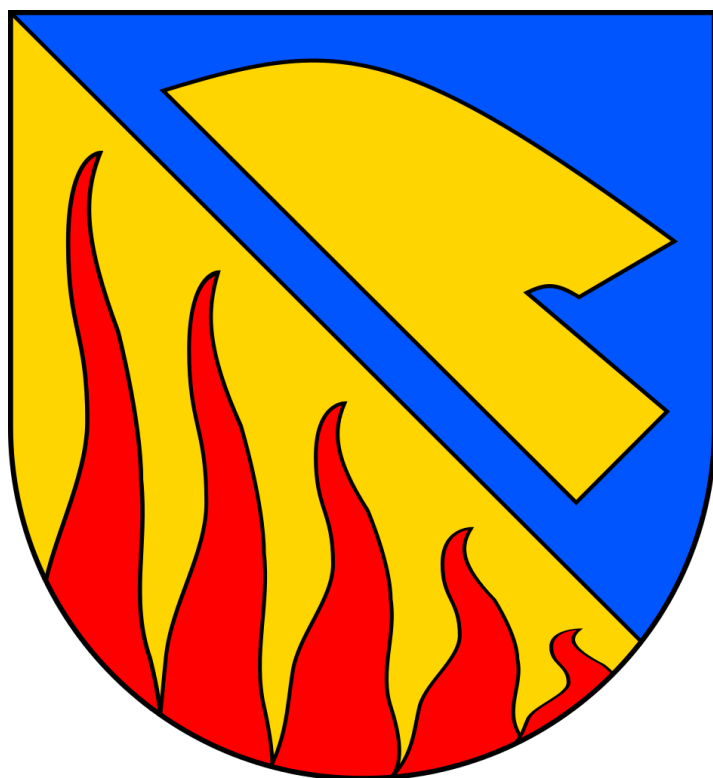


# **ZMĚNA Č. 2**

## **ÚZEMNÍHO PLÁNU**



# **DOBROČOVICE**

**ČERVEN 2025**

## ÚDAJE O ZPRACOVATELI | POŘIZOVATELI A ŘEŠENÉM ÚZEMÍ

ZADAVATEL:

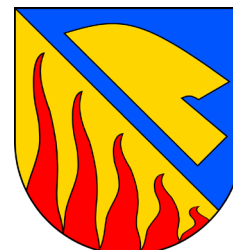
**Obec Dobročovice**

Dobročovice 38 | 250 82 | Úvaly

Určený zastupitel

**Milan Černý**

starosta obce



POŘIZOVATEL:

**Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav**

Odbor stavebního úřadu, územního plánování a památkové péče | úsek územního plánování

Pořizovatel

**Ing. Petra Drábková**

**Marie Poborská**

ZPRACOVATEL:

**Ing. Jana Kalertová | Ateliér územního plánování**

**Dittrichova 19 | 120 00**

**Praha 2**

Zodpovědný projektant

**Ing. Jana Kalertová**

autorizovaný architekt pro obor územní plánování,

osvědčení o autorizaci: ČKA 4310

Otisk autorizačního razítka a podpis:

**Autorský kolektiv:**

Urbanistická a dopravní koncepce

Ing. Jana Kalertová

Grafické zpracování:

Mgr. Lukáš Veselý

**DATUM ZPRACOVÁNÍ | ČERVEN 2025**

**NÁVRH KE SPOLEČNÉMU JEDNÁNÍ A VEŘEJNÉMU PROJEDNÁNÍ**

**ÚZEMNÍ PLÁN JE S PRVKY REGULAČNÍHO PLÁNU  
V PLOCHÁCH BYDLENÍ VŠEOBECNÉ (BU)**

|                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI</b>                                                                                                                 |
| Označení správního orgánu   který územní plán vydal                                                                                       |
| <b>Zastupitelstvo obce Dobročovice</b>                                                                                                    |
| Datum nabytí účinnosti územního plánu                                                                                                     |
|                                                                                                                                           |
| Jméno   příjmení a funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele                                                                             |
| <b>Marie Poborská</b><br>Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav   odbor stavebního úřadu,<br>územního plánování a památkové péče |
| Otisk úředního razítka podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele                                                                         |
|                                                                                                                                           |

## OBSAH :

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| (1) Textová část změny č. 2 územního plánu Dobročovice (výrok) .....                                                                                                                                                                                                                                        | 6  |
| Údaje o počtu listů změny č. 2 územního plánu Dobročovice a počtu výkresů k ní<br>připojené grafické části .....                                                                                                                                                                                            | 10 |
| <b>O D Ů V O D N Ě N Í</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                            | 11 |
| (2) Textová část odůvodnění změny č. 2 územního plánu Dobročovice .....                                                                                                                                                                                                                                     | 12 |
| a) Stručný popis postupu pořízení změny č. 2 územního plánu .....                                                                                                                                                                                                                                           | 12 |
| b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto<br>zákona .....                                                                                                                                                                                                               | 13 |
| b.1 Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování .....                                                                                                                                                                                                                                                     | 13 |
| b.2 Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování .....                                                                                                                                                                                                                                                    | 13 |
| b.3 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních<br>předpisů .....                                                                                                                                                                                                         | 14 |
| c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky<br>dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů .....                                                                                                                                                                 | 15 |
| d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně<br>plánovací dokumentací .....                                                                                                                                                                                                      | 15 |
| d.1 Soulad s politikou územního rozvoje ČR .....                                                                                                                                                                                                                                                            | 15 |
| d.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem .....                                                                                                                                                                                                                                              | 20 |
| d.3 Soulad s územním rozvojovým plánem .....                                                                                                                                                                                                                                                                | 21 |
| d.4 Soulad s územně analytickými podklady .....                                                                                                                                                                                                                                                             | 21 |
| d.4.1 Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů ÚAP ORP Brandýs nad<br>Labem-Stará Boleslav .....                                                                                                                                                                        | 21 |
| d.4.2 ÚAP Středočeského kraje .....                                                                                                                                                                                                                                                                         | 22 |
| e) Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování, pokyny pro zpracování návrhu<br>změny .....                                                                                                                                                                                                                | 23 |
| e.1 Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na<br>základě kterých byl územní plán vydán .....                                                                                                                                                                              | 23 |
| e.2 Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů .....                                                                                                                                                                                                                      | 23 |
| e.3 Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací<br>dokumentací vydanou krajem, Vyhodnocení souladu územního plánu se zásadami<br>územního rozvoje .....                                                                                                              | 23 |
| e.4 Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny .....                                                                                                                                                                                                                          | 23 |
| f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území,<br>včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na<br>předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti .                                                             | 25 |
| g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území ....                                                                                                                                                                                                                           | 25 |
| h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se<br>sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé<br>požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle §<br>10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí ..... | 25 |

|                                                          |                                                                                                                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>i)</b>                                                | <b>Komplexní zdůvodnění přijatého řešení .....</b>                                                                                                       | <b>25</b> |
| <b>i.1</b>                                               | <b>Východiska koncepce rozvoje .....</b>                                                                                                                 | <b>25</b> |
| <b>i.2</b>                                               | <b>Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č. 2 včetně<br/>zdůvodnění návrhu změn ploch s rozdílným způsobem využití .....</b>  | <b>25</b> |
| <i>i.2.1</i>                                             | <i>Úpravy dokumentace vlivem změn v legislativě .....</i>                                                                                                | <i>25</i> |
| <i>i.2.2</i>                                             | <i>Zdůvodnění návrhu vymezení nových zastavitelných ploch .....</i>                                                                                      | <i>26</i> |
| <i>i.2.3</i>                                             | <i>Jednotný standard územně plánovací dokumentace .....</i>                                                                                              | <i>27</i> |
| <b>i.3</b>                                               | <b>Vymezení zastavěného území .....</b>                                                                                                                  | <b>29</b> |
| <b>i.4</b>                                               | <b>Dopravní infrastruktura .....</b>                                                                                                                     | <b>29</b> |
| <b>i.5</b>                                               | <b>Technická infrastruktura .....</b>                                                                                                                    | <b>29</b> |
| <b>i.6</b>                                               | <b>Občanská infrastruktura a veřejná prostranství .....</b>                                                                                              | <b>30</b> |
| <b>i.7</b>                                               | <b>Územní studie a regulační plán .....</b>                                                                                                              | <b>30</b> |
| <b>i.8</b>                                               | <b>Plochy územních rezerv .....</b>                                                                                                                      | <b>31</b> |
| <b>i.9</b>                                               | <b>Veřejně prospěšné stavby .....</b>                                                                                                                    | <b>31</b> |
| <b>i.10</b>                                              | <b>Veřejně prospěšná opatření .....</b>                                                                                                                  | <b>32</b> |
| <b>j)</b>                                                | <b>Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách<br/>územního rozvoje .....</b>                                                  | <b>32</b> |
| <b>k)</b>                                                | <b>Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby<br/>vymezení zastavitelných ploch .....</b>                                      | <b>32</b> |
| <b>l)</b>                                                | <b>Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.....</b>                                                                                  | <b>33</b> |
| <b>m)</b>                                                | <b>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský<br/>půdní fond (ZPF) a na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL).....</b> | <b>35</b> |
| <b>m.1</b>                                               | <b>Odůvodnění předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF .....</b>                                                                              | <b>35</b> |
| <i>m.1.1</i>                                             | <i>Tabulky předpokládaných záborů ZPF.....</i>                                                                                                           | <i>36</i> |
| <b>m.2</b>                                               | <b>Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené<br/>k plnění funkcí lesa (PUPFL) .....</b>                                 | <b>37</b> |
| <b>n)</b>                                                | <b>Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění .....</b>                                                                                              | <b>37</b> |
| <b>PŘÍLOHA 4 Protokol o kontrole nástrojem ETL .....</b> |                                                                                                                                                          | <b>39</b> |
| <b>(3)</b>                                               | <b>Srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části územního plánu .....</b>                                                                          | <b>40</b> |

## (1) Textová část změny č. 2 územního plánu Dobročovice (výrok)

Změnou č. 2 územního plánu se mění výroková část územního plánu Dobročovice, vydaného zastupitelstvem obce formou opatření obecné povahy s nabytím účinnosti dne 07.06.2018, následujícím způsobem:

- (1) V kapitole 1. Vymezení zastavěného území se zrušuje první věta: „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). „
- (2) V kapitole 1. Vymezení zastavěného území se na konec textu vkládá věta: „Zastavěné území je aktualizováno k datu 6. 6. 2025 nad katastrální mapou platnou ke dni 6. 6. 2025 (k.ú. Dobročovice).“
- (3) Do kapitoly 2.1. je vložena věta: „Územní plán je s prvky regulačního plánu v plochách bydlení všeobecné (BU). Tyto plochy jsou ve výkrese základního členění označeny kódy U.1 a U.2“
- (4) V kapitole 2.3.1 se název výkresu č. A2 „Hlavní výkres – urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny“ nahrazuje názvem „Hlavní výkres“
- (5) V kapitole 2.3.1 se mění názvy ploch s rozdílným způsobem využití dle Standardu vybraných částí ÚPD. „Bydlení rodinné (BR)“ mění na „Bydlení všeobecné (BU)“, „Bydlení a zahrady (BZ)“ na „Zeleň – zahrady a sady (ZZ)“. Název „Občanské vybavení (OV)“ na „Občanské vybavení veřejné (OV)“, „Veřejná prostranství (VP)“ se mění na „Veřejná prostranství všeobecná (PU)“, „Dopravní infrastruktura – silnice (DS)“ se mění na „Doprava silniční (DS)“, „Technická infrastruktura (TI)“ na „Technická infrastruktura všeobecná (TU)“. Smíšené výrobní plochy (SV) se nahrazují Výroba drobná a služby (VD). Vodní a vodohospodářské plochy (VH) se mění na „Vodní a vodních toků (WT)“, „Zemědělské plochy (ZE)“ na „Zemědělské všeobecné (AU)“, „Lesní plochy (LE)“ na „Lesní všeobecné (LU)“, „Přírodní plochy (PP)“ na „Přírodní všeobecné (NU)“, „Smíšené plochy nezastavěného území (SN) na „Smíšené nezastavěného území všeobecné (MU)“.
- (6) V kapitole 2.3.1 Plochy s rozdílným využitím je v poslední odrážce doplněno „s kódy“.
- (7) V kapitole 2.3.2 Plochy dle významu se mění název výkresu č. A2 v souladu s bodem (4). Dále se u značení zastavitelných ploch mění „úhlopříčně“ na „vodorovně + svisle“ a u ploch územních rezerv se zrušuje slovo „čárkované“.
- (8) V kapitole 3.1. Základní urbanistické koncepce se doplňuje: „V historickém jádru obce je zakázáno umísťovat ploché a pultové střechy. Toto území je vymezené hranicí zakreslenou ve výkresech: A1 Výkres základního členění území, A2 Hlavní výkres, B1 Koordinační výkres pod názvem „historické jádro obce“(ve výkrese základního členění označeno jako U.1, zbývající část území jako U.2)“
- (9) V kapitole 3.2. Plochy stabilizované se vkládá slovo „všeobecných“, dále „VP“ se mění na „PU“ a „SN“ na „MU“ a zrušuje se „v zastavěném území“.
- (10) V kapitole 3.3. Zastavitelné plochy se „Bydlení rodinné (BR)“ mění v souladu se Standardem na „Bydlení všeobecné (BU)“. Dále se v kapitole 3.3. Zastavitelné plochy zrušuje celý odstavec „Bydlení a zahrady (BZ)“. Název „Veřejná prostranství (VP)“ se mění na „Veřejná prostranství všeobecná (PU)“ do první věty se vkládá se „technické infrastruktury“, dále „Dopravní infrastruktura – silnice (DS)“ se mění na „Doprava silniční (DS)“, „Technická infrastruktura (TI)“ na „Technická infrastruktura všeobecná (TU)“. Jednotlivé zastavitelné plochy jsou přejmenovány dle Standardu ( Z.1 – Z.25)
- (11) Kapitola 3.4 Územní rezervy se zrušuje a je přesunuta do samostatné kapitoly 9. Vymezení plocha a koridorů územních rezerv
- (12) V kapitole 4.1.1 Pozemní komunikace se zrušuje celá druhá odrážka „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“. Název je přejmenován v souladu s bodem (5).
- (13) V kapitole 4.2.1. a 4.2.2. došlo rovněž k přejmenování jednotlivých zastavitelných ploch dle Standardu v souladu s bodem (5).
- (14) V kapitole 4.3 se mění název výkresu č. A2 v souladu s bodem (4).
- (15) V kapitole 4.4. Veřejná prostranství došlo rovněž k přejmenování jednotlivých zastavitelných ploch veřejných prostranství dle Standardu dle bodu (5).
- (16) V kapitole 5.1. Základní koncepce a 5.4. Plochy v krajině s navrženou změnou využití došlo rovněž k přejmenování ploch změn v krajině dle Standardu dle bodu (5). V kapitole 5.1. se mění „SN 1 až SN 4“ na „K.1 až K.10“ a rovněž do první odrážky je do kapitoly 5.4. vloženo „nefunkčních částí“ a „K.1 – K.10“, věta tedy zní „Nové plochy změn v krajině byly vymezeny jako Plochy přírodní (NU), jedná se o plochy pro realizaci nefunkčních částí prvků ÚSES K.1 – K.10. Původní označení ploch se zrušuje.“
- (17) Název kapitoly 5. se zjednodušuje na „Koncepce uspořádání krajiny, část kulaté v závorce „(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)“ se zrušuje.
- (18) V kapitole 5.2. Územní systém ekologické stability se mění název výkresu č. A2 v souladu s bodem (4).

- (19) Název kapitoly 6. se zjednodušuje na „Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití“, část kulaté v závorce „(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 vymezování stavebních pozemků a intenzity jejich využití)“ se zrušuje.
- (20) V kapitole 6.1. Společná ustanovení se mění název výkresu č. A2 v souladu s bodem (4). Dále se v definici Intenzita využití pozemků u zastavěné plochy pozemku – ve smyslu mění „§ 2, odst. (7) stavebního zákona“ na „§ 13 odst. (o) nového stavebního zákona“. Dále byla vložena poslední odrážka: „Při umístění staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území (§122 stavebního zákona) je vyloučeno umístění obnovitelných zdrojů energie (OZE) na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany, na půdách s investicemi do meliorací a závlah, v ochranném pásmu lesa a ve všech plochách ÚSES. Převažujícím veřejným zájmem je zde ochrana ZPF, lesa a krajiny.“
- (21) V kapitole 6.2. došlo k přejmenování všech ploch s rozdílným způsobem využití dle Standardu v souladu s bodem (5).
- (22) Do kapitoly 6.2.1. Bydlení všeobecné (BU) jsou doplněna tato pravidla pro uspořádání území:

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- Nepřípustné jsou skupinové formy bydlení a bytové domy
- Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.

#### Pravidla pro uspořádání území:

- Minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území je:
  - 500 m<sup>2</sup> (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)
  - 650 m<sup>2</sup> (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)
- Minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách:
  - 650 m<sup>2</sup> pro rodinný dům o jedné bytové jednotce;
  - 900 m<sup>2</sup> pro rodinný dům o dvou nebo třech bytových jednotkách.
- Max. zastavěná plocha pozemku: 30 %
- Min. plocha zeleně 40 %
- Max. výška zástavby: 2 NP, maximální výška hřebene střechy je 8,5 m
- Minimální šíře uličního prostoru pro nové zastavitelné plochy je 11 metrů
- Na pozemcích vlastníků rodinných domů budou zajištěny 3 parkovací stání
- Provozovny podnikatelské činnosti mohou být umístovány v obytném (rodinném) domě nebo v samostatných stavbách, nepřesahujících velikost rodinného domu.

#### Prvky regulačního plánu pro podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – typ, hmota a výška budov, sklony a tvary střech, poloha budov:

- V zastavěných a zastavitelných plochách na okraji zástavby musí zahradní část pozemku tvořit přirozené rozhraní sídla a krajiny – tedy hlavní budova musí být situována v části pozemku přiléhající k veřejnému prostranství, jehož součástí je komunikace.
- Při dostavbě proluk je třeba respektovat stávající uliční čáru v dané lokalitě
- **V historickém jádru obce je zakázáno umísťovat ploché a pultové střechy.** Toto území je vymezené hranicí zakreslenou ve výkresech: A1 Výkres základního členění území, A2 Hlavní výkres, B1 Koordinační výkres pod názvem „historické jádro obce“ a ve výkrese A1 Výkres základního členění území označené kódem **U.1**
- **Plochy mimo historické jádro obce s možností umísťovat ploché a pultové střechy** jsou ve výkrese základního členění označené kódem **U.2**

#### Přípustné typy budov:

##### Tradiční hmota hlavní budovy – dvě nadzemní podlaží

- tvar půdorysu: čistý obdélník, obdélník s bočními křídly, T, L
- tvar a sklon střechy: šikmá sedlová, valbová, polovalbová, s hřebenem v hlavní ose (sklon střechy 30 – 45 stupňů)
- tvar střechy a sklon u vedlejší budovy: sedlová (sklon 35 – 45 stupňů), pultová (sklon max. 25 stupňů) a plochá tvar střechy u hlavní budovy: šikmá sedlová, polovalbová, s hřebenem v hlavní ose (sklon střechy 35 – 45 stupňů)
- výměra zastavěné plochy všech budov na pozemku nesmí překročit 350 m<sup>2</sup>

##### Hmota hlavní budovy charakteru bungalov s jedním nadzemním podlažím

- plochá a pultová střecha je umožněna pouze mimo centrum obce dle zakreslené hranice v hlavním a koordinačním výkrese
- tvar půdorysu budovy: čtvercový, či přibližně čtvercový s možností bočních křídel
- výška budovy max. 6,5 metrů
- tvar střechy u hlavní budovy: šikmou střechou stanovou či valbovou (sklon 22 - 26 stupňů)
- tvar střechy u vedlejší budovy: sedlová či valbová (sklon 22 - 26 stupňů), pultová (sklon max. 25 stupňů) a plochá.
- střešní vikýře jsou nepřípustné
- výměra zastavěné plochy všech budov na pozemku nesmí překročit 350 m<sup>2</sup>

#### Řešení fasád:

- Hladké omítky v přiměřených barvách, zakázány jsou agresivně syté odstíny barev
- U původní zástavby je vhodné zachování plastických zdobných prvků (říms, šambrán, reliéfů), u nových staveb aplikovat s citem tak, aby přispělo k architektonické kvalitě stavby ne naopak
- Přípustný je obklad dřevem a jinými přírodními materiály

- Srubové, roubené provedení novostaveb rodinných domů nebo jejich částí není přípustné

#### Oplocení:

- Konstrukce oplocení v zastavěném území a zastavitelných plochách na rozhraní s veřejným prostranstvím by měla být jednoduchá, ne robustní – tedy zděné sloupky a horizontální i vertikální příčky ze dřeva, u dostaveb proluk respektovat okolní typ oplocení
  - U silnic II. a III. tříd může výška oplocení činit max. 200 cm, přičemž nad výšku 150 cm musí být oplocení transparentní (průhledné)
  - U ostatních veřejných prostranství může výška oplocení činit max. 150 cm, přičemž nad výšku 100 cm musí být oplocení transparentní (průhledné)
- (23) V kapitole 6.2.2. Zeleň – zahrady a sady (ZZ) se v podmíněčně přípustném využití zrušuje „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)“ a nahrazuje textem: „Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby“.
- (24) Plocha s RZV „Smíšené výrobní plochy (SV)“ se celá zrušuje a nahrazuje plochou „Výroba drobná a služby (VD)“ a vkládají se tyto podmínky jejího využití:
- (25) Do kapitoly 6.2.9. Výroba drobná a služby (VD) jsou doplněna tato pravidla pro uspořádání území:

#### Hlavní využití:

- Výroba drobného charakteru

#### 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, drobná zemědělská výroba

#### Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- Jiné než přípustné činnosti a stavby.

#### Pravidla pro uspořádání území:

- Max. zastavěná plocha pozemku: 30 %, min. plocha zeleně: 30 %.
- Max. výška zástavby: 2 NP + podkroví, výška objektů max. 10 m.

- (26) V kapitolách 6.2.11 Zemědělské všeobecné (AU), 6.2.12 Lesní Všeobecné (LU) a 6.2.14 Smíšené nezastavěného území všeobecné (MU) se stavby dle „§ 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb.“ nahrazují „§ 122 zák. č. 283/2021 Sb.“
- (27) V názvu kapitoly 7. se zrušuje „pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit“.
- (28) V kapitole 7.1 Veřejně prospěšné stavby se zrušují tabulky VPS pro dopravní a technickou infrastrukturu a jsou nahrazeny novou tabulkou č. 1 s názvem Veřejně prospěšné stavby.

Tabulka 1: Veřejně prospěšné stavby

| Označení                                                 | Popis      | Plocha změny v krajině/ Koridor         | Plánované využití                   |
|----------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b>  |            |                                         |                                     |
| <b>VD.1, VD.2</b>                                        | Z.22, Z.23 | Doprava silniční (DS)                   | Přeložka silnice I/12 Praha – Úvaly |
| <b>VD.3</b>                                              | Z.19       | Veřejná prostranství všeobecná (PU)     | Komunikace místní                   |
| <b>VD.4</b>                                              | Z.16       | Veřejná prostranství všeobecná (PU)     | Komunikace místní                   |
| <b>VD.5</b>                                              | Z.17       | Veřejná prostranství všeobecná (PU)     | Komunikace místní                   |
| <b>VD.6</b>                                              | Z.21       | Veřejná prostranství všeobecná (PU)     | Komunikace místní                   |
| <b>VD.7</b>                                              | Z.18       | Veřejná prostranství všeobecná (PU)     | Komunikace místní                   |
| <b>VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b> |            |                                         |                                     |
| <b>VT.1</b>                                              | Z.24       | Technická infrastruktura všeobecná (TI) |                                     |



- (29) V kapitole 7.2 Veřejně prospěšná opatření se zrušuje „nevymezují se“ a nahrazuje větou „Veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění jsou vymezena pro založení prvků ÚSES v plochách VU.1. – VU.10“ a dále je vložena tabulka č.2 s názvem Veřejně prospěšná opatření.

Tabulka 2: Veřejně prospěšná opatření

| Označení                                                | Popis                                                                     | Plocha změny v krajině/<br>Koridor |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| <b>VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ K ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚSES</b> |                                                                           |                                    |
| <b>VU.1</b>                                             | Plocha pro založení lokálního prvku územního systému ekologické stability | K.1                                |
| <b>VU.2</b>                                             | Plocha pro založení lokálního prvku územního systému ekologické stability | K.2                                |
| <b>VU.3</b>                                             | Plocha pro založení lokálního prvku územního systému ekologické stability | K.3                                |
| <b>VU.4</b>                                             | Plocha pro založení lokálního prvku územního systému ekologické stability | K.4                                |
| <b>VU.5</b>                                             | Plocha pro založení lokálního prvku územního systému ekologické stability | K.5                                |
| <b>VU.6</b>                                             | Plocha pro založení lokálního prvku územního systému ekologické stability | K.6                                |
| <b>VU.7</b>                                             | Plocha pro založení lokálního prvku územního systému ekologické stability | K.7                                |
| <b>VU.8</b>                                             | Plocha pro založení lokálního prvku územního systému ekologické stability | K.8                                |
| <b>VU.9</b>                                             | Plocha pro založení lokálního prvku územního systému ekologické stability | K.9                                |
| <b>VU.10</b>                                            | Plocha pro založení lokálního prvku územního systému ekologické stability | K.10                               |

- (30) Celá kapitola 8. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo se zrušuje.
- (31) V názvu kapitoly 9. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv se zrušuje „a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření“.
- (32) V kapitole 9 Vymezení ploch a koridorů územních rezerv je věta „V území se vymezují územní rezervy pro bydlení na západě a jihu sídla“ nahrazena větou: Územním plánem je vymezena následující plocha územní rezervy, která bude prověřena budoucí Změnou územního plánu s ohledem na prokázání potřeby nových zastavitelných ploch pro bydlení v území a limity využití území. Dále je vložena tabulka č. 3 Plocha územní rezervy:

Tabulka 3: Plocha územní rezervy

| Označení    | Budoucí způsob využití<br>(plocha s RZP) | Podmínky pro prověření budoucího způsobu využití                                                                                                                                                        |
|-------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>R.01</b> | Bydlení všeobecné (BU)                   | Prověřit dopravní napojení lokality<br>Prověřit umístění veřejného prostranství s ohledem na velikost plochy<br>Prověřit možnost vymezení územní studie, která prověří veřejnou infrastrukturu lokality |

- (33) V kapitole 10. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie se zrušuje první odrážka „nevymezují se“ a dále se vkládá tabulka č.4 s názvem Plochy s podmínkou zpracování územní studie.

Tabulka 4: Plochy s podmínkou zpracování územní studie

| Název                      | Zadání územní studie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Lhůta                                                  |
|----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Jih obce<br/>(Z.11)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Prověřit architektonické a urbanistické působení zástavby ve vztahu k okolní zástavbě a volné krajině.</li> <li>Vymezit místní komunikaci uvnitř lokality a řešit technickou infrastrukturu</li> <li>Umístění veřejného prostranství s veřejnou zelení ve velikosti alespoň 5 % z celkové rozlohy lokality dle § 15 (5) vyhlášky č. 157/2024</li> <li>Navrhnout konkrétní profily uličního prostoru (veřejného prostranství)</li> <li>Stanovení podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb pro zachování tradičního charakteru místa</li> <li>Navrhnout vhodné místo (z hlediska dopravní obsluhy a hluku) pro umístění hnízda pro separovaný odpad</li> </ul> | <b>5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.</b> |

|                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                         |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <p><b>U křížku<br/>(Z.14)</b></p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Provéřít architektonické a urbanistické působení zástavby ve vztahu k okolní zástavbě a volné krajině.</li> <li>• Vymežit místní komunikaci uvnitř lokality a řešit technickou infrastrukturu</li> <li>• Umístění veřejného prostranství s veřejnou zelení ve velikosti alespoň 5 % z celkové rozlohy lokality dle § 15 (5) vyhlášky č. 157/2024</li> <li>• Navrhnout konkrétní profily uličního prostoru (veřejného prostranství)</li> <li>• Stanovení podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb pro zachování tradičního charakteru místa</li> <li>• Respektovat limity využití území – bezpečnostní pásmo plynovodu</li> <li>• Navrhnout vhodné místo (z hlediska dopravní obsluhy a hluku) pro umístění hnízda pro separovaný odpad</li> </ul> | <p><b>5 let od nabytí účinnosti územního plánu.</b></p> |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|

(34) V kapitole 11 Rozsah dokumentace úplného znění ÚP tj. údaj o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části se mění názvy výkresů na: A1. Výkres základního členění území, A2. Hlavní výkres, A3a. Koncepce dopravní infrastruktury, A3b. Koncepce technické infrastruktury A4. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a ke B.1 Koordinačnímu výkresu se přidává chybějící měřítko 1: 5000. A doplňuje se B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu v měřítku 1: 5000.

(35) Byla vložena nová kapitola 12. Vymezení definic pojmů

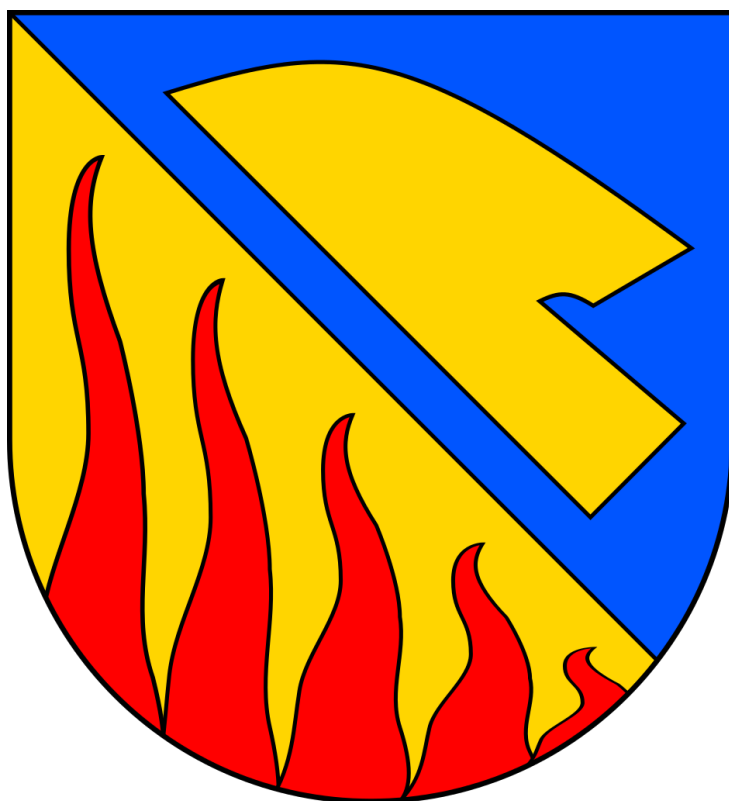
- Pro účely ÚP jsou definovány tyto vybrané pojmy, které nejsou definovány v novém stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech:
  - *Izolovaný rodinný dům: upřesňuje definici rodinného domu dle § 13 odst. (c) NSZ. Izolovaný rodinný dům obvykle obývá jedna rodina nebo skupina osob, která tvoří společně jednu domácnost. Izolovaný rodinný dům obvykle obsahuje jeden byt a jednu přípojku sítí technické infrastruktury (voda, kanalizace, elektro, plyn, atd.)*
  - *Skupinové formy rodinných domů:*
    - *Skupina dvou a více rodinných domů, kdy jsou rodinné domy, stavěné podle obdobného plánu, řadí se těsně vedle sebe a sdílejí zeď nebo její část se sousedním rodinným domem*
  - *Stavební pozemek definován dle NSZ § 12 (b): vymezuje se vždy tak, aby svými vlastnostmi, zejména velikostí, polohou, plošným a prostorovým uspořádáním a základovými poměry, umožňoval umístění, realizaci a užívání stavby pro navrhovaný účel a aby byl dopravně napojen na kapacitně vyhovující veřejně přístupnou pozemní komunikaci.*
  - *Max. zastavěná plocha stavebního pozemku: udává maximální podíl zastavěné plochy všech objektů na daném stavebním pozemku k celkové ploše tohoto pozemku.*
  - *Min. plocha zeleně: udává minimální podíl všech nezepevněných ploch na daném pozemku k celkové ploše tohoto pozemku.*
  - *Minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům je tímto územním plánem stanovena v plochách s rozdílným způsobem využití samostatně pro pozemky v zastavěném území, vymezeném ke dni vydání změny č. 2 a samostatně pro pozemky v zastavitelných plochách. Regulativ se nevztahuje na plochy a pozemky s již vydaným územním rozhodnutím či stavebním povolením.*
  - *Koridor definován dle NSZ § 12 (e): V této ploše lze umístit stavbu nebo opatření v poloze, která bude prověřena v dalším stupni projektové dokumentace.*
  - *Podkroví: termín definován normou ČSN 734301: přístupný vnitřní prostor nad posledním nadzemním podlažím vymezený konstrukcí krovu a dalšími stavebními konstrukcemi, určený k účelovému využití*
  - *Sídelní zeleň: soubor vegetačních prvků v urbanizovaném prostředí, zahrnuje zejména parkově upravené plochy, veřejně přístupné plochy a liniovou zeleň*

## Údaje o počtu listů změny č. 2 územního plánu Dobročovice a počtu výkresů k ní připojené grafické části

- Textová část (výroku) obsahuje 3 strany formátu A4.
- Grafická část obsahuje 5 výkresů:
 

|           |                                                              |                  |
|-----------|--------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>1</b>  | <b>Výkres základního členění území</b>                       | <b>1 : 5 000</b> |
| <b>2</b>  | <b>Hlavní výkres</b>                                         | <b>1 : 5 000</b> |
| <b>3a</b> | <b>Koncepce dopravní infrastruktury</b>                      | <b>1 : 5 000</b> |
| <b>3b</b> | <b>Koncepce technické infrastruktury</b>                     | <b>1 : 5 000</b> |
| <b>4</b>  | <b>Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací</b> | <b>1 : 5 000</b> |

# ODŮVODNĚNÍ



# ZMĚNY Č. 2

ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBRUČOVICE

## **(2) Textová část odůvodnění změny č. 2 územního plánu Dobročovice**

### **a) Stručný popis postupu pořízení změny č. 2 územního plánu**

*Zastupitelstvo obce Dobročovice v samostatné působnosti schválilo Zprávu o uplatňování územního plánu Dobročovice a rozhodlo usnesením ze dne 27. 6. 2023 o pořízení Změny č. 2 Územního plánu Dobročovice (dále jen „Změna č.2 ÚP“) v souladu s § 55a a § 55b zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“).*

*Součástí Zprávy o uplatňování územního plánu Dobročovice jsou pokyny pro zpracování změny ÚP v rozsahu zadání změny. Dne 20. 10. 2022 zastupitelstvo obce schválilo a jmenovalo v souladu s § 6 odst. 6) písm. e), v souladu s § 47, §51 a §53 zákona č. 183/2006 Sb., v platném znění starostu obce pana Milana Černého, jako určeného zastupitele pro pořízení územně plánovací dokumentace, (dále jen „určený zastupitel“).*

*Obec Dobročovice dne 19. 7. 2023 požádala Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav, jako úřad s rozšířenou působností o pořízení Změny č. 2 Územního plánu Dobročovice.*

*Součástí schválené Zprávy byl pokyn pořídit Změnu č. 2 územního plánu Dobročovice tzv. zkráceným způsobem s prvky regulačního plánu dle § 55b stavebního zákona. Na základě schválené Zprávy pořizovatel v souladu s § 55b odst. 1 stavebního zákona zajistil zpracování návrhu Změny č. 2 územního plánu Dobročovice a předkládá ho k veřejnému projednání dle § 55b odst. 1 v návaznosti na § 52 odst. 1 stavebního zákona.*

*Návrh změny územního plánu (§ 55 odst.1), § 50 až § 54, § 55a stavebního zákona)*

*Krajský úřad Odbor životního prostředí a zemědělství Stř. kraje svým stanoviskem č.j. 008193/2023/KUSK-Pt ze dne 23.1.2023 vyloučil významný vliv koncepce na území Natura 2000 podle ustanovení § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů.*

*Návrh byl upraven dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve spojení s § 323 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů - dále též stavební zákon.*

*Dále bylo postupováno dle § 93 stavebního zákona.*

## b) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování a s požadavky tohoto zákona

### b.1 Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování

- **§ 38 nového stavebního zákona** Cílem územního plánování je zejména:
  - (1) soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.
  - (2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území a za tímto účelem vyhodnocuje potenciál rozvoje území a prognózy jeho dalšího vývoje.
  - (3) Cílem územního plánování je také zvyšovat kvalitu vystavěného prostředí sídel, rozvíjet jejich identitu a vytvářet funkční a harmonické prostředí pro každodenní život jejich obyvatel.
  - (4) Územní plánování chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví, a přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a ochranu a rozvoj zelené infrastruktury. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na možnosti rozvoje území a míru využití zastavěného území.
  - (5) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné zájmy v území a podněty na provedení změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a jiných právních předpisů.
    - Změnou č. 2 nebude dotčen udržitelný rozvoj řešeného území. Touto změnou nebude negativně ovlivněno zabezpečení trvalého souladu všech hodnot území – přírodních, civilizačních a kulturních. Tím bude i nadále naplňován princip udržitelného rozvoje.
    - Změna je v souladu s cíli a úkoly územního plánování ve smyslu ustanovení §38 a §39 nového stavebního zákona. Požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot ani požadavky na ochranu přírodních hodnot v území nejsou Změnou č. 2 dotčeny.

### b.2 Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování

- **§ 39 nového stavebního zákona** Úkolem územního plánování je zejména:
  - a) zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,
  - b) stanovovat s ohledem na podmínky a hodnoty území koncepci využití a rozvoje území, včetně dlouhodobé urbanistické koncepce sídel, rozvoje veřejné infrastruktury a ochrany volné krajiny a stanovení podmínek propustnosti území,
  - c) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, jejich přínosy, problémy a rizika s ohledem na ochranu veřejných zájmů a hospodárné využívání území,
  - d) stanovovat urbanistické, architektonické, estetické a funkční požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na míru využití území, umístění, uspořádání a řešení staveb a kvalitu veřejných prostranství,
  - e) vytvářet předpoklady pro hospodárné využívání území, zejména důsledným využíváním zastavěného území sídel prostřednictvím cílené revitalizace znehodnocených nebo zanedbaných ploch,
  - f) s ohledem na charakter území a kvalitu vystavěného prostředí vyhodnocovat a, je-li to účelné, vymezovat vhodné plochy pro výrobu; plochy pro výrobu elektřiny, plynu a tepla včetně ploch pro jejich výrobu z obnovitelných zdrojů vymezovat rovněž s ohledem na cíle energetické koncepce67) a klimatické cíle státu,
  - g) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,
  - h) prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty v území a na využitelnost navazujícího území, tyto změny navrhovat a stanovovat podmínky pro jejich provedení,
  - i) stanovovat pořadí provádění změn v území,
  - j) koordinovat veřejné zájmy a podněty na provedení změn v území,
  - k) vymezovat veřejně prospěšné stavby a veřejně prospěšná opatření,
  - l) vytvářet a stanovovat podmínky pro snižování nebezpečí v území, zejména před účinky povodní, sucha, erozních jevů a extrémních teplot,

- m) uplatňovat požadavky na adaptaci sídel a uspořádání krajiny vyplývající ze změny klimatu,
  - n) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,
  - o) vytvářet v území podmínky pro zajištění obrany a bezpečnosti státu a civilní ochrany,
  - p) vytvářet v území podmínky pro odstraňování následků náhlých hospodářských změn zejména prověřováním a případným vymezováním zastavitelných ploch nebo transformačních ploch,
  - q) určovat nutné asanační a rekultivační zásahy do území,
  - r) regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních a nerostných zdrojů, vytvářet a stanovovat podmínky pro jejich využití,
  - s) vytvářet podmínky pro ochranu území podle jiných právních předpisů před významnými negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud tak stanoví jiný právní předpis.
- *Koncepce rozvoje řešeného území se změnou č. 2 nemění a zůstává v platnosti dle platného územního plánu.*
  - *Koncepce navržená územním plánem je v souladu s polohou v rozvojové oblasti OB1.*
  - *Změnou č. 2 byly zohledněny hodnoty řešeného území, které nejsou dotčeny.*
  - *Jako podklad pro změnu č. 2 územního plánu byly použity zejména Územně analytické podklady ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav a Středočeského kraje a dále vlastní průzkum zpracovatele změny č. 2 územního plánu.*
  - *Změnou č. 2 došlo k aktualizaci stavu území. Byl zaktualizován podklad katastrální mapy k 6. 6. 2025 aktualizována hranice zastavěného území a zpřesněno využití některých ploch dle aktuálního stavu v území.*
  - *Změnou č. 2 nedojde k ovlivnění stávající urbanistické struktury obce.*
  - *Změnou č. 2 není měněno pořadí změn, všechny plochy zůstávají v jedné etapě.*
  - *Změna č. 2 respektuje stávající limity v území, které vytváří předpoklady pro ochranu jednotlivých prvků území, dle zvláštních právních předpisů. Graficky vyjádřitelné prvky jsou převážně jako limity v území zakresleny v koordinačním výkrese.*
  - *V řešeném území nebylo nutné řešit asanační ani rekultivační zásahy do území, všechna revitalizační opatření v krajině zůstávají v platnosti.*
  - *V textové části odůvodnění změny č. 2 územního plánu je zpracováno vyhodnocení souladu územního plánu s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.*

### **b.3 Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

V průběhu platnosti územního plánu došlo k několika novelám stavebního zákona a jeho prováděcích předpisů.

Poslední zcela zásadní úpravou bylo přijetí **nového stavebního zákona č. 283/2021 Sb.**, kterým se mění stavební zákon 183/2006 Sb. (účinnost 1. 1. 2024) a vydání **vyhlášky č. 157/2024 Sb.** s účinností od 1.7.2024, kterou se mění původní prováděcí vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Změna č. 2 územního plánu včetně tohoto odůvodnění je zpracována v souladu s platným stavebním zákonem a jeho příslušnými prováděcími vyhláškami:

- *O pořízení změny č. 2 územního plánu rozhodlo zastupitelstvo obce dle ust. § 55 b odst. 1, starého stavebního zákona 183/2006 Sb.;*
- *Byla zpracována projektantem – autorizovaným architektem, splňujícím požadavky stavebního zákona i zákona č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů;*
- *Byla pořízena pořizovatelem městský úřad Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, splňující kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti kladené na úředníky obecních úřadů dle § 44 nového stavebního zákona;*
- *Územní plán i jeho změna č. 2 jsou zpracovány v odpovídajícím obsahu a rozsahu v členění na výrokovou část a odůvodnění. Grafická část změny č. 2 je zpracována v měřítku 1:5000;*
- *Změna č. 2 je zpracována tak, aby bylo jednoznačně určeno, co se změnou č. 2 mění a bylo možné ji vydat v rozsahu měněných částí územního plánu;*
- *Zpracovaná změna č. 2 vychází z územně analytických podkladů zpracovaných pro ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, aktualizovaných v roce 2024. Šestá úplná aktualizace dle stavebního zákona byla zpracována v prosinci 2024 a zveřejněna způsobem umožňující dálkový přístup. Posouzení souladu s územně analytickými podklady platnými v době vydávání*

*předmětné změny bylo provedeno. Nesoulad s těmito územně plánovacími podklady nebyl shledán.*

- *Dokumentace neobsahuje variantní řešení, protože nebyl tento požadavek vznesen;*
- *Ze stanoviska příslušného orgánu ochrany přírody nevyplýval požadavek na vyhodnocení vlivů na životní prostředí;*
- *S účinností od začátku roku 2023 vznikla povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace v jednotném standardu. Povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace, její aktualizace nebo změny a úplné znění v jednotném standardu je dána v § 59 zákona č. 283/2021 Sb. (nový stavební zákon). Podrobnosti jednotného standardu zavedla s účinností od 1.7.2024 vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, kterou se mění zejména vyhláška č. 500/2006 Sb., a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.*

Na základě výše uvedeného textu konstatujeme, že návrh změny č. 2 ÚP Dobročovice byl zpracován (a textová část územního plánu Dobročovice zaktualizována) v souladu s požadavky nového stavebního zákona a jeho prováděcí vyhlášky č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu.

### c) Vyhodnocení souladu s požadavky jiných právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

Bude doplněno.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno, jelikož příslušný úřad ve svém stanovisku k návrhu Zprávy o uplatňování územního plánu Dobročovice nepožadoval posouzení změny č. 2 z hlediska vlivů na životní prostředí a zároveň došlo ze strany orgánu ochrany přírody k vyloučení významného vlivu na evropsky významné lokality a ptáčích oblastech.

### d) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje a nadřazenou územně plánovací dokumentací

#### d.1 **Soulad s politikou územního rozvoje ČR**

Politika územního rozvoje České republiky (dále „PÚR ČR“) je celostátní nástroj územního plánování, který slouží zejména pro koordinaci územního rozvoje na celostátní úrovni a pro koordinaci územně plánovací činnosti současně jako zdroj důležitých argumentů při prosazování zájmů ČR v rámci územního rozvoje Evropské unie.

Vláda ČR schválila dne 20. 7. 2009 usnesením č. 929 Politiku územního rozvoje ČR, dne 15. 4. 2015 byla pak tato politika usnesením č. 276 aktualizována.

Dále byla dne 2. 9. 2019 schválena Aktualizace č. 2 usnesením č. 629 Vlády ČR, Aktualizace č. 3 usnesením č. 630 Vlády ČR dne 2. 9. 2019, Aktualizace č. 5 usnesením č. 833 Vlády ČR dne 17. 8. 2020 a Aktualizace č. 4 usnesením č. 618 Vlády ČR dne 12. 7. 2021. V této aktualizaci spadá celé správní území obce s rozšířenou působností do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Aktualizace PÚR č. 6 závazná od 1.9.2023 se týká VOD2 vodního díla Skalička, které se nachází mimo území Středočeského kraje a nemá tak průřez do řešeného území. Aktualizace Politiky územního rozvoje, ve znění aktualizace č. 7, je závazná od 1. 3. 2024. Předmět této aktualizace (vypuštění průplavního spojení D-O-L (kraj Pardubický, Olomoucký, Jihomoravský a Moravskoslezský) se nachází mimo řešené území a navržené koncepce územního plánu se netýká.

**Zatím poslední aktualizace Politiky územního rozvoje, ve znění **Změny č. 9** je závazná od 1. března 2025.**

Předmětem zatím **poslední aktualizace, Změny č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky** bylo vymezení **dvou nových specifických oblastí**. První oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z **energie slunečního záření**. Druhou oblastí je specifická oblast, která vymezuje oblasti nezbytné pro příspěvek ČR k celkovému cíli EU v oblasti obnovitelných zdrojů energie do roku 2030 z hlediska rozvoje výroby energie z **větrné energie**. Tyto specifické oblasti vymezují území s potenciálem pro rozvoj výroby energie z obnovitelných zdrojů energie (z energie slunečního záření a z větrné energie).

Dále Změna č. 9 Politiky územního rozvoje České republiky uvedla dle § 318 odst. 4 stavebního zákona Politiku územního rozvoje České republiky do souladu s **novým stavebním zákonem**.

- *Vymezování akceleračních oblastí v územně plánovací dokumentacích [čl. (75c) a čl. (75d)] je podmíněno dvěma skutečnostmi, a to **zpracovanými podklady pro vymezení oblastí pro zrychlené zavádění obnovitelných zdrojů energie** (podklady připravuje MPO s MŽP, resp. VÚK) a **schválením příslušné legislativy (zákon o urychlení využívání obnovitelných zdrojů energie)**. Až teprve po splnění obou těchto podmínek bude možné vymezovat akcelerační oblasti v územně plánovacích dokumentacích.*

Politika územního rozvoje ve znění Aktualizace č. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 a **Změny č. 9** definuje rozvojové oblasti a osy, specifické oblasti, koridory a plochy dopravní a technické infrastruktury, a především republikové priority územního plánování. V

rámci priorit jsou formulovány požadavky na území krajů a obcí, které jsou rozpracovány v rámci územně plánovací dokumentace. Uplatňováním republikových priorit v oblasti územního plánování se sleduje cíl zajistit udržitelný rozvoj území republiky, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel území.

Území obce Dobročovice spadá dle PÚR ČR do rozvojové oblasti republikového významu **OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha a SOB9 Specifická oblast**, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Další rozvojové oblasti, specifické oblasti, koridory ani plochy technické infrastruktury PÚR ČR nedefinovala.

Zpřesnění vymezení republikové rozvojové oblasti OB1 v hranicích jednotlivých obcí je úkolem krajských zásad územního rozvoje.

**Území obce Dobročovice se nachází v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha** z politiky územního rozvoje vyplývá pro řešení územního plánu zejména povinnost respektovat obecné republikové priority územního plánování v rozsahu její kapitoly 2.

Z těchto dokumentů nevyplývají žádné požadavky, které by bylo třeba řešit v rámci změny územního plánu obce. Z ostatních kapitol PÚR ČR pro řešené území nevyplývají žádné další požadavky, které by již nebyly řešeny v platné územně plánovací dokumentaci a bylo by je nutné řešit ve Změně č. 2 ÚP.

Změna č. 2 respektuje obecné republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vyplývající z PÚR ČR, ve znění poslední aktualizace, **Změny č. 9**, uvedené v kapitole 2.2 PÚR ČR.

Územní plán a jeho změna je zpracována v souladu s tímto dokumentem, požadavky, které z Politiky územního rozvoje ČR vyplývají, jsou i nadále respektovány.

Z kapitoly 2 republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území vyplývají pro území obce tyto priority:

- (14) Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.
  - *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.*
  - *Ve správním území obce Dobročovice se uplatňuje celá řada hodnot území, které je třeba při změnách v území respektovat a chránit. Změna č. 2 respektuje veškeré stávající hodnoty v území a žádným způsobem nepřispívá ke zhoršení jejich stavu. Ochrana přírodních hodnot se realizuje formou právní ochrany prvků přírody a jednotlivých lokalit a navržením systému ÚSES v krajině. Ochrana a zachování civilizačních a kulturních hodnot a typického urbanistického charakteru obce je podpořena návrhem regulačních opatření v jádru obce. V historickém jádru obce je zakázáno umísťovat ploché a pultové střechy. Toto území je vymezené hranicí zakreslenou ve výkresech: A1 Výkres základního členění území, A2 Hlavní výkres, B1 Koordinační výkres pod názvem „historické jádro obce“ a ve výkrese A1 Výkres základního členění území označené kódem U.1.*
  - *Civilizační hodnoty jsou dále posilovány rozšiřováním občanského (plochy sportu Z.15, školství, kulturní dům) a technického vybavení (požární ochrana, ČOV prostřednictvím plochy Z.25, řešení odpadového hospodářství atd) v obci.*
  - *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.*
- (14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.
  - *Změna č. 2 neovlivňuje ekologickou funkci krajiny. Změnou č. 2 nejsou navrhovány nové rozvojové plochy, všechny zastavitelné plochy pro bydlení odpovídají schválenému původnímu ÚP. Plochy mimo zastavěné území obce jsou zařazeny do ploch zemědělských (AU), ploch lesních (LU), ploch přírodních (NU), ploch vodních a vodních toků (WT) a ploch smíšených (MU).*
- (15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.
  - *Změnou č. 2 nevznikla potřeba řešit problémy sociální segregace, dle vyjádření představitelů obce zatím nebyly zaznamenány. Problémům sociální segregace je možné předcházet stabilizací a rozvojem ploch pro občanskou vybavenost, s cílem posílení sociální soudržnosti (pergola v centru obce u hasičské zbrojnice – místo setkávání obyvatel – stabilizace a rozvoj centrálních ploch*



veřejných prostranství), dále propojení starých a nově zastavěných lokalit vhodnými veřejnými prostranstvími k posílení sociálních kontaktů mezi obyvateli.

- (16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.
  - Změnou č. 2 došlo k prověření stávajícího a budoucího systému veřejných prostranství s ohledem na komplexnost řešení. V největším rozvojovém území obce v západní a jihozápadní části již došlo k oddělení a stabilizaci ploch pro přístupové komunikace a další veřejné prostranství, podařilo se vymezit rovněž i rozšířené veřejné prostranství v plochách Z.21. a Z.11. V nových plochách Z.11 a Z.14. je zástavba podmíněna pořízením územní studie, kde je mimo jiné stanovena podmínka dostatečné šíře veřejného prostranství.
- (16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.
  - Tato priorita je uplatnitelná především v rámci zásad územního rozvoje. V rámci územně plánovací dokumentace dále „ÚPD“ obce lze řešit koordinaci pouze sousedních obcí. Stávající Územní plán je řešen ve vazbě na širší územní vztahy, koordinuje trasy biokoridorů a návaznosti pěších tras a cyklotras. Z principu integrovaného rozvoje území je třeba koordinovat veřejnou dopravní i technickou infrastrukturu, Změna č. 2 v rámci koncepce dopravy potvrzuje umístění přeložky silnice I/12, včetně doprovodných staveb (doprovodná komunikace, křižovatky, retenční nádrž dešťové vody, inženýrské sítě) prostřednictvím navržených ploch Z.22 a Z.23.
- (17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí, zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.
  - Obec Dobročovice se nachází na okraji hospodářsky velmi silného regionu okolí Prahy. V obci jsou vyhrazeny plochy pro výrobu a skladování. Pro posílení hospodářské stability je připuštěna drobná výroba a služby i v některých ostatních plochách s rozdílným způsobem využití. Do budoucna je třeba posilovat složku hospodářského pilíře podporováním drobného podnikání a tím zajištění pracovních míst. Rozvoj počtu obyvatelstva musí být průběžně doplňován vytvářením podmínek pro vznik nových pracovních příležitostí v obci.
- (18) Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.
  - Území je velmi dobře napojeno na Úvaly (zaměstnání, nákupní střediska). V současně platném územním plánu jsou navrženy nové plochy pro bydlení, občanskou vybavenost a veřejná prostranství. 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 vymezenými jako veřejná prostranství všeobecná (PU). Změnou č. 2 došlo k prověření funkčnosti a návaznosti současných veřejných prostranství a revizi jejich propojení a vymezení ploch veřejně prospěšných staveb. Dále došlo i k prověření funkčnosti a kapacity centra obce Dobročovice s ohledem na plánovaný nárůst obyvatel a zajištění jejich sociálních potřeb. Bylo zjištěno, že obec disponuje možnostmi rozšíření kapacit veřejné občanské vybavenosti ve stabilizovaných plochách i v rozvojové části území Z.15. Rozvoj služeb a další občanské vybavenosti drobného rozsahu je umožněn rovněž v plochách bydlení všeobecné (BU).
- (19) Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb, revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.
  - Změna č. 2 posiluje složku životního prostředí hlavně v kategorii zeleň v krajině vymezením ploch s rozdílným způsobem využití v krajině. V území je třeba umožnit péči o koryta vodních toků, která se realizuje formou zachování nezastavěného území podél toku, tj. oprávnění při správě toku (manipulační pásmo, povolení vstupu na pozemky), v šířce 6 až 8 m od břehové čáry toku.
- (20) Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské

krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.

- *Rozvojové záměry jsou umísťovány s ohledem na charakter krajiny. Veřejné zájmy v oblasti přírody jsou chráněny především vymezením plánu ÚSES a další obecnou ochranou přírody dle platné legislativy. Regionální a nadregionální systém ekologické stability je dominantním prvkem ÚSES. Nové rozvojové plochy nejsou změnou č. 2 vymezeny, pouze došlo ke sloučení ploch bydlení a ploch zahrad s možností umístění rodinného domu do jedné plochy s rozdílným způsobem využití dále „RZV“ bydlení všeobecné (BU).*
- (20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a prostupnosti krajiny.
  - *Prostupnost pro člověka je zajištěna návrhem chodníků prostřednictvím ploch veřejných prostranství (PU) zajištěním souladu s Koncepcí rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji. Migrační propustnost krajiny pro volně žijící živočichy je v území zajištěna formou ÚSES. V zastavěném území obce je biokoridor zúžen na minimální šířkové parametry pro zajištění alespoň základní možnosti migrace organismů.*
- (21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.
  - *V území je zpracovaná územní studie Zelené pásy Středočeského kraje a promítnuta do ÚAP, které jsou podkladem pro Změnu č. 2.*
- (22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).
- (23) Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).
  - *Změnou č. 2 byly doplněny turistické a cyklistické trasy v souladu s Koncepcí rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji.*
- (24) Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví a v souladu s principy rozvoje udržitelné mobility osob a zboží, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. Možnosti nové výstavby je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmiňovat. Vytvářet podmínky pro zvyšování bezpečnosti a plynulosti dopravy, ochrany a bezpečnosti obyvatelstva a zlepšování jeho ochrany před hlukem a emisemi, s ohledem na to vytvářet v území podmínky pro environmentálně šetrné formy dopravy (např. železniční, cyklistickou).
  - *Řešeným územím prochází silnice III/01215 z Úval do Květnice, na kterou se v Dobročovicích napojuje silnice III/01216 ze Škvorce. Dále jsou na silnici napojeny místní obslužné a účelové komunikace. V obci je jedna autobusová zastávka linky 391 – Klánovice/ Úvaly a linka 329 – Skalka/ Škvorec. Základním přepravním systémem v obci zůstane silniční doprava, doplněná nemotorovou formou každodenní a rekreační pěší a cyklistické dopravy. Je třeba sledovat, prověřovat, vyhodnocovat a řešit ochranu veřejného zdraví, zlepšovat ochranu obyvatelstva před hlukem a emisemi, dodržovat podmínky vymezení veřejného prostranství na všech komunikacích, a to především v nových lokalitách, ale i ve stabilizovaném území, pokud to stávající prostorové parametry umožní.*
- (24a) Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. V územích, kde nejsou hodnoty imisních limitů pro ochranu lidského zdraví překračovány, vytvářet územní podmínky pro to, aby k jejich překročení nedošlo. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.
- (25) Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze atd.) s cílem minimalizovat rozsah případných škod. Zejména zajistit územní ochranu ploch potřebných pro umísťování staveb a opatření na ochranu před povodněmi a pro vymezení území určených k řízeným rozlivům povodní. Vytvářet podmínky pro zvýšení přirozené retence srážkových vod v území s ohledem na strukturu osídlení a kulturní krajinu jako alternativy k umělé akumulaci vod. V zastavěných územích a

zastavitelných plochách vytvářet podmínky pro zadržování, vsakování i využívání dešťových vod jako zdroje vody a s cílem zmírňování účinků povodní.

- *Těmto rizikům územní plán a jeho změna předchází zejména umístěním rozvojových ploch, případně vymezením ochranných opatření. V území je třeba umožnit péči o koryta vodních toků, která se realizuje formou zachování nezastavěného území podél toku, tj. oprávnění při správě toku (manipulační pásmo, povolení vstupu na pozemky), v šířce 6 až 8 m od břehové čáry toku. (zákon č. 20/2004 Sb.) Ekostabilizační funkce je rovněž zajištěna vymezením systému ÚSES. V oblasti ochrany před přírodními katastrofami se zaměřením na potencionální vlivy přírodních katastrof je vhodné se zaměřit se na zadržování dešťových vod v území. Dešťové vody z komunikací budou odváděny stávajícími systémy (rýhy, potrubí). Při výstavbě jednotlivých rodinných domků bude v již v rámci stavebního řízení zajištěno zasakování dešťových vod na vlastním pozemku. Změna č. 2 stabilizuje regulativ Min. plocha zeleně, plocha zeleně činí i nadále 40 % z celkové plochy pozemku pro stavbu RD.*
- (26) Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvlášť odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.
  - *V územním plánu ani jeho změnou nejsou vymezeny zastavitelné plochy v záplavovém území. Bezpečnostní přepad návesního rybníku je nově vybudován.*
- (27) Vytvářet podmínky pro koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území a její rozvoja tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury, včetně podmínek pro rozvoj digitální technické infrastruktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktúře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní a nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítí regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.
  - *Veřejná infrastruktura je v ÚP řešena dostatečně a změna č. 2 nemění její stále aktuální koncepci. Dopravní dostupnost obce je dobrá a vzhledem k velikosti obce dostačující. I nadále je třeba koordinace s územními plány okolních obcí při pořizování územně plánovacích dokumentací, podkladů jednotlivých obcí a umísťování dopravní i technické infrastruktury.*
- (28) Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat potřeby rozvoje území v dlouhodobém horizontu a nároky na veřejnou infrastrukturu, včetně veřejných prostranství. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je vhodné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností.
  - *I nadále je potřeba obcí řešit detailně koncepci veřejných prostranství, ideálně ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností zlepšením současného stavu a koordinací nové veřejné infrastruktury v rozvojových lokalitách v rámci následných územních a stavebních řízeních za pomoci územních studií ve větších rozvojových plochách Z.11 a Z.14.*
- (29) Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. Vytvářet územní podmínky pro upřednostňování veřejné hromadné, cyklistické a pěší dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.
  - *Změnou č. 2 byly doplněny turistické a cyklistické trasy v souladu s Koncepcí rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji.*
- (30) Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.
  - *Technická infrastruktura je v rámci platné ÚPD řešena dostatečně. Zásobování pitnou vodou bude zachováno, zásobování nové výstavby bude řešeno ze stávajícího vodovodu. Navrhovaná zástavba v plochách pro bydlení bude napojena novými vodovodními řady na stávající síť a zokruhována. 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. V současné době je odkanalizována větší část obce. Byla realizována kanalizace v centru obce. Odpadní vody jsou odváděny na ČOV Květnice. ÚP navrhuje novou ČOV v obci. V současné době (2025) je vydáno ÚR pro ČOV.*
- (31) Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.
  - *S ohledem na charakter obce a její rozsah se nepředpokládá plošné výrazné uplatňování obnovitelných zdrojů energie, umístění výroben z obnovitelných zdrojů je v území omezeno s ohledem na*

ochranu přírody a krajiny. Převažujícím veřejným zájmem je zde ochrana ZPF, lesa a krajiny. V podmínkách pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole 6 byla doplněna podmínka: Při umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území (§122 stavebního zákona) je vyloučeno umístění obnovitelných zdrojů energie (OZE) na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany, na půdách s investicemi do meliorací a závlah, v ochranném pásmu lesa a ve všech plochách ÚSES.

- Celé správní území obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav spadá do **specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem**. V řešeném území byly uplatněny zejména následující body a požadavky:
- Vytvářet územní podmínky pro **podporu přirozeného vodního režimu v krajině a zvyšování jejích retenčních a akumulačních vlastností**, zejm. vytvářením územních podmínek pro vznik a zachování odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny, tj. krajiny s vhodným poměrem ploch lesů, mezí, luk, vodních ploch a vodních toků (zejména neregulované vodní toky s doprovodnou zelení), cestní sítě (s doprovodnou zelení), a orné půdy (zejm. velké plochy orné půdy rozčleněné mezemi, cestní sítí, vsakovacími travními pruhy),
- Vytvářet územní podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků a niv a pro obnovu ostatních vodních prvků v krajině,
- Vytvářet územní podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami v urbanizovaných územích, tj. dbát na dostatek ploch sídelní zeleně a vodních ploch určených pro zadržování a zasakování vody,
- Vytvářet územní podmínky pro zvyšování odolnosti půdy vůči větrné a vodní erozi, zejm. zatravněním a zakládáním a udržováním dalších protierozních prvků, např. větrolamů, mezí, zasakovacích pásů a příkopů,
- Vytvářet územní podmínky pro rozvoj a údržbu vodohospodářské infrastruktury, pro zabezpečení požadavků na dodávky vody v období nepříznivých hydrologických podmínek, zejm. pro infrastrukturu k zajištění dodávek vody z oblastí s příznivější vodohospodářskou situací a s ohledem na místní podmínky pro budování nových zejm. povrchových zdrojů vody,
- Pro řešení problematiky sucha, zejm. tak jak je specifikováno výše v písm. a) až e) (příp. navrhopvat i další vhodná opatření pro obnovu přirozeného vodního režimu v krajině) využívat zejména územní studie krajiny.

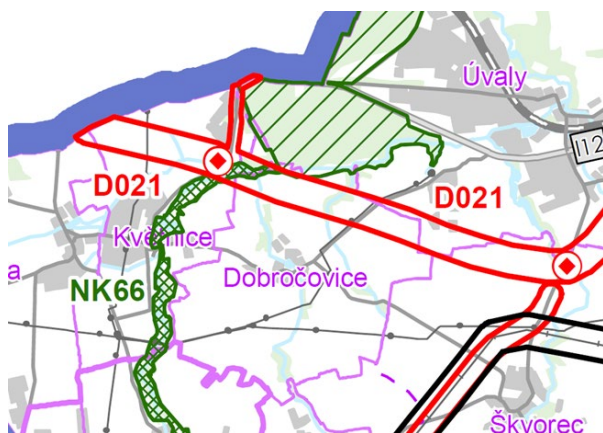
➤ Tyto body jsou Změnou č. 2 respektovány, Změnou nedojde k ovlivnění přirozeného vodního režimu v krajině ani odtokových poměrů v krajině. Úkoly se týkají ministerstev a dále krajů – v případě, že nová aktualizace ZÚR stanoví podmínky pro řešení problémy pro jednotlivé ORP, obce, budou tyto problémy v dokumentacích řešeny. Stávající podmínky vyplývající z platných právních předpisů jsou v Územním plánu respektovány.

## d.2 Soulad s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Změna územního plánu je navržena v souladu se **Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje** (dále „ZÚR SK“).

Úplné znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9., 12. a 14. aktualizaci je účinné od 15.04.2025.

Obrázek 1: Výřez z koordinčního výkresu ZÚR



Zdroj: <http://up.webmap.cz/stredocesky/zasady-uzemniho-rozvoje/>

Řešené území odpovídá pouze tomuto úkolu:

Dnem 15.04.2025 nabyla účinnosti 12. a 14. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje a úplného znění Zásad územního rozvoje Středočeského kraje po těchto aktualizacích.

Obě tyto poslední aktualizace se netýkají řešeného území. 12. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje stanovuje pro vymezený koridor D 137 - silnice II/246 Cítov, obchvat, včetně napojení (MK). 14. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje stanovuje koridor pro umístění stavby D329 – „přeložka silnice II/610 v úseku dálnice D0 – přeložka silnice II/101 Brandýs nad Labem, obchvat, II. etapa“ v místě napojení na přeložku II/244 (okružní křižovatka – součást MÚK Přezletice) a v místě křižovatky se silnicí III/0109 (Polerady – Dřevčice).

Území obce Dobročovice se nachází po zpřesnění v ZÚR SK v **rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha**. ZÚR SK stanovují pro oblast OB1 zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území a úkoly pro územní plánování.

a) vymezovat plochy silniční dopravy pro zkvalitnění dopravních vazeb sídel na místní úrovni a jejich napojení na nadřazenou silniční síť;

- *Změna č. 2 stabilizuje plochu pro umístění přeložky silnice I/12: úsek Běchovice – Úvaly vč. napojení na stávající trasu formou navržených zastavitelných ploch Z.22, Z.23). Trasa je již v území stabilizována, bylo vydané územní rozhodnutí, územní plán tuto trasu přejímá. Koridor DS 101 pro umístění stavby D021 – silnice I/12: úsek Běchovice – Úvaly je proto pro svou nadbytečnost Změnou č.2 vypuštěn.*

Obec Dobročovice patří dle ZÚR SK do **krajiny příměstské (U21)**. Dle ZÚR Středočeského kraje území odpovídá těmto charakteristikám:

a) polyfunkční charakter s významným zastoupením bydlení;

b) její části jsou dotčeny civilizačními jevy;

a ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich:

a) vytvářet kvalitní prostředí pro krátkodobou rekreaci obyvatel vlastního území i centra (center)

osídlení;

b) změny využití území nesmí snižovat její rekreační potenciál a prostupnost pro nemotorovou

přeprodu.

- *Změna č. 2 respektuje toto vymezení krajiny příměstské (U21) a koncepce Změny se tohoto vymezení netýká.*

Dále ZÚR SK vymezuje **záměry nadmístního významu**, které musí být v ÚP resp. Změně č.2 zohledněny a dále zpřesněny:

- **Koridor přeložky silnice I/12;** úsek Běchovice – Úvaly vč. napojení na stávající trasu
  - *Navržené dopravní plochy Z.22 a Z.23 pro umístění přeložky silnice I/12 v úseku Běchovice – Úvaly vč. napojení na stávající trasu. Jedním z cílů územního plánu resp. Změny č.2 je zpřesnit trasu koridoru vymezeného v ZÚR. Již Změna č.1 prověřila a vymezila konkrétní zastavitelné plochy pro umístění stavby přeložky silnice I/12 úsek Běchovice – Úvaly vč. napojení na stávající trasu.*
  - *Rozsah plošného vymezení ploch Z.22 a Z.23 je převzat z vydané dokumentace pro územní rozhodnutí o umístění stavby „Přeložka silnice I/12 Běchovice – Úvaly“ Č.j.: UMCP21/11361/2022/SÚ/Cer ze dne 20.7.2022. Z důvodu vydání této dokumentace je v územním plánu koridor pro tuto stavbu již nadbytečný. Případnou drobnou odlišnost ve vymezení koridoru lze řešit v příští aktualizaci ZÚR na základě zpřesnění případně po realizaci této stavby.*
- **Plochy a koridory ÚSES** – NC 5 Vidrholec, NK 66 Voděráské bučiny - Vidrholec
  - *Plochy a koridory ÚSES byly aktualizovány (podklad aktualizované ÚAP ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav) a jsou Změnou č. 2 respektovány a koncepce Změny č. 2 se jich netýká.*

Vzhledem k charakteru změny č. 2 nejsou požadavky vyplývající z tohoto dokumentu Změnou č. 2 ÚP Dobročovice dotčeny.

### **d.3 Soulad s územním rozvojovým plánem**

Podle ustanovení § 35a odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb. je od 1. 1. 2021 pro pořizování a vydání změny územních plánů závazný též územní rozvojový plán (dále jen „ÚRP“).

První ÚRP byl vydán vládou ČR usnesením č. 581 dne 28. 8. 2024 a nabyl účinnosti dne 29. 10. 2024. Dle § 319 odst. 5 stavebního zákona se pro první ÚRP do doby vydání změny č. 1 ÚRP nepoužije § 73 odst. 2 a 3 stavebního zákona. Změna č. 1 ÚRP nebyla k dnešnímu datu vydána, proto zatím nelze stanovit z ní vyplývající požadavky a vyhodnotit soulad s ÚRP.

### **d.4 Soulad s územně analytickými podklady**

#### **d.4.1 Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů ÚAP ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav**

6. Úplná aktualizace ÚAP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav proběhla v roce 2024.

- *Dokument posoudil vyváženost vztahu územních podmínek pro udržitelný rozvoj území jako souhrn hodnocení územních podmínek za jednotlivé pilíře udržitelného rozvoje území a vytipoval problémy k řešení. Změnou bylo vyhodnoceno, že žádný z problémů není natolik významný, aby jej bylo třeba řešit změnou č. 2 územního plánu.*

- *Při tvorbě budoucího nového územního plánu bude v urbanistické koncepci rozvoje zohledněno hodnocení vyváženosti pilířů udržitelného rozvoje, kde obec Dobročovice vykazuje negativní hodnoty rozvoje pilíře environmentální, hospodářský i sociální, a proto bude potřeba navrhnout taková řešení, která přinesou zlepšení a následně povedou k celkové vyváženosti všech tří pilířů udržitelného rozvoje.*

#### d.4.2 ÚAP Středočeského kraje

5. Úplná aktualizace ÚAP Středočeského kraje (dále „ÚAP SK“) proběhla v roce 2021.

Územně analytické podklady vydává i Středočeský kraj, který obec Dobročovice zařazuje do oblasti s názvem „Suburbánní příměstský prostor okolo Prahy“. Tato oblast těží ze své polohy v návaznosti na hlavní město a poskytuje prostor pro bydlení i ekonomické aktivity zejména ve vazbě na Prahu. Dochází zde k nejdynamičtějšímu rozvoji bydlení i ekonomiky v rámci kraje. Obyvatelstvo vykazuje příznivé charakteristiky z hlediska přírůstu obyvatel, stáří obyvatel, vzdělanosti. Probíhá zde intenzivní výstavba zejména rodinných domů v návaznosti na stávající sídla, vznikly zde nové „satelity“. V prostorech kolem radiál vznikají výrobní, logistická, obchodní i zábavní centra.

V tomto území se realizují jak radiální dopravní vazby do hlavního města, tak tangenciální a okružní vazby v prstenci okolo. Tento systém by měl být výkonný, a přitom neznehodnocovat navazující obytné a přírodní prostředí. Suburbánní příměstský prostor by měl být současně prostorem pro rekreaci obyvatel celého metropolitního areálu. Měly by se zde realizovat také přírodní a rekreační vazby mezi hlavním městem a jeho krajinným zázemím.

ÚAP SK konstatují, že v těchto územích je nejvíce ohrožen vyvážený rozvoj. Rychlý hospodářský růst není dostatečně koordinován. Rozvoj sociálních podmínek za ekonomickým rozvojem z toho důvodu zaostává. Podmínky pro příznivé životní prostředí jsou ohroženy, a to i v lokalitách s nadprůměrným krajinným potenciónem.

Pro území obce Dobročovice ÚAP SK stanovují problémy k řešení pro územní plánování stanovené v rámci rozboru udržitelného rozvoje území Středočeského kraje:

- a) posílení odpovídajících nižších center osídlení v příměstském území Prahy schopných saturovat potřeby vlastních obyvatel i spádového území;
- b) rozvoj technologických parků, využívajících vysokou kvalifikaci obyvatel zejména v příměstském území hlavního města Prahy
- c) využívání brownfields, zejména transformace nevyužívaných ploch pro nové ekonomické i jiné aktivity
- d) podpora cestovního ruchu zejména ve vybraných oblastech tak, aby se zlepšovala infrastruktura tohoto území a mohly být rozvíjeny tradiční i nové formy cestovního ruchu
- e) řešení problematiky každodenní a krátkodobé rekreace v příměstském pražském prostoru ochrana navrženého systému přírodně rekreačních vazeb na hranici Středočeského kraje a hlavního města Prahy v souladu se studií Zelené pásy (U-24 s.r.o. 2009);
- f) zlepšení dopravních vazeb k regionálním i vyšším centrům
- g) řešení nevyhovujících úseků silnic podle specifické situace – novými trasami, přeložkami; přitom zohledňovat zejména vedení zatížených tranzitních silničních tras přes centrální či obytná území měst a vesnic;
- h) vymezovat cyklostezky v souladu s koncepcí, zvážit, zda je třeba vymezovat cyklotrasy vedoucí po silnicích, vytvářet podmínky pro rozvoj cyklistické dopravy – nejen rekreační, a to výstavbou vhodných cyklostezek a potřebné vybavenosti (např. odstavné plochy pro bicykly u cílových míst, včetně stanic kolejové dopravy);
- i) promítnout úkoly vyplývající z plánování v oblasti vod (ze schválených plánů oblastí povodí)
- j) chránit krajinu s jejími přírodními a kulturními dominantami a tradiční strukturou;
- k) doplnit chybějící či nevyhovující součásti ÚSES na základě Studie ÚSES Středočeského kraje a Aktualizace nadregionálního ÚSES
- l) podporovat přednostní využití zastavěných či zdevastovaných území oproti výstavbě v nezastavěném území
- m) podporovat opatření vedoucí k zadržení vody v krajině, obnově vodního režimu
- n) důsledně uplatňovat prostupnost krajiny jako podmínku tvorby a schvalování ÚPO, zohlednit migrační koridory pro vysokou zvěř;
- o) zapracovat do ZÚR a ÚP výsledky studie „Zelené pásy – vytvoření podmínek pro vznik ploch veřejně přístupné zeleně“ (U-24 s.r.o., 2009) a ÚSK, koordinovat řešení s návrhem přírodně rekreačních vazeb na území hlavního města Prahy (vymezený v rámci Krajské koncepce ochrany přírody hl. města Prahy).
- p) Vymezovat plochy pro kompostování, plochy pro ČOV
- q) vytvořit v ÚPD podmínky pro řešení starých ekologických zátěží v souladu s existujícími studiemi

- *Všechny tyto body změna č. 2 územního plánu respektuje.*

## e) Vyhodnocení souladu se zprávou o uplatňování, pokyny pro zpracování návrhu změny

Závacným podkladem pro zpracování Změny č. 2 je **Zpráva o uplatňování územního plánu Dobročovice za období 2014 – 2021** včetně pokynů pro zpracování Změny č. 2, schválená Zastupitelstvem obce Dobročovice dne **27.6.2023**.

### e.1 **Vyhodnocení uplatňování územního plánu včetně vyhodnocení změn podmínek, na základě kterých byl územní plán vydán**

- Všechny změny podmínek byly vyhodnoceny a zapracovány do Změny č. 2 územního plánu.
- Nebyly zjištěny požadavky, které by vyžadovaly měnit dosavadní koncepci rozvoje obce, vyjádřenou v platném ÚP. Při zpracování změny ÚP bude respektována koncepce rozvoje obce daná platným ÚP v kpt. 2). Změna prověřila jednotlivé dílčí koncepce – kpt. 2) až 5) platného ÚP.
- Změna č. 2 prověřila dosavadní koncepci rozvoje obce a jednotlivé dílčí koncepce. Nebyl nalezen žádný záměr, který by měnil koncepci územního plánu.

### e.2 **Problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů**

Územně analytické podklady ORP (6. úplná aktualizace ÚAP ORP Brandýs nad Labem-Stará Boleslav 2024)

- Změna č. 2 prověřila problémy k řešení v územním plánu vyplývající z územně analytických podkladů, závěry rozboru udržitelného rozvoje území, které jsou změnou respektovány a dále zohlední veškeré hodnoty a limity v území. Nebyl nalezen žádný problém, který by měnil koncepci územního plánu.
- Podrobněji vyhodnoceno v kapitole b.4.1

Územně analytické podklady Středočeského kraje (5. úplná aktualizace ÚAP PK 2021)

- změna ÚP bude respektovat závěry rozboru udržitelného rozvoje území
  - Vyhodnoceno v kapitole b.4.2.

### e.3 **Vyhodnocení souladu územního plánu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem, Vyhodnocení souladu územního plánu se zásadami územního rozvoje**

- Změna č. 2 prověřila skutečnosti, které by vyžadovaly zpracování nového ÚP a bylo potvrzeno, že skutečnosti, které by zakládaly důvod pro pořízení nového ÚP zjištěny nebyly.
- PÚR ČR – změna ÚP adekvátně zohlední republikové priority územního plánování.
  - Naplnění jednotlivých republikových priorit je podrobně vyhodnoceno v kapitole b.1.
- ZÚR SK – změna ÚP bude respektovat požadavky dané ZÚR SK.
  - Naplnění jednotlivých požadavků na územní plánování ve Středočeském kraji je podrobně vyhodnoceno v kapitole b.2.

### e.4 **Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny**

- Úřad územního plánování doporučuje, vzhledem k době, která uplynula od vydání Územního plánu, pořídit změnu územního plánu zkráceným postupem s prvky regulačního plánu a uvést ÚPD obce do souladu s nadřazenou dokumentací.
- Vybrané chyby ve stávající ÚPD, doporučení a předmět změny ÚP:
  - Aktualizace zastavěného území, stavu katastrální mapy.
    - Změnou č. 2 došlo k aktualizaci hranice zastavěného území k 6. 6. 2025 a zpřesněno využití některých ploch dle aktuálního stavu v území.

- Prověření současných podmínek využití funkční plochy SV – smíšené výrobní plochy. Zda je tento typ potřebný a vhodný v současné době a současném místě dle územního plánu.
  - Změnou č. 2 došlo k prověření a nalezení vhodnější funkce z katalogu ploch s RZV metodiky Standard, jedná se o funkci Výroba drobná a služby (VD), která lépe vystihuje stabilizované plochy VD v severní části obce.
- Prověřit potřebu obce a najít nové plochy pro zázemí obce (plochy pro odkládání a skladování, pro budovy garáže a podobně).
  - Změnou č. 2 došlo k potvrzení koncepce návrhové plochy Z.25 pro technickou infrastrukturu všeobecnou (TU), pro umístění ČOV a dalších možností pro odkládání a skladování.
- Prověřit podmínky využití území v plochách OV a OS u č.p. 38 a u hasičárny dle aktuálních potřeb obce.
  - Změnou č. 2 došlo k prověření ploch na základě potřeb obce (plocha pro venkovní setkávání obyvatel a plánovaná rekonstrukce hasičské zbrojnice se zázemím) a dle aktualizace katastru nemovitostí.
- Prověřit, zda je nutné číselné označení ploch BR (bydlení rodinné), a případná možnost jejich jednotného pojmenování, pokud jde o plochy se stejným funkčním využitím i stejnými pravidly pro uspořádání.
  - Změna č. 2 provedla přejmenování v souladu s platnou legislativou. Návrhové plochy jsou vymezeny jako **plochy zastavitelné Z** (nově určené k zastavění) a **plochy změn v krajině K** určené pro návrhy ÚSES a jiných krajinných opatření. Číslování je provedeno v souladu s platnou verzí Standardu (Z.1, Z.2, ..... K.1, K.2...atd.)
- Prověřit, zda je nutné číselné označení ploch bydlení a zahrady (BZ). Pokud jde o plochy se stejným funkčním využitím, tak je pojmenovat jednotně. Funkční plochy BZ upravit: varianta a) zrušit a sloučit s BR, varianta b) precizovat a zpřehlednit definici této funkční plochy.
  - Změna č.2 ÚP Dobručovice provedla revizi jednotlivých stavebních pozemků ploch s RZV Bydlení a zahrady (BZ), jedná se o pozemky se zahradní funkcí s možností výstavby rodinných domů v podmíněné přípustném využití. V platném územním plánu je stanoveno, že na pozemcích v zastavěném území, které splňují určité podmínky v podmíněné přípustném využití území plochy Bydlení a zahrady (BZ), se povoluje výstavba staveb pro bydlení – činnosti a stavby na pozemku se pak řídí ustanovením pro plochy Bydlení rodinné (BR). Jedná se o tyto podmínky: pozemek musí mít min. velikost pro rodinný dům, musí mít zajištěn přístup a napojení na inženýrské sítě, nesmí být omezen nepřekročitelnými limity využití území.
  - Po prověření podmínek a při splnění těchto požadavků byla část ploch zahrad v těchto plochách zařazena do ploch s RZV **Bydlení všeobecné (BU)**. Naopak pozemky, které tyto podmínky nesplňují, jsou zařazeny v souladu se Standardem do funkce **Zeleň – zahrady a sady (ZZ)**, která je v územních plánech určena pro stabilizované plochy nezastavitelných zahrad. (přejmenování dle Standardu).
- lépe definovat minimální výměru stavebního pozemku; diferencovaně pro zastavěné území a zastavitelné území.
  - Do pravidel pro uspořádání území byla přidána podmínka i pro pozemky uvnitř zastavěného území: Minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavěném území je: 500 m<sup>2</sup> (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků) a 650 m<sup>2</sup> (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu). Minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům v zastavitelných plochách je: 650 m<sup>2</sup> pro individuální rodinný dům o jedné bytové jednotce a 950 m<sup>2</sup> pro rodinný dům o dvou/třech bytových jednotkách.
- Upravit regulativy pro BR: - maximální zastavitelnou plochu, případně plochu zeleně – maximální velikost domů – možnost plochých střech – doprava v klidu – odstupy od komunikací a podobně.
  - Do kapitoly 6.2.1. – Bydlení všeobecné (BU) byly doplněny podrobné Prvky regulačního plánu pro podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – typ, hmota a výška budov, sklony a tvary střech, poloha budov atd. Podrobnější informace včetně odůvodnění jsou v kapitole k. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.
- Prověřit a doplnit definice pojmů pro využití ploch v ÚP.
  - Změnou č. 2 došlo k doplnění kapitoly 13. **Vymezení definic pojmů**. Pro účely ÚP jsou definovány vybrané pojmy použité ve Změně č. 2, které nejsou definovány v novém stavebním zákoně nebo v jiných právních předpisech.
  - Změnou č. 2 splněno, byl použit katalog ploch s rozdílným způsobem využití dle aktuální verze Standard vybraných částí územního plánu.



- Případné další chyby, nejasnosti a požadavky k řešení ze strany obce mohou vyplynout při procesu projednávání Zprávy o uplatňování, zpracování návrhu změny Územního plánu, které nebudou v rozporu s urbanistickou koncepcí obce a bude navrženo jejich řešení.

➤ *Změna č. 2 prověřila dosavadní koncepci rozvoje obce a jednotlivé dílčí koncepce. Nebyl nalezen žádný záměr, který by měnil koncepci územního plánu.*

- f) Základní informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území, včetně výsledků vyhodnocení vlivů na životní prostředí a posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti

Text pro kapitoly f, g, h je společný.

Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území nebylo zpracováno, jelikož příslušný úřad ve svém stanovisku nepožadoval posouzení změny č. 2 z hlediska vlivů na životní prostředí a zároveň došlo ze strany orgánu ochrany přírody k vyloučení významného vlivu na evropsky významné lokality a ptačí oblasti.

- g) Sdělení, jak bylo zohledněno vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území
- h) Stanovisko příslušného orgánu k vyhodnocení vlivů na životní prostředí se sdělením, jak bylo zohledněno s uvedením závažných důvodů, pokud některé požadavky nebo podmínky zohledněny nebyly, a další části prohlášení podle § 10g odst. 5 zákona o posuzování vlivů na životní prostředí
- i) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

### ***i.1 Východiska koncepce rozvoje***

Základními východisky a podklady pro stanovení koncepce rozvoje řešeného území byly vydané nadřazené dokumentace:

- Politika územního rozvoje a její republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (včetně aktualizací tohoto dokumentu)
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje a její priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území (včetně aktualizací tohoto dokumentu)
- Nový stavební zákon (dále „NSZ“) č. 283/2021 Sb.
- Současně platný **územní plán Dobročovice** vydán dne 01.07.2009 zastupitelstvem obce
- **Změna č. 1 Územního plánu Dobročovice** vydána zastupitelstvem obce s nabytím účinnosti 07. 06. 2018
- Koncepce rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji
- **Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje**, vydaný usnesením č. 110-14/2014/ZK Zastupitelstvem Středočeského kraje dne 8. 12. 2014
- **Územně analytické podklady** obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav a ÚAP Středočeského kraje
- **Územní studie centra obce Dobročovice**, schválení možností využití bylo dne 25. 03. 2019.
- **Územní studie krajiny** pro správní území obce s rozšířenou působností Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, schválení možnosti využití bylo dne 23. 10. 2019. (Jevy již zobrazeny v ÚAP)

### ***i.2 Zdůvodnění úprav dokumentace územního plánu provedených ve změně č. 2 včetně zdůvodnění návrhu změn ploch s rozdílným způsobem využití***

#### ***i.2.1 Úpravy dokumentace vlivem změn v legislativě***

Změnou č. 2 se uvádí územní plán Dobročovice do souladu s aktualizovanými nadřazenými dokumentacemi, Politikou územního rozvoje a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje. Vlastní vyhodnocení obou souladů je uvedeno v samostatné kapitole odůvodnění d. resp. v d.1 a d.2.

Dále se uvádí územní plán do souladu s **novým stavebním zákonem** č. 283/2021 Sb. a vyhláškami (platnými od 1. 7. 2024), na základě toho se zaktualizovaly a doplňovaly názvy kapitol ve výrokové části ÚP Dobročovice v souladu s přílohou č. 8 k zákonu č. 283/2021 Sb. a rovněž došlo ke změně názvů výkresů.

S účinností od začátku roku 2023 vznikla povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace v jednotném standardu. Povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace, její aktualizace nebo změny a úplné znění v jednotném standardu je dána v § 59 zákona č. 283/2021 Sb. (nový stavební zákon). Podrobnosti jednotného standardu zavedla s účinností od 1.7.2024 vyhláška č. 157/2024 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, kterou se mění zejména vyhláška č. 500/2006 Sb. a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Upraveny s ohledem na změnu legislativy byly i **tabulky veřejně prospěšných staveb a opatření**, veřejně prospěšná opatření (VPO) jsou nyní vymezeny s možností vyvlastnění.

S ohledem na změnu legislativy, kdy v novém stavebním zákoně již není předkupní právo uplatňováno, se některé VPS s možností uplatnění předkupního práva přesouvají do VPS s možností vyvlastnění a **celá kapitola VPS s možností uplatnění předkupního práva se ruší**.

Nově byly vymezeny plochy změn v krajině na základě změny v legislativě a v souladu se Standardem, nyní je nutno nefunkční části ÚSES vymezovat jako plochy změny v krajině. Změna vymezuje plochy K.1 – K.10, ty jsou současně vymezeny jako VPO s označením **VU.1 – VU.10**.

## i.2.2 Zdůvodnění návrhu vymezení nových zastavitelných ploch

Změnou č. 2 byla aktualizována hranice zastavěného území v rozsahu celého správního území obce Dobročovice, na podkladu aktuální katastrální mapy (platné k 6. 6. 2025) a dále byla provedena revize zastavitelných ploch vzhledem k aktuálnímu stavu zastavěnosti a stavu pozemků v území dle Standardu.

Na základě aktualizace zastavěného území došlo ke změně rozsahu značné části ploch a ke změnám dle Standardu.

- Změna č. 2 provedla přejmenování v souladu s platnou legislativou a Standardem. Návrhové plochy se dále člení na **plochy zastavitelné Z** (nově určené k zastavění) a **plochy změn v krajině K** určené pro návrhy ÚSES a jiných krajinných opatření. Číslování je provedeno v souladu s platnou verzí Standardu (Z.1, Z.2, .....K.1, K.2.....atd.)
- Aktualizovaná hranice zastavěného území je zakreslena v grafické části územního plánu Dobročovice Změny č. 2 v rozsahu celého správního území obce.
- Došlo k aktualizaci severní části plochy **BR 1**, která byla již z většiny zastavěna rodinnými domy, v etapě návrh zbývají poslední 4 stavební parcely (přejmenovány dle Standardu na **Z.2**). Do etapy stav se také přesunula obslužná komunikace v severní části této lokality.
- Dále došlo k aktualizaci jižní části plochy **BR 2**, která také byla již zastavěna rodinnými domy, v etapě návrh zbývají poslední 4 stavební parcely (přejmenovány na **Z.3** a **Z.4**). Do etapy stav se také přesunula obslužná komunikace v severní části této lokality. Část komunikace zůstává stále v návrhu s označením **Z.16**. Západní část lokality BR2 je dále ponechána v návrhu, označena jako **Z.5**.
- Obdobně došlo k aktualizaci jižní části plochy **BR 5**, kde došlo k realizaci 1 rodinného domu uprostřed, proto se další části plochy přejmenovaly na **Z.6**, **Z.7**, **Z.8**, veřejné prostranství pro obsluhu území zůstává dále v etapě návrh.
- V západní části plochy **BR 3** došlo k realizaci 1 rodinného domu (p.č.st. 218 k.ú. Dobročovice) a ve východní části plochy se postavila zemědělská stavba pro přípravu a sklad a stání zemědělské techniky p.č.st. 225 k.ú. Dobročovice. Ačkoliv lokalita BR 3 byla vymezena pro funkci bydlení, účel stavby dle kolaudace a katastru nemovitostí není určený pro bydlení, proto byla stabilizovaná plocha vymezena s funkcí Výroba drobná a služby (VD). Zbývající návrhová část plochy se v návrhu Změny č.2 přejmenovala na **Z.12**.
- Na základě zpracovaného návrhu dělení pozemků došlo k aktualizaci plochy **BR 7** – nyní **Z.14**, k posunu navržené komunikace pro přístup k severní části plochy. Vnitřní prostorové uspořádání plochy bude řešeno územní studií.

Další úpravy jsou stručně popsány zde:

- Na základě požadavku obce stanoveného v pokynech pro Změnu č.2 ÚP Dobročovice došlo k **revizi jednotlivých stavebních pozemků ploch s rozdílným způsobem využití dle „RZV“ Bydlení a zahrady (BZ)**, jedná se o pozemky se zahradní funkcí s možností výstavby rodinných domů v podmíněně přípustném využití.

V platném územním plánu je stanoveno, že na pozemcích v zastavěném území, které splňují určité podmínky v podmíněně přípustném využití území plochy **Bydlení a zahrady (BZ)**, se povoluje výstavba staveb pro bydlení – činnosti a stavby na pozemku se pak řídí ustanovením pro plochy Bydlení rodinné (BR).

Jedná se o tyto podmínky:

- pozemek musí mít min. velikost pro rodinný dům
- musí mít zajištěn přístup a napojení na inženýrské sítě
- nesmí být omezen nepřekročitelnými limity využití území

Po prověření podmínek a při splnění těchto požadavků byla část ploch zahrad zařazena do ploch s RZV **Bydlení všeobecné (BU)**. Naopak pozemky, které tyto podmínky nesplňují, jsou zařazeny v souladu se Standardem do funkce **Zeleň – zahrady a sady (ZZ)**, která je v územních plánech určena pro stabilizované plochy nezastavitelných zahrad. (přejmenování dle

Standardu). Týká se to ploch v jihovýchodní části zastavěného území, tyto plochy nemají zajištěn ani územním plánem navržen dopravní přístup.

- Změnou č. 2 byla prověřena účelnost a aktuálnost požadavku na zpracování územních studií u plošně rozsáhlejších lokalit. **Podmínka zpracování územní studie byla navržena pro lokality Z.11 a Z.14** z důvodů potřeby řešení koncepce veřejné infrastruktury (zejména dopravní obsluhy, umístění veřejných prostranství a umístění sítí technické infrastruktury). Lhůta pro vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje **na 5 let od vydání (resp. nabytí účinnosti) této změny územního plánu**. Studie se budou zabývat prověřením a nalezením vhodného typu venkovské zástavby, umístěním veřejné infrastruktury (prověření dopravního řešení, veřejných prostranství, umístění technické infrastruktury atd.), navržení konkrétních profilů uličního prostoru (veřejného prostranství), navržení umístění veřejné zeleně, doporučení podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb pro zachování tradičního charakteru místa, řešení pěších vazeb do krajiny a návaznost na krajinou zeleň, zajištění dostatečné kapacity ploch pro kontejnery na tříděný odpad atp.
- **V podmínkách prostorového uspořádání plochy Bydlení všeobecné (BU)** došlo k zpřesnění pravidel pro uspořádání území v souladu s rozhodnutím zastupitelstva o pořízení Změny č. 2 Územního plánu Dobručovice **s prvky regulačního plánu**. Územní plán je **s prvky regulačního plánu v plochách bydlení všeobecné (BU)**. Tyto plochy jsou ve výkrese A1 Výkres základního členění území označeny kódy U.1 a U.2.
- Skupina ploch BU označená jako **U.2 zahrnuje všechny plochy bydlení BU v obci**.
- Skupina ploch BU označená jako **U.1 obsahuje plochy v centrální části obce** (vymezena oranžovou hranicí pod názvem historické jádro obce), kde platí kromě všech ostatních regulativů U.2 **navíc regulativ zákazu plochých a pultových střech**. Podrobnější informace včetně odůvodnění jsou v kapitole k. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.

### i.2.3 Jednotný standard územně plánovací dokumentace

K 1. 1. 2023 nabyly účinnosti prováděcí předpisy ke stavebnímu zákonu, které zavádějí požadavky na standardizaci územně plánovacích dokumentací, zejména územních plánů.

Povinnost zpracovávat vybrané části územně plánovací dokumentace, její aktualizace nebo změny a úplné znění v jednotném standardu je dána v § 59 zákona č. 283/2021 Sb. (nový stavební zákon).

Podrobnosti jednotného standardu zavedla s účinností od 1.7.2024 vyhláška č. 157/2024 Sb., kterou se mění zejména vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a jednotném standardu, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů.

Tato vyhláška definuje standardizované jevy územního plánu, jejich datovou strukturu, označení předávaných složek a souborů včetně přípustných výměnných formátů a požadavky na zeměpisné usazení, barevnou hloubku a rozlišení rastrových dat. Požadavky na data i výměnné formáty jsou stanoveny tak, aby bylo možné zpracovat územní plán v programech na bázi GIS i CAD.

Ve vyhlášce č. 157/2024 Sb., bylo novelou vyhlášky č. 501/2006 Sb. zavedeno podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití. Toto podrobnější členění je nutné využívat při tvorbě územních plánů. V konkrétních územních plánech se neužívají všechny podrobnější členěné plochy, ale pouze ty z nich, které jsou pro dané území relevantní.

Součástí jednotného standardu jsou též požadavky na grafické vyjádření standardizovaných jevů. Fakticky je standardizován celý výkres základního členění území, celý výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a nejčastěji užívané prvky hlavního výkresu. Jednotný standard neurčuje konkrétní regulaci jednotlivých jevů, která musí být vždy tvořena a nastavena pro dané řešené území.

#### Standardizované jevy

Pod pojmem „standardizované jevy územního plánu“ se v metodice Standard rozumí ty jevy, pro které je požadováno odevzdání ve formě standardně strukturovaných vektorových digitálních dat. Z obsahového hlediska se jedná o všechny podstatné jevy stanovené územním plánem.

Vyhláška dále požaduje sjednocení grafického vyjádření těchto jevů ve výkresech územního plánu. Standardizovány jsou jevy, které v souladu s legislativou řeší (navrhuje) projektant územního plánu, a nikoliv například jevy územně analytických podkladů (dále jen „ÚAP“), za které jsou zodpovědní jejich poskytovatelé (příp. pořizovatelé).

Standardizované jevy:

- řešené území
- zastavěné území
- zastavitelné plochy
- transformační plochy
- plochy změn v krajině
- plochy s rozdílným způsobem využití
- koridory dopravní a technické infrastruktury
- plochy a koridory územních rezerv
- plochy a koridory, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno uzavřením dohody o parcelaci, zpracováním územní studie nebo vydáním regulačního plánu
- veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace
- územní systém ekologické stability
- systém sídelní zeleně

- systém významných veřejných prostranství
- vymezení částí územního plánu s prvky regulačního plánu.

Standard se vztahuje jak na tvorbu nových územních plánů, tak na změny stávajících územních plánů a na jejich úplná znění.

Vyhláška dále sjednocuje požadavky na strukturu předávaných dat územního plánu v rozsahu potřebném pro následnou práci s jednotlivými výstupy zejména v připravovaném centrálním informačním systému územního plánování (Národní geoportál územního plánování) v gesci Ministerstva pro místní rozvoj.

Tyto požadavky určují uspořádání a označení předávaných složek a souborů, přípustné výměnné formáty a nároky kladené na rastrová data. K předávaným datům se povinně předávají i metadata. Soulad územně plánovací dokumentace s jednotným standardem se prokazuje dokladem z elektronického kontrolního nástroje (dále též jen „ETL“).

Tento nástroj zpřístupnilo ministerstvo bezplatně způsobem umožňujícím dálkový přístup všem zpracovatelům i pořizovatelům územních plánů tak, aby bylo možné si kdykoliv v průběhu pořizování zkontrolovat dodržení požadavků na jednotný standard územního plánu.

Předmětem standardizace je souhrn jevů používaných a vyžadovaných v grafické části územního plánu. Fakticky je standardizován celý Výkres základního členění území, celý Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací a vybrané prvky Hlavního výkresu.

Předmětem standardizace není grafické zobrazení prvků výkresů odůvodnění ani schémat (ve výrokové části ani v části odůvodnění). Standardizované jevy hlavního výkresu použité též v samostatných výkresech (výkresy jednotlivých koncepcí, samostatný výkres částí územního plánu s prvky regulačního plánu) se v těchto výkresech zobrazují přiměřeně s přihlédnutím k měřítku daného výkresu. Standardizované jevy hlavního výkresu se zobrazují shodně i v koordinačním výkresu.

Předmětem standardu nejsou prvky mapového díla. V hlavním výkresu by měl být zobrazen výškopis formou vrstevnic. Je nutné zdůraznit, že standardně odevzdávaná data musí být v souladu se závaznou podobou výkresové dokumentace tak, jak byla vydána.

### **Plochy s rozdílným způsobem využití jsou strukturovány do tří úrovní:**

#### **První úroveň**

První úroveň odpovídá základním kategoriím členění ploch RZV podle vyhlášky č. 501/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů (včetně kategorie zeleň - § 7a). První úroveň není při tvorbě územního plánu samostatně používána a zobrazována jako plochy s RZV.

#### **Druhá úroveň**

Základním prvkem standardizace hlavního výkresu je výčet ploch s rozdílným způsobem využití druhé úrovně, který bude zobrazován v územních plánech a který odpovídá členění ve vyhlášce č. 501/2006 Sb.

Jedná se o podčlenění jednotlivých kategorií využití území, které nabízí možné alternativy jejich dělení. Představuje výběrovou řadu, ze které si bude projektant vybírat podle povahy řešeného území a v souladu s jejich stanovenou charakteristikou takovou skladbu ploch, jaká je pro danou sídelní jednotku nejvhodnější. Neznamená to tedy, že územní plán bude obsahovat všechny položky standardizované druhé úrovně, ale pouze jejich adekvátní výběr. Podrobnější členění ploch s rozdílným způsobem využití podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. (tj. výčet ploch druhé úrovně) obsahuje u všech kategorií využití území (s výjimkou ploch specifických) plochy všeobecné, které lze využít v případě, že podrobnější členění není pro danou sídelní jednotku důvodné. Plochy všeobecné umožňují stanovit v územním plánu obecné (všeobecné) určení plochy, která má větší flexibilitu využití, a to u všech druhů ploch s rozdílným způsobem využití (s výjimkou ploch specifických). Plochu všeobecnou však není nutné v dané kategorii využít vůbec nebo je možné ji kombinovat s dalšími plochami dané kategorie (druhé úrovně členění). Pokud i přesto projektant sledá, že žádný prvek standardizované druhé úrovně neodpovídá charakteru území, je v každém okruhu využití území umožněno navrhnout vlastní položku „x“ (jinou) a stanovit její charakteristiku. Tím může být výčet standardizovaných ploch s rozdílným způsobem využití doplněn o další položku, kterou však lze vymezovat pouze v odůvodněných případech. Při zpracování hlavního výkresu je nutné použít členění ploch s rozdílným způsobem využití dle druhé úrovně, není možné členit území v intencích úrovně první.

#### **Třetí úroveň**

Vyjádření unikátních specifických podmínek území je dáno možností využití tzv. třetí úrovně členění ploch, jejíž použití není na rozdíl od druhé úrovně povinné. Třetí úroveň členění umožňuje přiřazení indexu (písmena nebo čísla, případně i jejich kombinace) k základnímu kódu plochy danému 2. členěním, a tím vyjádření jejího specifického charakteru či dalších rozlišujících vlastností. Obecně není členění ve třetí úrovni standardizováno. Pro vybrané typy ploch s RZV však Vyhláška stanoví i ve třetí úrovni standardní podčlenění, které se vyjadřuje písmennými indexy pro jednotnou aplikaci nejčastěji užívaných jevů (to se týká ploch veřejného občanského vybavení, polí a trvalých travních porostů, lesních a smíšených nezastavěného území). Použití 3. úrovně ploch s RZV sice není povinné, ale pokud použita je, je pro výše uvedené plochy členění dané vyhláškou závazné. U ploch občanského vybavení veřejného a smíšených nezastavěného území všeobecných lze využít více standardizovaných položek podrobnějšího členění ve 3. úrovni (bez jejich vzájemného oddělování tečkou), u ploch polí a trvalých travních porostů a lesních všeobecných z logiky věci nelze využít současně více standardizovaných položek podrobnějšího členění ve 3. úrovni. Písmenné a číselné indexy lze na 3. úrovni kombinovat, a to v případě použití obou symbolů (písmeno i číslo) v pořadí písmenné-číselné, např. OV.s1, OV.s2. **Znaky musí být vždy od prvních dvou písmen odděleny tečkou.** Grafické zobrazení ploch s rozdílným způsobem využití Plochy s rozdílným způsobem využití budou zobrazovány ve stabilizovaných plochách plnou plochou ve stanovené barvě, v návrhu pak doplněné jednotným tenkým rastrem (mřížkou) bílé barvy. Hranice jednotlivých ploch budou vymezeny černou plnou čarou

### **i.3 Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území bylo vymezeno územním plánem ke dni 1.3. 2012. Změnou č. 2 byla dále aktualizována hranice zastavěného území v rozsahu celého správního území obce Dobročovice k datu 6. 6. 2025 na podkladu aktuální katastrální mapy (k.ú. Dobročovice) platné ke dni 6. 6. 2025 dle stavebního zákona a v souladu s metodikou MMR pro vymezování a aktualizaci zastavěného území.

Aktualizovaná hranice zastavěného území je zakreslena ve všech výkresech grafické části dokumentace včetně Úplného znění územního plánu Dobročovice po změně č. 2 v rozsahu celého správního území obce.

### **i.4 Dopravní infrastruktura**

Změnou č. 2 došlo k prověření dopravní a technické infrastruktury. Koncepce dopravní infrastruktury zůstává zachována.

V rámci aktualizace zastavěného území byla část návrhových ploch veřejných prostranství v severozápadní části obce převedena do etapy stav.

Ke všem zastavitelným plochám je třeba zajistit adekvátní dopravní přístup o šířce min. 8 metrů v souladu s § 9 (1) vyhlášky č. 146/2024 Sb.

V ZÚR SK je vymezen **koridor pro umístění přeložky silnice I/12**, jedná se o koridor DS 101 pro umístění stavby D021 – silnice I/12: úsek Běchovice – Úvaly. Jedním z cílů územního plánování je zpřesnit trasu koridoru vymezeného v ZÚR.

Změna č.1 již prověřila a vymezila konkrétní zastavitelné plochy pro umístění stavby přeložky silnice I/12 úsek Běchovice – Úvaly vč. napojení na stávající trasu a současně ponechala koridor DS 101 pro případné změny trasy.

Změna č.2 prověřila stávající stav projektové dokumentace a plánované výstavby. Na tuto stavbu je již vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby „Přeložka silnice I/12 Běchovice – Úvaly“ ze dne 20.7.2022 s Č.j.: UMCP21/11361/2022/SÚ/Cer. Toto územní rozhodnutí je **podkladem pro zakreslení přesného umístění této stavby přeložky silnice I/12** v úseku Běchovice – Úvaly vč. napojení na stávající trasu.

Změnou č.2 jsou vymezeny dvě zastavitelné plochy dopravní infrastruktury (DS) **Z.22, Z.23**, které zahrnují samotnou přeložku silnice v kategorii S 24,5/80, včetně doprovodných staveb (např. doprovodná komunikace, retenční nádrže s příjezdovými cestami, mimoúrovňové křížení s polní cestou – částečná přeložka polní cesty, přemostění toků a komunikací atd.).

Pro plochy BR 7 (nyní **Z.14**) a BR 6 (nyní **Z.11**) je změnou č.2 vložena podmínka zpracování územních studií, které v plochách prověří dopravní napojení a umístění veřejných prostranství.

### **i.5 Technická infrastruktura**

Změnou č. 2 došlo k prověření technické infrastruktury, koncepce technické infrastruktury v oblasti **zásobování vodou i odkanalizování** zůstává zachována.

Technická infrastruktura je v rámci platné ÚPD řešena dostatečně. Zásobování pitnou vodou bude zachováno, zásobování nové výstavby bude řešeno ze stávajícího vodovodu. Navrhovaná zástavba v plochách pro bydlení bude napojena novými vodovodními řady na stávající síť a zokruhována.

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.

V současné době je odkanalizována větší část obce. Byla realizována kanalizace v centru obce. Odpadní vody jsou odváděny na ČOV Květnice. ÚP navrhuje novou ČOV v obci. Plocha pro umístění ČOV (Z.25) zůstává zachována podle změny č.1 ÚP Dobročovice, pouze došlo k úpravě plochy dle požadavku obce (drobné rozšíření plochy o 128 m<sup>2</sup>) a k úpravě dle Standardu. V současné době (2024) je vydáno ÚR pro ČOV.

Koncepce zásobování elektrickou energií, telekomunikace, zásobování plynem a teplem a nakládání s odpady se změnou územního plánu rovněž nemění.

V podmínkách pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití v kapitole 6 byla doplněna podmínka: Při umísťování staveb, zařízení a jiných opatření v nezastavěném území (§122 stavebního zákona) je **vyloučeno umístění obnovitelných zdrojů energie (OZE) na zemědělských půdách I. a II. třídy ochrany, na půdách s investicemi do meliorací a závlah, v ochranném pásmu lesa a ve všech plochách ÚSES.**

S ohledem na ochranu přírody a krajiny je možnost výstavby výroben z obnovitelných zdrojů (zejména fotovoltaické elektrárny a zařízení, větrné elektrárny) po posouzení hodnot v území plošně omezena z důvodu, že **není znám zřejmý přesný záměr, kde by měly být umístěny.**

Územní plán do budoucna nevylučuje umístění výroben z obnovitelných zdrojů, pokud bude znám konkrétní záměr, tedy velikost a umístění. Tento **konkrétní záměr bude poté individuálně posouzen v samostatné změně územního plánu** nebo v novém územním plánu. Plochy pro výrobní z obnovitelných zdrojů (jakožto záměry pro FVE či větrné elektrárny) vyžadují vymezení plochy změn, tj. zastavitelné plochy.

Zastavitelné plochy musí být dle platné legislativy řádně odůvodněny a vyhodnoceny z hlediska záboru ZPF. Z toho důvodu je zcela zřejmé, že takovéto záměry vyžadují vzájemné posouzení veřejných zájmů chráněnými dotčenými orgány.

Územní plán je mimo jiné nástrojem na stanovení koncepce uspořádání krajiny a je zcela nekonceptní připustit takto významné záměry v celém správním území bez konkrétních podmínek. Výrobní z obnovitelných zdrojů bez stanovení konkrétních podmínek na výstavbu mohou mít negativní dopad na exponované pohledy a panoramata obce a nevhodně mohou narušit jedinečnou hodnotu krajiny. Obdobně je přistupováno z hlediska stavebního zákona k umísťování staveb ve volné krajině (dle ustanovení § 122 stavebního zákona). A tyto záměry jsou územním plánem nepřipustné a vyžadují rovněž

individuální posouzení konkrétního záměru. V rámci stanovení koncepce územního plánu je nezbytné posuzovat celé správní území komplexně a celistvě bez vytváření výjimek.

Výrobní z obnovitelných zdrojů jsou z hlediska stavebního zákona rovněž považovány za technickou infrastrukturu, avšak z hlediska územního plánu není považována za nezbytnou. Právě z výše uvedených důvodů, kdy je nezbytné tyto plochy vymezit.

## i.6 Občanská infrastruktura a veřejná prostranství

Koncepce občanské vybavenosti ani veřejných prostranství není Změnou č. 2 dotčena.

Změnou č. 2 došlo k prověření funkčnosti a návaznosti současných veřejných prostranství a revizi jejich propojení a vymezení ploch veřejně prospěšných staveb. Dále došlo i k prověření funkčnosti a kapacity centra obce Dobročovice s ohledem na plánovaný nárůst obyvatel a zajištění jejich sociálních potřeb. Bylo zjištěno, že obec disponuje možnostmi rozšíření kapacit veřejné občanské vybavenosti ve stabilizovaných plochách i v rozvojové části území Z.15. Rozvoj služeb a další občanské vybavenosti drobného rozsahu je umožněn rovněž v plochách bydlení všeobecné (BU).

## i.7 Územní studie a regulační plán

Změnou č. 2 došlo k prověření potřeby pořízení územních studií a regulačních plánů u plošně rozsáhlejších ploch pro bydlení.

Regulační plán pro svou přílišnou podrobnost (v podrobnosti dokumentace k územnímu rozhodnutí) není v současné době účelné ani ekonomicky únosné pořizovat, Změnou č. 2 však byly upraveny podmínky využití ploch, **v zastavitelných plochách pro bydlení (BU)** byly **přidány prvky regulačního plánu** pro podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu – typ, hmota a výška budov, sklony a tvary střech, poloha budov, řešení fasád a oplocení, viz kapitola 6.2.1 výrokové části ÚP. V centrální ploše obce došlo k zákazu využití plochých a pultových střech.

Podrobnější informace včetně odůvodnění jsou uvedeny v kapitole k. Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení.

**U větších lokalit (Z.11, Z.14)** byla prověřena a prozkoumána možnost pořízení jednodušší **územní studie** jakož územně plánovacího podkladu a bylo konstatováno, že z důvodů potřeby řešení koncepce veřejné infrastruktury (zejména dopravní obsluhy, umístění veřejných prostranství a umístění sítí technické infrastruktury) uvnitř plochy bude vhodné pro plochy **Z.11 a Z.14 podmínku zpracování územní studie Změnou č.2 vložit**.

Lhůta pro vložení dat o těchto studiích do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje **na 5 let vydání (resp. od nabytí účinnosti) této změny územního plánu**.

Studie se budou zabývat prověřením a nalezením vhodného typu venkovské zástavby, umístěním veřejné infrastruktury (prověření dopravního řešení, veřejných prostranství, umístění technické infrastruktury atd.), navržení konkrétních profilů uličního prostoru (veřejného prostranství), navržení umístění veřejné zeleně, doporučení podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb pro zachování tradičního charakteru místa, řešení pěších vazeb do krajiny a návaznost na krajinou zeleň, zajištění dostatečné kapacity ploch pro kontejnery na tříděný odpad atp.

Tabulka 5: Plochy s podmínkou zpracování územní studie

| Název                  | Zadání územní studie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Lhůta                                                  |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <b>Jih obce (Z.11)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Prověřit architektonické a urbanistické působení zástavby ve vztahu k okolní zástavbě a volné krajině.</li> <li>Vymezit místní komunikaci uvnitř lokality a řešit technickou infrastrukturu</li> <li>Umístění veřejného prostranství s veřejnou zelení ve velikosti alespoň 5 % z celkové rozlohy lokality dle § 15 (5) vyhlášky č. 157/2024</li> <li>Navrhnout konkrétní profily uličního prostoru (veřejného prostranství)</li> <li>Stanovení podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb pro zachování tradičního charakteru místa</li> <li>Navrhnout vhodné místo (z hlediska dopravní obsluhy a hluku) pro umístění hnízda pro separovaný odpad</li> </ul>                                                                          | <b>5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.</b> |
| <b>U křižku (Z.14)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Prověřit architektonické a urbanistické působení zástavby ve vztahu k okolní zástavbě a volné krajině.</li> <li>Vymezit místní komunikaci uvnitř lokality a řešit technickou infrastrukturu</li> <li>Umístění veřejného prostranství s veřejnou zelení ve velikosti alespoň 5 % z celkové rozlohy lokality dle § 15 (5) vyhlášky č. 157/2024</li> <li>Navrhnout konkrétní profily uličního prostoru (veřejného prostranství)</li> <li>Stanovení podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb pro zachování tradičního charakteru místa</li> <li>Respektovat limity využití území – bezpečnostní pásmo plynovodu</li> <li>Navrhnout vhodné místo (z hlediska dopravní obsluhy a hluku) pro umístění hnízda pro separovaný odpad</li> </ul> | <b>5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.</b> |

## i.8 Plochy územních rezerv

Nové plochy územních rezerv nejsou změnou č. 2 ÚP Dobručovice vymezeny. Plocha **územní rezervy R.01** je pouze převedena do Standardu a do výrokové části jsou doplněny chybějící podmínky pro tuto plochu. Územním plánem je vymezena následující plocha územní rezervy, která bude prověřena budoucí Změnou územního plánu s ohledem na prokázání potřeby nových zastavitelných ploch pro bydlení v území a limity využití území.

Tabulka 6: Plocha územní rezervy

| Označení | Budoucí způsob využití (plocha s RZP) | Podmínky pro prověření budoucího způsobu využití                                                                                                                                                                                                                        |
|----------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| R.01     | Bydlení všeobecné (BU)                | <ul style="list-style-type: none"><li>• Prověřit dopravní napojení lokality</li><li>• Prověřit umístění veřejného prostranství s ohledem na velikost plochy</li><li>• Prověřit možnost vymezení územní studie, která prověří veřejnou infrastrukturu lokality</li></ul> |

## i.9 Veřejně prospěšné stavby

V rámci Změny č. 2 byla provedena **revize veřejně prospěšných staveb** (dále „VPS“) v souvislosti s aktualizací katastru nemovitostí, případným navržením nového řešení dopravní a technické infrastruktury a již provedenou realizací a dále v souladu se změnou legislativy.

Změny se týkají těchto principů:

- Již proběhlá realizace VPS
- Již proběhlý majetkový převod VPS pozemků na obec
- **Konec platnosti VPS s možností uplatnění předkupního práva** – nový stavební zákon č. 283/2021 Sb. již pojem předkupního práva nezná. S ohledem na § 327 odst. 2 NSZ s účinností od 1.7.2024, nelze doporučit vymezení předkupního práva v pořizovaných změnách ÚPD. „Předkupní právo vymezené v územně plánovací dokumentaci podle dosavadních právních předpisů zaniká účinností změny územního plánu, kterou bylo jeho vymezení vypuštěno nebo nahrazeno vymezením veřejně prospěšné stavby nebo veřejně prospěšného opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, nejpozději však uplynutím 4 let ode dne nabytí účinnosti tohoto zákona“. Některé VPS s možností uplatnění předkupního práva se Změnou č. 2 přesouvají do VPS s možností vyvlastnění a **celá kapitola VPS s možností uplatnění předkupního práva se ruší.**

Pro stavbu technické infrastruktury platí, že, nedojde-li k dohodě a jedná-li se o veřejně prospěšnou stavbu, lze vyvlastnit dle § 170 odst. SZ.

Ostatní veřejně prospěšné stavby zůstávají platné, pouze se změnila s ohledem na platnou legislativu podoba tabulek.

Územním plánem jsou dle § 170 SZ zákona stanoveny následující veřejně prospěšné stavby (zakresleno ve Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací):

Tabulka 7: Veřejně prospěšné stavby

| Označení                                                 | Popis      | Plocha změny v krajině/ Koridor         | Plánované využití                   |
|----------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY</b>  |            |                                         |                                     |
| VD.1, VD.2                                               | Z.22, Z.23 | Doprava silniční (DS)                   | Přeložka silnice I/12 Praha – Úvaly |
| VD.3                                                     | Z.19       | Veřejná prostranství všeobecná (PU)     | Komunikace místní                   |
| VD.4                                                     | Z.16       | Veřejná prostranství všeobecná (PU)     | Komunikace místní                   |
| VD.5                                                     | Z.17       | Veřejná prostranství všeobecná (PU)     | Komunikace místní                   |
| VD.6                                                     | Z.21       | Veřejná prostranství všeobecná (PU)     | Komunikace místní                   |
| VD.7                                                     | Z.18       | Veřejná prostranství všeobecná (PU)     | Komunikace místní                   |
| <b>VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY</b> |            |                                         |                                     |
| VT.1                                                     | Z.24       | Technická infrastruktura všeobecná (TI) |                                     |

## i.10 Veřejně prospěšná opatření

Změna legislativy se týká i **veřejně prospěšných opatření**.

Účelem vymezení veřejně prospěšného opatření je poskytnutí možnosti řešit zajištění pozemků pro veřejně prospěšné opatření, v krajním případě vyvlastněním. Územní systém ekologické stability (ÚSES), protierozní a revitalizační opatření lze zařadit do veřejně prospěšných opatření definovaných v § 11 odst. 2 nového stavebního zákona: „V tomto zákoně se rozumí veřejně prospěšným opatřením opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané územně plánovací dokumentaci.“ **ÚSES by proto měl být vymezen v ÚPD jako veřejně prospěšné opatření**, pokud je pravděpodobné, že nedojde k dohodě s vlastníkem pozemku, na němž je vymezen navržený prvek ÚSES vyžadující změnu využití území. Upraveny s ohledem na změnu legislativy byly Změnou č. 2 i **tabulky veřejně prospěšných staveb a opatření**, veřejně prospěšná opatření (VPO) jsou nyní vymezeny s možností vyvlastnění.

V územním plánu Dobručovice byla vymezena veřejně prospěšná opatření s možností uplatnění předkupního práva pouze pro protierozní a revitalizační opatření, předkupní právo již ale nový stavební zákon nezná. Veřejně prospěšná opatření s možností vyvlastnění jsou vymezena pouze pro založení prvků ÚSES v plochách **VU.1. – VU.10.** (= plochy změn v krajíně **K.1 – K.10** pro nefunkční části systémů ÚSES).

Tabulka 8: Veřejně prospěšná opatření

| Označení                                                | Popis                                                                     | Plocha změny v krajíně/ Koridor |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <b>VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ K ZALOŽENÍ PRVKŮ ÚSES</b> |                                                                           |                                 |
| <b>VU.1</b>                                             | Plocha pro založení lokálního prvku územního systému ekologické stability | K.1                             |
| <b>VU.2</b>                                             | Plocha pro založení lokálního prvku územního systému ekologické stability | K.2                             |
| <b>VU.3</b>                                             | Plocha pro založení lokálního prvku územního systému ekologické stability | K.3                             |
| <b>VU.4</b>                                             | Plocha pro založení lokálního prvku územního systému ekologické stability | K.4                             |
| <b>VU.5</b>                                             | Plocha pro založení lokálního prvku územního systému ekologické stability | K.5                             |
| <b>VU.6</b>                                             | Plocha pro založení lokálního prvku územního systému ekologické stability | K.6                             |
| <b>VU.7</b>                                             | Plocha pro založení lokálního prvku územního systému ekologické stability | K.7                             |
| <b>VU.8</b>                                             | Plocha pro založení lokálního prvku územního systému ekologické stability | K.8                             |
| <b>VU.9</b>                                             | Plocha pro založení lokálního prvku územního systému ekologické stability | K.9                             |
| <b>VU.10</b>                                            | Plocha pro založení lokálního prvku územního systému ekologické stability | K.10                            |

### j) Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje

Změna č. 2 nenavrhuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje.

Řešené plochy změnou č. 2 mají pouze lokální charakter bez nutnosti řešení z hlediska širších vztahů.

Nadmístní význam má koridor přeložky silnice I/12; úsek Běchovice – Úvaly vč. napojení na stávající trasu, který je Změnou č. 2 zaktualizován dle aktualizované dokumentace k ÚR (pod Č.J. ze dne 20.7.2022 s Č.j.: UMCP21/11361/2022/SÚ/Cer.

### k) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Na základě Zprávy o uplatňování zpracované Úřadem územního plánování MÚ Brandýs nad Labem-Stará Boleslav v říjnu 2022 došlo k vyhodnocení potřeby vymezení nových zastavitelných ploch podle § 55 odst. 4 „starého“ stavebního zákona 183/2006 Sb. s tímto závěrem a doporučeními:

- Územní plán byl zpracován ve smyslu platné legislativy, tj. „starého“ stavebního zákona a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a evidenci územně plánovací činnosti, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 500/2006 Sb.“) a č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „vyhláška č. 501/2006 Sb.“).
- Územní plán navrhuje nová zastavitelná území. Většinu nového zastavitelného území ÚP člení do ploch, ve kterých není podmínkou prověření změn územní studií.

➤ Změnou bylo vyhodnoceno, že **nové rozvojové plochy pro bydlení není nutné v současné době vymezovat, v obci se nalézá stále dostatek rozvojových ploch pro bydlení. Naopak**



byla zjištěna potřeba koncepčního řešení v rozlehlějších plochách Z.11 a Z.14, kde byla podmínka pořízení územní studie do Změny č.2 doplněna.

- V rámci úpravy územního plánu byly stanoveny nově hranice zastavěného a zastavitelného území, podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití pro stávající i navržené obytné plochy (pro plochy BU s prvky regulačního plánu) a zároveň stanovena základní pravidla pro uspořádání území.
- Vymezené zastavěné a zastavitelné plochy byly do současnosti využity minimálně. Zastavitelné plochy jsou vymezené na zemědělských plochách na všech třídách ochrany ZPF. V Územním plánu je vymezeno dostačující množství polních cest. K zajištění průchodnosti krajiny slouží účelové cesty v krajině – nezepevněné polní a lesní cesty.
- Současná koncepce Územního plánu je aktuální, pouze dojde k aktualizaci celé ÚPD dle nejnovější platné legislativy s ohledem na současný stav území a požadavky vyplývající z nadřazené dokumentace.
- Je třeba dát do souladu skutečný stav technické infrastruktury obce s ÚPD. Je doporučeno chránit rozsáhlejší zastavitelná území územní studií. Je doporučeno zemědělské plochy obohatit o další polní cesty, obnovení alejí, zalesňování a případná protierozní opatření.
- V průběhu zpracování návrhu změny č. 2 územního plánu Dobročovice došlo k prověřování jednotlivých zastavitelných ploch a při aktualizaci vymezení zastavěného území v zastavitelných plochách bylo představiteli obce dále vyhodnoceno, které plochy již mají k dnešnímu dni (6. 6. 2025) vydaná územní rozhodnutí, stavební povolení či souhlas, či kde již došlo ke kolaudaci rodinného domu.

**Nové rozvojové lokality nejsou změnou č. 2 ÚP Dobročovice vymezeny.**

## I) Výčet prvků regulačního plánu s odůvodněním jejich vymezení

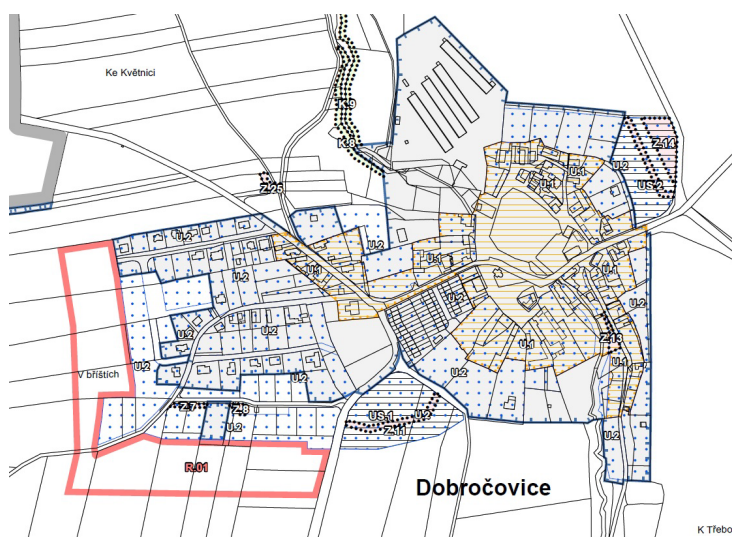
Změna č. 2 navrhuje v **plochách Bydlení všeobecné (BU)** v obci Dobročovice v souladu s rozhodnutím zastupitelstva o pořízení Změny č. 2 Územního plánu Dobročovice s prvky regulačního plánu, **řešení s využitím těchto podrobných prvků regulačního plánu**, viz kapitola 6.2.1. Bydlení všeobecné (BU).

Územní plán je s **prvky regulačního plánu v plochách bydlení všeobecné (BU)**.

V **podmínkách prostorového uspořádání plochy Bydlení všeobecné (BU)** došlo k zpřesnění pravidel pro uspořádání území. Tyto plochy jsou ve výkrese základního členění označeny kódy U.1 a U.2.

- Skupina ploch BU označená jako **U.2 zahrnuje všechny plochy bydlení BU v obci**.
- Skupina ploch BU označená jako **U.1 obsahuje navíc plochy v centrální části obce** (vymezena oranžovou hranicí pod názvem historické jádro obce), kde platí kromě všech ostatních regulativů U.2 **navíc regulativů zákazu plochých a pultových střech**.

Obrázek 2: Rozdělení prvků regulačního plánu v plochách BU



**Zdroj:** Grafická část ZM.č.2, Výkres základního členění

Důvodem pro vložení regulačních prvků do územního plánu je potřeba obce zajistit, aby stavby rodinných domů v nově vymezovaných zastavitelných plochách pro bydlení, která sousedí s již zastavěnou částí obce, vhodně a citlivě navázaly na stávající zástavbu. Regulační prvky mají za cíl dát území řád a jednotný charakter.

Územní plán navrhuje chránit stávající urbanistické, historické, civilizační a kulturní hodnoty formou **podrobných prvků regulačního plánu** pro podmínky prostorového uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu v regulativních ploch (v kapitole 6.2 výrokové části územního plánu) na celém území obce.

Požadavkem obce bylo stanovení zásad architektonického a hmotového řešení staveb nejen pro plochy stabilizované – zejména centrální části, ale zejména navrhované **v plochách Bydlení všeobecné (BU)**.

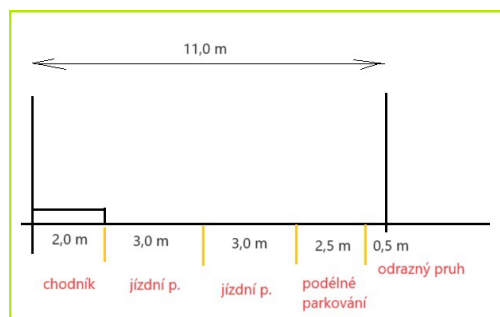
Určujícím hlediskem pro stanovení zásad architektonického a hmotového řešení staveb prvky regulačního plánu (hmotové, objemové a tvarové požadavky na stavby, včetně jejich umístění na pozemku) byl **charakter stávající zejména původní zástavby**. Dále snaha o respektování těchto zásad a zamezení zásadních rozdílů v pojetí

hmot a podlažnosti budov a ochrana hodnot v oblasti prostorového charakteru zástavby obce.

Tyto požadavky jsou logicky uplatňovány pro nové stavby, nelze je uplatňovat zpětně již u dokončených staveb z hlediska zachování právní kontinuity dřívějších rozhodnutí.

Pro posouzení a vyhodnocení charakteru ploch s ohledem na prostorové uspořádání a základní podmínky ochrany krajinného rázu byly **pro plochy bydlení (BU)** použity tyto prvky regulačního plánu – typ, hmota a výška budov, sklony a tvary střech, poloha budov:

- Nepřípustné jsou skupinové formy bydlení a samostatné bytové domy
  - Bylo vyhodnoceno současně zastavěné území po celém území obce a posuzován typ výstavby tak, aby nové stavby maximálně ctily stávající charakter výstavby a vhodně svojí strukturou současnou zástavbu doplnily a nepůsobily v kontextu svého okolí rušivě stejně jako již umístěné řadové domy v centru obce. Proto s ohledem na **zachování venkovského charakteru**, s vyloučením typicky městských forem zastavění se zahuštěnou zástavbou, byly voleny primárně samostatné individuální rodinné domy.
- V zastavěných a zastavitelných plochách na okraji zástavby musí zahradní část pozemku tvořit přirozené **rozhraní sídla a krajiny** – tedy hlavní budova musí být situována v části pozemku přiléhající k veřejnému prostranství, jehož součástí je komunikace.
  - Cílem bylo vytvoření přechodného prvku mezi zástavbou a volnou krajinou a také protierozní důvody. Podpora zasakování dešťové vody v rámci pozemků rodinných domů, aby byly eliminovány zpevněné plochy v zahradních částech pozemků a aby nedocházelo při příválových deštích ke smyvu ornice z přilehlých polí.
- Minimální velikost stavebního pozemku pro individuální rodinný dům **v zastavěném území** je:
  - **500 m<sup>2</sup>** (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)
  - **650 m<sup>2</sup>** (platí pro pozemky vzniklé dělením, včetně stavebního pozemku se stávající stavbou, vzniklého oddělením jeho části pro novou stavbu)
- Minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům **v zastavitelných plochách**:
  - **650 m<sup>2</sup>** pro individuální rodinný dům o jedné bytové jednotce;
  - **950 m<sup>2</sup>** pro rodinný dům o dvou nebo třech bytových jednotkách.
  - Stanovená minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu vychází z místních tradic s přihlédnutím k již zastavěným pozemkům/parcelám v dané lokalitě v souladu s venkovským charakterem urbanistické struktury celého území obce. Minimální velikost vychází z obvyklých velikostí pozemků v České republice. V méně husté venkovské zástavbě je tato obvyklá minimální velikost pozemku volena optimálně 900 – 1000 m<sup>2</sup>. v příměstské zástavbě se velikost pohybuje mezi 600 až 800 m<sup>2</sup>. Obec Dobročovice se nachází na pomezí hustší příměstské zástavby (Újezd nad Lesy, Úvaly) a venkovské zástavby. Vhodná intenzita zástavby (hustota zastavění) zohledňuje odtokové poměry v území, pro které jsou nezbytné dostatečné plochy zahrad určené k zasakování dešťových vod. Celé území s rozšířenou působností spadá dle Politiky územního rozvoje do specifické oblasti SOB9, ve které se projevuje problém ohrožení území suchem. V urbanizovaném území je nutné vytvářet vhodné podmínky pro hospodaření se srážkovými vodami, tedy eliminovat množství zpevněných ploch a naopak zvětšovat výměry ploch zahradní zeleně vhodných pro zasakování. Menší rozloha pozemků pro rodinné domy a větší hustota osídlení v rozvojových plochách přináší navíc obci a stávajícím i budoucím občanům problémy s kapacitami veřejné infrastruktury (nedostatečná občanská vybavenost, nedostatečná kapacita sítě technické infrastruktury, větší dopravní zátěž v území).
- **Max. zastavěná plocha pozemku: 30 %, min. plocha zeleně 40 %**
  - Poměr zastavěné plochy pozemku k celkové výměře pozemku, představující koeficient zastavěnosti (maximální zastavěná plocha pozemku) vychází z místních tradic v souladu s venkovským charakterem urbanistické struktury celého území obce s cílem nezahušťovat nadměrně zástavbu a zvyšovat neúměrně kapacity veřejné vybavenosti. Minimální plocha zeleně souvisí s nezbytnou zahradní zelení, která je určena k zasakování dešťových vod.
- **Minimální šíře uličního prostoru pro nové zastavitelné plochy je 11 metrů**
  - Podstatou obyvatelnosti dostatečných šíří veřejných prostranství jsou bezpečná doprava s důrazem na nemotorové formy, dostupnost pro pěší a cyklisty, přehlednost, osobní bezpečnost, dostatek zeleně případně vybavení pro denní aktivity v prostoru (mobiliář, lavičky), víceúčelovost, možnost parkování, vytvoření příjemného klimatu.
- Na pozemcích vlastníků rodinných domů budou zajištěny **3 parkovací stání**
  - Důvodem je zachovat v maximální míře stávající charakter a posílit původní urbanistickou koncepci území, nezatěžovat často úzký profil uličního prostoru zaparkovanými auty a tím přispět k bezpečnosti a estetice sídla. Dále poloha obce vůči Praze, kdy členové rodin dojíždějí za prací a do škol převážně automobilem a jedna rodina v současné době vlastní průměrně 2 (někdy i 3 vozidla).
- Přípustné typy budov:



Tradiční hmota hlavní budovy – dvě nadzemní podlaží

- tvar půdorysu: čistý obdélník, obdélník s bočními křídly, T, L
- tvar a sklon střechy: šikmá sedlová, valbová, polovalbová, s hřebenem v hlavní ose (sklon střechy 30 – 45 stupňů)
- tvar střechy a sklon u vedlejší budovy: sedlová (sklon 35 – 45 stupňů), pultová (sklon max. 25 stupňů) a plochá tvar střechy u hlavní budovy: šikmá sedlová, polovalbová, s hřebenem v hlavní ose (sklon střechy 35 – 45 stupňů)
- **v historickém jádru obce je zakázáno umisťovat ploché a pultové střechy.** Toto území je vymezené hranicí zakreslenou v hlavním a koordinačním výkrese pod názvem „historické jádro obce“ a ve výkrese základního členění území je označeno **U.1.**
- výměra zastavěné plochy všech budov na pozemku nesmí překročit 350 m<sup>2</sup>
  - *Cílem je zachovat tradiční architektonickou formu venkovských staveb v regionu. Půdorysy s pravými úhly a jednoduchými tvary jsou typické pro tradiční zástavbu a podporují zachování historického charakteru sídla. Při stanovování tohoto prvku regulace byl použit terénní průzkum v jednotlivých částech obce. Tento typ budovy je zastoupen proto, že je naprosto převažujícím typem v původní i nové zástavbě v zastavitelných i zastavěných plochách a představuje typický stavební typ rodinného domu v dané oblasti.*

#### Hmota hlavní budovy charakteru bungalov s jedním nadzemním podlažím

- tvar půdorysu budovy: čtvercový, či přibližně čtvercový s možností bočních křídel
- výška budovy max. 6,5 metrů
- tvar střechy u hlavní budovy: šikmou střechou stanovou či valbovou (sklon 22 - 26 stupňů)
- tvar střechy u vedlejší budovy: sedlová či valbová (sklon 22 - 26 stupňů), pultová (sklon max. 25 stupňů) a plochá.
- výměra zastavěné plochy všech budov na pozemku nesmí překročit 350 m<sup>2</sup>
- **v historickém jádru obce je zakázáno umisťovat ploché a pultové střechy.** Toto území je vymezené hranicí zakreslenou v hlavním a koordinačním výkrese pod názvem „historické jádro obce“ a ve výkrese základního členění území je označeno **U.1.**
  - *Typ budovy bungalov je zastoupen proto, že se vyskytuje v při-pražském regionu především v nové zástavbě v zastavitelných plochách a představuje novodobý stavební typ rodinného domu z důvodů relativně nízkých nákladů a bezbariérového řešení.*
  - *Ochrana a zachování civilizačních a kulturních hodnot a typického urbanistického charakteru obce je podpořena návrhem regulačních opatření v historickém jádru obce, kde plochá a pultová střecha není umožněna na nově postavených domech realizovat (U.1). Na parcelách mimo centrum obce dle zakreslené hranice v hlavním a koordinačním výkrese pod názvem „historické jádro obce“ tento typ ploché a pultové střechy umožněný naopak je (U.2).*

#### Řešení fasád a oplocení:

- *Řešení fasád a výtvarné působení objektů je navrženo tak, aby nové stavby nepůsobily rušivě, ale harmonicky doplnily estetické vyznění dané lokality.*
- *Určujícím hlediskem u všech regulačních prvků byl charakter stávající zástavby a hlavním cílem bylo nepoškodit hmotové prostorový charakter a estetické působení zástavby obce.*

## m) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF) a na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)

### **m.1 Odůvodnění předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF**

Změna č. 2 vymezuje pouze 2 nové záborů ZPF, vzniklé drobným rozšířením ploch Z.25 a Z.13. Jedná se o **část plochy bydlení Z.13 v rozsahu 0,047 ha** a rozšíření plochy pro umístění ČOV o **0,0128 ha – plocha označena jako Z.25.** Tyto záborů jsou v tabulce č. 9 označeny černě, tučně.

#### Odůvodnění záborů části plochy Z.13:

Jedná se požadavek obce na funkční sjednocení ploch bydlení a zahrad v jižní části obce podél biokoridoru. V souladu se Standardem došlo k zpřesnění vymezení funkce NU – plochy přírodní, jsou nyní vymezeny pouze v území dotčeném biokoridorem LBK 5 a zbývající část území smíšené plochy nezastavěného území NS byla připojena k ploše BU. Podle Standardu již navíc není možné vymezovat plochu Smíšenou nezastavěnou uvnitř zastavěného území a je potřeba jí najít odpovídající funkci. Touto úpravou došlo ke zvětšení plochy Z.13 o 470 m<sup>2</sup>.

#### Odůvodnění záborů plochy části Z.25

Jedná se požadavek obce na rozšíření plochy pro ČOV o 128 m<sup>2</sup> i na pozemek v majetku obce pro možnost odkládání a skladování bioodpadu. Plocha pro umístění ČOV (Z.25) zůstává zachována podle změny č.1 ÚP Dobručovice, pouze došlo k úpravě plochy dle požadavku obce (drobné rozšíření plochy o 128 m<sup>2</sup>) a k úpravě dle Standardu. V současné době (2024) je vydáno ÚR pro ČOV.

Změnou č. 2 dochází dále k aktualizaci hranic záborů ZPF, stanovených v platném územním plánu.

S ohledem na změnu legislativy a povinnosti konverze do jednotného standardu se mění podoba tabulky záborů ZPF. Nově se v tabulce seskupují a sčítají záborů pro plochy bydlení, plochy občanského vybavení, veřejných prostranství, dopravní a technické infrastruktury. Nově jsou také evidovány plochy změn v krajině K.1 – K.10 pro nefunkční části systémů ÚSES, záborů ZPF pro prvky ÚSES se ale v územních plánech nevyhodnocují.

Tabulka č.9 aktualizuje všechny zábery v měněném územním plánu, šedou barvou jsou označeny zábery, již vymezené a vyhodnocené územním plánem a předchozí změnou č. 1.

Nové rozvojové lokality změna č. 2 nenavrhje. Vybrané plochy zahrad v zastavěném území v ploše s RZV Bydlení a zahrady (BZ) bylo dle regulativů této plochy možné zastavět i v platném územním plánu, proto se jako nové zábery ZPF nevyhodnocují.

### m.1.1 Tabulky předpokládaných záborů ZPF

Tabulka 9: Tabulka záborů zemědělského půdního fondu

| ozn. plochy                     | navržené využití | souhrn výměry záboru (ha) | výměra záboru podle tříd ochrany (ha) |                   |                    |                   |                  | informace o existenci závlah | informace o existenci odvodnění |
|---------------------------------|------------------|---------------------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|------------------|------------------------------|---------------------------------|
|                                 |                  |                           | I. třída ochrany                      | II. třída ochrany | III. třída ochrany | IV. třída ochrany | V. třída ochrany |                              |                                 |
| PLOCHY BYDLENÍ                  |                  |                           |                                       |                   |                    |                   |                  |                              |                                 |
| Z.1                             | BU               | 0,059148                  | 0                                     | 0                 | 0,059148           | 0                 | 0                | ne                           | ne                              |
| Z.2                             | BU               | 0,202955                  | 0                                     | 0                 | 0,202955           | 0                 | 0                | ne                           | ne                              |
| Z.3                             | BU               | 0,275983                  | 0                                     | 0                 | 0,275983           | 0                 | 0                | ne                           | ne                              |
| Z.4                             | BU               | 0,085214                  | 0                                     | 0                 | 0,085214           | 0                 | 0                | ne                           | ne                              |
| Z.5                             | BU               | 1,00761                   | 0                                     | 0                 | 1,00761            | 0                 | 0                | ne                           | ne                              |
| Z.6                             | BU               | 0,476347                  | 0,476324                              | 0,000023          | 0                  | 0                 | 0                | ne                           | ne                              |
| Z.7                             | BU               | 0,331537                  | 0,12899                               | 0,202544          | 0                  | 0                 | 0                | ne                           | ne                              |
| Z.8                             | BU               | 0,731603                  | 0,731603                              | 0                 | 0                  | 0                 | 0                | ne                           | ne                              |
| Z.9                             | BU               | 0,127413                  | 0,127413                              | 0                 | 0                  | 0                 | 0                | ne                           | ne                              |
| Z.10                            | BU               | 0,152187                  | 0,152187                              | 0                 | 0                  | 0                 | 0                | ne                           | ne                              |
| Z.11                            | BU               | 1,240118                  | 0                                     | 0                 | 1,240118           | 0                 | 0                | ne                           | ne                              |
| Z.12                            | BU               | 0,36883                   | 0,052552                              | 0                 | 0                  | 0                 | 0,316278         | ne                           | ne                              |
| Z.13                            | BU               | 0,328837                  | 0                                     | 0,274348          | 0,054489           | 0                 | 0                | ne                           | ne                              |
| Z.13                            | BU               | 0,047261                  | 0                                     | 0                 | 0,047261           | 0,0216060         | 0                | ne                           | ne                              |
| Z.14                            |                  | 1,04274                   | 0                                     | 0                 | 1,04274            | 0                 | 0                | ne                           | ne                              |
| Σ                               |                  | 6,4744255                 | 1,665737                              | 0,476892          | 3,993912           | 0,021607          | 0,316278         |                              |                                 |
| PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ      |                  |                           |                                       |                   |                    |                   |                  |                              |                                 |
| Z.15                            | OS               | 0,174402                  | 0,174402                              | 0                 | 0                  | 0                 | 0                | ne                           | ne                              |
| Σ                               |                  | 0,174402                  | 0,174402                              | 0                 | 0                  | 0                 | 0                |                              |                                 |
| PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ   |                  |                           |                                       |                   |                    |                   |                  |                              |                                 |
| Z.16                            | PU               | 0,328817                  | 0,005742                              | 0                 | 0,323075           | 0                 | 0                | ne                           | ne                              |
| Z.17                            | PU               | 0,050348                  | 0                                     | 0,009565          | 0,040783           | 0                 | 0                | ne                           | ne                              |
| Z.18                            | PU               | 0,081771                  | 0,081771                              | 0                 | 0                  | 0                 | 0                | ne                           | ne                              |
| Z.19                            | PU               | 0,050081                  | 0,050081                              | 0                 | 0                  | 0                 | 0                | ne                           | ne                              |
| Z.20                            | PU               | 0,041317                  | 0                                     | 0                 | 0,028977           | 0,01234           | 0                | ne                           | ne                              |
| Z.21                            | PU               | 0,113694                  | 0                                     | 0                 | 0,099234           | 0,01446           | 0                | ne                           | ne                              |
| Σ                               |                  | 0,727221                  | 0,194606                              | 0,013746          | 0,492069           | 0,0268            | 0                |                              |                                 |
| PLOCHY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY  |                  |                           |                                       |                   |                    |                   |                  |                              |                                 |
| Z.22                            | DS               | 0,96515                   | 0                                     | 0                 | 0                  | 0,96515           | 0                | ne                           | ne                              |
| Z.23                            | DS               | 13,342274                 | 7,30211                               | 0,440247          | 4,07166            | 0,022807          | 1,50545          | ne                           | ne                              |
| Σ                               |                  | 14,307424                 | 7,30211                               | 0,440247          | 4,07166            | 0,987957          | 11,50545         |                              |                                 |
| PLOCHY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY |                  |                           |                                       |                   |                    |                   |                  |                              |                                 |
| Z.24                            | TU               | 0,002063                  | 0                                     | 0                 | 0,002063           | 0                 | 0                | ne                           | ne                              |
| Z.25                            | TU               | 0,079954                  | 0                                     | 0                 | 0,069035           | 0,010919          | 0                | ne                           | ne                              |
| Z.25                            | TU               | 0,025931                  | 0                                     | 0                 | 0,00326            | 0,022614          | 0,000057         | ne                           | ne                              |
| Σ                               |                  | 0,12078                   | 0                                     | 0                 | 0,08719            | 0,033533          | 0,000057         |                              |                                 |
| PLOCHY PŘÍRODNÍ                 |                  |                           |                                       |                   |                    |                   |                  |                              |                                 |
| K.1                             | NU               | 0,661576                  | 0                                     | 0,01288           | 0,323736           | 0,001426          | 0,323534         | ne                           | ne                              |
| K.2                             | NU               | 0,389537                  | 0,312436                              | 0,077101          | 0                  | 0                 | 0                | ne                           | ne                              |

|                     |    |                   |                 |                 |                 |                 |                 |    |    |
|---------------------|----|-------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----|----|
| K.3                 | NU | 0,199971          | 0               | 0,031007        | 0,168964        | 0               | 0               | ne | ne |
| K.4                 | NU | 0,332664          | 0               | 0,332664        | 0               | 0               | 0               | ne | ne |
| K.5                 | NU | 0,3059223         | 0               | 0,21228         | 0               | 0,093641        | 0               | ne | ne |
| K.6                 | NU | 0,265273          | 0               | 0,324476        | 0               | 0,003387        | 0               | ne | ne |
| K.7                 | NU | 0,265273          | 0               | 0,12519         | 0               | 0,132724        | 0,007359        | ne | ne |
| K.8                 | NU | 0,153043          | 0               | 0               | 0               | 0               | 0,153043        | ne | ne |
| K.9                 | NU | 0,177325          | 0               | 0               | 0               | 0               | 0,177325        | ne | ne |
| K.10                | NU | 0,041905          | 0               | 0               | 0               | 0,041905        | 0               | ne | ne |
| $\Sigma$            |    | 2,861502          | 0,312436        | 1,166262        | 0,4927          | 0,228843        | 0,661261        |    |    |
| <b>ZÁBOR CELKEM</b> |    | <b>24, 657546</b> | <b>9,649291</b> | <b>2,097147</b> | <b>9,137531</b> | <b>1,298739</b> | <b>2,483046</b> |    |    |

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

Změna č. 2 se týká pozemků, které leží mimo pozemky náležící do PUPFL.

**n)**     **Vyhodnocení připomínek, včetně jeho odůvodnění**

*Bude doplněno po veřejném projednání.*

**B1**            **Koordinální výkres**  
**B3**            **Výkres předpokládaných záborů ZPF**

**1 : 5000**  
**1 : 5000**

## PŘÍLOHA 1: Seznam obrázků

|                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------|----|
| Obrázek 1: Výřez z koordinačního výkresu ZÚR .....              | 20 |
| Obrázek 2: Rozdělení prvků regulačního plánu v plochách BU..... | 33 |

## PŘÍLOHA 2: Seznam tabulek

|                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------|----|
| Tabulka 1: Veřejně prospěšné stavby.....                    | 8  |
| Tabulka 2: Veřejně prospěšná opatření.....                  | 9  |
| Tabulka 3: Plocha územní rezervy .....                      | 9  |
| Tabulka 4: Plochy s podmínkou zpracování územní studie..... | 9  |
| Tabulka 5: Plochy s podmínkou zpracování územní studie..... | 30 |
| Tabulka 6: Plocha územní rezervy .....                      | 31 |
| Tabulka 7: Veřejně prospěšné stavy .....                    | 31 |
| Tabulka 8: Veřejně prospěšná opatření.....                  | 32 |
| Tabulka 9: Tabulka záborů zemědělského půdního fondu .....  | 36 |

## PŘÍLOHA 3: Seznam použitých zkratk

|        |                                             |
|--------|---------------------------------------------|
| BJ     | bytová jednotka                             |
| BPEJ   | bonitované půdně ekologické jednotky        |
| ČOV    | čistírna odpadních vod                      |
| ČSÚ    | Český statistický úřad                      |
| ČSN    | česká technická norma                       |
| k.ú.   | katastrální území                           |
| KÚ     | krajský úřad                                |
| LBC    | lokální biocentrum                          |
| LBK    | lokální biokoridor                          |
| MO     | ministerstvo obrany                         |
| MŽP    | ministerstvo životního prostředí            |
| MMR    | ministerstvo pro místní rozvoj              |
| NRBK   | nadregionální biokoridor                    |
| NSZ    | nový stavební zákon                         |
| OP     | ochranné pásmo                              |
| ORP    | obec s rozšířenou působností                |
| SK     | Středočeský kraj                            |
| PRVK   | plán rozvoje vodovodů a kanalizací          |
| PUPFL  | pozemky určené k plnění funkcí lesa         |
| PÚR ČR | Politika územního rozvoje České republiky   |
| RBK    | regionální biokoridor                       |
| RBC    | regionální biocentrum                       |
| RD     | rodinný dům                                 |
| RZV    | rozdílným způsobem využití (plochy s RZV)   |
| TTP    | trvalý travní porost                        |
| ÚAN    | území s archeologickými nálezy              |
| ÚAP    | územně analytické podklady                  |
| ÚP     | územní plán                                 |
| ÚPD    | územně plánovací dokumentace                |
| ÚSES   | územní systém ekologické stability          |
| VKP    | významný krajinný prvek                     |
| VN     | vysoké napětí                               |
| VPO    | veřejně prospěšná opatření                  |
| VPS    | veřejně prospěšné stavby                    |
| VVN    | velmi vysoké napětí                         |
| ZPF    | zemědělský půdní fond                       |
| ZÚR SK | zásady územního rozvoje Středočeského kraje |

## PŘÍLOHA 4

## Protokol o kontrole nástrojem ETL

Průběžná kontrola byla provedena k datu 19.6.2025.

### Detaily kontrol:

- Kontrola struktury a názvů souborů:

| Kategorie | Kód  | Zpráva                                                                 |
|-----------|------|------------------------------------------------------------------------|
| Informace | 1041 | Adresářová struktura je v souladu s Vyhláškou.                         |
| Informace | 1042 | Kontrola přítomnosti povinných souborů proběhla bez chyb.              |
| Informace | 1043 | Kontrola přítomnosti nepovinných souborů proběhla bez chyb a varování. |
| Informace | 1044 | Kontrola přítomnosti nepovolených souborů proběhla bez chyb.           |
| Informace | 1045 | Kontrola názvosloví souborů proběhla bez chyb.                         |
| Informace | 1046 | Kontrola přidružených souborů proběhla bez chyb.                       |

- Kontrola metadat : Validace nebyla vykonána z důvodu požadované částečné validace.
- Kontrola vektorových údajů

### Souhrn částečných kontrol:

|     |                                                   |                               |
|-----|---------------------------------------------------|-------------------------------|
| A - | Kontrola přítomnosti standardních atributů:       | <b>Bez chyb, s varováními</b> |
| B - | Kontrola povolených hodnot standardních atributů: | <b>Bez chyb</b>               |
| C - | Kontrola souřadnicového systému:                  | <b>Bez chyb</b>               |
| D - | Kontrola polohových vztahů mezi vrstvami:         | <b>Bez chyb, s varováními</b> |
| E - | Kontrola topologie a čistoty dat:                 | <b>Bez chyb, s varováními</b> |

**Celková kontrola včetně protokolu bude doplněna před vydáním Změny č. 2 ÚP Dobročovice.**

**(3) Srovnávací text s vyznačením změn ve výrokové části  
územního plánu**