

ÚZEMNÍ PLÁN DOBROČOVICE

Textová část územního plánu

Úplné znění po vydání Změny č. 1 ÚP

POŘIZOVATEL:

Obecní úřad Dobročovice, smluvně zastoupený Ing. arch. Zdeňkem Kindlem

ZPRACOVATEL:

Kadlec K. K. Nusle, spol. s r.o., Chaberská 3, 182 00 Praha 8

Projektant: Ing. arch. Daniela Binderová

Grafická část: Kateřina Benáková

OBSAH textové části:

Textová část územního plánu	4
1. Vymezení zastavěného území	4
2. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot	4
2.1. Koncepce rozvoje území	4
2.2. Ochrana hodnot území	4
2.2.1. Ochrana historických a architektonických hodnot	4
2.2.2. Ochrana přírodních hodnot	4
2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu	5
2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití	5
2.3.2. Plochy dle významu	5
3. Urbanistická koncepce	5
3.1. Základní urbanistická koncepce	5
3.2. Plochy stabilizované	6
3.3. Zastavitelné plochy	6
3.4. Územní rezervy	7
4. Veřejná infrastruktura	7
4.1. Dopravní infrastruktura	7
4.1.1. Pozemní komunikace	7
4.1.2. Navržená ochranná pásma dopravní infrastruktury	7
4.2. Technická infrastruktura	7
4.2.1. Vodní hospodářství	7
4.2.2. Energetika a spoje	8
4.2.3. Nakládání s odpady	8
4.2.4. Navržená ochranná pásma technické infrastruktury	9
4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury	9
4.4. Veřejná prostranství	9
5. Koncepce uspořádání krajiny	9
5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny	9
5.2. Územní systém ekologické stability	9
5.3. Plochy stabilizované	10
5.4. Plochy v krajině s navrženou změnou využití	10
6. Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití	11
6.1. Společná ustanovení	11
6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch	11
6.2.1. Bydlení rodinné (BR)	11
6.2.2. Bydlení a zahrady (BZ)	12
6.2.3. Občanské vybavení (OV)	13
6.2.4. Občanské vybavení – sport (OS)	13
6.2.5. Veřejná prostranství (VP)	14
6.2.6. Dopravní infrastruktura – silnice (DS)	14

6.2.7. Technická infrastruktura (TI).....	15
6.2.8. Smíšené výrobní plochy (SV).....	15
6.2.9. Vodní a vodohospodářské plochy (VH)	15
6.2.10. Zemědělské plochy (ZE).....	16
6.2.11. Lesní plochy (LE)	16
6.2.12. Přírodní plochy (PP)	17
6.2.13. Smíšené plochy nezastavěného území (SN)	17
7. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	17
7.1. Veřejně prospěšné stavby	18
7.2. Veřejně prospěšná opatření	18
8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo.....	18
8.1. Veřejně prospěšné stavby	18
8.2. Veřejná prostranství	19
9. Stanovení kompenzačních opatření	19
10. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv	19
11. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie.....	19
12. Rozsah dokumentace úplného znění ÚP	19

TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

V území je stanovena tzv. **hranice zastavěného území (ZÚ)** dle definice v § 58 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).

Průběh hranice je zobrazen ve výkrese č. A1. Základní členění území.

Hranice zastavěného území byla vymezena k 1. 1. 2018.

2. ZÁKLADNÍ KONCEPCE ROZVOJE ÚZEMÍ OBCE, OCHRANY A ROZVOJE JEHO HODNOT

2.1. Koncepce rozvoje území

Koncepce rozvoje území se opírá o komplexní využití potenciálu území, chrání přírodní a kulturní hodnoty a posiluje význam urbanistického i společenského těžiště v centrální části zastavěného území; zároveň posiluje potenciál rozvojových ploch pro bydlení v příhodných životních a přírodních podmínkách.

Základem koncepce je důsledné oddělení zastavěného území a zastavitelných ploch od ploch nezastavěných (plochy krajiny). Základem zastavěného území je stávající jádro obce, zastavitelné plochy na něj navazují tak, že budoucí zástavba obce bude tvořit ucelené území.

Samostatné plochy zástavby v severní části správního území jsou stabilizované, územní rozvoj se nenavrhuje.

2.2. Ochrana hodnot území

Ve správním území obce Dobročovice se uplatňuje celá řada hodnot území, které je třeba při změnách v území respektovat a chránit:

2.2.1. Ochrana historických a architektonických hodnot

Mezi historické a architektonické hodnoty je třeba zařadit nejen stavby a objekty, které požívají ochranu jako nemovité kulturní památky, ale rovněž další stavby a objekty, které jsou dokladem historického vývoje obce a jednotlivé zachovalé historické stavby:

- Urbanistickou hodnotou je poměrně zachovalá návesní okrouhlice kolem rozlehlého rybníka, která je dokladem patrně již středověkého založení.
- Kamenný dvouobloukový mostek na cestě severozápadním směrem, na potoce Výmola.
Příklad historické technické památky.
- Dvoupodlažní školní budova v neoklasicistním stylu z konce 19. stol.
- Památník u kaple sv. Isidora.

Ochranu objektu školy je třeba realizovat formou vhodného využití, které je slučitelné s významem stavby, tj. jako obytné stavby nebo jako občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury. Mostek a památník je třeba chránit před zničením (odstraněním).

2.2.2. Ochrana přírodních hodnot

Ochrana přírodních hodnot se realizuje formou právní ochrany prvků přírody a jednotlivých lokalit. Územní plán nad tento rámec provádí ochranu ekosystémů formou vymezování ploch pro územní systém ekologické stability – vymezené plochy biocenter a biokoridorů.

2.3. Plochy dle způsobu využití a dle významu

2.3.1. Plochy s rozdílným způsobem využití

Při zpracování územního plánu Dobročovice byly použity následující plochy s rozdílným způsobem využití, znázorněné ve výkresu č. A2. Hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny, v měřítku 1 : 5 000:

1.	Bydlení rodinné	(BR)
2.	Bydlení a zahrady	(BZ)
3.	Občanské vybavení	(OV)
4.	Občanské vybavení – sport	(OS)
5.	Veřejná prostranství	(VP)
6.	Dopravní infrastruktura – silnice	(DS)
7.	Technická infrastruktura	(TI)
8.	Smíšené výrobní plochy	(SV)
9.	Vodní a vodohospodářské plochy	(VH)
10.	Zemědělské plochy	(ZE)
11.	Lesní plochy	(LE)
12.	Přírodní plochy	(PP)
13.	Smíšené plochy nezastavěného území	(SN)

Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy.

2.3.2. Plochy dle významu

Při zpracování územního plánu Dobročovice byly použity následující plochy dle významu, znázorněné ve výkresu č. A2. Hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny, v měřítku 1 : 5 000:

- stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím,
- návrhové plochy – plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím; zahrnují:
 - zastavitelné plochy,
 - plochy v krajině s navrženou změnou využití,
 - plochy územních rezerv.

Plochy jsou značeny v grafické části:

- stabilizované plochy – plně,
- zastavitelné plochy – dvojšrafovaně (kostkovaně) úhlopříčně
- plochy v krajině s navrženou změnou využití – dvojšrafovaně (kostkovaně) vodorovně + svisle,
- plochy územních rezerv – obalovou čarou čárkovaně.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

(včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně)

3.1. Základní urbanistická koncepce

Centrální část zastavěného území je tvořena historickým jádrem obce. Rozvoj zástavby je situován převážně západně a jižně od historického jádra v návaznosti na silnici do Květnice v lokalitě, kde již nová výstavba částečně probíhá. Rozvojové plochy jsou koncipovány jako ucelená oblast zástavby s novými obslužnými komunikacemi.

3.2. Plochy stabilizované

Využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím s možností zahušťování zástavby v místech, kde to umožní Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Stávající sídelní zeleň je vymezena plochami, zařazenými do Veřejných prostranství (VP), po odečtení ploch komunikací, zobrazených ve výkrese č. A3a. Veřejná infrastruktura – dopravní infrastruktura.

Smíšené plochy nezastavěného území (SN) v zastavěném území jsou určeny pro zeleň přírodního charakteru, nejsou určeny k zástavbě, ani pro veřejná prostranství.

3.3. Zastavitelné plochy

Bydlení rodinné (BR)

BR 1: Plocha pro zástavbu proluk v lokalitě probíhající výstavby. Přístup z navržené komunikace na ploše VP 1.

BR 3 a BR 4: Plochy proluk v zastavěném území. Přístup ze stávající silniční komunikace a navržená komunikace na ploše VP 5.

BR 2, BR 5 a BR 6: Přístup ze stávajících a navržených veřejných prostranství VP 1, VP 2, VP 4, VP 5.

BR 7 a BR 8: Plochy na zahradách v zastavěném území, propojené s komunikací plochami zahrad BZ 1 a BZ 2, které jsou umístěny v ochranných pásmech technické infrastruktury, proto na těchto zahradách nesmí docházet ke stavebním či jiným činnostem, které by byly v rozporu s pravidly danými existencí ochranného pásma. BR 7 má přístup ze stávající silniční komunikace a navržené komunikace na ploše VP 3; BR 8 má přístup ze stávající komunikace.

Bydlení a zahrady (BZ)

Nové plochy BZ 1 a BZ 2 jsou navrhovány jako zahrady k sousedícím návrhovým obytným plochám (BZ 1 k BR 7, BZ 2 k BR 8), které s nimi budou tvořit jeden celek (zpravidla pod společným oplocením); na těchto plochách nesmí být povolena taková stavební činnost, která by byla v rozporu s pravidly konkrétního ochranného pásma.

Občanské vybavení – sport (OS)

Nová plocha OS 1 je navržena pro výstavbu hřiště.

Veřejná prostranství (VP)

Veřejná prostranství jsou navržena jako plochy pro obsluhu nových obytných ploch, určené pro umístění místních komunikací, příp. zeleně. Jedná se o plochy:

VP 1 – pro plochy BR 1 a BR 2

VP 2 – pro plochu BR 6

VP 3 – pro plochy BR 7 a BZ 1

VP 4 – pro plochu BR 5

VP 5 – pro plochu BR 4 a OS 1

VP 7 – plocha pro komunikaci pro čistírnu odpadních vod

Dopravní infrastruktura – silnice (DS)

Zahrnuje plochu DS 1 pro umístění přeložky silnice I/12, včetně doprovodných staveb (doprovodná komunikace, křižovatky, retenční nádrž dešťové vody, inženýrské sítě).

Technická infrastruktura (TI)

Nové plochy jsou navrhovány pro nové trafostanice (TI 3 a TI 4) a pro čistírnu odpadních vod (TI 5).

3.4. Územní rezervy

Bydlení rodinné (BR)

Na jihu a západě obce je vymezena územní rezerva pro bydlení.

4. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

(včetně podmínek pro její umíst'ování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití)

4.1. Dopravní infrastruktura

4.1.1. Pozemní komunikace

Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A3a. Veřejná infrastruktura – dopravní infrastruktura, v měřítku 1 : 5000. K výstavbě se určují tyto stavby k doplnění potřeb území:

- dopravní infrastruktura – silnice DS 1: přeložka silnice I/12 v kategorii S 24,5/80, včetně doprovodných staveb (doprovodná komunikace, retenční nádrže s příjezdovými cestami, mimoúrovňové křížení s polní cestou – částečná přeložka polní cesty, přemostění toků a komunikací),
- plocha DS 1 je doprovázena vymezeným koridorem dopravní infrastruktury DS 101 v rozsahu budoucího ochranného pásma s rozšířením dle grafické části, zpřesňujícím koridor pro umístění stavby D021 – silnice I/12: úsek Běchovice – Úvaly vymezený v ZÚR SK; v rámci koridoru je možná změna umístění silnice a souvisejících staveb a zařízení bez nutnosti změny ÚP,
- komunikace místní KM 1 až KM 5, KM 7 pro obsluhu území,
- komunikace účelové KU 1 až KU 9 pro zprůchodnění krajiny.

Nastane-li u nové zástavby potřeba provádět opatření k odstranění negativních vlivů ze stávajícího silničního provozu na pozemních komunikacích, budou je provádět vlastníci nemovitostí svým nákladem.

4.1.2. Navržená ochranná pásma dopravní infrastruktury

Z koncepce řešení území vyplývají následující navržená ochranná pásma dopravní infrastruktury:

- ochranné pásmo návrhové komunikace I. třídy 50 m od osy

4.2. Technická infrastruktura

4.2.1. Vodní hospodářství

Zásady uspořádání technického vybavení v oblasti vodního hospodářství jsou vyjádřeny ve výkrese č. A3b. Veřejná infrastruktura – technická infrastruktura 1 (vodní hospodářství), v měřítku 1 : 5000.

Vodní toky a vodní nádrže

Bude provedena revitalizace potoků za účelem zlepšení odtokových poměrů (údržba břehových porostů).

Bude provedeno posouzení a rekonstrukce bezpečnostního přepadu návesního rybníka pro bezpečné převedení velkých vod a posouzení propustku pod komunikací při nátoku do návesního rybníka na průtok velkých vod.

Zásobování pitnou vodou bude zachováno, zásobování nové výstavby bude řešeno ze stávajícího vodovodu. Navrhovaná zástavba v plochách pro bydlení BR 1 až BR 8 bude napojena novými vodovodními řady na stávající síť a zokruhována.

Dešťová kanalizace

Dešťové vody budou odváděny povrchově do vodotečí, povrchové odvodnění vozovek bude rekonstruováno žlaby. U nové výstavby budou dešťové vody v co největší míře zasakovány na vlastním pozemku.

Kanalizace a čištění odpadních vod

Bude vybudována splašková kanalizace v celé obci, splaškové vody z východní části obce budou svedeny do stávající čerpací stanice, odkud budou splašky čerpány výtlačným řadem do západní části do gravitační kanalizace, zakončené čistírnou odpadních vod (TI 5).

4.2.2. Energetika a spoje

Zásady uspořádání technického vybavení v oblasti energetiky a spojů jsou vyjádřeny ve výkrese č. A3c. Veřejná infrastruktura – technická infrastruktura 2 (energetika a spoje), v měřítku 1 : 5000.

Vytápění

U lokalit nové zástavby bude vytápění, vaření a ohřev TUV řešen využitím zemního plynu nebo elektrické energie. U nebytových objektů je možné využití biomasy (dřevního odpadu a štěpek) nebo netradičních zdrojů energie (tepelná čerpadla, solární energie). Ve stávající zástavbě budou omezována tuhá paliva, zejména hnědé uhlí.

Zásobování plynem bude zachováno, zásobování nové výstavby bude řešeno ze stávajícího plynovodu STL. Navrhovaná zástavba v plochách pro bydlení BR 1 až BR 8 bude napojena novými plynovodními řady na stávající síť.

Zásobování elektrickou energií

TS Dobročovice obec bude posílena o druhé distribuční trafo 250 kVA.

Zástavba na plochách BR 1, BR 2, BR 3, BR 4 a BR 8 bude napojena ze stávajících distribučních TS v obci.

Zástavba na plochách BR 5 a BR 6 bude napojena na novou kabelovou TS 160 kVA (TS1N; TI 4), která bude připojena kabelovým svodem 22 kV od TS Obec.

Zástavba na ploše BR 7 a část stávající zástavby východní části obce bude napojena na novou TS 2N (TI 3) na přípojce z kmenového vedení 22 kV Běchovice – Úvaly.

V lokalitách nové zástavby bude provedena kabelizace sekundární sítě NN.

Telekomunikace

Nové lokality zástavby budou napojeny na TR č. 894. Telefonizace bude provedena úložným způsobem, s využitím případných rezerv u již vybudovaných rozvodů.

4.2.3. Nakládání s odpady

Komunální, nebezpečný a velkoobjemový odpad z řešeného území bude i nadále odvázet smluvně sjednaná firma na zabezpečenou skládku mimo řešené území. V obci bude probíhat tříděný sběr odpadů – plasty, papír, bílé a barevné sklo a příležitostně sběr nebezpečného a velkoobjemového odpadu.

4.2.4. Navržená ochranná pásma technické infrastruktury

Z koncepce řešení území vyplývají následující navržená ochranná pásma technické infrastruktury:

- | | |
|--|------------------------|
| • ochranné pásmo návrhového vedení VN 22 kV | 7 m od krajního vodiče |
| • ochranné pásmo návrhových trafostanic | 20 m |
| • ochranné pásmo návrhového plynovodu STL | 1 m v zastavěném území |
| • ochranné pásmo návrhového sdělovacího kabelu | 1,5 m |

4.3. Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

Zásady uspořádání občanského vybavení charakteru veřejné infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny, v měřítku 1 : 5000.

4.4. Veřejná prostranství

Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny, v měřítku 1 : 5000.

Mezi plochy veřejných prostranství jsou zařazeny stabilizované plochy veřejně přístupných komunikací a plochy zeleně.

Navržena jsou tato veřejná prostranství:

VP 1 – veřejné prostranství k ploše BR 1, BR 2,

VP 2 – veřejné prostranství k ploše BR 6,

VP 3 – veřejné prostranství k ploše BR 7 a BZ 1,

VP 4 – veřejné prostranství k ploše BR 5,

VP 5 – veřejné prostranství k ploše BR 4 a OS 1,

VP 7 – veřejné prostranství pro komunikaci pro čistírnu odpadních vod TI 5.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

(včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územního systému ekologické stability, prostupnosti krajiny, protierozních opatření, ochrany před povodněmi, rekreace, dobývání ložisek nerostných surovin a podobně)

5.1. Základní koncepce uspořádání krajiny

Krajina území Dobročovic je intenzivně zemědělsky využívána s převahou ploch orné půdy. Výjimkou jsou plochy vodních toků – Výmola, Dobročovický potok a potok od Třebohostic – a navazující plochy krajinné zeleně. Základní charakter krajiny zůstane zachován, do budoucna bude podporováno zvyšování podílu zeleně v krajině (meze, remízky apod.), stávající prvky zeleně budou zachovány.

V krajině budou zřízeny plochy pro územní systém ekologické stability (SN 1 až SN 4). V krajině budou realizovány účelové komunikace pro zlepšení průchodnosti krajiny (KU 1 až KU 9). V krajině nejsou vymezeny plochy pro těžbu ani plochy pro rekreaci.

5.2. Územní systém ekologické stability

Prvky územního systému ekologické stability jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny, v měřítku 1 : 5000. V území jsou vymezeny tyto prvky ÚSES:

Nadregionální biocentra a biokoridory

NRBC 5 Vidrholec; výměra 4,25 ha v řeš. území

NRBK K66 Voděradské bučiny – Vidrholec s osou mezofilní hájovou

Celé území obce Dobročovice leží v **ochranné zóně** tohoto nadregionálního biokoridoru.

Lokální biocentra

LBC 2 Na ladech

Vymezení: Území kolem toku Výmoly a její údolní nivy s břehovými porosty.

Návrh opatření: podpora dřevinné složky břehových porostů a mimolesní zeleně, zamezit intenzifikaci využívání lučních porostů a nitrifikaci z okolních pozemků.

LBC 9 Břehové porosty Dobročovického potoka.

Vymezení: Břehové porosty Dobročovického potoka jižně od Dobročovic.

Návrh opatření: posílení stromové složky porostů.

LBC 33 Údolí Výmoly

Vymezení: Území kolem toku Výmoly a její údolní nivy a břehové porosty, menší lesní plocha. Návrh opatření: zamezit intenzifikaci a nitrifikaci lučních porostů; podpora dřevinné složky břehových porostů a mimolesní zeleně; podpora přirozených druhů dřevin.

Lokální biokoridory

LBK 5 Údolí a břehové porosty Dobročovického potoka.

Vymezení: Břehové porosty a údolní polohy kolem Dobročovického potoka severně od Dobročovic až po jeho ústí do Výmoly. Strmá zalesněná stráž.

Návrh opatření: udržení přírodě blízkých porostů extenzivně obhospodařovaných luk; podporovat a doplňovat břehové porosty v přirozené dřevinné skladbě; nedopustit nitrifikaci v důsledku nadměrného hnojení okolních pozemků, omezení devastace z okolních ploch; zatravnění doposud orané půdy; podpora lučního společenstva na úkor rozšiřující se olše a zachování dubů.

LBK 36; k.ú. Dobročovice, Sluštice, Škvorec, Třebostice.

Vymezení: Biokoridor navržený na ZPF, zčásti využívá stávajících interakčních prvků (meze); s funkcí příčného propojení mezi biokoridory Výmoly, Dobročovického potoka a Škvoreckého potoka.

Návrh opatření: založit porosty podle geobiocenologické typizace.

5.3. Plochy stabilizované

Využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím v souladu s Podmínkami pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

5.4. Plochy v krajině s navrženou změnou využití

Nové plochy v krajině byly vymezeny jako Smíšené plochy nezastavěného území (SN); jedná se o plochy pro realizaci prvků ÚSES:

SN 1 – ÚSES sever – NRBC5, LBC 33,

SN 2 a SN 3 – ÚSES jih – LBK 36,

SN 4 – ÚSES jih – LBK 36, LBC 9.

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

(s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymežování stavebních pozemků a intenzity jejich využití))

6.1. Společná ustanovení

V území řešeném územním plánem Dobročovice je možno umísťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s následujícími ustanoveními.

Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vyznačené ve výkrese č. A2. Hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny, v měřítku 1 : 5000. Označení ploch zkratkami v textu dokumentace územního plánu odpovídá značení ve výkrese.

Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněně přípustné využití a pravidla pro uspořádání území.

Vymezenému využití ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb, příp. jejich změn. Změny v území, které vymezené škále přípustných nebo podmíněně přípustných využití neodpovídají, jsou nežádoucí. Stávající objekty jsou ponechány na dožití, rozvoj se nepřipouští, je možné při současném využití provádět pouze udržovací práce. Nové stavby, které vymezenému využití neodpovídají, jsou nepřípustné.

Intenzita využití pozemků:

Pravidla pro uspořádání území určují limitní hodnoty pro rozdělení ploch do tří složek: max. zastavěná plocha, min. plocha zeleně a případný zbytek tvoří zpevněné plochy.

- zastavěná plocha pozemku – ve smyslu § 2, odst. (7) stavebního zákona,
- plocha zeleně – podíl ploch veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP v rámci oplocení plochy k celkové ploše pozemku,
- zpevněné plochy – plochy komunikací a chodníků, parkovišť, manipulační plochy, sportovní plochy (bez budov) apod.; do zpevněných ploch se pro účely ÚP započítávají i plochy zatravněvacích tvárnic a plochy mobilní zeleně umístěné na zpevněné ploše.

6.2. Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch

6.2.1. Bydlení rodinné (BR)

Hlavní využití:

Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v rodinných domech
- objekty rodinné rekreace
- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejné stravování

- stavby pro maloobchod
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná, apod.)
- zahrady

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

Podmínkou je, že nesmí být v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy:

- podnikatelská činnost (služby, nerušící výroba)
- živočišná výroba *pouze za předpokladu*, že při zřizování, rozšiřování areálů, zvyšování počtu kusů, změně druhu chovaných zvířat, změnách technologie chovu a větrání nebo zavádění nových provozů živočišné výroby je třeba vždy prokázat výpočtem dle platného metodického pokynu nebo jiné platné legislativní úpravy, že produkce pachu (pachová zóna) příslušného areálu živočišné výroby nebude zasahovat do objektů a ploch hygienické ochrany (plochy určené pro bydlení, občanskou vybavenost, sport, rekreaci). Následně je třeba podle výpočtu stanovit a vyhlásit opatřením stavebního úřadu (nebo jiného legislativně určeného orgánu) pásmo hygienické ochrany (PHO).
- plochy pro chov a výcvik koní

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.

Pravidla pro uspořádání území:

Nová výstavba:

Min. výměra parcely: 1000 m², u plochy BR 2 a BR 5 – 800 m².

Max. zastavěná plocha pozemku: 40 %; zastavěná plocha rodinných domů nepřesahuje 150 m².

Min. plocha zeleně: 40 %;

Max. výška zástavby: 2 NP + podkroví

Provozovny podnikatelské činnosti mohou být umístěovány v obytném (rodinném) domě nebo v samostatných stavbách, nepřesahujících velikost rodinného domu.

6.2.2. Bydlení a zahrady (BZ)

Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond – zahrada, v zastavěném území.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná, apod.)
- zahrady
- stavby pro obsluhu plochy (přístřešky pro nářadí apod.)

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- u pozemků v zastavěném území, které splňují podmínky – pozemek musí mít min. velikost pro rodinný dům, musí mít zajištěn přístup a napojení na inženýrské sítě a nesmí být omezen nepřekročitelnými limity využití území – se povoluje výstavba

staveb pro bydlení – činnosti a stavby na pozemku se pak řídí ustanovením pro plochy Bydlení rodinné (BR)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.

Pravidla pro uspořádání území:

V případě výstavby obytných domů se výstavba objektů řídí ustanovením pro plochy Bydlení rodinné (BR).

6.2.3. Občanské vybavení (OV)

Hlavní využití:

Občanské vybavení.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- veřejná správa a administrativa
- objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- zařízení kulturní
- sportovní stavby a zařízení
- stavby pro přechodné ubytování a pro veřejné stravování
- stavby pro maloobchod
- podnikatelská činnost (služby, nerušící výroba)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná, apod.)
- zahrady

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

- trvalé bydlení – *pouze za předpokladu*, že nebude v rozporu s hlavním využitím a že produkce hluku, prachu a zápachu, včetně dopravní obsluhy, nepřekračuje hygienické normy určené pro obytné plochy.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.

Pravidla pro uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 50 %; min. plocha zeleně: 30 %

Max. výška zástavby: 2 NP + podkroví

6.2.4. Občanské vybavení – sport (OS)

Hlavní využití:

Sportovní plochy a zařízení.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- sportovní stavby a zařízení
- stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hygienické zařízení, šatny apod.)
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- podnikatelská činnost, související se sportovní činností (prodej občerstvení apod.)
- odstavná a parkovací stání

- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Pravidla pro uspořádání území:

Min. plocha zeleně: 20 %

Max. výška zástavby: 1 NP + podkroví

6.2.5. Veřejná prostranství (VP)

Hlavní využití:

Plochy veřejných prostranství.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- veřejně přístupné plochy zeleně
- zeleň ochranná
- zahrady
- stavby pro obchod a služby (např. prodejna tisku)
- účelové stavby pro obsluhu plochy – drobná architektura (altány, pomníky, lavičky)
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. dětská hřiště)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové, pěší a cyklistické
- sítě a zařízení technické infrastruktury

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti území.

Pravidla pro uspořádání území:

Max. výška zástavby: 1 NP + podkroví

Komunikace místní: obousměrné se navrhuje v kategorii min. MO 8/40, doporučuje se MO 12/40; jednosměrné MO 7/30.

6.2.6. Dopravní infrastruktura – silnice (DS)

Hlavní využití:

Pozemní komunikace – silnice.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- komunikace – silnice
- doprovodné chodníky a cyklistické trasy
- odstavná a parkovací stání
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (ochranná, aleje, apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti území.

6.2.7. Technická infrastruktura (TI)

Hlavní využití:

Zařízení technické infrastruktury.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- plochy, sítě a koncová zařízení technického vybavení obce
- odstavná a parkovací stání pro obsluhu plochy
- komunikace místní, účelové a pěší
- zeleň (veřejná, ochranná, apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti území.

Pravidla pro uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 30 %.

Max. výška zástavby: 1 NP + podkroví; výška objektů (kromě vodojemu) max. 5 m.

6.2.8. Smíšené výrobní plochy (SV)

Hlavní využití:

Výroba podstatně neobtěžující své okolí.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- nerušící výroba – lehký průmysl, řemeslné dílny a opravny, apod.
- sklady a skladovací plochy
- podnikatelská činnost (služby, stavebnictví apod.)
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- stavby pro maloobchod
- čerpací stanice pohonných hmot
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná, apod.)
- zahradnictví

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Pravidla pro uspořádání území:

Max. zastavěná plocha pozemku: 30 %, min. plocha zeleně: 10 %.

Max. výška zástavby: 2 NP + podkroví, výška objektů max. 10 m.

6.2.9. Vodní a vodohospodářské plochy (VH)

Hlavní využití:

Plochy pro vodní plochy a toky.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- vodní plochy a toky
- mokřady, příbřežní zeleň
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra a biokoridory
- zemědělská produkce – chov ryb

- vodohospodářské stavby, přemostění toků
- rekreační využití vodních ploch
- sítě technické infrastruktury, pouze mimo stromové porosty; přes vodní toky vedeny nejkratším směrem

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti území.

6.2.10. Zemědělské plochy (ZE)

Hlavní využití:

Zemědělský půdní fond – orná půda a trvalé travní porosty.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělská produkce
- zvláštní režim hospodaření (plochy ÚSES na trvalém travním porostu)
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- stavby, které jsou součástí ZPF dle § 1, odst. (3) zák. č. 334/1992 o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zák. č. 231/1999 Sb.) – např. účelové komunikace pro zemědělské účely (poľní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení; stavby určené pro obsluhu plochy
- stavby dle § 9, odst. (2) b) zák. č. 334/1992 o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zák. č. 231/1999 Sb.) – např. sítě technické infrastruktury: vedení vody, kanalizace, vedení VVN, VN, NN, sdělovací vedení, vedení plynu VTL, STL
- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti území.

Pravidla pro uspořádání území:

Změny druhu pozemku (kultury) v rámci zemědělského půdního fondu nejsou omezeny. Hospodaření na plochách ÚSES – omezit hnojení, kosit 1 – 2 × ročně.

6.2.11. Lesní plochy (LE)

Hlavní využití:

Pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- lesní produkce (lesy hospodářské)
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biokoridory
- plochy a stavby, které jsou součástí PUPFL – plochy dle § 3, odst. (1) b) zák. č. 289/1995 Sb. o lesích, ve znění pozdějších předpisů
- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb., zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické a zařízení a sítě technické infrastruktury; stavby pouze mimo stromové porosty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti území.

Pravidla pro uspořádání území:

Hospodaření na plochách biokoridorů podléhá režimu ÚSES.

6.2.12. Přírodní plochy (PP)

Hlavní využití:

Území přírodního prostředí (přírozené louky, příbřežní porosty, zeleň solitérní a liniová, náletová zeleň, mokřady, apod.), určené pro biocentra.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- přírozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra
- plochy významných krajinných prvků
- výsadba porostů lesního typu
- komunikace účelové (polní a lesní cesty), komunikace pěší

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti území.

Pravidla pro uspořádání území:

Hospodaření na plochách biocenter podléhá režimu ÚSES.

6.2.13. Smíšené plochy nezastavěného území (SN)

Hlavní využití:

Nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- trvalé travní porosty – zemědělská produkce
- přírozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biokoridory
- výsadba porostů lesního typu
- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb., zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické a zařízení a sítě technické infrastruktury; stavby pouze mimo stromové porosty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

Jiné než přípustné činnosti území.

7. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH OPATŘENÍ, STAVEB A OPATŘENÍ K ZAJIŠŤOVÁNÍ OBRANY A BEZPEČNOSTI STÁTU A PLOCH PRO ASANACI, PRO KTERÉ LZE PRÁVA K POZEMKŮM A STAVBÁM VYVLASTNIT

Veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření jsou zobrazena ve výkrese č. A4. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace.

7.1. Veřejně prospěšné stavby

Dopravní infrastruktura

č. VPS	označení	využití
S8	DS 1, DS 101	Přeložka silnice I/12 Praha – Úvaly, v rozsahu souvisejícího koridoru dopravní infrastruktury
S9	KM 1	Komunikace místní
S10	KM 2	Komunikace místní
S11	KM 3	Komunikace místní
S12	KM 4	Komunikace místní
S13	KM 5	Komunikace místní
S18	KM 7	Komunikace místní

Technická infrastruktura

č. VPS	využití
S1	Rozvody vodovodu
S2	Stoky splaškové kanalizace
S3	TI 5 čistírna odpadních vod
S4	Venkovní vedení VN a trafostanice TS 2N
S5	Kabelové vedení VN
S6	Plynovod STL v návrhových plochách
S7	Sdělovací rozvody v návrhových plochách

7.2. Veřejně prospěšná opatření

Nevymezují se.

8. VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ, PRO KTERÉ LZE UPLATNIT PŘEDKUPNÍ PRÁVO

(s uvedením, v či prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona)

Čísla parcel, uvedená tučně, jsou parcely, které nejsou ve vlastnictví obce, kraje nebo státu.

8.1. Veřejně prospěšné stavby

Dopravní infrastruktura

č. VPS	označení	využití	k.ú.	p.č.
S9	KM 1	Komunikace místní	Dobročovice	432/1, 500/39, 825, 826, 827, 830, 831, 829, 828, 923, 843, 832/1, 832/2, 833, 834, 835, 775/1, 443/7, 443/8, 443/9, 474/1
S10	KM 2	Komunikace místní	Dobročovice	76/2, 867, 865, 864
S11	KM 3	Komunikace místní	Dobročovice	329/8, 329/5, 329/6, 329/2, 329/9, 329/1, 329/15, 760/1, 331/2
S12	KM 4	Komunikace místní	Dobročovice	856, 849, 853, 852, 855, 861, 859
S13	KM 5	Komunikace místní	Dobročovice	477/3, 859, 862, 860

Technická infrastruktura

č. VPS	označení	využití	k.ú.	p.č.
S4	TS 2N	trafostanice	Dobročovice	329/15, 331/2

8.2. Veřejná prostranství

	označení	využití	k.ú.	p.č.
P1	VP 1 díl *)	Veřejné prostranství	Dobročovice	825, 826
P2	VP 4 díl *)	Veřejné prostranství	Dobročovice	852, 855

*) Pozn.: Zbýlé části plochy VP 1 a VP 4 jsou součástí výstavby komunikací KM 1 a KM 4 (stavby S9 a S12) a jsou zařazeny v předchozí kapitole.

Předkupní právo je ve prospěch:

Obec Dobročovice: S9 až S13, S4, P1, P2

9. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

Nestanovují se.

10. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV

(a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření)

V území se vymezují územní rezervy pro bydlení na západě a jihu sídla.

11. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE

Nevymezují se.

12. ROZSAH DOKUMENTACE ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚP

(tj. údaj o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části)

Textová část:

Územní plán Dobročovice v úplném znění je zpracován v rozsahu 19 stran textu.

Grafická část:

Grafická část územního plánu Dobročovice obsahuje 6 výkresů výrokové části a 1 výkres odůvodnění.

I. Řešení územního plánu

A1. Základní členění území	1 : 5 000
A2. Hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny	1 : 5 000
A3a. Veřejná infrastruktura – dopravní infrastruktura	1 : 5 000
A3b. Veřejná infrastruktura – technická infrastruktura 1 (vodní hospodářství)	1 : 5 000
A3c. Veřejná infrastruktura – technická infrastruktura 2 (energetika a spoje)	1 : 5 000
A4. Veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	1 : 5 000

II. Odůvodnění územního plánu

B1. Koordinační výkres	1 : 5 000
------------------------	-----------