

ZPRÁVA O UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘICHOVIC za období 07/2021 – 04/2026

dle § 107 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů

schvalující orgán	Zastupitelstvo města Dobřichovice
datum schválení	30. 6. 2026
číslo usnesení	Z06-16-26-II
určený zastupitel	Ing. arch. Filip Kándl
starosta města	Ing. Petr Hampl
podpis	otisk úředního razítka:
pořizovatel	MěÚ Černošice, úřad územního plánování, Karlštejská 259, 252 28 Černošice
jméno oprávněné úřední osoby	Ing. arch. Klára Zvěřevová
podpis	otisk úředního razítka:

OBSAH:

- A. VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
- B. PROBLÉMY K ŘEŠENÍ V ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACI VYPLÝVAJÍCÍ Z ÚZEMNĚ ANALYTICKÝCH PODKLADŮ
- C. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE S POLITIKOU ÚZEMNÍHO ROZVOJE A NADŘÁZENOU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACÍ
- D. VYHODNOCENÍ VLIVŮ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ Z HLEDISKA JEJICH MOŽNÝCH NEPŘEDVÍDANÝCH DOPADŮ, VČETNĚ POTŘEBY OPATŘENÍ NA JEJICH ODVRÁCENÍ, ZMÍRNĚNÍ NEBO KOMPENZACI
- E. VYHODNOCENÍ POTŘEBY POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO NOVÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
- F. VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE
- G. PODNĚT NA ZMĚNU NADŘÁZENÉ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE NEBO POLITIKY ÚZEMNÍHO ROZVOJE

Územní plán Dobřichovice byl pořízen z vlastního podnětu města Dobřichovice. Územní plán byl vydán Zastupitelstvem města Dobřichovice dne 24. 6. 2021 opatřením obecné povahy č. 1/2021/OOP, nabyt účinnosti 10. 7. 2021. Od vydání Územního plánu Dobřichovice bylo rozhodnuto o pořízení dvou změn:

- Změna č. 1 – nabyt účinnosti 21. 10. 2025
- Změna č. 2 – rozhodnuto o pořízení

V současné době obec pořídila Změnu č. 1 Územního plánu Dobřichovice, obsahem změny je zejména převedení územního plánu do jednotného standardu územně plánovací dokumentace a uvedení územního plánu do souladu s požadavky nového zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a jeho prováděcích vyhlášek. Předmětem Změny č. 2 územního plánu je pět lokalit, ve kterých byl územní plán zrušen rozhodnutím Krajského soudu, jedna lokalita měněná z vlastního podnětu – okružní křižovatka silnice II/115 a dále je předmětem aktualizovat vstupy, zejména údaje o území, na základě platných územně analytických podkladů, pořízených úřadem územního plánování Městského úřadu Černošice; vyhodnotit soulad územního plánu Dobřichovic s Politikou územního rozvoje ČR, územním rozvojovým plánem ČR, pokud bude vydán, a Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje, vždy v aktuálním znění; aktualizovat zastavěné území a v návaznosti na to zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině vymezených územním plánem Dobřichovice.

Zpráva o uplatňování územního plánu vychází z ustanovení § 106 a § 107 stavebního zákona, kde je stanoveno, že pořizovatel předloží zastupitelstvu obce nejpozději do 4 let po vydání územního plánu a poté každé následující 4 roky zprávu o uplatňování územního plánu v uplynulém období. Ve smyslu tohoto ustanovení přistoupil Městský úřad Černošice, úřad územního plánování, jako pořizovatel, ve spolupráci s určeným zastupitelem, kterým je Ing. arch. Filip Kándl, ke zpracování Návrhu zprávy o uplatňování územního plánu Dobřichovice za období 07/2021 až 04/2026 (dále také jen „Zpráva“). Zpráva neobsahuje zadání změny územního plánu.

A) VYHODNOCENÍ UPLATŇOVÁNÍ ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Město Dobřichovice je sídlo v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní oblast Praha. Počet obyvatel se od doby vydání územního plánu v roce 2021 zvýšil velmi mírně, o cca 1 % (počet obyvatel k 1. 1. 2025 je 3 772, ke dni 1. 1. 2021 byl počet obyvatel 3 739). Správní území obce zahrnuje katastrální území Dobřichovice, rozloha území je 10,92 km².

Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo aktualizováno ke dni 28. 6. 2024 ve Změně č. 1 územního plánu. Aktualizace proběhne i v rámci aktuálně pořizované Změny č. 2 územního plánu.

Základní koncepce rozvoje území obce a urbanistická koncepce

V územním plánu je stanovena následující koncepce rozvoje:

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

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

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

Hodnoty krajinné reprezentují především zalesněné horizonty města – CHKO Český kras a přírodní park Hřebený a řeka Berounka. Hodnoty krajinné jsou chráněny a rozvíjeny vymezením ploch

s rozdílným způsobem využití pro nezastavitelné území a jasným vedením hranice zastavěného území a zastavitelných ploch.

Urbanistická koncepce

Hlavní ideu územního plánu lze shrnout do pěti základních témat:

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

1. Město na řece s vilovou zástavbou

Dobřichovice jsou charakteristické svou polohou na řece Berounce a vilovou zástavbou. Územní plán navrhuje zachovat a posílit stávající hodnotný charakter residenčních čtvrtí, které proto rozděluje do různých kategorií bydlení. Pro každou kategorii stanovuje pravidla využití a prostorové regulativy tak, aby byl jejich jedinečný charakter zachován a rozvíjen. Vilovou zástavbu vhodně doplňuje lokalitami pro obchod a služby. Vedle rozvolněné vilové zástavby by tím mělo docházet k žádoucímu lokálnímu mírnému zahuštění zástavby a promíchání způsobu využití v jádru města.

2. Ochrana volné krajiny

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

3. Rozvoj směrem dovnitř města v rámci daných hranic

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

4. Podpora a rozvoj veřejných prostranství

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

Centrum

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

Nové centrum – oblast nádraží

Nádraží je velmi silným magnetem a tomu by se mělo uzpůsobit i jeho okolí. Územní plán posiluje intenzitu využití oblasti kolem nádraží. Intenzita využití nemusí být nutně pouze stavební, ale rozumí se jí také způsob užívání veřejných prostranství. Intenzity se promítají do regulativů plánu.

Uvedené koncepce stanovené v územním plánu jsou nadále aktuální. Charakter vilové zástavby je v průběhu uplatňování územního plánu podporován a rozvíjen, volná krajina je chráněna před zástavbou, požadavek na rozvíjení prostupnosti do krajiny nadále trvá, stejně tak je třeba udržovat o doplňovat důležité prostupy okolo sídla i v zastavěném území (např. mezi ulicemi Palackého – Lomená, pěší propojení v oblasti nádraží). Průběžně probíhá přestavba a kultivace vnitřních částí města. Trvá potřeba posílení vybavenosti jižní části města, oblast kolem nádraží nadále představuje potenciál pro rozvoj zástavby a nabídky služeb, podmínky jsou v územním plánu vytvořeny.

Základní koncepce rozvoje a urbanistická koncepce odpovídají dosavadnímu stavu vývoje a předpokládaným potřebám sídla v následujícím období.

Přehled dosavadního využití zastavitelných ploch vymezených v územním plánu

Ve Změně č. 1 došlo při převedení územního plánu do jednotného standardu ke změně označení zastavitelných ploch. V závorkách je uvedeno označení zastavitelných ploch v ÚP Dobřichovice před jeho Změnou č. 1.

- Z.1 - 0,27 ha (původně Z01 - 0,37 ha) – plocha bydlení BI.3 – částečně využita
- Z.2 – 0,63 ha (původně součást Z02 – 1,5 ha) – plocha bydlení BI.3
- Z.3 – 6,73 ha (původně Z03 – 8,07 ha) – plocha bydlení BI.3 – částečně využita
- Z.4 – 0,18 ha (původně Z04 – 0,18 ha) – plocha technické infrastruktury TU – nevyužita
- Z.5 – 1,65 ha (původně Z05 – 1,67 ha) – plocha bydlení BI.1 - nevyužita
- Z.6 – 0,39 ha (původně Z06 – 0,43 ha) – plocha bydlení BI.7 – nevyužita
- Z.7 – 1,38 ha (původně Z07 – 1,38 ha) – plocha technické infrastruktury TU - nevyužita
- Z.8 – 0,18 ha (původně Z08 – 0,18 ha) – plocha rekreace – rekreace hromadná RH - nevyužita
- Z.9 – 0,04 ha (původně Z09 – 0,04 ha) – plocha rekreace – rekreace individuální RI - nevyužita
- Z.10 – 0,06 ha (původně součást Z03) – plochy smíšené výrobní HU.2 – nevyužita
- Z.11 – 0,52 ha (původně součást Z03) – plochy smíšené výrobní HU.3 - nevyužita
- Z.12 – 0,56 ha (původně součást Z02) – plocha smíšené obytné – SM – využita, probíhá výstavba
- Z.13 – 0,19 ha (původně součást Z02) – plochy veřejných prostranství PU - nevyužita
- Z.14 – 0,12 ha (původně součást Z02) - plochy smíšené výrobní HU.2 - nevyužita

Rozvoj zástavby probíhá pozvolna, v současnosti jsou zastavovány zejména plochy v severovýchodní části sídla, rozvoj částečně probíhá i v zastavěném území. Celkový rozsah zastavitelných ploch určených pro bydlení, dosud nevyužitých, je 9,67 ha, což představuje plochy pro cca 97 rodinných domů. V současnosti pořizovaná Změna č. 2 územního plánu zároveň prověří vymezení dalších ploch pro bydlení severozápadně od sídla, které byly v ÚP 2021 oproti předchozímu ÚPNSÚ z územního plánu vypuštěny. Z dosavadního vývoje, kdy k využití ploch dochází velmi pozvolna a počet obyvatel v posledních letech stagnuje nebo narůstá jen mírně, vyplývá, že zastavitelné plochy jsou vymezeny v dostatečném rozsahu pro rozvoj obce v následujícím období.

Koncepce veřejné infrastruktury

• Dopravní infrastruktura

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

Řešeným územím je vedena dvoukolejná elektrifikovaná železniční trať č. 171 Praha – Beroun, zařazena do kategorie dráhy celostátní. Územní plán vymezuje koridor pro umístění dopravní stavby – rekonstrukce železniční tratě č. 171.

Plochy a koridory dopravní infrastruktury vymezené v územním plánu nadále odpovídají požadavkům města a nadřazeným územně plánovacím dokumentacím. V následujících změnách ÚP je vhodné sledovat případnou potřebu vymezení koridorů nebo ploch namísto územních rezerv nebo jejich korekci dle aktuálního stavu přípravy záměrů (studií, projektů apod.).

• Technická infrastruktura

Kanalizace

Koncepce technické infrastruktury předpokládá likvidaci odpadních vod ve stávající centrální ČOV Dobřichovice. Tato čistírna zároveň slouží pro likvidaci splaškových odpadních vod z území sousedních obcí Černolice, Všenory, Karlík a Lety. Stávající kapacita ČOV je 7 300 EO (v ÚP je uveden údaj 7 000 EO).

Vzhledem k nepříznivé terénní konfiguraci je na kanalizační síti umístěno 10 čerpacích stanic. Nově je navrženo odkanalizování vymezených zastavitelných ploch.

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

V sousedství stávajícího areálu ČOV je vymezena plocha pro budoucí rozšíření a intenzifikaci ČOV. Stávající koncepce likvidace splaškových vod vyhovuje. V následujících změnách je vhodné aktualizovat údaje o kapacitě ČOV a potřebě její intenzifikace ve vztahu k rozvoji města a sousedních obcí.

Likvidace dešťových vod

Na levém břehu se dešťová kanalizace nachází v ulicích Pražská, Palackého, Vítova, části ulice 5. května a v lokalitě Dlouhý Díl, na zbytku území je srážková voda vsakována do travnatých pásů podél komunikací.

Na pravém břehu je nejkomplikovanější situace v Brunšově, kde dochází vzhledem k velkému sklonu terénu při přívalových deštích k lokálnímu zaplavování pozemků. Pro zamezení přítoku srážkových vod z okolních nezastavěných pozemků je navržena kolem zastavěného území realizace protipovodňového příkopu, vytvářejícího přirozený žlab odvádějící srážkovou vodu podél zastavěného území. V místech křížení se stávajícími komunikacemi budou realizovány dešťové zdrže. V nejzápadnější části lokality budou srážkové vody svedeny do blízké Malé rokle.

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

Stávající koncepce likvidace dešťových vod vyhovuje.

Zásobování pitnou vodou

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

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

Stávající koncepce zásobování pitnou vodou vyhovuje.

• Občanské vybavení

Územní plán stanovuje rozprostření občanského vybavení téměř v celém zastavitelném území města. Plochy s rozdílným způsobem využití mají nastaveny rozdílné definice a přípustnost občanské vybavenosti od centra k okrajům města. Součástí územního plánu záměrně není vymezení speciálních ploch pro občanskou vybavenost tak, aby se vybavenost mohla promístit v běžné zástavbě. Například v centru je žádoucí, aby se namísto "obchodních středisek" vytvářely ulice s obchodními parterly po stranách, nad kterými se objeví další "funkce", jako je bydlení, služby a administrativa. Využití ploch pro školy je dostatečné a není potřeba vymezovat plochy nové. Pokud by vyvstala potřeba pro školství, počítá územní plán s možností jejich umístění nejen v rámci smíšených ploch, ale i v plochách pro bydlení. Stejně tak to platí i pro další účely užívání, které jsou doprovázeny podrobnou specifikací u jednotlivých ploch.

Stávající koncepce občanského vybavení vyhovuje.

• Veřejná prostranství

Územní plán v zastavěném území a zastavitelných plochách vymezuje plochy uličních prostranství jako plochu s rozdílným způsobem využití, do které jsou zahrnuty všechny ulice, náměstí a další veřejně přístupné plochy. Síť veřejných prostranství tvoří základní kostru pro pohyb ve městě a základ identity města. Z hlediska urbanismu se jedná o jeden z nejdůležitějších prvků tvorby města vůbec. Stávající síť veřejných prostranství je územním plánem polohově určena a doplněna o nová propojení a lokální centra.

Stávající koncepce veřejných prostranství vyhovuje.

Koncepce uspořádání krajiny

Zpráva o uplatňování Územního plánu Dobřichovic

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

Územního plán oba popsané charakteru krajiny obklopující Dobřichovice zachovává a posiluje. V severní rovině je navrženo doplnění stromořadí podél stávajících i navrhovaných příčných cest.

Koncepce uspořádání krajiny je vyjádřena vymezením ploch s rozdílným způsobem využití v krajině včetně vymezení ploch změn v krajině (K.1 – K.3) a stanovením podmínek využití těchto ploch (pozn. K.1 zrušena soudem).

Územní plán vymezuje územní systém ekologické stability, navrhuje doplnění pěších cest pro zajištění prostupnosti krajiny, jako protierozní opatření navrhuje protipovodňový příkop nad Brunšovem, který zároveň přispěje k zadržování vody v krajině. Navrženo je navýšení hráze na úroveň Q50 a zvýšení její vodotěsnosti. Další retenční a protipovodňová opatření jsou navržena podél Karlického potoka.

Koncepce dále předpokládá rozvoj rekreace, kromě doplnění cest a cyklostezek je stanoveno uvolnění břehů řeky Berounky od zástavby a navrženo využití pro rekreační aktivity.

Vymezení jednotlivých prvků územního systému ekologické stability (dále jen „ÚSES“) odpovídá nadřazené územně plánovací dokumentaci Zásadám územního rozvoje Středočeského kraje - přes správní území města procházejí souběžně dvě větve nadregionálního biokoridoru NK56 doplněné regionálními biocentry RC 1412 a RC 539406. Nadmístní prvky systému ÚSES jsou v územním plánu upřesněny a doplněny lokálními prvky ÚSES.

V průběhu uplatňování Územního plánu Dobřichovic byly zpracovány odborné podklady orgánů ochrany přírody Plán místního ÚSES ORP Černošice a Plán ÚSES CHKO Český Kras. Tyto podklady navrhuje na území města Dobřichovice doplnění a částečné úpravy ve vedení lokálních prvků ÚSES, například v severní části katastrálního území Dobřichovice je navrženo rozšíření regionálního biocentra RC 1413 a propojení tohoto biocentra lokálním biokoridorem směrem do nadregionálního biokoridoru NK 56. V následujících změnách územního plánu je vhodné doplnění prvků ÚSES dle Plánu do územního plánu prověřit.

Územní plán vymezuje dvě transformační plochy T.1 a T.2 určené ke změně lesních pozemků na využití jako Plochy zeleně – zeleň krajinná ZK a Plochy zeleně – zeleň zahradní a sadová ZZ. Změna dosud nebyla provedena.

Stávající koncepce uspořádání krajiny vyhovuje.

Podmínky pro využití a prostorové uspořádání vymezených ploch s rozdílným způsobem využití

Ve všech plochách s rozdílným způsobem využití jsou stanoveny podmínky využití území, ty jsou dále děleny na hlavní využití, přípustné využití, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití. V plochách s možností umísťování staveb jsou stanoveny podmínky prostorového uspořádání. Rozsah stanovených podmínek je většinou postačující pro rozhodování v území. V následujících změnách je vhodné prověřit podmínky prostorového uspořádání ploch BH - Hromadné bydlení tak aby byly jednoznačné, zejména podmínku přípustné zastavěnosti.

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

V územním plánu byly vymezeny veřejně prospěšné stavby a opatření s možností vyvlastnění, jejich vymezení odpovídá ustanovením stavebního zákona. Územní plán vymezuje zejména veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury. V územním plánu nejsou vymezeny veřejně prospěšné stavby a veřejná prostranství s možností uplatnění předkupního práva.

V souvislosti se změnou právních předpisů byly ve Změně č. 1 z územního plánu vypuštěny veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury s předkupním právem. Vzhledem k trvající potřebě dotvoření sítě veřejných komunikací je vhodné v některé z následujících změn územního plánu

prověřit potřebu vymezení důležitých chybějících částí komunikační sítě do veřejně prospěšných staveb s možností vyvlastnění.

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

Kompenzační opatření nebyla stanovena.

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

V územním plánu je uloženo zpracování územní studie US.1 U Karlického potoka (v ploše výrobního areálu VU – Výrova všeobecná). Pro zpracování územní studie jsou uloženy požadavky:

- Řešení využití areálu vhodně kombinující provozovny, služby a bydlení
- Provéřít možnost využití stávajících budov
- Podmínkou je, že nová zástavba či přestavba areálu nenaruší krajinný ráz a nebude mít negativní dopad na stávající zástavbu
- Vyřešit protipovodňová opatření pro snížení zátop od Karlického potoka

Lhůta pro vložení dat o schválení územní studie do evidence územně plánovací činnosti je stanovena do 24. 6. 2026.

Územní studie dosud nebyla zpracována, v následující změně územního plánu je proto vhodné prověřit případnou potřebu upřesnění podmínek využití a prostorového uspořádání dané plochy s ohledem na požadavky nenarušení krajinného rázu.

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

V územním plánu jsou vymezeny dvě plochy, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním regulačními plány.

Zpracované regulační plány jsou:

- RP.1 RP Dobřichovice – Centrum, nabytí účinnosti 27.9.2014
- RP.2 RP Dobřichovice – Dlouhý díl, nabytí účinnosti 14.10.2010

V uplynulém období nevyplývala potřeba vymezení jiných ploch s podmínkou zpracování územní studie nebo regulačního plánu.

Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Územní plán neobsahuje etapizaci. S ohledem na předpokládané rozšíření rozsahu zastavitelných ploch vyplývajících z rozhodnutí soudu bude ve Změně č. 2 prověřována potřeba stanovení etapizace.

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

Z úplné aktualizace územně analytických podkladů ORP Černošice nevyplývaly žádné nové problémy k řešení v Územním plánu. V následujících změnách je třeba v koordinačním výkrese územního plánu a v textové části odůvodnění zapracovávat informace o omezeních vyplývajících ze zájmového území Ministerstva obrany.

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

Politika územního rozvoje ČR

Politika územního rozvoje České republiky (dále také „PÚR“) byla schválena vládou České republiky, usnesením ze dne 20. 7. 2009, v současné době je PÚR ve znění platných aktualizací (č. 1 až 7) a Změn č. 8 a 9 Politiky územního rozvoje České republiky. Změna č. 9 PÚR České republiky byla schválena usnesením vlády ze dne 29. 1. 2025 a Změna č. 8 byla schválena usnesením vlády ze dne 27. 8. 2025, ve znění závazném od 1. 10. 2025 (dále jen „Politika územního rozvoje České republiky“ nebo „PÚR ČR“).

Území města je součástí rozvojové oblasti OB1 Metropolitní oblast Praha a současně jako součást specifické oblasti – SOB9. Město Dobřichovice leží mimo Specifické oblasti SOB10 (oblast pro rozvoj výroby energie ze slunečního záření) a SOB11 (oblast pro rozvoj výroby energie z větrné energie).

Specifická oblast SOB9 je vymezena jako oblast, ve které se projevuje aktuální problém ohrožení území suchem. Pro specifickou oblast SOB9 byla v PÚR ČR stanovena kritéria a podmínky pro rozhodování o změnách v území a úkoly územního plánování, z nich mj. vyplývá úkol pro řešení problematiky sucha využívat zejména územní studie krajiny.

Územní plán reaguje na požadavky stanovené v PÚR ČR pro tuto specifickou oblast, tím, že vytváří podmínky pro rozvoj odolné stabilní vyvážené pestré a členité krajiny nastavením podmínek využití ploch (např. doplněním liniové zeleně podél cest, omezením plošného rozvoje zástavby), zvyšuje ekologickou stabilitu krajiny zejména návrhem prvků ÚSES, vytváří podmínky pro revitalizaci a renaturaci vodních toků řeky Berounky a Karlického potoka, požaduje upřednostnění akumulace a likvidace srážkových vod na vlastních pozemcích staveb, chrání plochy veřejné a sídelní zeleně, a v zásadě reflektuje zpracovanou Územní studii krajiny správního obvodu ORP Černošice, která pro řešené území navrhuje cílovou kvalitu krajiny Příměstská krajina údolí Berounky s charakteristikou „- krajina větších sídel charakteru zahradních měst s kvalitním krajinným zázemím v nivě Berounky a v lesích Brd a Karlíku, s dobrými kapacitními pěšími a cyklistickými vazbami na Prahu; - Berounka a její životní prostor jako určující element krajina; - stavby sídel do krajiny nivy.“

Územní studie správního obvodu krajiny ORP Černošice (dále také jen „ÚSK“) území Dobřichovic zahrnuje převážně do dvou krajinných okrsků- do krajinného okrsku „17 Niva Berounky“ a „20 Brdy“.

V okrsku 17 Niva Berounky územní studie uvádí následující prioritní opatření:

- Vytvořit podmínky pro prostupnost a revitalizace koryta Berounky.
- Vytvořit prostorové podmínky pro změnu využívání pozemků v nivě, přispívající k obnově hydrologické funkce nivy.
- Vytvořit podmínky pro bezkolizní převedení tranzitní cyklistické dopravy podél Berounky, optimálně mimo zastavěná území sídel.
- Důsledně předcházet dalšímu propojování sídel, ani nepřipustit jakékoli plošné zmenšování stávajících fragmentů krajinných prostorů mezi zástavbou sousedících sídel a obcí.

V okrsku 20 Brdy územní studie uvádí následující prioritní opatření:

- Obnovit existující a místně budovat nové přehrážky v roklicích nad zastavěným územím Řevnic, Dobřichovic, Letů a Mníšku pod Brdy.
- Zvýšit rekreační kapacitu lesů v kontaktu se zastavěnými územími obcí.

Uvedená opatření doporučená z ÚSK je možné dle platného Územního plánu Dobřichovic uskutečňovat.

Do řešeného území zasahuje záměr dopravní infrastruktury z PÚR ČR – koridor konvenční železnice TEN-T ŽD9, jehož cílem je zvýšení atraktivity a kapacity železniční dopravy na hlavních mezinárodních tazích. Záměr je ve stávajícím územním plánu propsán formou vymezení koridoru pro umístění dopravní stavby rekonstrukce železniční trati.

Do řešeného území nezasahují žádné záměry technické infrastruktury a související záměry.

Územní plán je v souladu s Politikou územního rozvoje České republiky.

Územní rozvojový plán

První Územní rozvojový plán vydala vláda České republiky usnesením č. 581/24 dne 28. 8. 2024 formou opatření obecné povahy. V souladu s ustanovením § 319 odst. 5 stavebního zákona není první Územní rozvojový plán závazný pro rozhodování v území a další změny v území. První územní rozvojový plán obsahuje záměr veřejně prospěšné stavby dopravní infrastruktury DD09 Konvenční železniční trať úsek Beroun-Praha a koridor nadregionálního biokoridoru NRBK 22-2001-24 Karlštejn – Koda (22) – NRBK (2001-24). V Územním plánu Dobřichovic jsou tyto koridory zpracovány.

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

V současné době pro území Středočeského kraje platí Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, ve znění po aktualizaci č. 1., 2., 3., 6., 7., 10., 11., 8., 9. 12., 14., 15 a 16 (dále jen „ZÚR SK“). ZÚR SK upřesňují rozvojovou oblast OB1 – rozvojová oblast Praha. ZÚR SK potvrzují město Dobřichovice jako součást této rozvojové oblasti. Jedná se o území ovlivněné dynamikou hlavního města Prahy, kdy v těchto oblastech z důvodů soustředění aktivit mezinárodního a celostátního významu existují zvýšené požadavky na změny v území.

ZÚR vymezují město Dobřichovice do kategorie lokálního centra osídlení. V těchto centrech ZÚR stanovují pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území zásadu: v mikroregionální a lokální úrovni rozvíjet podmínky pro bydlení a obslužné funkce v oblasti školství, zdravotnictví a kultury pro svá spádové území. Pro územní plánování stanovují úkol vytvářet územní podmínky pro zlepšení dopravní obslužnosti spádového území. Územní plán Dobřichovic obsahuje podmínky, které umožňují rozvoj obslužných funkcí občanského vybavení a služeb v dostatečném rozsahu odpovídajícím požadavkům lokálního centra osídlení.

ZUR SK vymezují na území města Dobřichovice následující koridory a plochy pro veřejně prospěšné stavby a opatření:

- D215 Koridor železniční tratě č. 171: Praha - Beroun, rekonstrukce (v ÚP Dobřichovice vymezen jako koridor CNZ.D215, VPS VD.1)
- E04 Rozvodna 110 kV Dobřichovice (v ÚP Dobřichovic vymezeno jako zastavitelná plocha Z.7, plocha TU Technická infrastruktura všeobecná, VPS VT.4)
- Nadregionální biokoridor NK56 Karštejn, Koda - K59 (v ÚP Dobřichovice vymezen)
- Regionální biocentrum RC539406 Lety (v ÚP Dobřichovice vymezeno)
- Regionální biocentrum RC1412 Svahy u Let (v ÚP Dobřichovice vymezeno)

Plochy a koridory obsažené v ZUR SK, které nejsou vymezeny jako veřejně prospěšné stavby:

- D524 přeložka silnice II/115 - obchvat Černošic (tunelové vedení) (v ÚP Dobřichovice vymezeno jako územní rezerva R.2)

Ze ZUR SK se pro město Dobřichovice dále vztahuje úkol v obcích s nedostatečnou ochranou před záplavami vymezovat plochy pro realizaci odpovídajících opatření povodňové ochrany sídel a pro regulaci odtokových poměrů na území obcí podél vodních toků. Územní plán obsahuje podmínky pro vytváření protipovodňových opatření.

Územní plán je v souladu se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje.

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

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

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

Ze zjištěných skutečností uvedených pod písmeny a) až d) nevyplývá potřeba pořízení změny územního plánu nebo nového územního plánu. Případná zjištění vhodná k prověření a upřesnění v následujících změnách územního plánu jsou uvedena v jednotlivých kapitolách této zprávy.

F) VYHODNOCENÍ PODNĚTŮ NA ZMĚNU ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ DOKUMENTACE

Město Dobřichovice obdrželo v uplynulém období následující podněty na změnu územního plánu:

1. Podnět společnosti GOLFINVEST s.r.o., Ing. Michal Kolář, se sídlem Ondříčkova 322/24, 13000 Praha, jako vlastníka pozemků parc. č. 2500 a 2501, k.ú. Dobřichovice, ve kterém požaduje

změnu podmínek plochy Bl.2 - Plochy bydlení – bydlení individuální – domy ve svahu tak, aby bylo možné na pozemcích umístit rodinný dům nebo větší stavbu pro rodinnou rekreaci. Celková rozloha zastavěného stavebního pozemku se stavbou pro rodinnou rekreaci č. ev. 44 je 881 m².

Pozemek se nachází v lokalitě Brunšov, je obklopen z převážné většiny pozemky s rodinnými domy. V bezprostřední blízkosti se nacházejí zastavěné pozemky o obdobné rozloze, jakou má stavební pozemek žadatele. Navrhovaná změna podmínek by neměla narušit charakter lokality. Podmínky prostorového uspořádání v ploše Bl.2 je vhodné v následující změně územního plánu prověřit.

2. Podnět společnosti S-PROJEKT PRAHA, s.r.o., IČO 26421798, se sídlem Pražská 575, 252 29 Dobříchovice, jako vlastníka pozemků parc. č. 1372/20, 1372/21 a 1372/82, k.ú. Dobříchovice, ve kterém žádají o úpravu regulativu požadavku na minimální velikost pozemku z nově požadovaných 800 m² na původně požadovaných 400 m² pro polovinu rodinného dvojdomu, z důvodu možnosti realizace staveb se samostatnými čísly popisnými dle původního záměru a v souladu s okolní zástavbou.

Předmětné pozemky jsou součástí zastavěného bloku staveb rodinných domů uspořádaných jako dvojdomy, kde byla původně provedena parcelace na pozemky o velikostech převážně cca 550 m², přičemž krajní pozemek má rozlohu menší. Pozemky se nacházejí v plochách SM smíšené obytné městské. Úprava podmínek ve smyslu možnosti využití pozemků dle původní provedené parcelace pro stavby rodinných domů uspořádaných jako dvojdomy odpovídá charakteru lokality a lze ji v následující změně územního plánu prověřit.

3. Podnět [REDAKCE], jako vlastníka pozemku parc. č. 2768/1, k.ú. Dobříchovice, ve kterém žádá o navrácení uvedeného pozemku do zastavěného území města a do plochy OU – Obchodní ulice, tj. obnovení stavu dle původního územního plánu před změnou z roku 2021.

Předmětný pozemek parc. č. 2768/1, k.ú. Dobříchovice, se nachází v zadní části zastavěného stavebního pozemku s rodinným domem č.p. 229 na pozemku parc. č. 2769 a s bytovým domem č.p. 55 na parc. č. 2770 a 2771, tvoří související zahradu. Pozemek parc. 2768/1 je vymezen v ploše ZZ Zeleň zahradní a sadová, nachází se ve svahu, obklopen z části zastavěnými pozemky, z části plochami zeleně (ZZ, ZK). Vymezení pozemku do ploch pro smíšených SM je v následující změně územního plánu vhodné prověřit.

4. Podnět [REDAKCE]
[REDAKCE], všichni zastoupení Mgr. Petrem Žížkou LL.M., advokátem, IČO 04848993, Sedláčkova 209/16, 301 00 Plzeň, jako vlastníků pozemku parc. č. 1372/18 v k.ú. Dobříchovice, ve kterém navrhuje změnu územního plánu města Dobříchovice, kdy by stávající regulativ pro plochy SM - Plochy smíšené obytné – obchodní ulice si ponechal svůj aktuální ráz, nicméně došlo ke změně podmínek prostorového uspořádání, a to ke změně v zastavěnosti pozemku na 50 %, a minimální velikost pozemku na 550 m². Vlastníci uvádějí, že tato změna nikterak negativně nezasáhne do aktuální situace zástavby, kdy naopak pomůže udržet dlouhodobou koncepci rozvoje města Dobříchovice.

Předmětné pozemky jsou součástí zastavěného bloku staveb rodinných domů uspořádaných jako dvojdomy, kde byla původně provedena parcelace na pozemky o velikostech převážně cca 550 m². Pozemky se nacházejí v plochách SM smíšené obytné městské. Úprava podmínek ve smyslu možnosti využití pozemků dle původní provedené parcelace pro stavby rodinných domů uspořádaných jako dvojdomy odpovídá charakteru lokality, požadavek je vhodné v následující změně územního plánu prověřit.

Na jednotlivých pozemcích s rodinnými domy je stávající zastavěnost stavbami do 30 %. Podle územního plánu je zastavěnost pozemků možná max. 40 %, požadováno je procento zahrady min. 40 %. Stávající podmínky ploch SM týkající se intenzity využití pozemků vyhovují, odpovídají skutečnému stavu, navýšení maximální přípustné zastavěnosti pozemku neodpovídá charakteru území a není vhodné jej ve změně územního plánu prověřovat.

5. Podnět občana obce [REDAKCE], ve kterém navrhuje změnu podmínek na pozemcích parc. č. 2277 a 2278, k.ú. Dobřichovice, tak, aby po jejich sloučení bylo možné nově vzniklý pozemek využít pro rodinný dům. Stávající pozemky mají oba velikost 613 m², tj. sloučením by vznikl pozemek o rozloze 1226 m². Podle územního plánu je požadavek na minimální velikost pozemku stanovena na 2000 m².

Pozemky se nachází v lokalitě Brunšov, jsou zařazeny v ploše BI.1 Plochy bydlení – bydlení individuální – vily na velkých pozemcích. Plochy BI.1 zahrnují zastavěné stavební pozemky rozdílných velikostí (např. 959 m² až 7387 m²). V dotčeném bloku převažují rozlehlé pozemky původních vil, pozemky menší jsou ale také zastoupeny. Na tento blok zároveň plynule navazuje zástavba rodinných domů na území obce Všenory, kde je parcelace pozemků o menších rozlohách s velikostmi cca 1000 m². Charakter lokality utváří převaha rozlehlých pozemků částečně doplněných menšími pozemky s rodinnými vilami. Podmínky prostorového uspořádání v ÚP Dobřichovice v ploše BI.1 stanovují požadavek na minimální velikost pozemku pro stavbu rodinného domu min. 2000 m². S ohledem na popsany charakter lokality je možné podmínky využití pozemků v ploše BI.1 v následující změně územního plánu prověřit.

6. Podnět [REDAKCE] jako vlastníků pozemku parc. č. 1826/8, k.ú. Dobřichovice, ve kterém žádají o změnu na pozemku spočívající v odstranění plochy pro technickou infrastrukturu TU. Podle žadatelů společnost ČEZ již disponuje pozemkem parc. č. 1826/28, který pro transformovnu dle potvrzení společnosti ČEZ pro záměr postačuje.

Předmětný pozemek je v současnosti zemědělsky obhospodařován, ve východní části na něj zasahuje plocha TU technická infrastruktura všeobecná. Vzhledem k fázi přípravy záměru transformovny, pro který je plocha TU vymezena, je vhodné v následující změně územního plánu rozsah plochy TU prověřit a upravit.

7. Podnět [REDAKCE], jako občana obce, ve kterém navrhuje změnu podmínek využití ploch HU.3 – smíšené výrobní všeobecné (původně označeny VO3 – plochy smíšené výrobní – výroba a obchod) tak, aby bylo možné plochy využít pro rodinné domy např. za podmínky, že zastavovaný pozemek má větší výměru než 3000 m². Důvodem je situování ploch v pohledově extrémně exponovaných místech.

Plochy HU.3 - smíšené výrobní všeobecné se nachází v částech na okraji zástavby v blízkosti řeky Berounky. Na předmětné plochy částečně zasahuje záplavové území s periodicitou 100 let, aktivní zóna záplavového území do ploch nezasahuje. V blízkosti pozemků se nachází veřejná ČOV. V plochách HU.3 se nachází smíšená zástavba víceúčelových staveb, staveb výroby i staveb rodinných domů. Podmínky využití ve smyslu přípustnosti využití pozemků pro obytnou zástavbu je možné v následující změně prověřit při zohlednění stávajících limitů v území.

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

Neuplatňují se žádné požadavky na aktualizaci Zásad územního rozvoje Středočeského kraje, na zpracování Územního rozvojového plánu nebo Politiky územního rozvoje ČR. Stávající územní plán respektuje koncepci a záměry sledované nadřazenou územně plánovací dokumentací.