

POZNÁMKA: V následujícím textu jsou vyznačeny změny v textové části územního plánu, které se změnou č. 2 upravují. **Červeně zvýrazněný text** se změnou doplňuje a **fialově přeškrtnutý text** se změnou č. 2 ruší.

OBSAH:

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

6.2.7	Technická infrastruktura všeobecná (TI) (TU)	11
6.2.8	Smišené výrobní plochy (SV)	11
6.2.9	Výroba drobná a služby (VD)	12
6.2.10	Vodní a vodních toků vodohospodářské plochy (VH) (WT)	12
6.2.11	Zemědělské plochy všeobecné (ZE) (AU)	12
6.2.12	Lesní všeobecné plochy (LE) (LU)	13
6.2.13	Přírodní plochy všeobecné (PP) (NU)	13
6.2.14	Smišené plochy nezastavěného území všeobecné (SA) (MU)	13
7.	Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit	14
7.1	Veřejně prospěšné stavby	14
7.2	Veřejně prospěšná opatření	15
	Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo	15
	Veřejně prospěšné stavby	15
	Veřejná prostranství	16
8.	Stanovení kompenzačních opatření	16
9.	Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření	16
10.	Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie	16
11.	Rozsah dokumentace úplného znění ÚP tj. údaj o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části	17
12.	vymezení definic pojmů	17

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

1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- ~~V území je stanovena tzv. hranice zastavěného území (ZÚ) dle definice v § 58 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).~~
- Průběh hranice je zobrazen ve výkrese č. A1. Výkres základního členění území.
- ~~Hranice zastavěného území byla vymezena k 1. 1. 2018. Zastavěné území je aktualizováno k datu 6. 6. 2025 nad katastrální mapou platnou ke dni 6. 6. 2025 (k.ú. Dobročovice).~~

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

2.1 Koncepce rozvoje území

- Koncepce rozvoje území se opírá o komplexní využití potenciálu území, chrání přírodní a kulturní hodnoty a posiluje význam urbanistického i společenského těžiště v centrální části zastavěného území; zároveň posiluje potenciál rozvojových ploch pro bydlení v příhodných životních a přírodních podmínkách.
- Základem koncepce je důsledné oddělení zastavěného území a zastavitelných ploch od ploch nezastavěných (plochy krajiny).
- Základem zastavěného území je stávající jádro obce, zastavitelné plochy na něj navazují tak, že budoucí zástavba obce bude tvořit ucelené území.
- Samostatné plochy zástavby v severní části správního území jsou stabilizované, územní rozvoj se nenavrhuje.
- ~~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~~

2.2 Ochrana hodnot území

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

2.2.1 Ochrana historických a architektonických hodnot

- Mezi historické a architektonické hodnoty je třeba zařadit nejen stavby a objekty, které používají ochranu jako nemovité kulturní památky, ale rovněž další stavby a objekty, které jsou dokladem historického vývoje obce a jednotlivé zachovalé historické stavby:
 - Urbanistickou hodnotou je poměrně zachovalá návěsní okrouhlice kolem rozlehlého rybníka, která je dokladem patrně již středověkého založení.
 - Kamenný dvouobloukový mostek na cestě severozápadním směrem, na potoce Výmola. Příklad historické technické památky.
 - Dvoupodlažní školní budova v neoklasicistním stylu z konce 19. stol.
 - Památník u kaple sv. Isidora.
- Ochranu objektu školy je třeba realizovat formou vhodného využití, které je slučitelné s významem stavby, tj. jako obytné stavby nebo jako občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury. Mostek a památník je třeba chránit před zničením (odstraněním).

2.2.2 Ochrana přírodních hodnot

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

2.3 Plochy dle způsobu využití a dle významu

2.3.1 Plochy s rozdílným způsobem využití

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

1. Bydlení rodinné	(BR)
2. Bydlení a zahrady	(BZ)
3. Občanské vybavení	(OV)

4. Občanské vybavení sport	(OS)
5. Veřejná prostranství	(VP)
6. Dopravní infrastruktura silnice	(DS)
7. Technická infrastruktura	(TI)
8. Smíšené výrobní plochy	(SV)
9. Vodní a vodohospodářské plochy	(VH)
10. Zemědělské plochy	(ZE)
11. Lesní plochy	(LE)
12. Přírodní plochy	(PP)
13. Smíšené plochy nezastavěného území	(SN)
1. Bydlení všeobecné	(BU)
2. Občanské vybavení veřejné	(OV)
3. Občanské vybavení – sport	(OS)
4. Veřejná prostranství všeobecná	(PU)
5. Zeleň – zahrady a sady	(ZZ)
6. Zeleň sídelní ostatní	(ZS)
7. Doprava silniční	(DS)
8. Technická infrastruktura všeobecná	(TU)
9. Výroba drobná a služby	(VD)
10. Vodní a vodních toků	(WT)
11. Zemědělské všeobecné	(AU)
12. Lesní všeobecné	(LU)
13. Přírodní všeobecné	(NU)
14. Smíšené nezastavěného území všeobecné	(MU)

- Plochy jsou v grafické části rozlišeny barvou plochy s kódy.

2.3.2 Plochy dle významu

- Při zpracování územního plánu Dobručovice byly použity následující plochy dle významu, znázorněné ve výkrese č. A2. Hlavní výkres – **urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny**, v měřítku 1 : 5 000:
 - stabilizované plochy – plochy, kde se navrhované využití shoduje se stávajícím využitím,
 - návrhové plochy – plochy, kde se navrhované využití neshoduje se stávajícím využitím; zahrnují:
 - zastavitelné plochy,
 - plochy **změny** v krajině s **navrženou změnou využití**,
 - plochy územních rezerv.
- Plochy jsou značeny v grafické části:
 - stabilizované plochy – plně,
 - zastavitelné plochy – dvojšrafovaně (kostkovaně) – **úhlopříčně vodorovně + svisle**,
 - plochy v krajině s navrženou změnou využití – dvojšrafovaně (kostkovaně) vodorovně + svisle,
 - plochy územních rezerv – obalovou čarou **čárkovaně**.

3. URBANISTICKÁ KONCEPCE

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

3.1 Základní urbanistická koncepce

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

3.2 Plochy stabilizované

- Využití těchto ploch bude v budoucnu shodné se současným využitím s možností zahušťování zástavby v místech, kde to umožní Podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.
- Stávající sídelní zeleň je vymezena plochami, zařazenými do Veřejných prostranství **všeobecných (PU) (VP)**, po odečtení ploch komunikací, zobrazených ve výkrese č. A3a. Veřejná infrastruktura – dopravní infrastruktura.
- Smíšené plochy nezastavěného území **(MU) (SN)** v **zastavěném území** jsou určeny pro zeleň přírodního charakteru, nejsou určeny k zástavbě, ani pro veřejná prostranství.

3.3 Zastavitelné plochy

~~Bydlení rodinné (BR)~~

Bydlení všeobecné (BU)

- ~~BR-1 Z.2:~~ Plocha pro zástavbu proluk v lokalitě probíhající výstavby. Přístup ze ~~stávající z navržené~~ komunikace ~~na ploše VP-1~~
- ~~BR-3 Z.12 a BR-4 Z.9, Z.10:~~ Plochy proluk v zastavěném území. Přístup ze stávající silniční komunikace a navržená komunikace na ploše ~~VP-5 Z.19~~.
- ~~BR-2 Z.1, Z.3, Z.4, Z.5 BR-5 Z.6, Z.7, Z.8, BR-6 Z.11:~~ Přístup ze stávajících a navržených veřejných prostranství ~~VP-1, VP-2, VP-4, VP-5 Z.7, Z.8, Z.11, Z.14, Z.16, Z.17, Z.18, Z.19, Z.20, Z.21~~
- ~~BR-7 Z.5 a BR-8: Z.13~~ Plochy na zahradách v zastavěném území, propojené s komunikací plochami zahrad ~~BZ-1 a BZ-2,~~ které jsou umístěny v ochranných pásmech technické infrastruktury, proto na těchto zahradách nesmí docházet ke stavebním či jiným činnostem, které by byly v rozporu s pravidly danými existencí ochranného pásma. ~~BR-7 Z.14~~ má přístup ze stávající silniční komunikace a ~~navržené komunikace na ploše VP-3;~~ ~~BR-8 Z.14, Z.21, Z.13~~ má přístup ze stávající komunikace.

~~Bydlení a zahrady (BZ)~~

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

Občanské vybavení – sport (OS)

- Nová plocha ~~OS-1 Z.15~~ je navržena pro výstavbu hřiště.

Veřejná prostranství (VP) všeobecná (PU)

- Veřejná prostranství jsou navržena jako plochy pro obsluhu nových obytných ploch, **technické infrastruktury**, určené pro umístění místních komunikací, příp. zeleně. Jedná se o plochy:
 - ~~VP-1–Z.16., Z.17,~~ pro plochy BR-1 a BR-2
 - ~~VP-2~~ pro plochu BR-6
 - ~~VP-3 Z.14, Z.21,~~ pro plochy BR-7 a BZ-1
 - ~~VP-4 Z.18,~~ pro plochu BR-5
 - ~~VP-5 Z.19~~ – pro plochu BR-4 a OS-1
 - ~~VP-7 Z.20~~ – plocha pro komunikaci pro čišťnu odpadních vod

~~Dopravní infrastruktura – silnice (DS)~~

Doprava silniční (DS)

- Zahrnuje plochu ~~DS-1 Z.22, Z.23~~ pro umístění přeložky silnice I/12, včetně doprovodných staveb (doprovodná komunikace, křižovatky, retenční nádrže dešťové vody, inženýrské sítě).

~~Technická infrastruktura (TI)~~

Technická infrastruktura všeobecná (TU)

- Nové plochy jsou navrhovány pro nové trafostanice (~~TI-3 Z.24 a TI-4~~) a pro čišťnu odpadních vod (~~TI-5 Z.25~~).

3.4 Územní rezervy

~~Bydlení rodinné (BR)~~

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

4. VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA

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

4.1 Dopravní infrastruktura

4.1.1 Pozemní komunikace

- Zásady uspořádání dopravní infrastruktury jsou vyjádřeny ve výkrese č. A3a. Veřejná infrastruktura – dopravní infrastruktura, v měřítku 1 : 5000. K výstavbě se určují tyto stavby k doplnění potřeb území:
 - ~~dopravní infrastruktura – silnice DS-1~~ **Doprava silniční (DS): Z.22 a Z.23:** přeložka silnice I/12 v kategorii S 24,5/80, včetně doprovodných staveb (doprovodná komunikace, retenční nádrže

- s příjezdovými cestami, mimoúrovňové křížení s polní cestou – částečná přeložka polní cesty, přemostění toků a komunikací),
 - ~~plocha DS 1 je doprovázena vymezeným koridorem dopravní infrastruktury DS 101 v rozsahu budoucího ochranného pásma s rozšířením dle grafické části, zpřesňujícím koridor pro umístění stavby D021 – silnice I/12: úsek Běchovice – Úvaly vymezený v ZÚR SK; v rámci koridoru je možná změna umístění silnice a souvisejících staveb a zařízení bez nutnosti změny ÚP,~~
 - komunikace místní KM 1 až KM 5, KM 7 pro obsluhu území,
 - komunikace účelové KU 1 až KU 9 pro zprůchodnění krajiny.
- Nastane-li u nové zástavby potřeba provádět opatření k odstranění negativních vlivů ze stávajícího silničního provozu na pozemních komunikacích, budou je provádět vlastníci nemovitostí svým nákladem.

4.1.2 Navržená ochranná pásma dopravní infrastruktury

- Z koncepce řešení území vyplývají následující navržená ochranná pásma dopravní infrastruktury:
 - ochranné pásmo návrhové komunikace I. třídy 50 m od osy

4.2 Technická infrastruktura

4.2.1 Vodní hospodářství

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

Vodní toky a vodní nádrže

- Bude provedena revitalizace potoků za účelem zlepšení odtokových poměrů (údržba břehových porostů).
- Bude provedeno posouzení a rekonstrukce bezpečnostního přepadu návesního rybníka pro bezpečné převedení velkých vod a posouzení propustku pod komunikací při nátoku do návesního rybníka na průtok velkých vod.

Zásobování pitnou vodou

- Bude zachováno, zásobování nové výstavby bude řešeno ze stávajícího vodovodu.
- Navrhovaná zástavba v plochách pro bydlení **BR 1 až BR 8** bude napojena novými vodovodními řadami na stávající síť a zokruhována.

Dešťová kanalizace

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

Kanalizace a čištění odpadních vod

- Bude vybudována splašková kanalizace v celé obci, splaškové vody z východní části obce budou svedeny do stávající čerpací stanice, odkud budou splašky čerpány výtlačným řadem do západní části do gravitační kanalizace, zakončené čistírnou odpadních vod (**TI 5 Z.25**).

4.2.2 Energetika a spoje

- Zásady uspořádání technického vybavení v oblasti energetiky a spojů jsou vyjádřeny ve výkrese č. **A3c. Veřejná infrastruktura – technická infrastruktura 2 (energetika a spoje)**, **A3b. Koncepce technické infrastruktury** v měřítku 1 : 5000.

Vytápění

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

Zásobování plynem

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

Zásobování elektrickou energií

- TS Dobročovice obec bude posílena o druhé distribuční trafo 250 kVA.
- Zástavba na plochách **BR 5 a BR 6 Z.6, Z.7, Z.8 a Z.11** bude napojena na novou kabelovou TS 160 kVA (TS1N; **TI 4**), která bude připojena kabelovým svodem 22 kV od TS Obec.
- Zástavba na ploše **BR 7 Z.14** a část stávající zástavby východní části obce bude napojena na novou TS 2N (**TI 3 Z.24**) na přípoje z kmenového vedení 22 kV Běchovice – Úvaly.
- Ostatní** zástavba na plochách **BR 1, BR 2, BR 3, BR 4 a BR 8** bude napojena ze stávajících distribučních TS v obci.

- V lokalitách nové zástavby bude provedena kabelizace sekundární sítě NN.

Telekomunikace

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

4.2.3 Nakládání s odpady

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

4.2.4 Navržená ochranná pásma technické infrastruktury

- Z koncepce řešení území vyplývají následující navržená ochranná pásma technické infrastruktury:
 - ochranné pásmo návrhového vedení VN 22 kV 7 m od krajního vodiče
 - ochranné pásmo návrhových trafostanic 20 m
 - ochranné pásmo návrhového plynovodu STL 1 m v zastavěném území
 - ochranné pásmo návrhového sdělovacího kabelu 1,5 m

4.3 Občanské vybavení charakteru veřejné infrastruktury

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

4.4 Veřejná prostranství

- Zásady uspořádání veřejných prostranství jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres —urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny, v měřítku 1 : 5 000.
- Mezi plochy veřejných prostranství jsou zařazeny stabilizované plochy veřejně přístupných komunikací a plochy zeleně.
- Navržena jsou tato veřejná prostranství **Z.16, Z.17, Z.18, Z.19, Z.20, Z.21**
 - VP 1 — veřejné prostranství k ploše BR 1, BR 2,
 - VP 2 — veřejné prostranství k ploše BR 6,
 - VP 3 — veřejné prostranství k ploše BR 7 a BZ 1,
 - VP 4 — veřejné prostranství k ploše BR 5,
 - VP 5 — veřejné prostranství k ploše BR 4 a OS 1,
 - VP 7 — veřejné prostranství pro komunikaci pro čistírnu odpadních vod TI 5.

5. KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY

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

5.1 Základní koncepce uspořádání krajiny

- Krajina území Dobročovic je intenzivně zemědělsky využívána s převahou ploch orné půdy.
- Výjimkou jsou plochy vodních toků – Výmola, Dobročovický potok a potok od Třebohostic – a navazující plochy krajinné zeleně.
- Základní charakter krajiny zůstane zachován, do budoucna bude podporováno zvyšování podílu zeleně v krajině (meze, remízky apod.), stávající prvky zeleně budou zachovány.
- V krajině budou zřízeny plochy pro územní systém ekologické stability (**SN 1 až SN 4**) **K.1 až K.10**.
- V krajině budou realizovány účelové komunikace pro zlepšení průchodnosti krajiny (KU 1 až KU 9).
- V krajině nejsou vymezeny plochy pro těžbu ani plochy pro rekreaci.

5.2 Územní systém ekologické stability

- Prvky územního systému ekologické stability jsou vyjádřeny ve výkrese č. A2. Hlavní výkres —urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny, v měřítku 1 : 5 000.
- V území jsou vymezeny tyto prvky ÚSES:

Nadregionální biocentra a biokoridory

- NRBC 5 Vidrholec; výměra 4,25 ha v řeš. území
- NRBK K66 Voděradské bučiny – Vidrholec s osou mezofilní hájovou
- Celé území obce Dobročovice leží v ochranné zóně tohoto nadregionálního biokoridoru.

Lokální biocentra

LBC 2 Na ladech

- Vymezení: Území kolem toku Výmoly a její údolní nivy s břehovými porosty.
- Návrh opatření: podpora dřevinné složky břehových porostů a mimolesní zeleně, zamezit intenzifikaci využívání lučních porostů a nitrifikaci z okolních pozemků.

LBC 9 Břehové porosty Dobročovického potoka

- Vymezení: Břehové porosty Dobročovického potoka jižně od Dobročovic.
- Návrh opatření: posílení stromové složky porostů.

LBC 33 Údolí Výmoly

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

Lokální biokoridory

LBK 5 Údolí a břehové porosty Dobročovického potoka

- Vymezení: Břehové porosty a údolní polohy kolem Dobročovického potoka severně od Dobročovic až po jeho ústí do Výmoly. Strmá zalesněná stráň.
- Návrh opatření: udržení přírodě blízkých porostů extenzivně obhospodařovaných luk; podporovat a doplňovat břehové porosty v přirozené dřevinné skladbě; nedopustit nitrifikaci v důsledku nadměrného hnojení okolních pozemků, omezení devastace z okolních ploch; zatravnění doposud orané půdy; podpora lučního společenstva na úkor rozšiřující se olše a zachování dubů.

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

- Vymezení: Biokoridor navržený na ZPF, zčásti využívá stávajících interakčních prvků (meze); s funkcí příčného propojení mezi biokoridory Výmoly, Dobročovického potoka a Škvoreckého potoka.
- Návrh opatření: založit porosty podle geobiocenologické typizace.

5.3 Plochy stabilizované

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

5.4 Plochy ~~změn~~ v krajině ~~s navrženou změnou využití~~

- Nové plochy **změn** v krajině byly vymezeny jako **Plochy přírodní (NU)** ~~Smíšené plochy nezastavěného území (SN)~~; jedná se o plochy pro realizaci **nefunkčních částí** prvků ÚSES **K.1 – K.10**
 - ~~SN 1 – ÚSES sever – NRBC5, LBC 33,~~
 - ~~SN 2 a SN 3 – ÚSES jih – LBK 36,~~
 - ~~SN 4 – ÚSES jih – LBK 36, LBC 9.~~

6. PODMÍNKY PRO VYUŽITÍ A PROSTOROVÉ USPOŘÁDÁNÍ VYMEZENÝCH PLOCH S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

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

6.1 Společná ustanovení

- V území řešeném územním plánem Dobručovice je možno umísťovat stavby a zařízení, povolovat jejich změny, změny jejich využívání a rozhodovat o změnách ve využití území ve smyslu stavebního zákona jen v souladu s následujícími ustanoveními.
- Území je členěno na plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou vyznačené ve výkrese č. A2. Hlavní výkres – ~~urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny~~, v měřítku 1 : 5 000. Označení ploch zkratkami v textu dokumentace územního plánu odpovídá značení ve výkrese.
- Pro každý druh plochy s rozdílným způsobem využití je stanoveno hlavní, přípustné, nepřípustné, případně podmíněně přípustné využití a pravidla pro uspořádání území.
- Vymezenému využití ploch musí odpovídat účel umísťovaných a povolovaných staveb, příp. jejich změn. Změny v území, které vymezené škále přípustných nebo podmíněně přípustných využití neodpovídají, jsou nežádoucí. Stávající objekty jsou ponechány na dožití, rozvoj se nepřipouští, je možné při současném využití provádět pouze udržovací práce.
- Nové stavby, které vymezenému využití neodpovídají, jsou nepřípustné.
- **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. Převažujícím veřejným zájmem je zde ochrana ZPF, lesa a krajiny.**

Intenzita využití pozemků:

- Pravidla pro uspořádání území určují limitní hodnoty pro rozdělení ploch do tří složek: max. zastavěná plocha, min. plocha zeleně a případný zbytek tvoří zpevněné plochy.
 - zastavěná plocha pozemku – ve smyslu § 2, ~~odst. (7) stavebního zákona~~, §13 odst. (o) stavebního zákona
 - plocha zeleně – podíl ploch veřejné zeleně, vyhrazené zeleně, zahrad, sadů a ploch TTP v rámci oplocení plochy k celkové ploše pozemku,
 - zpevněné plochy – plochy komunikací a chodníků, parkovišť, manipulační plochy, sportovní plochy (bez budov) apod.; do zpevněných ploch se pro účely ÚP započítávají i plochy zatravněvacích tvárníc a plochy mobilní zeleně umístěné na zpevněné ploše.

6.2 Ustanovení pro jednotlivé druhy ploch

6.2.1 ~~Bydlení rodinné (BR)~~ Bydlení všeobecné (BU) s prvky regulačního plánu

Hlavní využití:

- Bydlení v rodinných domech.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- bydlení v rodinných domech
- objekty rodinné rekreace
- zařízení školská, zdravotnická, sociální a církevní
- sportovní stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hřiště na volejbal, dětská hřiště)
- stavby pro přechodné ubytování
- stavby pro veřejné stravování
- stavby pro maloobchod
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná, apod.)
- zahrady

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

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

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- **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 m²** (platí pro stávající stavební pozemky bez změny hranic nebo pozemky vzniklé sloučením stávajících pozemků)
 - **650 m²** (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 m²** pro rodinný dům o jedné bytové jednotce;
 - **900 m²** 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 min. **3** parkovací stání
- Nová výstavba:
 - Min. výměra parcely: 1000 m², u plochy BR 2 a BR 5 – 800 m².
 - Max. zastavěná plocha pozemku: 40 %; zastavěná plocha rodinných domů nepřesahuje 150 m².
 - Min. plocha zeleně: 40 %;
 - Max. výška zástavby: 2 NP + podkroví
- Provozovny podnikatelské činnosti mohou být umístěny 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 plochý 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 m²

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 m²

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 a 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 prostranstvích může výška oplocení činit max. 150 cm, přičemž nad výšku 100 cm musí být oplocení transparentní (průhledné)

6.2.2 Bydlení a zahrady (BZ) Zeleň – zahrady a sady (ZZ)

Hlavní využití:

- Zemědělský půdní fond – zahrada, v zastavěném území.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší

- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná, apod.)
- zahrady
- stavby pro obsluhu plochy (přístřešky pro nářadí apod.)

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby:

- u pozemků v zastavěném území, které splňují podmínky – pozemek musí mít min. velikost pro rodinný dům, musí mít zajištěn přístup a napojení na inženýrské sítě a nesmí být omezen nepřekročitelnými limity využití území – se povoluje výstavba staveb pro bydlení – činnosti a stavby na pozemku se pak řídí ustanovením pro plochy Bydlení rodinné (BR)
- Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.

Pravidla pro uspořádání území:

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

6.2.3 Občanské vybavení *veřejné* (OV)

Hlavní využití:

- Občanské vybavení.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

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

Podmínečně přípustné využití území, činnosti a stavby

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

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- Jiné než přípustné a podmíněně přípustné činnosti a stavby.

Pravidla pro uspořádání území:

- Max. zastavěná plocha pozemku: 50 %; min. plocha zeleně: 30 %
- Max. výška zástavby: 2 NP + podkroví

6.2.4 Občanské vybavení – sport (OS)

Hlavní využití:

- Sportovní plochy a zařízení.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- sportovní stavby a zařízení
- stavby a zařízení pro obsluhu plochy (např. hygienické zařízení, šatny apod.)
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- podnikatelská činnost, související se sportovní činností (prodej občerstvení apod.)
- odstavná a parkovací stání
- komunikace účelové, pěší a cyklistické
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná apod.)

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Pravidla pro uspořádání území:

- Min. plocha zeleně: 20 %
- Max. výška zástavby: 1 NP + podkroví

6.2.5 Veřejná prostranství ~~všeobecná (VP)~~ (PU)

Hlavní využití:

- Plochy veřejných prostranství.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

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

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- Jiné než přípustné činnosti území.

Pravidla pro uspořádání území:

- Max. výška zástavby: 1 NP + podkroví
- Komunikace místní: obousměrné se navrhuje v kategorii min. MO 8/40, doporučuje se MO 12/40; jednosměrné MO 7/30.

6.2.6 ~~Dopravní infrastruktura – silnice~~ Doprava silniční (DS)

Hlavní využití:

- Pozemní komunikace – silnice.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

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

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- Jiné než přípustné činnosti území.

6.2.7 Technická infrastruktura ~~všeobecná (TI)~~ (TU)

Hlavní využití:

- Zařízení technické infrastruktury.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

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

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- Jiné než přípustné činnosti území.

Pravidla pro uspořádání území:

- Max. zastavěná plocha pozemku: 30 %.
- Max. výška zástavby: 1 NP + podkroví; výška objektů (kromě vodojemu) max. 5 m.

6.2.8 ~~Smíšené výrobní plochy (SV)~~

Hlavní využití:

- Výroba podstatně neobtěžující své okolí.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- nerušící výroba – lehký průmysl, řemeslné dílny a opravy, apod.
- sklady a skladovací plochy
- podnikatelská činnost (služby, stavebnictví apod.)
- administrativní, provozní a skladové budovy pro obsluhu plochy
- objekty integrovaného záchranného systému – hasičský záchranný sbor, policie
- stavby pro maloobchod

- čerpací stanice pohonných hmot
- odstavná a parkovací stání
- komunikace místní, účelové a pěší
- sítě a zařízení technické infrastruktury
- zeleň (veřejná, ochranná, apod.)
- zahradnictví

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- Jiné než přípustné činnosti a stavby.

Pravidla pro uspořádání území:

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

6.2.9 Výroba drobná a služby (VD)

Hlavní využití:

- Výroba drobného charakteru

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- nerušící výroba – lehký průmysl, řemeslné dílny a opravy, 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.

6.2.10 Vodní a vodních toků vodohospodářské plochy (VH) (WT)

Hlavní využití:

- Plochy pro vodní plochy a toky.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- vodní plochy a toky
- mokřady, přibřežní zeleň
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biocentra a biokoridory
- zemědělská produkce – chov ryb
- vodohospodářské stavby, přemostění toků
- rekreační využití vodních ploch
- sítě technické infrastruktury, pouze mimo stromové porosty; přes vodní toky vedeny nejkratším směrem

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- Jiné než přípustné činnosti území.

6.2.11 Zemědělské plochy všeobecné (ZE) (AU)

Hlavní využití:

- Zemědělský půdní fond – orná půda a trvalé travní porosty.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- zemědělská produkce
- zvláštní režim hospodaření (plochy ÚSES na trvalém travním porostu)
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)

- stavby, které jsou součástí ZPF dle § 1, odst. (3) zák. č. 334/1992 o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zák. č. 231/1999 Sb.) – např. účelové komunikace pro zemědělské účely (polní cesty); závlahová a odvodňovací zařízení; stavby určené pro obsluhu plochy
- stavby dle § 9, odst. (2) b) zák. č. 334/1992 o ochraně ZPF, ve znění pozdějších předpisů (zák. č. 231/1999 Sb.) – např. sítě technické infrastruktury: vedení vody, kanalizace, vedení VVN, VN, NN, sdělovací vedení, vedení plynu VTL, STL
- stavby dle ~~§ 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb.~~ **§ 122 zák. č. 283/2021 Sb**

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- Jiné než přípustné činnosti území.

Pravidla pro uspořádání území:

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

6.2.12 Lesní ~~všeobecné plochy (LE)~~ (LU)

Hlavní využití:

- Pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- lesní produkce (lesy hospodářské)
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biokoridory
- plochy a stavby, které jsou součástí PUPFL – plochy dle § 3, odst. (1) b) zák. č. 289/1995 Sb. o lesích, ve znění pozdějších předpisů
- stavby dle ~~§ 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb.~~ **§ 122 zák. č. 283/2021 Sb** zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické a zařízení a sítě technické infrastruktury; stavby pouze mimo stromové porosty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- Jiné než přípustné činnosti území.

Pravidla pro uspořádání území:

- Hospodaření na plochách biokoridorů podléhá režimu ÚSES.

6.2.13 Přírodní ~~plochy všeobecné (PP)~~ (NU)

Hlavní využití:

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

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

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

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- Jiné než přípustné činnosti území.

Pravidla pro uspořádání území:

- Hospodaření na plochách biocenter podléhá režimu ÚSES.

6.2.14 Smíšené ~~plochy nezastavěného území všeobecné (SN)~~ (MU)

Hlavní využití:

- Nezastavitelné polyfunkční území určené pro krajinné prostředí bez specifikace využití.

Přípustné využití území, činnosti a stavby:

- trvalé travní porosty – zemědělská produkce
- přirozené louky, příbřežní porosty, náletová zeleň, mokřady
- liniové a plošné keřové a nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště apod.)
- zeleň ploch územního systému ekologické stability – biokoridory
- výsadba porostů lesního typu
- komunikace účelové, pěší a cyklistické

- stavby dle § 18, odst. 5, zák. č. 183/2006 Sb. § 122 zák. č. 283/2021 Sb., zvláště komunikace účelové, pěší a cyklistické a zařízení a sítě technické infrastruktury; stavby pouze mimo stromové porosty

Nepřípustné využití území, činnosti a stavby:

- Jiné než přípustné činnosti území.

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

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

7.1 Veřejně prospěšné stavby

Dopravní infrastruktura

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

Technická infrastruktura

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

Tabulka 1: Veřejně prospěšné stavby

Označení	Popis	Plocha změny v krajině/ Koridor	Plánované využití
VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY			
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
VEŘEJNÉ PROSPĚŠNÉ STAVBY TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY			
VT.1	Z.24	Technická infrastruktura všeobecná (TI)	

7.2 Veřejně prospěšná opatření

— Nevymezují se.

- Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena pro založení prvků ÚSES v plochách VU.1. – VU.10.

Tabulka 2: Veřejně prospěšná opatření

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

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

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

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

Veřejně prospěšné stavby

Dopravní infrastruktura

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

Technická infrastruktura

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

Veřejná prostranství

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

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

Předkupní právo je ve prospěch:

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

8. STANOVENÍ KOMPENZAČNÍCH OPATŘENÍ

- Nestanovují se.

9. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ ÚZEMNÍCH REZERV A STANOVENÍ MOŽNÉHO BUDOUCÍHO VYUŽITÍ, VČETNĚ PODMÍNEK PRO JEHO PROVĚŘENÍ

- V území se vymezují územní rezervy pro bydlení na západě a jihu sídla.
- 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 3: Plocha územní rezervy

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

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

- Nevymezují se.

Tabulka 4: Plochy s podmínkou zpracování územní studie

Název	Zadání územní studie	Lhůta
Jih obce (Z.11)	- Provéřít architektonické a urbanistické působení zástavby ve vztahu k okolní zástavbě a volné krajině. - Vymezit místní komunikaci uvnitř lokality a řešit technickou infrastrukturu - Umístění veřejného prostranství s veřejnou zelení ve velikosti alespoň 5 % z celkové rozlohy lokality dle § 15 (5) vyhlášky č. 157/2024 - Navrhnout konkrétní profily uličního prostoru (veřejného prostranství) - Stanovení podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb pro zachování tradičního charakteru místa - Navrhnout vhodné místo (z hlediska dopravní obsluhy a hluku) pro umístění hnízda pro separovaný odpad	5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.
U křižku (Z.14)	- Provéřít architektonické a urbanistické působení zástavby ve vztahu k okolní zástavbě a volné krajině. - Vymezit místní komunikaci uvnitř lokality a řešit technickou infrastrukturu - Umístění veřejného prostranství s veřejnou zelení ve velikosti alespoň 5 % z celkové rozlohy lokality dle § 15 (5) vyhlášky č. 157/2024 - Navrhnout konkrétní profily uličního prostoru (veřejného prostranství) - Stanovení podrobné prostorové regulace jednotlivých staveb pro zachování tradičního charakteru místa - Respektovat limity využití území – bezpečnostní pásmo plynovodu - Navrhnout vhodné místo (z hlediska dopravní obsluhy a hluku) pro umístění hnízda pro separovaný odpad	5 let od nabytí účinnosti změny územního plánu.

11. ROZSAH DOKUMENTACE ÚPLNÉHO ZNĚNÍ ÚP TJ. ÚDAJ O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI)

Textová část:

- Územní plán Dobročovice v úplném znění je zpracován v rozsahu 18 stran textu.

Grafická část:

- Grafická část územního plánu Dobročovice obsahuje 6- 5 výkresů výrokové části a 1-výkres-2 výkresy-odůvodnění.

I. Řešení územního plánu

- A1. Výkres základního členění území 1 : 5 000
- A2. Hlavní výkres —urbanistická koncepce a koncepce uspořádání krajiny 1 : 5 000
- A3a. Koncepce dopravní infrastruktury 1 : 5 000
- A3b. Koncepce technické infrastruktury 1 : 5 000
- A3a. Veřejná infrastruktura —dopravní infrastruktura 1 : 5 000
- A3b. Veřejná infrastruktura —technická infrastruktura 1 (vodní hospodářství) 1 : 5 000
- A3c. Veřejná infrastruktura —technická infrastruktura 2 (energetika a spoje) 1 : 5 000
- A4. Výkres veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšná opatření a asanací 1 : 5 000

II. Odůvodnění územního plánu

- B1. Koordinační výkres 1 : 5 000
- B3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu 1 : 5 000

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 nezpevněných 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*