elektrickými ohradníky o výšce max. 1,2 m propustnými pro zvěř nebo dřevěnými bradly, která rovněž zásadním způsobem neomezují migraci zvířat. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučeny.

# | AL | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – TRVALÉ TRAVNÍ POROSTY

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Trvalý travní porost v ZPF, hospodaření na trvalém travním porostu, chov zvířat.

### Přípustné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m<sup>2</sup>), nezbytná technická infrastruktura. Lehké stavby pro chov zvěře (napajedla, ohradníky, dřevěné přístřešky do 50 m<sup>2</sup>).

### Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a přípustného využití.

### Podmínky prostorového uspořádání

Oplocení se připouští pouze dočasnými elektrickými ohradníky o výšce max. 1,2 m propustnými pro zvěř nebo dřevěnými bradly, která rovněž zásadním způsobem neomezují migraci zvířat. Ostatní způsoby oplocení volné krajiny jsou vyloučeny.

# | AX | PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ – ZEMĚDĚLSKÉ JINÉ

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Zahradnictví, hospodaření na orné půdě.

### Přípustné využití

Protierozní a protipovodňová opatření, stromořadí, remízy a meze pro ekologickou stabilizaci krajiny. Dopravní infrastruktura (zejména polní cesty, stezky pro pěší a cyklisty), drobné stavby církevní, mobiliář pro rekreaci a turistiku (sezení, drobné přístřešky do 20 m<sup>2</sup>), nezbytná technická infrastruktura. Oplocení.

### Nepřípustné využití

Jakékoliv stavby mimo hlavního a přípustného využití.

# | LU | PLOCHY LESNÍ – LESNÍ VŠEOBECNÉ

## PODMÍNKY VYUŽITÍ PLOCH

### Hlavní využití

Lesy (PUPFL).

### Přípustné využití

Stavby pro hospodaření lesa. Dopravní a technická infrastruktura prokázané nezbytné nutnosti.

### Nepřípustné využití

Zejména stavby, které nesouvisí s hospodařením lesa. Veškeré činnosti, děje a zařízení ohrožující životní prostředí.

# G. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci

## G.1 Veřejně prospěšná opatření

Územním plánem jsou stanoveny tyto veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit:

Označení	Popis, účel:
VU.1	Založení LBK.93

## G.2 Veřejně prospěšné stavby

Územním plánem jsou stanoveny tyto veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit:

Označení	Popis, účel:
VT.1	Rozšíření a intenzifikace ČOV
VT.2	Trafostanice TSN1 pro zásobování lokality Dlouhý Díl
VT.3	Čerpací stanice splaškových vod v lokalitě Dědina
VT.4	Rozvodna VVN 110 kV (přejatá z nadřazené ÚPD)

Dále je v územním plánu vymezen koridor pro umístění VPS:

**VD.1 koridor pro umístění VPS pro rekonstrukci železniční tratě č. 171 Praha – Beroun**

## G.3 Asanace

V územním plánu nejsou stanoveny žádné stavby pro asanaci.

## H. Kompenzační opatření podle zákona o ochraně přírody a krajiny, byla-li stanovena

Nejsou stanovena.

## I. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

Územní plán Dobřichovic vymezuje tyto plochy územních rezerv:

- R.1 - Územní rezerva pro přeložku silnice III/115 10 včetně mimoúrovňového křížení (podjezdu) železniční tratě a napojení lokality V Luhu  
Podmínkou je prověření vlivu na prostupnost krajiny, dopravní obsluhu města a 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.  
V rámci územní rezervy R.1 řešit protipovodňová opatření pro zastavěné území, zastavitelné plochy a novou plochu pro výrobu za ČOV Dobřichovice.
- R.2 – Územní rezerva pro přeložku silnice II/115 – tunelové vedení obchvatu Černošic dle ZÚR Středočeského kraje (koridor D524)

## J. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie

### Územní studie

V grafické části jsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie. Územní plán stanovuje lhůtu pro vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti nejpozději do 5 let od vydání územního plánu Dobřichovice.

Územní studie vymezí bloky a plochy veřejných prostranství. Budoucí využití bude splňovat regulativy způsobu využití a zástavba bude respektovat prostorové regulativy. Studie prověří navržené uspořádání v podrobnějším měřítku a stanoví podrobnější prostorové uspořádání území, včetně návrhu parcelace a napojení území na dopravní a technickou infrastrukturu. Zpracování těchto studií bude obsahovat zejména:

- požadavky na konkrétní profily uličního prostoru (veřejného prostranství),
- požadavky na umístění veřejné zeleně,
- požadavky na stanovení uliční čáry,
- požadavky na stanovení podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb,
- požadavky na řešení dopravy (včetně dopravy v klidu) a technické infrastruktury,
- související podmínky a požadavky napojení na dopravní a technickou infrastrukturu

- návrh parcelace včetně návrhu možného řešení majetkových vztahů
- požadavky na vymezení a ochranu architektonických a urbanistických hodnot.

V územním plánu jsou vymezeny následující územní studie:

Označení	Název	Podmínky pro pořízení územní studie	Lhůta
US.1	U Karlického potoka	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Řešení využití areálu vhodně kombinující provozovny, služby a bydlení</li> <li>- Provéřit možnost využití stávajících budov</li> <li>- Podmínkou je, že nová zástavba či přestavba areálu nenaruší krajinný ráz a nebude mít negativní dopad na stávající zástavbu</li> <li>- Vyřešit protipovodňová opatření pro snížení zátop od Karlického potoka</li> </ul>	10. 7. 2026

## K. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu

V grafické části jsou vymezeny plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracovanými regulačními plány.

Označení	Název
RP.1	RP Dobřichovice – Centrum
RP.2	RP Dobřichovice – Dlouhý díl

## L. Vymezení architektonicky významných staveb nebo urbanisticky významných celků

Jako architektonicky nebo urbanisticky významné stavby územní plán vymezuje:

- všechny stavby ležící uvnitř a sousedící s oblastí označenou v grafické části jako „SYSTÉM VÝZNAMNÝCH VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ“;
- všechny nemovité kulturní památky na území obce;
- za stavby architektonicky a urbanisticky významné se nepovažují podzemní stavby přípojek a přeložek technické infrastruktury.

Podmínkou vydání územního rozhodnutí u výše uvedených staveb je zpracování návrhu začlenění objektu do okolní zástavby s grafickým vyjádřením zejména prostorových a materiálových vazeb

objektu k okolí, včetně návrhu případných úprav veřejných prostranství. Předmětem ochrany je kvalita veřejného prostranství, která je určena přílehlými nadzemními stavbami.

## M. Vymezení definic pojmů

Pro účely tohoto opatření obecné povahy jsou vymezeny následující pojmy:

### 1.2.1

**Blok** je ucelená část lokality, tvořená souborem pozemků, jedním pozemkem nebo jeho částí, zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a zpravidla vymezená uliční čarou; bloky se rozlišují na stavební a nestavební.

### 1.2.2

**Stromořadí** je převážně souvislá liniová výsadba stromů ve vymezeném prostoru, zejména podél ulic a cest.

### 1.2.3

**Podlaží** je přístupná část stavby vymezená dvěma nad sebou následujícími vrchními líci nosné konstrukce stropu, nebo vrchním lícem hrubé podlahy na terénu, nebo konstrukcí střechy; za jedno podlaží se považují i ty části stavby, které mají rozdílné úrovně podlah až do výšky poloviny tohoto podlaží.

### 1.2.4

**Podkroví** je prostor převážně vymezený konstrukcí šikmé střechy; v podkroví se může nacházet pouze jedno podkrovní podlaží.

### 1.2.5

**Podzemní podlaží** jsou podlaží, které má úroveň převážující části podlahy níže než 0,8 m pod nejvyšším bodem přílehlého terénu v pásmu širokém 3,0 m po obvodu stavby.

### 1.2.6

**Nadzemní podlaží** je každé podlaží kromě podlaží podzemních, a to včetně podlaží ustupujícího a podkrovního.

### 1.2.7

**Ustupující podlaží** je podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím nebo jiným ustupujícím podlažím, jehož obvodové stěny ustupují alespoň od jedné hrany převážující roviny vnější obvodové stěny stavby.

### 1.2.8

**Podkrovní podlaží** je podlaží nad posledním plnohodnotným podlažím, popřípadě nad ustupujícím nebo jiným podkrovním podlažím, převážně vymezené konstrukcí šikmé střechy, v němž maximálně polovina obvodových stěn přesahuje výšku 1,6 m od úrovně podlahy.

### 1.2.9

**Nadzemní část stavby** je část stavby nad úrovní přílehlého upraveného terénu.

### 1.2.10

**Hrubá podlažní plocha** je součet ploch vymezených vnějším obrysem konstrukcí jednotlivých podlaží stavby kromě otevřených a částečně otevřených částí (balkony, lodžie, průchody, střešní terasy apod.); v podlažích se šikmými stěnami či šikmým stropem se započítává vnější obrys konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy.

### 1.2.11

**Pozemek rodinného domu** je stavební pozemek zastavěný stavbou rodinného domu a dalšími doplňkovými stavbami.

### 1.2.12

**Zastavěnost** viz část F. *Využití ploch*.

### 1.2.13

**Procento zahrady** je minimální požadovaný podíl nezastavěných a nezpevněných ploch na pozemku, podrobněji viz část F. *Využití ploch*.

#### 1.2.14

**Regulativy** jsou podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a podmínky prostorového uspořádání ve smyslu vyhlášky č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území

#### 1.2.15

**Regulovanou výškou stavby** se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu po úroveň hlavní římsy, podrobněji viz část F. *Využití ploch*.

#### 1.2.16

**Řadové domy** jsou rodinné domy, často stavěné podle téhož plánu, které se řadí těsně vedle sebe. Dvojdům je chápán jako řadový dům.

#### 1.2.17

**Maximální výškou stavby** se rozumí vzdálenost měřená svisle od nejnižšího bodu stávajícího rostlého terénu po úroveň nejvyššího hřebene střechy nebo po atiku, podrobněji viz část F. *Využití ploch*

#### 1.2.18

**Interakční prvek** je doplňující část ÚSES. Jde o lokality, které umožňují život těch druhů organismů, které se podílejí na udržování stability v intenzivně využívaných málo stabilních územích sousedících s ÚSES.

#### 1.2.19

**Nerušící provozovny služeb** jsou služby, které svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušují negativními účinky a vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí souvisejícího území.

#### 1.2.20

**Nerušící řemeslná výroba** je výroba, která svým provozováním, výrobním a technickým zařízením nenarušuje negativními účinky a negativními vlivy provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršuje životní prostředí souvisejícího území.