

ČÁST II. – ODŮVODNĚNÍ

ČÁST II. – ODŮVODNĚNÍ	51
VÝKLADY POJMŮ Z JINÝCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ	54
A. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ	55
B. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ	56
B.1 požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem	56
B.1.1 Politika územního rozvoje	56
B.1.2 Zásady územního rozvoje (dále ZÚR) Středočeského kraje	57
B.2 požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů	59
B.3 požadavky na rozvoj území obce	59
B.4 Urbanismus / požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)	60
B.4.1 Urbanistická koncepce	60
B.4.2 Koncepce uspořádání krajiny	60
B.5 požadavky na řešení veřejné infrastruktury	61
B.5.1 Dopravní infrastruktura	61
B.5.2 Technická infrastruktura	62
B.5.3 Občanské vybavení	63
B.5.4 Veřejná prostranství	63
B.6 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území	64
B.6.1 Ochrana kulturních hodnot území	64
B.6.2 Ochrana přírodních hodnot území	64
B.7 požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace	65
B.7.1 Veřejně prospěšné stavby	66
B.7.2 Veřejně prospěšná opatření	66
B.7.3 Plochy pro asanaci	66
B.8 Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)	66
B.8.1 Ochrana veřejného zdraví	66
B.8.2 Civilní ochrana	66
B.8.3 Požární ochrana	67
B.8.4 Obrana státu	67
B.8.5 Ochrana ložisek nerostných surovin	67
B.8.6 Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy	67
B.9 Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území	68
B.9.1 Urbanistická struktura a využití zastavěného území	68
B.9.2 Dopravní infrastruktura	69
B.9.3 Technická infrastruktura	69
B.9.4 Závady ve využívání krajiny	69
B.10 požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose	70

B.11	požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií	70
B.12	požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem	70
B.13	požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území	71
B.14	případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant	71
B.15	požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení	71
C.	VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 ODS. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ	71
D.	KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ	72
D.1	Členění území podle zastavitelnosti	72
D.1.1	Vymezení uličního prostranství (uliční čára a bloky)	72
D.2	Urbanistická koncepce	73
D.2.1	Město na řece s vilovou zástavbou	73
D.2.2	Ochrana volné krajiny	74
D.2.3	Rozvoj směrem dovnitř města v rámci daných hranic	75
D.2.4	Podpora a rozvoj veřejných prostranství	76
D.2.5	Možnost práce v místě bydliště	79
D.3	Nemovité kulturní památky	79
D.4	Veřejná infrastruktura	80
D.4.1	Doprava	80
D.4.2	Technická infrastruktura	83
D.4.3	Občanské vybavení	88
D.4.4	Veřejná prostranství	89
D.5	Příroda a krajina, životní prostředí	89
D.5.1	Ochrana přírody	89
D.5.2	Památné stromy	89
D.5.3	Území NATURA 2000, EECONET	90
D.5.4	Území systém ekologické stability (ÚSES)	90
E.	VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH	93
F.	VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ	93
G.	VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA	94
G.1	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF)	94
G.2	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky určené k plnění funkcí lesa (PUPFL)	98
H.	SEZNAM LITERATURY A PODKLADŮ	100

GRAFICKÁ ČÁST

- O.1 KOORDINAČNÍ VÝKRES
- O.2 VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ
- O.3 VÝKRES ZÁBORŮ PŮDNÍHO FONDU

Výklady pojmů z jiných právních předpisů

veřejným prostranstvím bez ohledu na vlastnictví k pozemkům všechny ulice, náměstí, parky a ostatní venkovní prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání, z jejichž užívání nelze nikoho vyloučit, *(Zákon o obcích č. 128/2000 Sb.)*

budovou nadzemní stavba včetně její podzemní části, prostorově soustředěná a navenek převážně uzavřená obvodovými stěnami a střešní konstrukcí, *(Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na výstavbu)*

bytovým domem stavbou pro bydlení, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, *(Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území)*

rodinným domem stavbou pro bydlení, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví, *(Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území)*

bytem soubor místností, s nejméně jednou hlavní obytnou místností, popřípadě jedna hlavní obytná místnost, splňující svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen, *(Vyhláška č. 268/2009 Sb. o technických požadavcích na výstavbu)*

stavebním pozemkem pozemek, jeho část nebo soubor pozemků, vymezený a určený k umístění stavby územním rozhodnutím anebo regulačním plánem, *(Stavební zákon č. 183/2006 Sb.)*

územním systémem ekologické stability krajiny (ÚSES) vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability. *(Zákon o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb.)* ÚSES je tvořen sítí prostorově i funkčně propojených biocenter, biokoridorů a interakčních

prvků. Vychází z kostry ekologické stability krajiny a doplňuje ji o nově navrhované části,

biocentrem biotop nebo soubor biotopů v krajině, který svým stavem a velikostí umožňuje trvalou existenci přirozeného či pozměněného, avšak přírodě blízkého ekosystému, *(Vyhláška č. 395/1992 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny)*

biokoridorem území, které neumožňuje rozhodující části organismů trvalou dlouhodobou existenci, avšak umožňuje jejich migraci mezi biocentry a tak tím vytváří ekologickou síť, *(Vyhláška č. 395/1992 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona České národní rady č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny)*

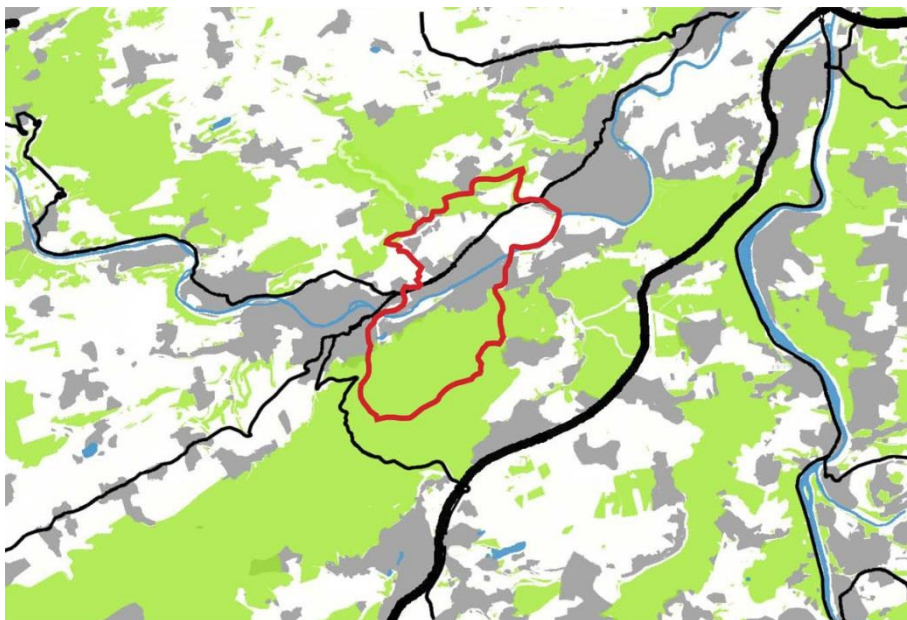
významným krajinným prvkem (VKP) ekologicky, geomorfologicky nebo esteticky hodnotná část krajiny; utváří její typický vzhled nebo přispívá k udržení její stability. Významnými krajinnými prvky jsou lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera, údolní nivy. Dále jsou jimi jiné části krajiny, které zaregistruje orgán ochrany přírody jako významný krajinný prvek, zejména mokřady, stepní trávníky, remízy, meze, trvalé travní plochy, naleziště nerostů a zkamenělin, umělé i přirozené skalní útvary, výchozy a odkryvy. Mohou jimi být i cenné plochy porostů sídelních útvarů včetně historických zahrad a parků. Zvláště chráněná část přírody je z této definice vyňata, *(Zákon o ochraně přírody a krajiny č. 114/1992 Sb.)*

veřejně prospěšnou stavbou (VPS) stavba pro veřejnou infrastrukturu anebo určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci, *(Stavební zákon č. 183/2006 Sb.)*

veřejně prospěšným opatřením (VPO) 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. *(Stavební zákon č. 183/2006 Sb.)*

A. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území

Město Dobřichovice se nachází ve Středočeském kraji, v okrese Praha-západ, přibližně 22 km jihozápadně od centra Prahy. Spolu s Černošicemi, Všenory, Lety, Řevnicemi, Hlásnou Třebaní a Zadní Třebaní tvoří souvislou aglomeraci sídel podél Berounky.



Obr 1. Širší vztahy řešeného území. Území západně od Prahy je silně urbanizované.

Dobřichovice jsou součástí správního obvodu obce s rozšířenou působností (ORP) Černošice. ORP Černošice má velmi těsné dopravní, hospodářské a společenské vazby na hl. město Prahu a je specifické tím, že na svém území nemá významnější spádové sídlo. Dobřichovice jsou tak víceméně autonomním celkem s odpovídající vybaveností, spádujícím přímo do Prahy.

Praha uspokojuje požadavky na pracovní místa a disponuje také kompletním spektrem občanské vybavenosti. Dobřichovice naproti tomu představují místo příjemného trvalého bydlení v těsném zázemí Prahy a také místo rekreace se zázemím pro pěší a cyklistickou turistiku. Obousměrné intenzivní vazby mezi Dobřichovicemi a Prahou vyplývají z dobré dopravní dostupnosti, příjemného prostředí malého zahradního města s historií a z atraktivního přírodního okolí Dobřichovic.

B. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Výchozím podkladem pro zpracování územního plánu je Zadání územního plánu Dobřichovice, schválené zastupitelstvem města Dobřichovice dne 25. 9. 2012.¹

B.1 požadavky vyplývající z politiky územního rozvoje, územně plánovací dokumentace vydané krajem

B.1.1 Politika územního rozvoje

Úkoly pro územní plánování:

- Při respektování republikových priorit územního plánování **umožňovat** v rozvojových oblastech a rozvojových osách **intenzivní využívání území** v souvislosti s rozvojem veřejné infrastruktury. Z tohoto důvodu v rozvojových oblastech a v rozvojových osách **vytvářet podmínky pro umístění aktivit mezinárodního a republikového významu** s požadavky na změny v území a tím přispívat k zachování charakteru území mimo rozvojové oblasti a rozvojové osy.
- Úkoly, stanovené pro jednotlivé rozvojové oblasti a rozvojové osy, musí být převzaty do územně plánovací dokumentace krajů a obcí – PÚR ČR 2008 nespecifikuje pro OB1 žádné další úkoly pro územní plánování.
- Kraje v zásadách územního rozvoje dle potřeby upřesní vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os v rozlišení podle území jednotlivých obcí, při respektování důvodů vymezení jednotlivých rozvojových oblastí a rozvojových os.

Obec Dobřichovice se nachází v rozvojové oblasti OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha. Je to území ovlivněné rozvojem dynamikou hlavního města Prahy. Úkolem pro územní plánování je řešit především koordinaci vzájemných vztahů veřejné infrastruktury, koordinovat rozvoj a řešit nekoncepční rozvoj.

Územní plán Dobřichovic navrhuje rozvoj směrem dovnitř města, nekoncepční rozvoj na okrajích města směrem do krajiny není podporován.

Veřejná infrastruktura je koordinována, jsou zpracovány požadavky na technickou infrastrukturu ze ZÚR Středočeského kraje.

Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje:

- 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.
- 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. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na **zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje 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.
- 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**, způsobily pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování prostupnosti krajiny.
- 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).
- 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. Nepřípustné je vytváření nových úzkých hrdel na trasách dálnic, rychlostních silnic a kapacitních silnic; jejich trasy, jsou-li součástí transevropské silniční sítě, volit tak, aby byly v dostatečném odstupu od obytné zástavby hlavních center osídlení.

¹ V kapitole Odůvodnění B. Vyhodnocení splnění požadavků zadání je zadání citováno kurzívou.

- Vytvářet podmínky pro zlepšování dostupnosti území rozšiřováním a zkvalitňováním dopravní infrastruktury s ohledem na potřeby veřejné dopravy a požadavky ochrany veřejného zdraví, zejména uvnitř rozvojových oblastí a rozvojových os. **Možnosti nové výstavby posuzovat vždy s ohledem na to, jaké vyvolá nároky na změny veřejné dopravní infrastruktury a veřejné dopravy.** 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).
- 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.**
- **Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umísťovat 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.
- Vytvářet podmínky pro **koordinované umísťování veřejné infrastruktury v území** a její rozvoj a tím podporovat její účelné využívání v rámci sídelní struktury. Vytvářet rovněž podmínky pro zkvalitnění dopravní dostupnosti obcí (měst), které jsou přirozenými regionálními centry v území **tak, aby se díky možnostem, poloze i infrastruktuře těchto obcí zlepšovaly i podmínky pro rozvoj okolních obcí** ve venkovských oblastech a v oblastech se specifickými geografickými podmínkami. Při řešení problémů udržitelného rozvoje území využívat regionálních seskupení (klastřů) k dialogu všech partnerů, na které mají změny v území dopad a kteří mohou posilovat atraktivitu území investicemi ve prospěch územního rozvoje. Při územně plánovací činnosti stanovovat podmínky pro vytvoření výkonné sítě osobní i nákladní železniční, silniční, vodní a letecké dopravy, včetně sítě regionálních letišť, efektivní dopravní sítě pro spojení městských oblastí s venkovskými oblastmi, stejně jako řešení přes hraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.
- **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.**
- V oblasti dopravní infrastruktury vymezuje PÚR ČR 2008 na území města Dobřichovice **koridor konvenční železniční dopravy C-E40a:** Jedná se o dopravní spojení na trase (Nürnberg–) hranice SRN/ČR–Cheb–Plzeň–Praha. Na území Dobřichovic se týká trati č. 171 Beroun–Praha. Koridor je částí III. tranzitního železničního koridoru.

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

Územní plán stanovuje důslednou ochranu volné krajiny a v maximální možné míře pracuje při krajinné koncepci s prvky územního systému ekologické stability a dalšími prvky územního plánování.

Stav a kapacity technické infrastruktury jsou v územním plánu prověřeny a jsou navrženy nová zařízení pro zlepšení stavu a navýšení kapacity v nových zastavitelných plochách.

B.1.2 Zásady územního rozvoje (dále ZÚR) Středočeského kraje

Pro lokální centra osídlení definuje ZÚR tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:

- **saturovat potřeby obslužných funkcí** v mikroregionální respektive lokální úrovni **s cílem stabilizovat osídlení v řídce osídleném území;**
- **zlepšit situaci v dopravním napojení a dopravní obsluze center a jejich spádového území;**
- **chránit kulturní a přírodní hodnoty a využít je pro udržitelný rozvoj cestovního ruchu;**
- **koordinovat rozvoj obslužných funkcí Dobřichovic s Řevnicemi**
- **chránit kulturní a přírodní hodnoty území.**

Územní plán Dobřichovic podporuje rozvoj směrem dovnitř, v centru je podporován vznik služeb, drobného podnikání. Hodnotná krajina okolo Dobřichovic je v maximální možné míře chráněna, územní plán navrhuje místa, které je vhodné propojit obytné oblasti s okolní přírodou a umožnit pěší prostory do přilehlých lesů či otevřené krajiny.

Pro lokální centra osídlení definuje ZÚR tyto úkoly:

- zabezpečovat územní podmínky pro **rozvoj bydlení, obslužných i ekonomických aktivit**;
- **koordinovat rozvoj se sousedními obcemi**

Na návrh řešení ÚP Dobřichovice se vztahuje ze ZUR Středočeského kraje zejména:

- Záměr umístění stavby nadřazené **elektrorozvodné soustavě - rozvodny VVN 110kV** zařazené do seznamu veřejně prospěšných staveb (dále VPS) jako položka **E04**.

Požadavky jsou splněny. Plocha pro umístění rozvodny VVN 110 kV je v územním plánu vymezena jako VPS.

- Záměr **rekonstrukce na železniční trati č. 171 Praha - Beroun** zařazené do seznamu VPS jako položka **D 215**. ZÚR stanovují požadavek na koordinaci územně plánovací činnosti města Dobřichovice při zpřesňování vymezení ploch pro řešení opatření pro modernizaci celostátních tratí.

Aktuální varianta rekonstrukce trati č. 171 Praha - Beroun, kterou měl zpracovatel při zpracování Návrhu územního plánu Dobřichovic k dispozici, navrhuje optimalizaci ve stopě stávající tratě, s navrhovanou traťovou rychlostí do 120 km/h. Navržena je rekonstrukce železničního svršku a úpravy železničního spodku, rekonstrukce mostních objektů, trakce a silnoproudých zařízení. V rámci stavby je navržena instalace nového zabezpečovacího a sdělovacího zařízení. Ve všech stanicích jsou navrženy úpravy, vedoucí k vybudování nástupišť o základní délce 200 m a výšce nástupištní hrany 550 mm nad temenem kolejnice. Na nástupiště jsou navrženy dle možností mimoúrovňové bezbariérové přístupy. Křížení stávajících komunikací a trati jsou úrovňové. Požadavky rekonstrukce trati a územního plánu Dobřichovic jsou v souladu. Navržená rekonstrukce trati je umístěna na pozemcích v majetku Českých drah a.s., není proto v územním plánu vymezena jako VPS.

- Přes území Dobřichovic je doporučena **páteří cyklostezka CT3**. Její trasa vychází z aktualizace generelu cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje z r. 2008 (dále jen cyklistický generel), jehož koncepce je potvrzena i v ZUR. V návrhu ÚP bude **upřesněno její vedení** (zejména bude prověřen břeh, po němž trasa povede), bude dbáno zejména na koordinaci návaznosti se sousedními obcemi (Všenory, Lety, Černošice). ZUR stanovuje pro územní plánování úkol navrhovat v ÚP **nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami**, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí a v turisticky atraktivních územích (viz kap. 4.1.2.5 bod (155) textové části).

Vedení nezávislé cyklostezky CT3 je upřesněno. Viz výkres Koncepce dopravní infrastruktury.

- Přes území Dobřichovic vedou **osy nadregionálního biokoridoru NK-56 Karlštejn, Koda – K59, celé území leží v ochranné zóně nadregionálního biokoridoru**. V jižní části města je **regionální biocentrum RC 1412 Svahy u Let**. V ZUR jsou vymezeny jako **veřejně prospěšná opatření**. ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování: **a) zpřesnit vymezení regionálních a nadregionálních biocenter a biokoridorů** v souladu s metodikou ÚSES a požadavky specifických oborových dokumentací tak, aby byly dodrženy jejich minimální parametry a zajištěna jejich funkčnost; **b) zpřesnit vymezení ochranných zón nadregionálních biokoridorů** podle konkrétních geomorfologických a ekologických podmínek daného území tak, aby byly dodrženy prostorové parametry biokoridorů.

Regionální a nadregionální biocentra a biokoridory včetně ochranných zón jsou zpřesněny. Prvky ÚSES nejsou vymezeny jako VPO, jejich pozemkové vlastnictví bude řešeno v rámci pozemkových úprav.

- Na území Dobřichovic zasahuje **hranice CHKO Český kras a přírodní park Hřebený**.

Hranice CHKO a přírodního parku jsou vyznačeny dle ÚAP do výkresu Koncepce uspořádání krajiny a do Koordinačního výkresu.

- Na území Dobřichovic je dále zakreslena silnice **II. třídy 115**, je vymezen stávající **koridor** technického vybavení **el. vzdušného vedení velmi vysokého napětí - VVN 110 kV**, a dále **čistírna odpadních vod**. ZUR dále stanovuje pro územní plánování úkol vymezit **přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR** pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť.
- V ÚP Dobřichovice budou tyto prvky **respektovány vč. jejich ochranných pásem** (dále jen OP).

Návrh územního plánu přejímá uvedené stavby včetně jejich ochranných pásem. Pro obchvat silnice III/115 10 vymezuje územní rezervu.

ZÚR vymezují na území Dobřichovic následující krajinné typy:

- **S21 – krajina sídelní**; ZÚR stanovují tyto zásady pro plánování změn v území a rozhodování o nich: vytvářet **kvalitní obytný standard sídelní krajiny**; změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty
- **H16 - krajina zvýšených hodnot kulturních a přírodních** (v jižní části území); ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území: **zachování stávajících přírodních a kulturních hodnot**; neohrožit důvody ochrany přírodních a krajinářských hodnot.

- ZÚR ukládá územnímu plánu **upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu** pro jednotlivé krajinné typy (viz kap. 6 bod (207)), upřesnit a zpracovat cílové charakteristiky krajiny (vi. Kap. 1 bod (06) odst. d) textové části).
- Dále jsou v ZUR stanoveny zásady pro zajištění ochrany přírodních hodnot, z nichž mimo jiné vyplývá povinnost chránit říční nivy; **zabránit vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodních blízkých společenstev** (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky) (viz kap. 5.1 bod (198) m) textové části).
- Z hlediska širších vztahů v území budou respektovány vazby řešených lokalit na okolní území obce a řešení bude podle potřeby **koordinováno s územními plány sousedních obcí**.

Návrh územního plánu chrání přírodní a kulturní hodnoty území a zpřesňuje zásady péče o krajinu. Návrh územního plánu vzniká v koordinaci se sousedními obcemi.

B.2 požadavky na řešení vyplývající z územně analytických podkladů

- V návrhu řešení ÚP Dobřichovice budou respektovány a v maximální míře chráněny **hodnoty území** evidované v ÚAP ORP Černošice. V ÚP Dobřichovice budou **vymezena urbanisticky hodnotná území a navržena jejich ochrana** (podmínkami využití území a prostorového uspořádání), tato území budou vycházet z hodnot vymezených v ÚAP. Dále ÚP Dobřichovice vymezení **plochy hodnotné zeleně a navrhne jejich ochranu** podmínkami využití. V návrhu územního plánu musí být **respektovány limity využití území** vyplývající z aktualizace ÚAP, které se v území vyskytují.

Urbanisticky hodnotnými územími jsou Centrum města a villegiatura na Brunšově. Charakter centra je chráněn podrobnějším popisem v RP Dobřichovice centrum, charakter Brunšova je ochráněn podmínkami využití plochy B1 Bydlení - vily na velkých pozemcích. Plochy hodnotné zeleně se shodují s hranicemi přírodního parku Hřebený a CHKO Český kras, nejsou proto zvlášť vymezeny.

- **střety záměrů s limity využití území:** komunikace – přeložka silnice 115 (původně vymezena v ÚP VÚC Pražský region) x 50 m od okraje lesa; záměr vodní cesty Berounky x ÚSES

Přeložka silnice 115 není do územního plánu přejata.

- ohrožení území například povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy: ohrožení území povodněmi – **koncepce protipovodňové ochrany všech typů** (zvýšení retence v povodí, ochrana území pro rozliv a koncepce výstavby hrází, akumulace)

Koncepce protipovodňové ochrany návrhu územního plánu je složena z využití stávajícího systému protipovodňových hrází a návrhu retenčního příkopu pro zachycení povrchové vody při příválových deštích na Brunšově. Viz Návrh kap. D.3.1 Koncepce odvádění povrchových vod, kap. E.4 Ochrana před povodněmi.

- problémy, které vyplynuly z rozboru udržitelného rozvoje území (ze SWOT, vyhodnocení URÚ):
 - pro hospodářský rozvoj: a) nedostatek pracovních míst v obci - **vytvářet podmínky pro tvorbu pracovních míst v místě využívajících lokální potenciál**; b) zábor kvalitní orné půdy - **omezit trvalý zábor ZPF 1. a 2. třídy ochrany pro novou zástavbu**
 - pro příznivé životní prostředí: nefunkční ÚSES - a) **prověřit funkčnost a vhodnost vedení ÚSES**; b) **existence staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50 m od lesních pozemků, popř. na lesních pozemcích**

V návrhu územního plánu je umožněn vznik pracovních míst v místě viz Návrh kap. F. Využití ploch, především v plochách centra a obytné ulice. V návrhu územního plánu není podporováno rozšiřování zastavitelného území oproti platnému územnímu plánu a je prověřeno umístění ÚSES. Výstavba do vzdálenosti 50 m od lesních pozemků se bude řídit platnou legislativou.

B.3 požadavky na rozvoj území obce

- V rámci doplňujících P+R byla pro Dobřichovice provedena rámcová prognóza budoucího počtu obyvatel města, z ní lze stanovit předpokládaný počet obyvatel v r. 2020 na cca 3 650 obyvatel, výhled pro rok 2030 pak uvádí orientační údaj 3800 obyvatel. Rozvojové plochy k bydlení budou v návrhu ÚP vycházet zejména ze stávajícího platného ÚPD obce, **nepředpokládá se rozvoj mimo vymezené zastavitelné území dle stávajícího platného ÚPD**.

Splněno. V návrhu je zachována rozloha sídla tak, jak ji navrhl předešlý územní plán, čára zastavitelného území 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 mírnému zintenzivnění zástavby v centrálních částech města.

- Při rozvoji obytného území je třeba se v první řadě zaměřit na **intenzifikaci ploch v rámci zastavěného území a využití ploch bezprostředně navazujících na zastavěné území**. ÚP Dobřichovice bude důsledně řešit podmínky využití území a podmínky prostorového uspořádání v záplavovém území, při návrhu bude brán zřetel na rozdílnou situaci území na

levém a pravém břehu řeky Berounky (např. s ohledem na dopravní a technickou infrastrukturu, vazbu na centrum města). Nepředpokládá se vymezování nových zastavitelných ploch pro přesun stávající zástavby ze záplavových území (zástavba je až na několik výjimek situována mimo aktivní zónu).

Splněno. Zastavitelné plochy jsou vymezeny v návaznosti na zastavěné území. V aktivní záplavové zóně není nová výstavba povolena.

B.4 Urbanismus / požadavky na plošné a prostorové uspořádání území (urbanistickou koncepci a koncepci uspořádání krajiny)

B.4.1 Urbanistická koncepce

- **Zachovat zahradní charakter města Dobřichovice, prostorové uspořádání bude respektovat stávající podobu sídla s přirozenou dominantou zámku, kostela a školy.**

Splněno. Charakter stávajících zahradních residenčních čtvrtí územní plán navrhuje zachovat. Využití zintenzivňuje podél důležitých veřejných prostranství.

- **Návrh ÚP prověří nezbytnost nových i stávajících zastavitelných ploch** všech funkcí, zejména v lokalitách mimo intravilán obce a v záplavových územích (podrobněji viz kapitoly I. a J. dále v textu).

Prověřeno. Ze schváleného územního plánu Dobřichovic a jeho následných změn byly redukovány plochy individuální bytové zástavby venkovského charakteru (BV) Pod Bukovkou, plocha pracovních aktivit (PA) podél ulice Bezručova, plocha pobytové rekreace Na Vyhlídce (plocha byla redukována na objekty samotných chat). Byly redukovány zastavitelné plochy (BC) za ulicí Polní.

- **Územní plán stanoví funkční a prostorové podmínky pro využití všech ploch s rozdílným způsobem využití (vč. základních podmínek ochrany krajinného rázu). U ploch lesních a vodních bude navrženo podmíněně přípustné využití. Ve volné krajině budou navrženy podmínky pro umístění liniových staveb technické a dopravní infrastruktury, staveb na tocích** (např. vodní nádrže, rybníky, propustky, protipovodňová opatření a další vodní díla), a to zejména dle možnosti a únosnosti území.

Splněno viz Návrh kap. F. Využití ploch. Plochy s rozdílným způsobem využití mají stanoveny podmínky způsobu využití a prostorové regulativy.

B.4.2 Koncepce uspořádání krajiny

- **Při návrhu uspořádání krajiny vycházet z obecných požadavků na využívání území stanovených ve vyhlášce č. 501/2006 Sb. Na základě stávajícího nebo požadovaného způsobu využití rozčlenit krajinu na plochy s rozdílným způsobem využití. K plochám stanovit územní podmínky pro činnosti, které se vzájemně doplňují, podmiňují nebo nekolidují. V těchto plochách stanovit ochranu veřejných zájmů jako jsou ochrana přírodního a kulturního dědictví a ochranu hodnot civilizačních, architektonických a urbanistických.**

Splněno. Plochy krajiny v nezastavěném území jsou rozděleny do ploch s rozdílným způsobem využití. Pro každou jsou definovány podmínky způsobu využití, případně doplňující regulativy.

- **Budou vymezeny prvky ÚSES ve správním území města Dobřichovice v návaznosti na sousední obce a při dodržení příslušné metodiky stanovených prostorových parametrů. Při tvorbě systému ekologické stability vycházet z regionálního a nadregionálního ÚSES v nadřazené ÚPD zejména nově zpracovaných ZÚR. Vedení ÚSES bude upřesněno na všech úrovních** (upřesnit ochranné zóny os nadregionálních biokoridorů, upřesnit vymezení regionálních a nadregionálních skladebných částí ÚSES z platné nadřazené ÚPD do měřítka územního plánu). Skladebné části ÚSES je potřebné vymezit na porostní skupiny s odpovídající skladbou dřevin. **Bude prověřena vhodnost umístění LBC 04 Nad navigací v blízkosti centra města.**

Splněno viz Návrh kap. E. Koncepce uspořádání krajiny a výkres Koncepce uspořádání krajiny. LBC 101 (v platném územním plánu označeno 04 Nad navigací) zůstává umístěno pod pěší lávkou z důvodu dodržení vzájemných max. vzdáleností biocenter. Využití nábřeží není v rozporu s funkcí biocentra.

- **Posoudit a odůvodnit potřebu začlenění doprovodné vegetace účelových cest** (zejména ve směru na Karlík) **do systému ÚSES jako interakční prvky a specifikovat její prostorové parametry** (např. keřové porosty).

Doprovodná vegetace podél účelových cest je zařazena do systému ÚSES jako IP. Viz Návrh kap. E. Koncepce uspořádání krajiny a výkres Koncepce uspořádání krajiny.

- **V koordinaci s návrhem urbanistické koncepce sídla řešit přechodovou zónu sídlo – krajina, zejména v severní části území. Stabilizovat existující přechodové zóny a doplnit jejich chybějící části. Bude dbáno zejména zachování izolační funkce zeleně v kontextu navrhovaného silničního obchvatu silnice II/115.**

Obchvat silnice II/115 není do návrhu územního plánu převzat. Územní plán počítá s variantou zachování silnice II/115 ve stávající poloze a přizpůsobuje tomu využití přilehlých ploch. Podél severní čáry zastavitelného území navrhuje územní plán stromořadí.

- *Biotopy, které byly mapovány v rámci mapování NATURA 2000 (viz doplňující P+R – tématická oblast ÚSES kap. 5.2), zahrnout do takových ploch s rozdílným způsobem využití, u kterých budou stanoveny podmínky zajišťující územní ochranu těchto biotopů a umožní jejich potřebný management. Posoudit a odůvodnit potřebu začlenit nejhodnotnější biotopy do ploch přírodních. Do ploch přírodních rovněž prověřit plochy lesních porostů ve 2. zóně CHKO.*

Splněno. Všechny plochy byly začleněny do ploch nezastavěného území.

- *Pro řešené území, ve vazbě na předchozí body zadání, shrnout principy pro obnovu vegetačního doprovodu komunikací, výsadbu rozptýlené zeleně v krajině, zalesnění vhodných ploch, zadržení vody v krajině a protierozní opatření.*

Principy pro obnovu vegetačního doprovodu komunikací jsou navrženy - viz kap E.1 ÚSES - interakční prvky. Výsadba rozptýlené zeleně v krajině není navržena. K převodu do PUPFL jsou navrženy plochy na svahu na pravém břehu, na nichž se nachází stávající souvislý lesní porost (dle terénních průzkumů) - viz výkres Koncepce uspořádání krajiny. K zadržení vody v krajině a jako protierozní opatření je navržen retenční příkop nad Brunšovem viz Návrh kap. D.3.1 Koncepce odvádění povrchových vod a kap. E.4 Ochrana před povodněmi.

- *V návrhu ÚP bude zohledněna aktualizace záplavového území (zejména hranice aktivní zóny) a prověřeno území vhodné pro rozliv (jako nezastavěné území). Bude kladen důraz na řešení retence dešťových vod zejména na pravém břehu řeky Berounky.*

V návrhu územního plánu je vyznačeno záplavové území dle opatření obecné povahy o záplavovém území s aktivní zónou Berounky, vydané Krajským úřadem Středočeský kraj v květnu 2012. Nad Brunšovem je k retenci dešťových vod navržen terénní příkop s dešťovými zdržemi viz Návrh kap. E.4 Ochrana před povodněmi. Dešťové vody budou také zachycovány na jednotlivých stavebních pozemcích.

- *ÚP zohlední návrhy opatření z Plánu oblasti povodí Berounky (zejména opatření č. BE110021 – studie revitalizace toku a nivy Berounky v úseku Dobřichovice - Mokropsy, BE 110027 – liniová revitalizace Karlického potoka v úseku Karlík-Dobřichovice, BE110019 – migrační zprostupnění jezu ř. km 16,117).*

Berounka – v územním plánu jsou navrženy přírodně blízké úpravy nábřeží; niva Berounky zasahuje téměř celé území východně od města, území je využíváno jako pole, město neuvažuje o jeho zatravnění či zalesnění.

Karlický potok – v územním plánu je navržena revitalizace Karlického potoka.

B.5 požadavky na řešení veřejné infrastruktury

B.5.1 Dopravní infrastruktura

- *Návrh ÚP prověří přeložku silnice II/115 (trasa vedena v severní části napříč celým územím obce od východu k západu), řešení bude koordinováno s návazností na Černošice a Lety.*

Přeložka silnice II/115 není do návrhu územního plánu převzata. Územní plán počítá s variantou zachování silnice II/115 ve stávající poloze a přizpůsobuje tomu využití přilehlých ploch v ulici Pražská. Ulici navrhuje proměnit na městskou třídu se stromořadím a chodníky, která může z projíždějící dopravy profitovat.

- *Prověřit a navrhnout potřebná dopravní opatření ke zvýšení plynulosti a bezpečnosti dopravy (zejména řešení kruhové křižovatky ul. Pražská x Karlická x Vítova, možnosti rozšíření stávajících komunikací, chybějící chodníky, zejména podél nejfrekventovanějších komunikací v obci).*

Kruhový objezd na křižení ul. Pražská, Karlická a Vítova není navržen z urbanistických důvodů. Stávající křižovatka je plynulá a bezpečná. K rozšíření jsou navrženy ulice Jabloňová a Polní. Je navrženo doplnění chodníků po obou stranách ulice Pražská. Viz výkres Koncepce dopravní infrastruktury a Návrh kap. D.1 Doprava.

- *Prověřit potřebu nových odstavných a parkovacích ploch, prověřit vhodnost umístění stávajících parkovacích ploch vč. stanovení potřebného počtu stání (zejména v blízkosti nádraží a centra). Prověřit vhodnost umístění veřejných parkovišť P2, P4, P5 a P6, vymezených ve změně č.2 ÚPnSÚ Dobřichovice.*

Parkoviště P2, P4 a P6 jsou vhodně umístěna. V územním plánu jsou vyznačena stávající a navrhovaná parkoviště. U nových parkovišť je stanovena jejich návrhová kapacita.

- *Pro rozvojové plochy prověřit zvýšení nároků na stávající dopravní (zejména silniční) síť, včetně vlivu na hromadnou dopravu a navrhnout potřebná opatření (úpravy stávajících místních komunikací nebo návrh nových místních komunikací, včetně jejich připojení na stávající dopravní síť).*

Rozvojové plochy byly vymezeny včetně návrhu místních komunikací napojených na stávající silniční síť. K rozšíření byly navrženy ulice Polní a Jabloňová.

- **Minimalizovat počty vjezdů na silniční síť**, jako i počty křižovatek místních komunikací se silniční sítí, zejména z důvodů bezpečnosti provozu.

V územním plánu je navržena nová uliční síť v lokalitě Dlouhý Díl, vjezdy na stávající komunikaci vycházejí z platného regulačního plánu. Jejich počet vychází z účelného využití území.

- Vytvořit předpoklady pro snižování negativních účinků dopravy na obytnou zástavbu.

Územní plán přejímá rezervu pro obchvat silnice III/115 10. Územní plán doporučuje do ul. Pražská umístit stromořadí. Ulice Pražská by se měla stát městskou třídou, podél ní jsou navrženy plochy IOUI - obchodní ulice, její vznik je iniciován mírně zvýšenou zastavěností. Tak ulice přestane být pouze průtahem městem a dokáže se s dopravní zátěží lépe vyrovnat a profitovat z ní. Navrhovaný charakter jsou domy, které se přimykají blíže k ulici s veřejným parterem. Není žádoucí, aby domy tvořili souvislou frontu, proto je také omezena maximální délka budovy a jejich vzájemné odstupy (viz max. velikost budovy a popis charakteru). Dále je stanovena regulovaná výška budovy poměrně přísně (8 m / 2 nadzemní podlaží).

- Upřesnit koncepci dopravy v rozvojových lokalitách, návrh ÚP Dobřichovice uvede **pro nové dopravní stavby kromě funkční třídy i kategorie dle normových hodnot** (ČSN 736110).

Kategorie dle normových hodnot jsou uvedeny v části Návrh kap. D.1.1 Dopravní stavby.

- **Budou prověřeny možnosti řešení optimalizace trati č. 171 Praha – Beroun** (v koordinaci požadavků města Dobřichovice a podkladů Správy železniční dopravní cesty). Bude kladen důraz na řešení **zohledňující zejména dopravní dostupnost lokality V Luhu** (zastavěné území mezi řekou Berounkou a železniční tratí).

Aktuální varianta rekonstrukce trati č. 171 Praha - Beroun, kterou měl zpracovatel při zpracování Návrhu územního plánu Dobřichovic k dispozici, navrhuje optimalizaci ve stopě stávající tratě, s navrhovanou traťovou rychlostí do 120 km/h. Navržena je rekonstrukce železničního svršku a úpravy železničního spodku, rekonstrukce mostních objektů, trakce a silnoproudých zařízení. V rámci stavby je navržena instalace nového zabezpečovacího a sdělovacího zařízení. Ve všech stanicích jsou navrženy úpravy, vedoucí k vybudování nástupišť o základní délce 200 m a výšce nástupištní hrany 550 mm nad temenem kolejnice. Na nástupiště jsou navrženy dle možností mimoúrovňové bezbariérové přístupy.

- **Provéřit vedení a návaznost cyklistických tras**, prověřit možnosti vedení nových cyklistických stezek vč. stanovení podmínek jejich plošného a prostorového uspořádání – návrh zohlední aktualizovaný krajský cyklistický generel z r. 2008, prověřen bude zejména záměr vedení koridoru nadregionální cyklostezky CT3.

Vedení cyklostezky CT3 bylo upřesněno po pravém břehu. Jsou navrženy nové pěší a cyklistické cesty D9, D12-15, D23 a D24 viz Návrh kap. D.1.1 Dopravní stavby a výkres Koncepce dopravní infrastruktury.

- **ÚP prověřit obnovu pěších cest zejména v jižní části území** (směr Hřebený) a **revitalizaci turistických cest**, dále pak **pěší a cyklistické propojení místních částí a nejbližších sousedních obcí** (zejména Karlík, Všenory, Lety).

Jsou navržena nová pěší a cyklistická propojení s Karlíkem (D15, D23) a s částí města Bukovka (D9).

B.5.2 Technická infrastruktura

Navrhované řešení bude obsahovat pokrytí území dostatečnou inženýrskou infrastrukturou v souladu s platnou legislativou České republiky. Pro novou zástavbu bude řešen rozvoj inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, způsob likvidace dešťových vod, elektřina, plyn, apod.). Důležitá technická infrastruktura bude schematicky vyznačena ve výkresové dokumentaci, v koordinačním výkresu bude zakresleno mimo jiné záplavové území Berounky, OP vodních zdrojů, ČOV a vodojemy. Plně budou respektovány nadřazené systémy elektrické energie a dále veškerá OP sítí technické infrastruktury. Likvidace odpadů bude řešena standardním způsobem respektujícím platnou legislativu a příslušné normy, předpokládá se prohloubení systému separace komunálního odpadu u vzniku.

V územním plánu jsou navrženy inženýrské sítě pro obsluhu rozvojových ploch. Inženýrské sítě jsou vyznačeny ve výkresové části.

- Návrh ÚP prověří a navrhne potřebnou **intenzifikaci ČOV** (slouží rovněž pro Všenory, Karlík, Černolice, důležitá je rovněž koordinace s obcí Lety).

V územním plánu je v sousedství stávajícího areálu ČOV je vymezena zastavitelná plocha pro budoucí rozšíření a intenzifikaci ČOV.

- Nová výstavba bude napojena na vodovod a veřejnou splaškovou kanalizaci zakončenou ČOV. U rekreační zástavby (stavby pro rodinnou rekreaci), kde není napojení na ČOV možné, bude možné využít domovních čistíren odpadních vod event. jim ekvivalentních technologií čištění odpadních vod, které jsou v souladu s příslušnou legislativou.

Požadavek je v textové části územního plánu uveden. V zastavitelné ploše Dlouhý Díl je navržena kanalizační síť a nové vodovodní okruhy.

- *Bude kladen důraz na důsledné řešení bezškodné likvidace srážkových vod v místě, v co největší míře zasakováním.*

Požadavek je v textové části územního plánu uveden.

- Bude prověřena potřeba separace bioodpadu.

Bioodpad bude separován individuálně, územní plán nespecifikuje, jakým způsobem.

- *Návrh ÚP prověří zásobování území pitnou vodou, rovněž budou řešeny zdroje požární vody.*

Zásobování území pitnou vodou je v územním plánu prověřeno. Vodovodní síť je funkční, pro nové zastavitelné plochy je navrženo zásobování ze stávající sítě, pro tyto plochy jsou navrženy nové vodovodní okruhy.

K zásobování požární vodou bude využívána voda z vodního toku, ve vzdálenějších místech pak voda z vodovodní sítě.

- *Návrh ÚP prověří a upřesní polohu umístění transformovny VVN 110 kV – jedná se o záměr ze ZÚR zařazený do seznamu veřejně prospěšných staveb (dále VPS) jako položka E04.*

Požadavek je splněn. Plocha pro umístění rozvodny VVN 110 kV je v územním plánu umístěna a upřesněna.

B.5.3 Občanské vybavení

- *Z hlediska občanské vybavenosti je hlavní prioritou potřeba zvýšení kapacity základní školy, na základě doplňujících P+R bylo pro místo rozšíření vytipováno území sousedící s „novou“ budovou školy (parc.č.478/4 v k.ú. Dobřichovice). Návrh ÚP Dobřichovice reviduje regulaci ploch určených školským zařízením (nevhodné se jeví zejména omezení maximální velikosti pozemku pro plochy školských zařízení a koef. maximální zastavěnosti v případě historické budovy).*

V územním plánu je navrženo 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 návrhu záměrně není vymezení speciálních ploch pro občanskou vybavenost tak, aby se vybavenost mohla promísit 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, jelikož zastavitelné plochy pro bydlení jsou minimalizovány, 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.

Pro budovy občanského vybavení je navržena výjimka z prostorových regulativů jednotlivých ploch. Viz Návrh kap. F. Využití ploch.

- *Dále návrh ÚP Dobřichovice prověří dle bilance rozvoje bydlení další potřebné plochy OV zejména pro sociální služby a zdravotnictví.*

Občanská vybavenost není v územním plánu vyznačena samostatnou plochou, je ji možno umísťovat ve většině s rozdílným využitím v zastavitelném území. V územním plánu jsou zastavitelné plochy redukovány na minimum, nepředpokládá se výrazný nárůst počtu obyvatel. Současné kapacity jsou dostačující.

- *Umístění dalších obchodních a administrativních funkcí bude regulováno funkčním využitím ploch, zejména v rámci smíšených centrálních území.*

Plochy s rozdílným způsobem využití mají nastaveny rozdílné definice a přípustnost občanské vybavenosti od centra k okrajům města. Součástí návrhu záměrně není vymezení speciálních ploch pro občanskou vybavenost tak, aby se vybavenost mohla promísit 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. Z hlediska územního rozvoje je žádoucí, aby se v přiměřené míře mísilo bydlení s pracovními příležitostmi. Pro životaschopnost čtvrtí, které jsou v drtivé míře tvořeny právě a jen rodinnými domy, je dobré, když se v některých z nich usadí například lékař, opravná buva, malé kanceláře a další způsoby využití, které jsou s bydlením slučitelné, a které jej vhodně doplňují.

B.5.4 Veřejná prostranství

- *Do ploch veřejného prostranství bude prověřeno zahrnutí náměstí, ulic, chodníků, zeleně, parků a dalších prostor přístupných každému bez omezení, tedy sloužících obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru. Plochy veřejného prostranství mohou být v návrhu ÚP Dobřichovice členěny např. na veřejný prostor místních*

komunikací, vodních ploch a zeleň na veřejných prostranstvích. Návrh ÚP Dobřichovice bude věnovat pozornost utváření veřejných prostranství v centru sídla.

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 je v územním plánu doplněna o nová propojení.

- ÚP Dobřichovice navrhne **způsob užívání prostoru u řeky** s cílem zachování klidového charakteru území.

Břehy Berounky jsou v územním plánu ponechány v co největší možné míře nezastavěné, navržený způsob KZ – krajinná zeleň umožňuje jejich využití pro rekreaci.

B.6 Požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území

B.6.1 Ochrana kulturních hodnot území

Územní plán stanoví základní koncepci rozvoje a ochrany urbanisticky hodnotných částí města (např. venkovské zástavby u zámku, vilové čtvrti Brunšov), nemovitých kulturních památek, významných staveb, architektonicky cenných staveb (vymezených zejména na základě územně analytických podkladů).

- Řešené území je územím s **archeologickými nálezy**. Dotčený orgán stanoví zásady a podmínky pro zabezpečení archeologického dědictví.

Bude doplněno po vyjádření DOSS.

- **Dochovaná urbanistická podoba v původní části obce bude zachována.** Jedná se zejména o **půdorysnou strukturu a výškovou hladinu zástavby a objemy venkovské zástavby u zámku**.

Centrum města je zařazeno do plochy s rozdílným způsobem využití C1 – Staré centrum. Požadovaný charakter je kompaktní zástavby s různorodým využitím. Navržené prostorové regulativy odpovídají současné podobě.

- Řešení územního plánu bude respektovat **nemovité kulturní památky a jiné hodnotné stavby** (vymezené zejména v ÚAP ORP Černošice).

Územní plán respektuje nemovité kulturní památky. Územní plán nevymezuje další hodnotné stavby.

- **Případné nové zastavitelné plochy budou dbát na ucelený obraz sídla a respektovat dálkové pohledy na město.** Územní plán stanoví základní podmínky prostorového uspořádání pro novou výstavbu.

Navržené zastavitelné plochy doplňují obraz a tvar města. Podmínky prostorového uspořádání jsou v územním plánu popsány u jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití. Zastavitelné plochy by měly charakterem odpovídat přilehlým lokalitám, jejich navržené využití je stejné, jako v sousední ploše.

B.6.2 Ochrana přírodních hodnot území

- **Ochrana přírodních hodnot řešeného území bude navržena v rámci koncepce uspořádání krajiny.**
- ÚP Dobřichovice navrhne **konkrétní možnosti zvýšení retenční funkce území formou opatření v krajině** (např. zatravněné pásy, plochy pro rozliv, drobné vodní plochy a plochy pro akumulaci).

V územním plánu jsou navrženy retenční příkopy nad Brunšovem proti srážkové vodě.

- ÚP Dobřichovice bude dbát **ochrany stávajících přírodních prvků** (doprovodná zeleň, remízy a solitéry), navrhne případnou **obnovu a zřízení liniové zeleně a remízků**.

V územním plánu je navrženo vysazení nových stromořadí. V územním plánu je také navrženo propojení lesních pozemků na stráni na pravém břehu řeky, nad ulicí Tyršova.

- **K omezení vodní a větrné eroze bude v návrhu ÚP Dobřichovice řešeno protierozní opatření.**

Dle geoportálu sowac gis (<http://www.sowac-gis.cz>, staženo dne 20. 11. 2013) se v řešeném území nacházejí plochy ohrožené vodní a větrnou erozí. Vodní erozí jsou ohroženy svažité pozemky na pravém břehu v zastavěném území. V územním plánu je navrženo nad Brunšovem vytvořit retenční příkop proti stékající vodě při přívalových deštích. Viz Návrh kap. D.3.1 Koncepce odvádění povrchových vod. Větrnou erozí je ohrožena plocha orné půdy na Bukovce a pás orné půdy podél řeky na levém břehu (na východ od zastavěného území), územní plán ponechává obě plochy ve využití orná půda.

- ÚP Dobřichovice navrhne **řešení u stávající rekreační zástavby situované na pozemcích určených k plnění funkce lesa** (zejména v lokalitě Brunšov). Řešení návrhu ÚP Dobřichovice bude dbát zachování lesa a řídit se při tom ustanoveními lesního zákona. Bude navrženo **řešení pro izolované lesní pozemky situované uprostřed stávajícího zastavěného území obce** (týká se zejména lokalit na pravém břehu řeky Berounky).

Přestavby stávající rekreační zástavby obklopené PUPFL na pravém břehu ve východní části území se budou řídit pravidly pro plochy |B8| **Bydlení a chaty V Luhu**. Viz Návrh kap. F. Využití ploch. Izolované lesní pozemky na stráni nad ulicí Tyršova návrh územního plánu propojuje v souvislý pás lesa. Na lesních pozemcích v ploše |B2| - Domy ve svahu se dle terénních průzkumů nacházejí stávající zahrady bez vzrostlých lesních stromů, územní plán je navrhuje k odlesnění.

- *ÚP Dobřichovice zohlední v návrhu území ve vzdálenosti **50 m od okraje lesních pozemků**.*

V územním plánu nejsou navrženy žádné nové zastavitelné plochy ve vzdálenosti 50 m od okraje lesních pozemků. V části Brunšov se vyskytují lesní pozemky v zastavěném území, ty jsou navrženy k odnětí, aby nebylo limitováno sídlo.

- *Při zpracování ÚP Dobřichovice nutno dbát zásad **ochrany zemědělského půdního fondu**, zejména minimalizovat zábory zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany.*

Zastavitelné území není rozšiřováno (s výjimkou několika málo pozemků z důvodu adjustace tvaru sídla) oproti platnému územnímu plánu, zastavitelné plochy jsou vymezeny v rozsahu dle platného územního plánu.

- *Do návrhu územního plánu budou promítnuty požadavky obecné ochrany přírody a krajiny, zejména formou regulativů, vztahených k plochám s rozdílným funkčním využitím.*

Splněno. Viz Návrh kap. F. Využití ploch.

- *Celé správní území města Dobřichovice patří do **zranitelných oblastí dle NV č. 219/2007 Sb.**, o stanovení zranitelných oblastí a o používání a skladování hnojiv a statkových hnojiv, střídání plodin a provádění protierozních opatření v těchto oblastech.*

Územní plán je v souladu s NV č. 219/2007 Sb.

- ***Podél vodních toků bude zohledněno pásmo sloužící k zajištění údržby vodního toku (šíře 6 ev. 8 m).***

Splněno. V plochách s rozdílným způsobem využití IVI je regulativem povinnost ponechat po obou stranách nezastavitelný pruh, který slouží k údržbě toků a pro průchod velkých vod.

B.7 požadavky na veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace

Návrh ÚP Dobřichovice prověří a vymezí plochy pro veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření a asanace v členění:

- *pozemky, pro které lze **práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit** podle § 170 zákona č.183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, veřejně prospěšná opatření, stavby a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu, asanace území)*
- *pozemky, pro které lze uplatnit možnost **předkupního práva** podle § 101 zákona č.183/2006 Sb. (veřejně prospěšné stavby, veřejně prospěšná opatření, veřejné prostranství)*
- *pozemky, pro které lze uplatnit možnost **předkupního práva** podle § 101 zákona č.183/2006 Sb. **a zároveň** pro které lze **práva k pozemkům a stavbám odejmout nebo omezit** podle § 170 zákona č.183/2006 Sb.*

Veřejně prospěšné stavby, u kterých lze práva k pozemkům vyvlastnit:

- technická infrastruktura (VPS/T1-3): jedná se o nezbytné stavby technické infrastruktury, které doplňují stávající síť, navyšují její kapacitu
- technická infrastruktura (VPS/E04): veřejně prospěšná stavba pro rozvodnu VVN 110 kV je přejata z nadřazené územně plánovací dokumentace (ZÚR), jedná se o stavbu nadmístního významu, její poloha je v územním plánu upřesněna

Veřejně prospěšné stavby, pro které lze uplatnit předkupní právo:

- nová uliční síť (VPS/D.2): nové ulice v zastavitelné ploše Dlouhý Díl, jejich umístění vychází z platného regulačního plánu. Pro obec je důležité mít veřejná prostranství ve svém vlastnictví z důvodu zajištění lepší údržby, kontroly a koordinace zájmů. Nemůže tak nastat situace, že vlastníci komunikace znemožní vjezd nebo průchod jiným občanům
- dopravní stavby a veřejná prostranství: (VPS/D.1, D.3-20): tyto VPS mají za cíl zlepšit prostupnost města a zlepšit propojení s krajinou. Jsou vymezeny například tam, kde je stávající komunikace příliš úzká, kde je potřeba vytvořit nové propojení nebo navrhnout dopravní opatření. Některé VPS jsou

součástí stávajících veřejných prostranství, jedná se pouze získání těchto pozemků do vlastnictví města. Pro město je výhodné mít ve vlastnictví veřejná prostranství z důvodu zajištění lepší koordinace a údržby. Získání těchto pozemků do majetku města je podstatné pro zpevnění stávající sítě a podporu její funkčnosti tak, aby dobře sloužila svým obyvatelům.

B.7.1 Veřejně prospěšné stavby

- *Dopravní infrastruktura – **plocha pro přeložku silnice II. třídy č. 115** v severní části území Dobřichovic (nutná koordinace se sousedními obcemi – Lety a Černošice), ev. další návrhy místních komunikací a úpravy křižovatek, dále případné návrhy pěších propojení.*

Přeložka silnice II/115 není do návrhu územního plánu převzata. Územní plán počítá s variantou zachování silnice II/115 ve stávající poloze a přizpůsobuje tomu využití přilehlých ploch v ulici Pražská. Ulici navrhuje proměnit na městskou třídu se stromořadím a chodníky, která může z projíždějící dopravy profitovat.

- *Technická infrastruktura – záměr **transformovny VVN 110 kV** dle ZÚR Středočeského kraje, a dále veškeré nové trasy liniových zařízení včetně dílčích přeložek, další energetická, vodohospodářská a jiná zařízení (trafostanice, vodovodní úpravní, čerpací stanice, vodojemy, splašková a dešťová kanalizace, apod.).*

VPS pro transformovnu VVN 110 kV je vymezena s možností vyvlastnění, vymezení dalších VPS viz Návrh kap. G. Veřejně prospěšné stavby a výkres Veřejně prospěšné stavby, opatření a asanace.

B.7.2 Veřejně prospěšná opatření

- *Požadavky na založení prvků ÚSES tj. zejména vymezení biocenter a biokoridorů v řešení územního plánu.*
- *Opatření ke zvýšení retenční schopnosti krajiny.*
- *Opatření ke snížení ohrožení území povodněmi a jinými přírodními katastrofami.*
- *Opatření na ochranu archeologického dědictví.*

VPO pro vyvlastnění nejsou navržena. Prvky ÚSES apod. budou předmětem pozemkových úprav.

B.7.3 Plochy pro asanaci

- *Konkrétní požadavky na asanace nejsou známy, mohou však vyplynout z návrhu řešení.*

V územním plánu nejsou navrženy žádné stavby k asanaci.

B.8 Další požadavky vyplývající ze zvláštních právních předpisů (například požadavky na ochranu veřejného zdraví, civilní ochrany, obrany a bezpečnosti státu, ochrany ložisek nerostných surovin, geologické stavby území, ochrany před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy)

B.8.1 Ochrana veřejného zdraví

V řešeném území musí být dodržovány všechny platné hygienické předpisy. Obytná zástavba a zástavba občanského vybavení musí být napojena na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci zakončenou ČOV. Řešením nesmí dojít ke zhoršení zdravých životních podmínek. Návrh ÚP Dobřichovice bude obsahovat, jak se uvedené řešení projeví v jednotlivých oblastech životního prostředí a jaký bude mít vliv na veřejné zdraví.

Obytná zástavby je napojena na veřejný vodovod a veřejnou kanalizaci. Kapacita sítě technické infrastruktury byla prověřena, pro novou zástavbu jsou navrženy nové větve napojené na stávající síť.

B.8.2 Civilní ochrana

Na základě stanoviska, které dotčený orgán uplatní k návrhu zadání ÚP Dobřichovice, budou v rozsahu tohoto stanoviska a předaných podkladů zapracovány do textové a grafické části územního plánu návrhy ploch pro požadované potřeby:

- *ochrany území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní*
- *zón havarijního plánování*

- *ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události*
- *evakuace obyvatelstva a jeho ubytování*
- *skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci*
- *vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce*
- *záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události*
- *ochrany před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území (event. převážených územím)*
- *nouzového zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií*

Bez požadavků.

B.8.3 Požární ochrana

Řešení komunikací a technického vybavení bude navrženo s ohledem na platné předpisy požární ochrany, především řešení přístupu a příjezdu ke všem stavbám pro jednotky HZS a řešení zdrojů požární vody. Budou respektovány požadavky z hlediska požární ochrany, požárně bezpečnostní zajištění s vazbou na přítomnost hydrantů na vodovodní síti, možnost odběru vody z vodotečí a vodních ploch.

Navržená vodovodní síť bude řešena tak, že profily vodovodních řadů budou v obytném území navrhovány s výjimkou dílčích koncových úseků minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).

B.8.4 Obrana státu

Z hlediska obrany státu nejsou předpokládány zvláštní požadavky na řešení.

B.8.5 Ochrana ložisek nerostných surovin

V řešeném území není evidován žádný dobývací prostor. Návrhem řešení ÚP Dobřichovice nebudou dotčena ložiska nerostných surovin a geologická stavba území. Sesuvné území a území jiných geologických rizik není evidováno.

B.8.6 Ochrana před povodněmi a jinými rizikovými přírodními jevy

Na území města Dobřichovice je stanoveno záplavové území řeky Berounky (vymezené vodoprávním úřadem KÚ Středočeského kraje – aktualizace vydána formou OOP č.j. 068224/2012/KUSK/OŽP – Bab ze dne 10. 5. 2012).

- *Bude provedeno a navrženo řešení protipovodňové ochrany města Dobřichovice zejména s ohledem na Plán povodí.*

Návrh územního plánu zohledňuje opatření č. BE 200066 Protipovodňová ochrana obce. Návrh územního plánu přejímá průběh protipovodňových hrází ve všech variantách vymezených Studií protipovodňové ochrany obce Dobřichovice, zpracované Hydroprojektem Praha, a.s. v r. 2003.

- *Návrh ÚP prověří možnost vymezení území k řízenému rozlivu a navrhne opatření v bezodtokových zónách.*

Území k řízenému rozlivu nebylo vymezeno, v území se nenachází vhodná plocha adekvátní velikosti k řízenému rozlivu. Bezodtokové zóny budou odčerpávány.

- *ÚP Dobřichovice prověří a navrhne opatření ke snížení rizika záplav z přívalemého deště zejména v jižní části území (zejména s ohledem na závěry zpracovaných doplňujících P+R - Vodní režim), důraz bude kladen především na zachování příp. zvýšení retenční kapacity území.*

Návrh územního plánu navrhuje protipovodňový příkop nad Brunšovem pro odvod srážkové vody podél zastavěného území. Viz Návrh kap. E.4 Ochrana před povodněmi.

- *ÚP Dobřichovice prověří nezbytnost stávajících či nových zastavitelných ploch v záplavovém území (mimo aktivní zónu) a případně stanoví podmínky výstavby v tomto území. V aktivní zóně záplavového území bude důsledně dbáno požadavků vodního zákona, v ÚP bude zakreslena hranice Q100 a aktivní zóna záplavového území.*

Výstavba v aktivní záplavové zóně územního plánu nepovoluje. Návrh územního plánu nenavrhuje rozšíření zastavitelného území oproti platnému územnímu plánu. Zastavitelné plochy platného územního plánu, které jsou zaplavovány až při Q₁₀₀, návrh přejímá.

- *Prověřit vymezení ploch s omezeným odtokem při rozlivu velké povodně jako přírodních ev. v případě návrhu nové výstavby v těchto plochách navrhnout technická opatření na jejich odvodnění (viz doporučení zpracovaných doplňujících P+R - Vodní režim).*

Plochy s omezeným odtokem při rozlivu velké povodně nebyly vymezeny, v území se nenachází vhodná plocha adekvátní velikosti.

B.9 Požadavky a pokyny pro řešení hlavních střetů zájmů a problémů v území

B.9.1 Urbanistická struktura a využití zastavěného území

Dosavadní způsob využití ploch stanovený ÚPD bude aktualizován a případně přehodnocen dle současných potřeb. Provedena budou zejména následující doporučení:

- **Nedostatečné občanské vybavení** – zejména nedostatečná kapacita ZŠ (zohledňující celé spádové území školského zařízení), **rozvoj území podminít vybudováním potřebné veřejné infrastruktury**, prověřit pozemek sousedící s budovou nové školy (pozemek p.č. 478/4) jako územní rezervu školy.

V územním plánu je navrženo rozproštění 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 návrhu záměrně není vymezení speciálních ploch pro občanskou vybavenost tak, aby se vybavenost mohla promísit v běžné zástavbě.

Jelikož byly zastavitelné plochy výrazně redukovány a nepředpokládá se nárůst obyvatel, bylo opuštěno od rozšíření ZŠ. Pozemek vedle školy je ponechán jako park.

- *Provéřít kvalitu a možnosti technické a dopravní infrastruktury pro stávající stavby rodinné rekreace a na základě zjištění stanovit podmínky dalšího využití těchto území (zejména **prověřit možnost změn užívání staveb pro rodinnou rekreaci na stavby pro individuální bydlení**, upřesnit podmínky výstavby na plochách rodinné rekreace). Jedná se především o následující území (pravý břeh Berounky):*
 - JZ část města jižně od železniční trati v ostře svažitém území
 - JV část města mezi železniční tratí a řekou Berouňkou (nutnost zohlednit zároveň i záplavové území Q₁₀₀)

V územním plánu je navrženo v JZ části města využití Chaty a zahrádky ponechat, z důvodu svažitosti, špatné dostupnosti a odlehlosti chat, v JV části je v územním plánu navrženo využití |B8| - Bydlení a chaty V Luhů, kde jsou uvedeny podmínky pro přestavby na stavby pro individuální bydlení.

- *Stanovit podmínky dalšího vývoje v lokalitách se stavbami pro rodinnou rekreaci v těsném kontaktu s lesními pozemky.*

Lesní pozemky v zastavěném území, na kterých jsou umístěny rodinné domy i stavby pro rodinnou rekreaci, jsou navrženy k odlesnění. Rodinné domy i stavby pro rodinnou rekreaci, které leží v těsné blízkosti lesa, jsou zařazeny do plochy B7 – Bydlení domy v lese. Zde je doplňující podmínkou zachovávat vzrostlé stromy v zahradách, které tvoří nezaměnitelný charakter lokality a plynulý přechod do lesa.

- *Provéřít možnosti **využití území v izolované lokalitě v SV části území** města mimo těžiště urbanizovaného území (území venkovského bydlení) se zohledněním záměru **minimalizace další stavební činnosti v této lokalitě**.*

V lokalitě Bukovka byly redukovány nevyužité zastavitelné plochy na jižní straně silnice II/115.

- *Provéřít regulaci **využití území plochy soustředěné bytové zástavby** při západním okraji města s ohledem na záměr minimalizace stavební činnosti, která by vedla zejména k nežádoucím zvyšování dopravních nároků v území (tj. zabránit přístavbám, nástavbám, zvyšování počtu bytů apod.).*

Splněno. Regulativy plochy jsou navrženy tak, aby nedocházelo k nástavbám na stávající bytové domy, ani k přílišnému zahušťování. Zastavěnost je určena pro celou plochu B6, její hodnota odpovídá současnému stavu, není tedy umožněna další zástavba.

- *Provéřít a navrhnout **funkční využití území na jihovýchodním okraji města** (přírodní lokalita vymezená ulicemi Tyršova a Na Plzeňce) s ohledem na jeho nevhodné podmínky k zástavbě zejména z důvodu špatných hydrologických vlastností (viz doplňující P+R – Vodní režim kap. 4). Lokalita zasahuje dvě k.ú. – Dobřichovice a Všenory a měla by být řešena v koordinaci obou nově vznikajících územních plánů. V případě možné výstavby stanoví územní plán regulativy v této ploše s ohledem na charakter okolní vilové zástavby.*

V územním plánu je navržena lokalita k zastavění z důvodu návaznosti na nádraží a významné veřejné prostranství (Tyršova ulice).

- **Provéřít umístění ploch pro sport** (plochy G ve stávajícím ÚPnSÚ) vč. stanovení vhodných regulativů.

Umístění ploch sportu bylo prověřeno, bylo zrušeno sportoviště na parc. č. 783/2 z důvodu nevhodné polohy v biocentru a aktivní záplavové zóně řeky.

Územní plán Dobřichovic – Odůvodnění

B.9.2 Dopravní infrastruktura

- *Prověřit nahrazení nevhodného vedení silnice II. třídy č. 115 centrem obce **přeložkou silnice II. třídy** v trase dle stávající platné ÚPD.*

Územní plán počítá s variantou zachování silnice II/115 ve stávající poloze, tím je posílen význam ulice Pražská, která má potenciál stát se městskou třídou. Prostorové regulativy přilehlých ploch iniciují vznik veřejného parteru, drobného podnikání apod.

- *Návrh ÚP Dobřichovice prověří vedení trasy přeložky silnice **II/115 ve vzdálenosti 50 m od okraje lesa**.*

Přeložka silnice II/115 není v územním plánu navržena.

- *Návrh ÚP Dobřichovice prověří možnosti vytvoření vhodných **ploch pro parkovací a odstavná stání** (zejména v blízkosti centra a nádraží).*

V územním plánu jsou navržena nová parkoviště – Pod Nádražím, na náplavce pod mostem Palackého, v ulici Za Parkem, v ulici K Tenisu a rozšíření parkoviště u nádraží.

B.9.3 Technická infrastruktura

- *Návrh ÚP prověří a navrhne potřebnou **intenzifikaci ČOV** vč. vymezení vhodné rezervní plochy.*

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

B.9.4 Závady ve využívání krajiny

- *ÚP prověří funkčnost a vhodnost vedení **ÚSES** a navrhne potřebná opatření.*

Vhodnost vedení ÚSES byla prověřena, došlo k drobným úpravám se snahou o bezkolizní průběh.

- *Prověřit možnost **nápojení staveb pro rodinnou rekreaci na kanalizační síť** a návrhem omezit negativní vliv chatových oblastí na využití přírody a krajiny.*

Chatovou kolonii V Luhu je možno napojit na stávající kanalizační řad přivedený do ul. Konipasova. V územním plánu není uvažováno o rozvoji chatové kolonie na JZ území, kanalizační řad k ní nebude přiveden.

- *Některé **stavby pro rodinnou rekreaci jsou umístěny na lesních pozemcích** - vynětí z PUPFL umožnit pouze pro stávající stavby, prověřit nutnost dalších záborů PUPFL pro novou zástavbu nebo pro změnu staveb.*

Pro novou zástavbu nebo změny staveb není navržen další zábor PUPFL s výjimkou cesty podél zastavitelné plochy č. 06. V územním plánu je navrženo vynětí z PUPFL pro zahrady stávajících rodinných domů v ploše bydlení |B2|, jedná se o stávající zahrady, na nichž se lesní porost nenachází, v katastru ale nebylo změněno jejich využití.

- *Upřesnit podmínky existence stávajících staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci umístěných do vzdálenosti 50 m od lesních pozemků, popř. na lesních pozemcích.*

Výstavba nových a úprava stávajících staveb umístěných do vzdálenosti 50 m od lesních pozemků se řídí platnou legislativou. Stavby obklopené lesními pozemky není možno rozšiřovat na pozemky PUPFL. Využití staveb se řídí regulativy pro plochu s rozdílným využitím |CH| Chaty a zahrádky.

- *Upřesnit **existenci staveb v aktivní zóně záplavového území**, návrh ÚP Dobřichovice bude důsledně respektovat požadavky na území v aktivní zóně záplavového území vyplývající z platných právních předpisů.*

Výstavba nových staveb v aktivní zóně záplavového území není povolena.

- *Nedostatečná prostupnost krajiny – územní plán navrhne **zlepšení prostupnosti krajiny pro pěší a cyklistickou dopravu**.*

Jsou navrženy nové pěší a cyklistické cesty D9, D12-15, D23 a D24 viz Návrh kap. D.1.1 Dopravní stavby a výkres Koncepce dopravní infrastruktury.

- *ÚP Dobřichovice navrhne **opatření ochrany půd ohrožených vodní erozí**.*

Dle geoportálu sowac gis jsou vodní erozí ohroženy svažité pozemky na pravém břehu v zastavěném území. Územní plán navrhuje nad Brunšovem vytvořit retenční příkop proti stékající vodě při přívalových deštích.

- *ÚP Dobřichovice při návrhu nových zastavitelných ploch v maximální možné míře **omezí trvalý zábor ZPF 1. a 2. třídy ochrany**.*

Návrh územního plánu Dobřichovic nerozšiřuje hranici zastavitelnosti vůči platnému územnímu plánu.

- **ÚSES v území Hřebeňů** bude vymezen tak, aby byl minimalizován střet s cestami turistickými a cyklistickými.

Splněno. Vedení biokoridorů je přizpůsobeno, aby nedocházelo ke střetům s turistickými a cyklistickými cestami.

- Koordinovat vymezení skladebných částí ÚSES v lese s aktualizací lesního hospodářského plánu.

Splněno.

B.10 požadavky na vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby s ohledem na obnovu a rozvoj sídelní struktury a polohu obce v rozvojové oblasti nebo rozvojové ose

Území města Dobřichovice se nachází podle schválené PÚR ČR v OB1 Rozvojové oblasti Praha. V návrhu ÚP Dobřichovice bude prověřen **rozsah zastavitelných ploch a stanoven způsob využití s ohledem na kapacitu obsluhy dopravní a technickou infrastrukturou**. Způsob využití bude dán do souladu se současně platnými předpisy, plochy budou zařazeny podle rozdílného způsobu využití podle vyhlášky č. 501/2006 Sb. O obecných požadavcích na využívání území. **Rozvoj sídla** bude v návrhu ÚP Dobřichovice **v maximální možné míře přizpůsoben stávající dochované urbanistické struktuře a hodnotám v území**. Hlavní požadavky na vymezení zastavitelných ploch a jiné důležité záměry (změny funkce, změny prostorové struktury aj.):

- Zvážit **rozsah rozvojových ploch** bydlení ve stávající ÚPD **při severním okraji města** a určit případnou etapizaci a podmínky výstavby zejména s ohledem na dostatečnou kapacitu veřejné infrastruktury.
- **Provéřít možnosti využití** území určených stávající platnou ÚPD jako **plochy pracovních aktivit** – PA a dále plochy **přiléhající izolační zeleně na východním okraji** města Dobřichovice. V ploše PA ve východní části Dobřichovic **vyřešit retenci povodňové vody** (mezi ul. Randova a 5. května).

Plochy pracovních aktivit dle současného územního plánu byly v návrhu nahrazeny využitím |VO1| - Výroba a obchod u řeky. Navržené regulativy odpovídají regulativům ze současného územního plánu. Plocha PA podél ulice Bezručova, která je v současném územním plánu, byla zrušena.

- **Provéřít možnosti využití stávající plochy výroby a služeb (VS) na severozápadním okraji** města („plocha mramoru“).

Splněno. Navržené využití pro toto území je |PR| Průmyslové areály. Toto území bylo historicky vždy využíváno pro výrobu. Je umístěno velmi výhodně vzhledem k stávající zástavbě a odděleno zeleným pásem. Celkově je dobré se v územním plánu snažit o vyváženost, aby byly zastoupeny i plochy výrobní a pro podnikatelské aktivity. Viz Hlavní výkres a textová část Návrh kap. F. Využití ploch. Dále je v tomto území podmínkou pro rozhodování vypracování územní studie, která prověří možnosti jejího budoucího využití.

- Navrhnout možné funkční využití plochy zámku.
- Stanovit funkční využití levobřežního pásu území podél řeky Berounky na základě podrobnějšího návrhu řešení s ohledem na záplavová území, přírodní území ÚSES, rekreační potenciál území - cyklostezka, území klidové rekreace ev. případně další vlivy.

Splněno. Levý břeh podél Berounky je zařazen do ploch IKZI - krajinná zeleň, ve které se mohou nacházet luční porosty, rozptýlená vysoká zeleň, ale také drobné stavby pro rekreaci, stezky pro pěší a cyklisty.

B.11 požadavky na vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií

Plochy a koridory, ve kterých bude uloženo prověření změn jejich využití územní studií, nejsou vymezeny.

B.12 požadavky na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem

Plochy a koridory, ve kterých budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem, nejsou vymezeny.

B.13 požadavky na vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

Dotčený orgán ve svém stanovisku k návrhu zadání neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení z hlediska vlivů na životní prostředí.

B.14 případný požadavek na zpracování konceptu, včetně požadavků na zpracování variant

Dle stavebního zákona v aktuálním znění se koncept územního plánu nezpracovává.

B.15 požadavky na uspořádání obsahu konceptu a návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jejich odůvodnění s ohledem na charakter území a problémy k řešení včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Návrh územního plánu Dobřichovice je zpracován podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a v souladu s prováděcími předpisy, zejména s vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti. Návrh územního plánu Dobřichovice je zpracován pro celé území města Dobřichovice (k.ú. Dobřichovice).

Obsah územního plánu viz Návrh, kap. J. Údaje o územním plánu.

Počet tištěných vyhotovení územního plánu jsou 4 paré.

C. Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v zásadách územního rozvoje (§ 43 odst. 1 stavebního zákona), s odůvodněním potřeby jejich vymezení

V územním plánu je navržena územní rezerva pro možnost budoucího vytvoření východního obchvatu města. Jedná se o obchvat silnice III/115 10.

Silnice zatěžuje území města tranzitní dopravou, zároveň ale každá taková silnice přináší do města život. Dle Studie dopravního řešení obce, zpracované spol. 3M Česko, s.r.o. v roce 2004, budoucí úpravy silniční sítě v širším okolí Dobřichovic (navržené v ZÚR Středočeské kraje) by měla silnici od tranzitu částečně ulevit. Obchvat silnice je proto navržený v územní rezervě, budoucnost prověří nutnost jeho realizace.

D. Komplexní zdůvodnění přijatého řešení

D.1 Členění území podle zastavitelnosti

Stavební zákon vymezuje v § 2 odst. 1 písm. d) zastavěné území², v písm. f) nezastavěné území³ a v písm. j) zastavitelné plochy⁴. Způsob vymezení zastavěného území je dále podrobněji definován v § 58 stavebního zákona. Území zastavěné tak definuje území, které lidé svým sídlem již zastavěli, a plochy zastavitelné definují plochy, s jejichž zástavbou se do budoucna počítá. Vše ostatní mimo tyto dvě množiny, tvoří nezastavěné území. Čáry, kterými jsou tyto dvě množiny (území zastavěné + zastavitelné plochy) vymezeny vůči nezastavěnému území, však mají v územním plánování nesrovnatelně větší důležitost, než čára, která tvoří jejich vzájemný předěl.

Je zřejmé, že hranice zastavěného území se bude každou novou stavbou umístěnou do přilehlých zastavitelných ploch v území dosud nezastavěném posouvat a měnit v průběhu času. Hranice zastavěného území je tedy nestálá a do určité míry i nahodilá, protože reaguje na aktuální stav v území, zatímco čára zastavitelného území v žádném případě nestálá nebo nahodilá být nesmí. Proto je ve výkrese zdůrazněna jako základní předěl mezi místy, kde „se staví“ a kde „se nestaví“.

D.1.1 Vymezení uličního prostranství (uliční čára a bloky)

Uliční prostranství se standardně vymezuje uliční čarou, která v území definuje jeho přesné hranice.

Od počátku 20. století se začal prosazovat koncept solitérních staveb stojících ve volném prostoru. Ulice byla označena za zastaralou a města se začala rozpadat a ztrácet svůj městský charakter. Uliční čára je základní instrument pro plánování a stavbu měst, který se používal po tisíciletí, a je proto logické se k němu po krátké přestávce v historii plánování měst opět vrátit. Zásadním tématem je, jak v současnosti uliční čáru definovat. V běžných případech je hranicí, která uliční čáru vymezuje, průčelí domu nebo plot, na které pak obyčejně navazuje chodník. Podle tohoto běžného principu by bylo možné uliční čáru určit jako hranici mezi stavebními pozemky a veřejným prostranstvím. To však není přesné, protože do veřejných prostranství patří všechna náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň, parky a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání, a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru, jak stanoví zákon č. 128/2000 Sb. o obcích, ve znění pozdějších předpisů (a v návaznosti na něj také návrh územního plánu). Jsou to tedy také podloubí, arkády, obyčejně ve starší zástavbě a nejčastěji soukromé prostory před domy, které od ulice neodděluje plot.

Tak je tomu například ve většině případů před domy v modernistické zástavbě. Jedná se o předzahrádky mnohdy značných rozměrů, které jsou bez oplocení veřejně přístupné, ale nejsou přímou součástí uličního prostoru. Nebývá vhodné na nich parkovat automobily, nebo v nich vést technickou infrastrukturu, jelikož by došlo k jejich znehodnocení. Proto by uliční čára měla vymezit plochu menší, než je plocha veřejného prostranství. Z toho důvodu návrh pracuje s pojmem „uliční prostranství“, který je podmnožinou veřejných prostranství. Uliční prostranství je vymezeno uliční čarou a je tvořeno zejména ulicemi, náměstími, a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a propustnosti území

Uliční prostranství je vymezené uliční čarou a obsahuje ulice a náměstí. Neobsahuje volně přístupné předzahrádky, podloubí a další součásti veřejných prostranství. Primární úlohou uličního prostranství je zajistit přístup ke stavebním pozemkům, resp. základní obsluhu území. Nicméně v městském prostředí se nejedná pouze o dopravu a uliční prostranství není pouze dopravním koridorem. V ulicích nejde pouze o způsob a čas potřebný k přesunu z bodu A do bodu B, ale také podle významu místa o pobytovou kvalitu, reprezentaci města a jistou symboliku.

² stavební zákon § 2 odst. (1) V tomto zákoně se rozumí:

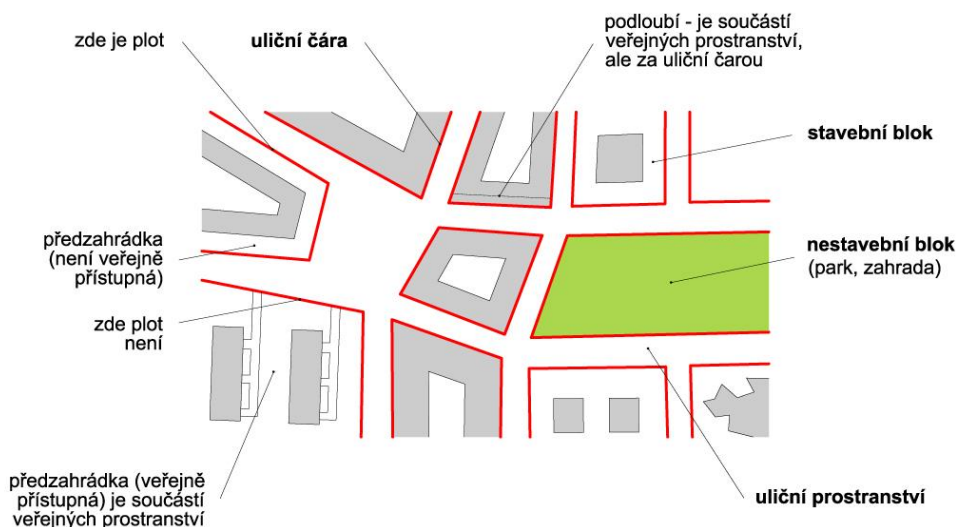
d) zastavěným územím území vymezené územním plánem nebo postupem podle tohoto zákona; nemá-li obec takto vymezené zastavěné území, je zastavěným územím zastavěná část obce vymezená k 1. září 1966 a vyznačená v mapách evidence nemovitostí (dále jen "intravilán"),

³ f) nezastavěným územím pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy,

⁴ j) zastavitelnou plochou plocha vymezená k zastavění v územním plánu nebo v zásadách územního rozvoje,

Vymezení uličního prostranství jako podmnožiny veřejných prostranství má dále význam z hlediska umísťování dopravní a technické infrastruktury, která by se měla právě sdružovat do tohoto prostoru a tím naplňovat význam obsluhy území. Není žádoucí, aby v neurčitých místech obzvláště mimo zastavěné území, kde dnes uliční čára vymezena není, síť technické infrastruktury přecházela místa, kde v budoucnosti může být vysazen park anebo stát domy. Dále má pojem význam pro definici požadavků na parkování automobilů, aby bylo možné přesněji vymezit formu a charakter parkování.

Návrh územního plánu blíže definuje pojem blok. Blok je základní urbanistickou jednotkou a ve výkladu pojmů je definován, jako ucelená část lokality tvořená souborem pozemků zpravidla ohraničená uličním prostranstvím a v územně plánovací dokumentaci zpravidla vymezená uliční čarou; zvláštním případem bloku je blok tvořený jedním pozemkem nebo jeho částí. Blokem tedy není pouze uzavřený druh zástavby, jak se často restriktivně tento termín používá, ale v širším urbanistickém významu zahrnuje vymezenou jednotku vůči uličnímu prostranství. A na ní mohou být umístěny také samostatně stojící vily, nebo jakýkoli jiný druh zástavby či podle polohy ve městě také park nebo zahrada.



Obr. 2. Uliční prostranství je vymezeno uliční čarou a je tvořeno zejména ulicemi, náměstími, a těmi cestami a plochami, které vytvářejí základní síť obsluhy a prostupnosti území.

D.2 Urbanistická koncepce

Odůvodnění pěti základních témat.

D.2.1 Město na řece s vilovou zástavbou

Charakter města Dobřichovice se utvářel přibližně od 13. století, kdy se původní ves, která se rozkládala okolo románského kostela v dnešním Karlíku, přesunula k řece. Ves Dobřichovice byla až do konce 19. století poměrně malá a její struktura je dodnes v jádru města dobře patrná. Východní část ulice 5. května rovnoběžná s řekou, zakončená velkým areálem dvora, představuje nejstarší část sídla. Stranou, jižně pod touto ulicí, se na břehu řeky nachází barokní zámek, postavený na místě tvrze z 15. stol. Ještě mladší je severní část ulice Palackého vycházející z ul. 5. května (doba předbělohorská).



Obr 3. Mapa stabilního katastru, 1841
Zdroj: ČÚZK

Vilová zástavba se v Dobřichovicích rozvíjela především za první republiky. Tehdy vznikla pravidelně řešená čtvrť SV od starého jádra. Menší residenční čtvrť se vyvinula také mezi Karlickým potokem a cestou do Karlíku. Stavělo se též na pravém břehu řeky, nejprve kolem trati, později i v zalesněném svahu. Dobřichovice se tak staly součástí nesouvislé vilové aglomerace, která od konce 19. století vznikala v celém údolí Berounky, podél trati, od Karlštejna až po Zbraslav. Prostší rodinná zástavba mezi nádražím a řekou je datována do 30. let. 20. století.

Residenční čtvrti si uchovaly dodnes hodnotný charakter, který spočívá jak v dobře založené struktuře ulic o dostatečné šířce, tak v příjemné struktuře samotné zástavby. Pro zachování a rozvíjení hodnotného charakteru residenčních čtvrtí vymezuje územní plán plochy s rozdílným způsobem využití |UP| Uliční prostranství a |B| Bydlení.

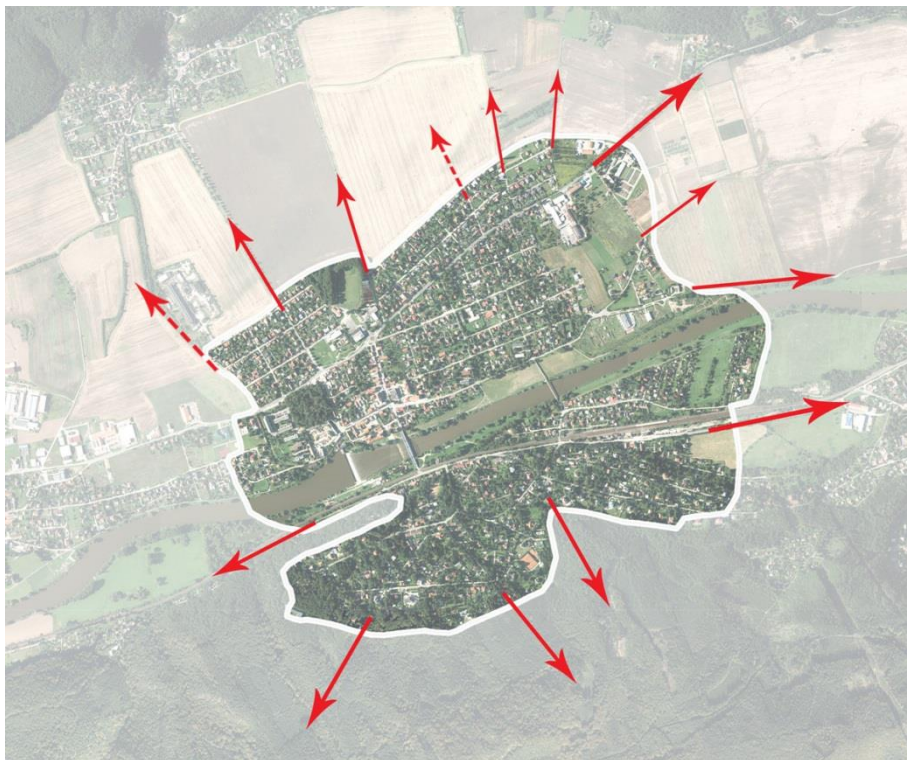
Charakter zástavby residenčních čtvrtí na území Dobřichovic není jednotný. Při terénních průzkumech jsme našli sedm různých typů. Územní plán proto plochy s využitím |B| Bydlení dále člení podle převažujícího charakteru zástavby typického pro danou lokalitu. Pro každý charakter specifikuje jak regulativy způsobu využití, tak prostorové regulativy, které popisují strukturu dané zástavby - její hustotu, objem a vztah k veřejnému prostranství.

V plochách přiléhajících k důležitým veřejným prostranstvím navrhuje územní plán posílit intenzitu jejich využití. Bydlení navrhuje doplnit veřejnou vybaveností, hustotu zastavění oproti jiným částem města mírně zvyšuje, mírně zvětšuje i maximální objem staveb. Zvýšená intenzita zastavěných ploch se pak promítne i do zvýšené intenzity využívání veřejných prostranství - ulice a náměstí ožijí.

Územní plán vymezuje plochy s rozdílným způsobem využití zpravidla na lokality tak, aby se v území utvářely větší harmonické čtvrti se specifickým charakterem. V jednotlivých lokalitách tak zpravidla hledá charakter, který v lokalitě převažuje, a tím, že z něj vytváří pravidla pro budoucí stavby, charakter lokality posiluje. U lokalit při důležitých veřejných prostranstvích hledá ideální míru intenzity využívání, již by měla lokalita dosáhnout.

D.2.2 Ochrana volné krajiny

V územním plánu je upřednostněna výstavba v zastavitelném území vymezeném ve stávající územně plánovací dokumentaci. Podporuje také mírné zahušťování stávající zástavby tak, aby byl zároveň zachován charakter zahradního města. Omezuje fragmentaci území tím, že zastavitelné plochy navazuje vždy na území zastavěné a nepodporuje další rozšiřování lokalit ve volné krajině (usedlosti v krajině).



Obr 4. Cesty do krajiny

V územním plánu je doplněn systém cest v krajině o nové pěší a cyklistické trasy ve směru na Karlík, Krásnou stráň a Bukovku. Stávající i nové cesty doplňuje o stromořadí, které jako interakční prvky začleňuje do systému ÚSES a tím posiluje ekologickou stabilitu území.

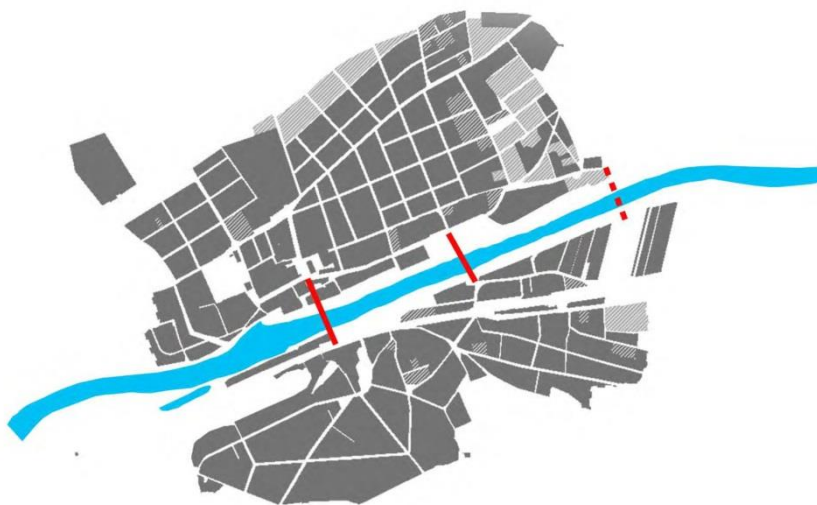


Obr 5. Navrhované doplnění cesty podél Karlického potoka

D.2.3 Rozvoj směrem dovnitř města v rámci daných hranic

Určit, kde se má stavět a kde už nikoli je zásadním a nejdůležitějším rozhodnutím územního plánu. Čára zastavitelného území je v návrhu územního plánu zakreslena výraznou barvou do nejvhodnějšího umístění s ohledem na stávající podmínky města, původní územní plán, jeho změny a platnou legislativu.

Při terénních průzkumech v létě 2013 jsme aktualizovali hranici zastavěného území, kterou jsme zanesli do výkresové dokumentace. **Zastavěné území** se rozkládá na ploše **198,04 ha**. Při průzkumech jsme v rámci zastavěného území zjistili **5,53 ha** nevyužitých rezerv, které označujeme "**A - rezervy v zastavěném území**". Za rezervu v zastavěném území považujeme nezastavěné pozemky obklopené zástavbou a často i vybavené technickou infrastrukturou bez vydaného platného územního rozhodnutí nebo stavebního povolení na dům.



Obr. 6. Zastavěné území (šedá), rezervy v zastavěném území (středně šedá) a zastavitelné plochy (světle šedá)

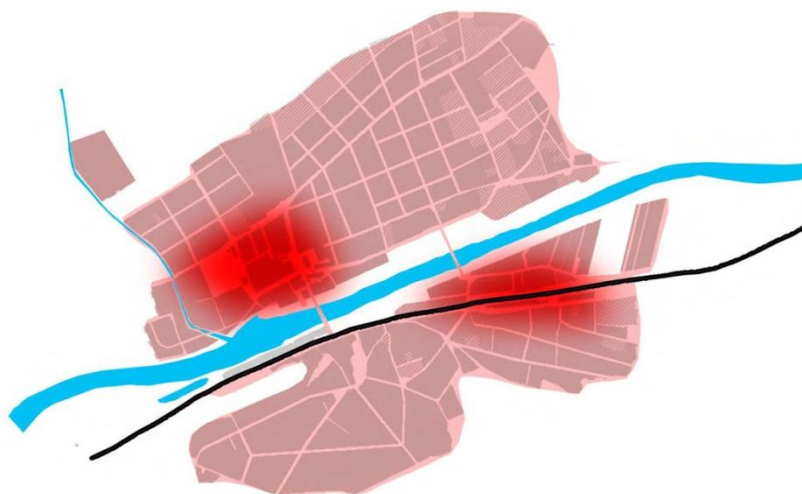
V návrhu územního plánu jsme vymezili zastavitelné území. Jeho rozlohu jsme redukovali o plochy, které zadání nového územního plánu požadovalo vyjmout ze zastavitelných ploch. Zastavitelné území jsme poté mírně adjustovali za účelem nalezení celistvého tvaru sídla. Získali jsme tak **zastavitelné území** o rozloze **207,51 ha**. Z toho **12,35 ha** jsou zastavitelné plochy, pro účely výpočtu je označujeme "**B - rezervy mimo zastavěné území**".

rezervy A 5,53 ha + rezervy B 12,35 ha = 17,88 ha rezerv celkem

Návrh územního plánu Dobřichovic obsahuje **17,88 ha** rezerv, což činí cca 8,6 % plochy zastavitelného území.

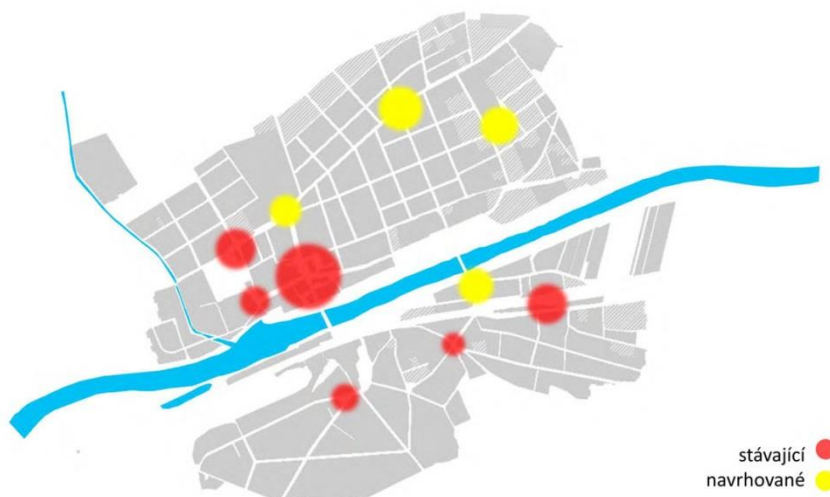
Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch viz Odůvodnění, kap. D.

D.2.4 Podpora a rozvoj veřejných prostranství

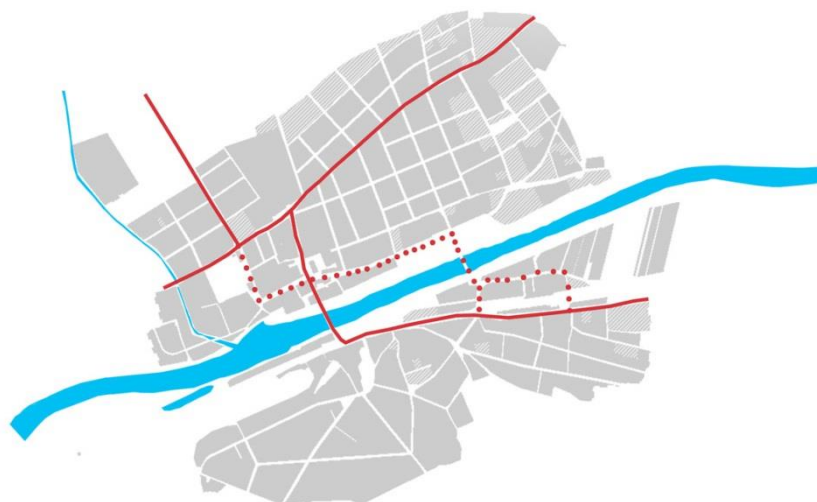


Obr. 7. Staré a nové centrum. Oblasti se zvýšenou intenzitou zástavby a děů.

Obliba využívání veřejných prostranství přímo souvisí se zastavěnými plochami, které je vymezují. Má-li být prostranství příjemné a tím i intenzivně využívané obyvateli města, musí v základu splňovat tyto požadavky: prostranství musí mít jasné hranice, přiměřené proporce a správně vytvořené rozhraní – do prostranství je třeba orientovat výlohy, vstupy a předzahrádky. Intenzivněji využívané prostranství potřebuje intenzivnější zástavbu po svém obvodu. Prostranství musí být bezpečné, jeho organizace musí umožnit vymezení dostatečně chráněného prostoru pro chodce. Základní předpoklady pro dobře fungující prostranství je třeba naplnit již v úrovni územního plánu.



Obr 8. **Významná veřejná prostranství.** Vyznačená veřejná prostranství jsou z hlediska významu a orientace ve městě hodná zvláštní pozornosti a tomu uzpůsobených pravidel pro výstavbu (lokální dominanty, zvýraznění nároží apod.)

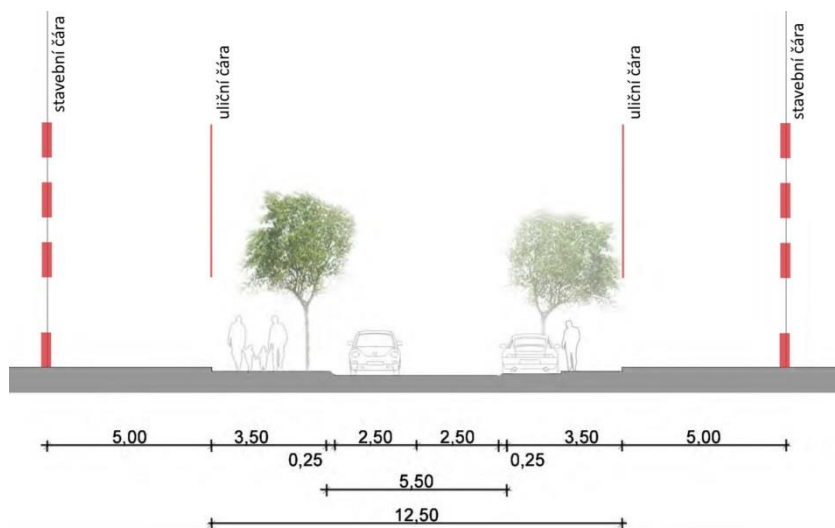


Obr 9. **Významné cesty.** Významná veřejná prostranství se neprojevují pouze jako body (resp. plochy), ale také jako spojnice (cesty).

Ulice Pražská a Tyršova jsou dopravně nejvytíženějšími ulicemi Dobrušovic díky tranzitní dopravě, kterou převádějí. Procházejí jimi totiž silnice II/115 (ul. Pražská) a silnice III/115 10 (ul. Tyršova). Pro Dobrušovice byly v dnes již zrušeném Územním plánu velkého územního celku (ÚP VÚC) Pražský region navrženy dva obchvaty - severní (silnice II/115) a východní (silnice III/115 10) pro převedení tranzitní dopravy mimo město.

Návrh územního plánu navrhuje pouze východní obchvat v územní rezervě, pro budoucí možnost jeho realizace. Severní obchvat je z územního plánu vypuštěn, projíždějící doprava do města přivádí život, který může město využít ve svůj prospěch.

V územním plánu je navržena proměna obou vytížených prostranství v městské obchodní třídy, které se svým uspořádáním dokáží lépe s dopravní zátěží vyrovnat a profitovat z ní. Pro kvalitu veřejných prostranství města je důležité umožnit výstavbu drobných obchodů a služeb namísto soustředěných „shopping mallů“. Obchody a služby ulice oživují. Obchodní centra ulice umrtvují.



Obr. 10. Městská obchodní třída. Doporučovaný profil ulice Pražská.

Z důvodu odlehčení centra města a především pak náměstí na křižení ulic 5. května a Palackého od dopravy považuje jako prospěšnější východní obchvat. Obchvat, jehož součástí bude nutně i nový most přes řeku Berounku, je v územním plánu doporučeno řešit civilněji a více městsky, tj. lépe jej zapojit do organismu města.



Obr 11. Prověření řešení východního obchvatu silnice III/115 10.

Plocha s rozdílným způsobem využití |UP| Uliční prostranství je zavedena pro lepší popis a rozlišení veřejných prostranství.

D.2.5 Možnost práce v místě bydliště

V územním plánu je ve všech navržených plochách v zastavitelném území podpořen mix využití. Cílem je tak omezit vytváření „mrtvých“ čtvrtí města, která jsou využívána pouze v určitou denní dobu a mimo ní jsou pustá (předměstské noclehárny vs. administrativní centrum modernistického města). Tím, že je umožněna paralelní existence různých využití v jednom místě, je omezena taktéž závislost na automobilu.

D.3 Nemovité kulturní památky

V řešeném území k.ú. Dobřichovice se nacházejí tyto nemovité kulturní památky registrované v Ústředním seznamu kulturních památek (ÚS/2-CR):

číslo rejstříku ÚSKP	památky	č. parcely	pozn.
35821/2-2229	Sousoší Kalvárie	478/4	pozemek bez ochrany
39063/2-2226	zámek	1	kaple sv. Judy Tadeáše, ohradní zeď s branami
		2	zámek č.p. 1, ohradní zeď s branami,

		3	strážní domek č.p. 434, ohradní zeď s branami
		4	ohradní zeď s branami
		5	-
		6	zahrada
		7	-
		8/1	socha sv. Jana Nepomuckého
		8/6	-
		33	-
		34	sloup se sochou Immaculaty
49525/2-4360	vila Pellé	2404	-
		2405	vila č.p. 105
18466/2-2228	Frantova vila	2323	oplocení
		2324	vila č.p. 143

D.4 Veřejná infrastruktura

D.4.1 Doprava

Území je obslouženo všemi druhy dopravy mimo vodní a letecké. V území jsou umístěny zastávky hromadné autobusové a hromadné železniční dopravy. Z těchto zastávek je částečně zajištěna obslužnost území. Nedostatečná je především v lokalitě Brunšov a okrajově mezi ulicí Pražskou a tokem řeky Berounky.

Územím prochází trať č. 171 – Praha – Beroun. V dlouhodobém horizontu je uvažováno o jejím zkapacitnění.

Dále územím prochází silnice II. a III. třídy. Komunikační síť města Dobřichovice je tvořena místními a účelovými komunikacemi. U místních komunikací především třídy C a D.

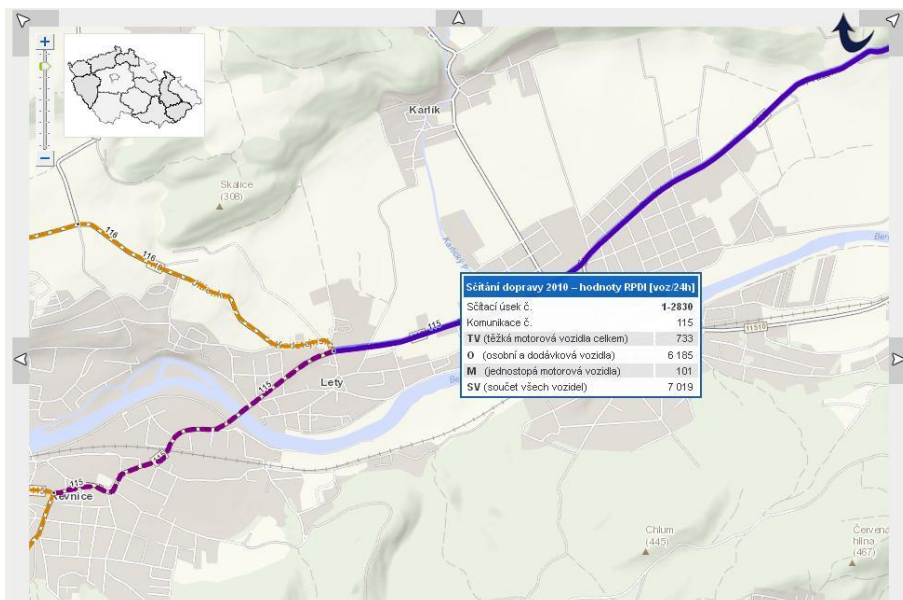
ŠIRŠÍ DOPRAVNÍ VZTAHY A VÝHLED DOPRAVNÍ OBSLUŽNOSTI

Město Dobřichovice se nachází na silnici II. třídy II/115. Z této komunikace se dále odpojuje silnice III. třídy III/11511. Obě tyto komunikace jsou zčásti zatíženy dopravou generovanou v Dobřichovicích a zčásti dopravou tranzitní. Napojují totiž příměstské oblasti na hlavní město Praha. Předpokládá se zvýšení dopravní zátěže oproti současnému stavu, pro východní obchvat je navržena územní rezerva.

KOMUNIKAČNÍ SÍŤ

Silnice

Jak již bylo uvedeno výše, v území se nachází silnice II. a III. třídy. Jejich vymístění mimo obytnou zástavbu je navrženo k budoucímu prověření, v návrhu územního plánu je pro umístění východního obchvatu navržena územní rezerva.



Obr 12. Výsledky celostátního sčítání dopravy na dálniční a silniční síti v roce 2005 – kraj Středočeský (výřez)
Zdroj: www.scitani2005.rsd.cz, 11. 1. 2010

Místní a účelové komunikace

Stávající místní a účelové komunikace jsou v návrhu územního plánu ponechávány bez výraznějších změn. V rámci uličního profilu je nutné doplňovat chodníky, v případě obytných zón veškeré stavebně technické prvky obytné zóny.

U nově budovaných obslužných komunikací a obytných zón je třeba dbát na budování ploch pro odstavování vozidel, ploch pro pěší a dále veškerých technických opatření v obytných zónách – šikany, zúžení, příčné prahy.

Železniční doprava

Centrem obce prochází železniční trať Praha – Beroun. V návrhu územního plánu se nepočítá se zásahy do vedení trasy trati či doplňování zastávek (nádraží). Obsluha území a dostupnost Prahy je dostatečná.

MHD – autobusová doprava

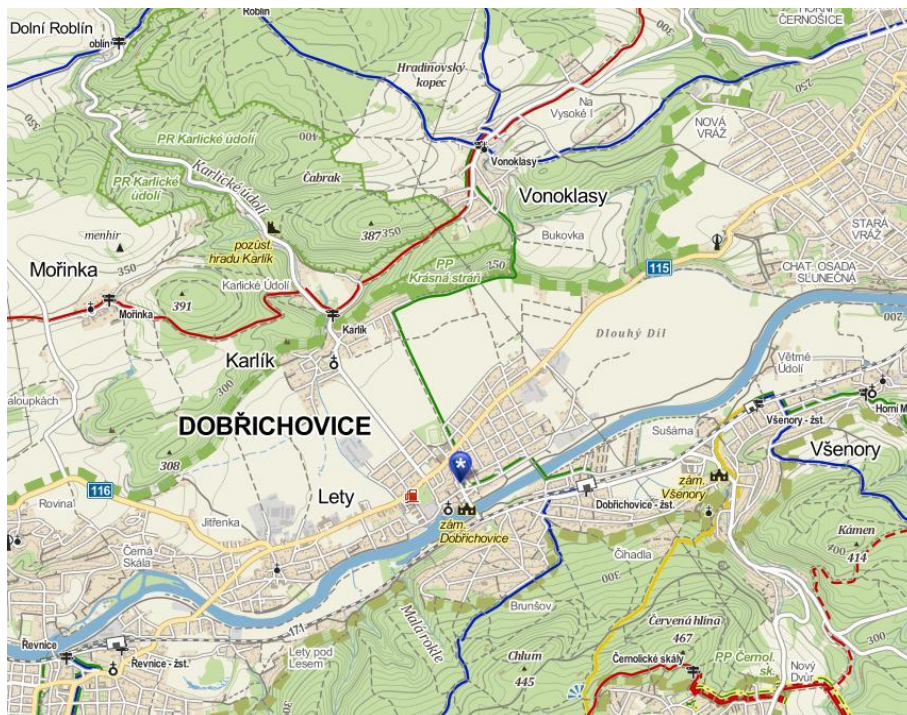
Území je obsluhováno hromadnou autobusovou dopravou v rámci pásem řešených ROPID. V uliční síti je třeba ponechat územní rezervu pro budování zastávek hromadné dopravy, včetně točen na koncích linek. Musí být zachována dostupnost v úrovni 5 minut od zastávky hromadné dopravy.

Doprava v klidu a dopravní vybavenost

Všechny objekty rozptýlené bytové zástavby – rodinné domy – musí mít na svém pozemku vyhrazeny alespoň 2 odstavná stání pro osobní automobily. Při budování obytných zón (označených značkou IP 26a a IP26b) musí být v uličním prostoru vyhrazen dostatečný počet stání pro návštěvníky objektů. V případě budování komerčních objektů a bytových domů musí být na pozemcích stavby vyhrazen dostatečný počet odstavných stání pro osobní automobily. Na základě výpočtu dle ČSN 736110.

Pěší a turistická doprava

Turistická doprava – značení tras je plně v kompetenci KČT. Na území města se nachází turistické trasy směřující na Karlík a Všenory. Není nutné jejich doplnění či změna trasování.

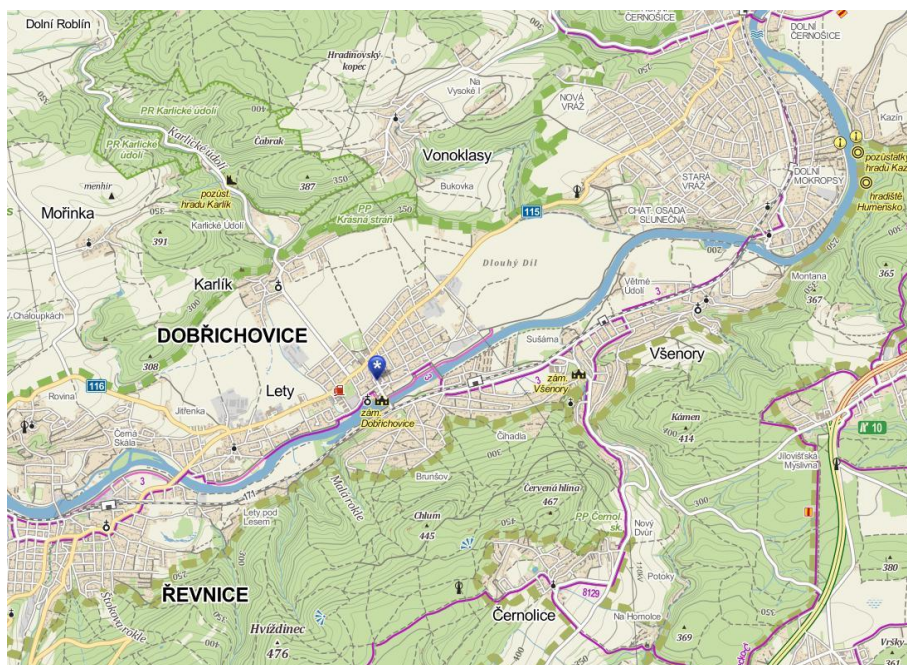


Obr 13. Výřez turistické mapy

Zdroj: www.mapy.cz

Cyklistická doprava

Územím probíhá mezinárodní cyklotrasa č. 3 jejíž údržba by měla být především v kompetenci krajů (v tomto případě kraje středočeského). Mimo zmíněné trasy č. 3 je zde ještě trasa 8129, vedoucí směrem na Černolice. Do budoucna by mohla být v území doplněna i cyklotrasa směrem na Karlík. Značení cyklotras je opět v kompetenci KČT.



Obr 14. Výřez turistické mapy se zobrazením cyklostezek

Zdroj: www.mapy.cz

D.4.2 Technická infrastruktura

D.4.2.1 Vodní režim v území

VODNÍ TOKY A VODNÍ PLOCHY

Řešené území patří do povodí Vltavy, dílčího povodí Berounky. Po severozápadním okraji řešeného území vede koryto Karlického potoka, který je levostranným přítokem Berounky. Několik bezejmenných vodotečí přitéká roklemi v jižní části řešeného území.

Berounka (č.h.p. 1-11-05-042 a 1-11-05-044) tvoří hlavní odtokovou osu řešeného území. Tok Berounky rozděluje administrativní i zastavěné území obce na dvě části. Řeka Berounka vzniká soutokem čtyř velkých vodních toků v Plzni – Mže, Radbuzy, Úhlavy a Úslavy. Berounka je vodohospodářsky významným tokem dle vyhlášky Ministerstva zemědělství č. 470/2001 Sb.

Hydrologické údaje pro povodí Berounky v profilu ř. km 15,835:

Celková plocha povodí 8 720 km²

Průměrný dlouhodobý roční průtok 1,31 m³.s⁻¹

Hodnoty n-letých průtoků v m³.s⁻¹ Berounky

Q1	Q2	Q5	Q10	Q20	Q50	Q100
275	402	601	771	959	1232	1460

Na Berounce se v km 16,19 nachází pevný jez s malou vodní elektrárnou.

Největším přítokem Berounky v zájmovém území je **Karlický potok** s plochou povodí 19,85 km², s celkovou délkou toku 11 km. Karlický potok se vlévá zleva do Berounky cca 130 m nad jezem. Potok je v řešeném území (úsek mezi obcemi Karlík a ústím do Berounky) upraven a částečně i ohrázován – mezi ústím do Berounky a Pražskou ulicí, jako ochrana proti zpětnému vzduť z řeky Berounky).

Hodnoty n-letých průtoků v m³.s⁻¹ Karlického potoka

Q1	Q2	Q5	Q10	Q20	Q50	Q100
4,4	6,5	10,3	14,0	18,7	25,2	31,2

V území se nenacházejí žádné významnější vodní plochy.

OCHRANA VODNÍCH ZDROJŮ

Řešené území se nenachází v Chráněné oblasti přirozené akumulace vod (CHOPAV).

V území se nachází vodní zdroj sloužící k veřejnému zásobování pitnou vodou. Jedná se o studnu umístěnou v parku 5. května s ochrannými pásmy 1. a 2. stupně zakreslenými v grafické příloze. V území se dále nachází nepoužívaný (záložní) vodní zdroj v západní pravobřežní části na parcele č. 1915 bez vymezeného ochranného pásma.

ZÁPLAVOVÁ ÚZEMÍ

Vodní tok Berounky má stanoveno záplavové území. Záplavové území bylo stanoveno pro km7,360 – 81,100 Krajským úřadem Středočeského kraje 15. 1. 2007 pod č.j. 00878/2007/OŽP-Bab. Záplavové území Q₁₀₀ zasahuje do významné části území města. Zejména v levobřežní části, kde zahrnuje větší část zástavby nacházející se jižně od Pražské ulice. V pravobřežní části města se jedná o lokalitu pod tělesem trati ČD. Podél břehu řeky byla realizována protipovodňová opatření, jejichž část je tvořena tělesem ulice 5. května. Protipovodňová opatření chrání zástavbu města před povodní na úrovni cca Q₅₀. V plánu oblasti povodí je počítáno se zvýšením ochrany na úroveň Q₁₀₀, návrh konkrétních opatření není v plánu oblasti povodí popsán.

D.4.2.2 Zásobování pitnou vodou

Vodovodní síť města Dobřichovice je zásobována pitnou vodou ze dvou zdrojů. Na pravém břehu Berounky je veden přívod z prameniště Řevnice o vydatnosti 6 l/s. Ze zdroje je voda čerpána a vedena výtlačným řadem DN 150 podél pravého břehu Berounky do Dobřichovic, kde je v ulici Na Vyhlídce umístěna čerpací stanice, z níž je voda čerpána do vdj. Dobřichovice – horní TP o objemu 200 m³ (333/329,6 m n. m.) a rovněž ulicí Na Vyhlídce do vodojemu Dobřichovice - dolní TP o objemu 500 m³ (265,00/261,70 m n. m.).

Územní plán Dobřichovic – Odůvodnění

Druhým zdrojem pitné vody pro veřejnou vodovodní síť je studna s vydatností 5 - 6 l/s nacházející se na území parku 5. května, u níž je umístěna čerpací stanice, ze které je vedena voda přivaděčem do vodojemu Dobřichovice - dolní TP. Z vodojemu horního tlakového pásma je zásobována zástavba na pravém břehu nacházející se nad úrovní cca 245 m n. m. Zbývající část zástavby a území levého břehu je zásobováno z vodojemu dolního tlakového pásma. Vodovod v obci je ve správě společnosti Aquaconsult s.r.o. Černošice.

Část obce přiléhající k obci Lety je zásobována z vodovodu Karlík – Lety – Dobřichovice.

KONCEPCE ŘEŠENÍ

Koncepce řešení zásobování města pitnou vodou byla v nedávné době dořešena realizací vodojemu dolního tlakového pásma a příslušných čerpacích stanic, přivaděčích řadů a doplněním distribuční vodovodní sítě. V současné době je vodovodní síť funkční a není nutné ji koncepčně měnit. Návrh územního plánu spočívá v návrhu zásobování vymezených rozvojových ploch ze stávající vodovodní sítě. Vzhledem k rozmístění stávající sítě v celém zastavěném území se jedná pouze o dílčí návrhy spočívající v prodloužení a případně zaokružování stávajících zásobovacích řadů. Několik nových vodovodních okruhů je navrženo v lokalitě Dlouhý Díl.

Bilance potřeb pitné vody v rozvojových plochách je uvedena v následující tabulce. Uvedené zvýšení potřeby vody je v kapacitních možnostech stávající vodovodní sítě.

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

- specifická potřeba pitné vody bydlení: $150 \text{ l} \cdot \text{s}^{-1} \cdot \text{den}^{-1}$
- koeficient denní nerovnoměrnosti k_d : 1,35
- koeficient hodinové nerovnoměrnosti k_h : 1,80
- u rodinných domů se předpokládá průměrné obsazení 4 obyvatel

Bilance potřeb pitné vody dle jednotlivých zastavitelných ploch

Lokalita	Počet		Průměrná denní potřeba	Max. denní potřeba	Max. hodinová potřeba
	obyv.	RD			
			[m ³ /d]	[m ³ /d]	[l/s]
01	16	4	2,4	3,3	0,07
02	72	18	10,8	14,6	0,30
03	244	61	36,6	49,4	1,03
04	4	1	0,6	0,8	0,02
05	72	18	10,8	14,6	0,30
06	8	2	1,2	1,6	0,03
Celkem	416	104	62,4	84,3	1,75

Uvedená potřeba vody v zastavitelných plochách je v kapacitních možnostech stávající vodovodní sítě. Maximální denní potřeba pitné vody u stávající zástavby a zastavitelných ploch nepřesahuje 12 l/s, což odpovídá kapacitě stávajících zdrojů. Po realizaci vodojemu dolního tlakového pásma je dostatečná i akumulační kapacita vodovodní sítě.

Zásobování požární vodou

K zásobování požární vodou bude využívána voda z vodního toku, ve vzdálenějších místech pak voda z vodovodní sítě. Navržená vodovodní síť bude řešena v souladu s ČSN 730873 (Zásobování požární vodou), tzn., že profily vodovodních řadů budou v obytném území navrhovány s výjimkou dílčích koncových úseků minimálně DN 80 a vodovodní síť bude osazena hydranty vzdálenými od sebe max. 240 m (maximální vzdálenost objektu od hydrantu je 150 m).

D.4.2.3 Kanalizace

V Dobřichovicích je vybudovaná veřejná splašková kanalizace s mechanicko – biologickou ČOV typu kombiblok pro 6200 EO. Vzhledem k plochému terénu a nepříznivým sklonovým poměrům ve stokové síti jsou splaškové vody vícenásobně přečerpávány (na kanalizační síti se nachází celkem 10 čerpacích stanic – 2 čerpací stanice na pravém břehu a 8 na levém břehu). Pravobřežní lokalita „V Luhu“ je řešena tlakovou kanalizací přivedenou až k ČOV.

V některých částech města byla realizována dešťová kanalizace.

V levobřežní části je dešťová kanalizace pouze v několika dílčích větvích v ulicích Palackého, Vítově, 5. května (část) a v lokalitě Dlouhý Díl. V ostatním území je srážková voda vsakována do travnatých pásů podél komunikací. Popř. odváděna povrchovými příkopy do Berounky.

Komplikovanější je situace na pravém břehu, kde se zástavba nachází v území s velkým sklonem. V ulicích nad železniční tratí je dešťové odvodnění řešeno buď dešťovou kanalizací, nebo formou povrchových žlabů kombinovaných s příčnými odvodňovacími prvky. Přirozenému odtoku povrchových vod směrem k řece brání násep železniční trati, pod nímž je vedeno 8 podchodů (propustků) s možností provedení povrchových vod:

1. Vyústění Malé rokle podchází místní komunikaci a těleso trati ČD. Propustek pod tratí je proveden jako kamenný klenutý objekt světlosti 1,9 m, volná výška je v současnosti cca 0,65 m.
2. Propustek pod tratí ČD nad jezem – asi 150 m nad jezem je pod tratí ČD propustek obdélníkového profilu šířky 1,0 m a výšky 0,8 m, který má zajistit odvodnění polní cesty podél tratě a odvádět dešťové srážky z této části lesa do řeky.
3. Dešťová kanalizace a podjezd pod tratí ČD u autokempu - asi 100 m pod jezem je podjezd pod tratí ČD širší 3,85 m a světlé výšky 2,7 m, který tvoří přístup do kempu a k řece. Pod tímto podjezdem je uložena dešťová kanalizace, vedoucí do řeky, která odvodňuje část Tyršovy ulice od č.p. 103.
4. Dešťová kanalizace a propustek pod tratí ČD u č.p. 103 - v sousedství domu č.p. 103 je umístěn propustek pod tratí i pod silnicí, který slouží pro odvádění vod z občasného vodního toku z lesní rokle. Pod silnicí je deskový propustek šířky 2,0 m a výšky 1,0 m, který navazuje na klenutý kamenný propustek pod tratí ČD světlé šíře 1,9 m a výšky 1,4 m. Ten přechází pod druhou kolej v obdélníkový tvar stejné šíře a vysoký 1,9 m.
5. Pod vyústěním ulice Strmé do Tyršovy je pod tratí ČD proveden obdélníkový propustek široký 1,2 m, výšky 1,55 m. V propustku je vedeno obetonované potrubí splaškové kanalizace zakončené za tělesem trati čerpací stanicí. V propustku vyplňuje kanalizace prostor o rozměrech 0,4 x 0,6 m (š x h).
6. Dešťová kanalizace a propustek pod tratí ČD u starých závor – na začátku Všenorské ulice je situován propustek pod tratí obdélníkového tvaru šíře 0,9 m a světlé výšky 0,8 m na vtoku a 0,6 m na výtoku, který odvádí do řeky dešťové vody z velké části svažitě části obce (Brunšov).
7. Podchod pod nástupištěm na nádraží ČD. Jedná se o železobetonovou konstrukci světlé šířky 4,1 m a výšky 2,5 m. Na straně od řeky je profil podchodu zúžen na 2,5 m.
8. Dešťová kanalizace v Tyršově ulici a V Luhu - v Tyršově ulici od starých závor až k nádraží ČD je vedena dešťová kanalizace, do které je na začátku ul. Černolické zaústěna další větev odvodnění Brunšova. Tato kanalizace u nádraží vede pod Tyršovou ulicí přes parkoviště, odtud otevřeným kanálem asi 50 m podél trati ČD, poté propustkem pod tratí (o rozměrech š = 0,9 m, h = 1,35 m) do území V Luhu a zde otevřenými příkopy nejprve podél Všenorské ulice a potom vně podél ochranné hráze na hranici katastrů Dobřichovice - Všenory kolmo do řeky.

KONCEPCE ŘEŠENÍ

Stávající koncepce odkanalizování města není územním plánem měněna. Nově je navrženo odkanalizování vymezených zastavitelných ploch. V lokalitě Dlouhý Díl bude odkanalizování řešeno oddílnou kanalizační sítí. Dešťové vody budou odváděny stávající dešťovou stokou vedoucí z rozvojových ploch do Berounky (případně novou dešťovou stokou vedoucí v komunikaci přibližně v trase stávající stoky). Vzhledem k terénní konfiguraci se jedná o obtížné odkanalizovatelné území. V místě průchodu dešťové kanalizace skrz protipovodňový příkop bude osazen zpětný uzávěr proti pronikání vzduté vody. V případě uzavření uzávěru je počítáno s čerpáním dešťových vod přes protipovodňový příkop prostřednictvím mobilních čerpadel.

Splaškové odpadní vody budou svedeny do navrhované čerpací stanice, odkud bude vedeno výtlačné potrubí, které bude připojeno do kanalizačního výtlačku směřujícího na ČOV. V následující tabulce je uvedena bilance Územní plán Dobřichovic – Odůvodnění

produkce splaškových vod ve vymezených zastavitelných plochách. Výpočty vycházejí ze stejných údajů a předpokladů jako výpočty potřeb pitné vody, součinitel hodinové nerovnoměrnosti odtoku splaškových vod je uvažován hodnotou 5,0.

Bilance produkce odpadních vod dle jednotlivých zastavitelných ploch

Lokalita	Počet		Max. produkce splašků [l/s]
	obyv.	RD	
01	16	4	0,19
02	72	18	0,84
03	244	61	2,86
04	4	1	0,05
05	72	18	0,84
06	8	2	0,09
Celkem	416	104	4,87

Stávající ČOV je současné době vytížena cca z 90 %, proto je v sousedství stávajícího areálu vymezena plocha pro budoucí rozšíření a intenzifikaci ČOV. Vymezená plocha je zakreslena v grafické příloze.

U rekreační zástavby (stavby pro rodinnou rekreaci), kde není napojení na ČOV možné, budou navrhovány domovní čistírny odpadních vod event. bezodtoké jímky s vyvážením odpadních vod na ČOV.

Koncepce odvádění povrchových vod

Koncepce odvodnění levého břehu není územním plánem měněna.

Na pravém břehu je nejkomplikovanější situace v Brunšově, kde dochází vzhledem k velkému sklonu terénu při přívalových deštích k lokálnímu zaplavování pozemků. Je navrženo doplnění stávající dešťové kanalizační sítě o další úseky stok v ulicích lesní, Strmá a Svážná. 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, z nichž bude proveden regulovaný odtok do dešťové kanalizace nebo stávajícího dešťového odvodnění. Vzhledem k umístění dešťových zdrží v lesním pozemku budou zdrže realizovány z přirozeného materiálu s přírodními břehy. V nejzápadnější části lokality budou srážkové vody svedeny do blízké malé rokle.

Dále je počítáno s novými dešťovými stokami v ulicích Na Plzeňce a Pod Pensionátem.

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

D.4.2.4 Zásobování plynem

Dobřichovice jsou zásobovány zemním plynem středotlakými plynovodními rozvody. Středotlaká plynovodní síť Dobřichovic je napojena STL plynovodním přivaděčem z VTL regulační stanice Řevnice přes obec Lety. Středotlaká plynovodní síť byla realizována prakticky v celém zastavěném území obce.

KONCEPCE ŘEŠENÍ

Koncepce plynofikace Dobřichovic není územním plánem měněna. Návrhy plynovodů jsou určeny k zásobování vymezených zastavitelných ploch zemním plynem. Prostřednictvím nových STL plynovodních řadů napojených ze stávající sítě bude zásobována lokalita Dlouhý Díl. Krátké přívody jsou navrženy k zastavitelným plochám druhé etapy na severním okraji města. V ostatních částech města se jedná pouze o dílčí prodloužení stávajících plynovodů např. v ulicích Tyršova a Nová cesta.

Bilance potřeb zemního plynu v rozvojové ploše Dlouhý Díl je uvedena v následující tabulce:

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

- průměrná specifická potřeba ZP – pro RD: $4\,000\text{ m}^3\cdot\text{rok}^{-1}$
- maximální hodinová potřeba ZP pro RD: $2,7\text{ m}^3\cdot\text{hod}^{-1}$

Bilance potřeb plynu dle jednotlivých zastavitelných ploch

Lokalita	Počet		Průměrná potřeba [tis.m ³ /rok]	Maximální potřeba [m ³ /h]
	obyv.	RD		
01	16	4	16	11
02	72	18	72	49
03	244	61	244	165
04	4	1	4	3
05	72	18	72	49
06	8	2	8	5
Celkem	416	104	416	282

Zástavba v lokalitě 01 bude probíhat v II. etapě.

Uvedené potřeby zemního plynu jsou v kapacitních možnostech stávající plynovodní sítě.

D.4.2.5 Zásobování elektrickou energií

Podél východního okraje zastavěného území Dobřichovic prochází trasa přenosové sítě VVN 110 kV.

Město je zásobováno elektrickou energií z distribuční sítě VN 22 kV prostřednictvím trafostanic 22/0,4 kV. Rozvody 22 kV jsou na okrajích řešeného území tvořeny nadzemními vedeními, v zastavěném území jsou vedeny kabelovými trasami. V řešeném území se nachází 22 stávajících trafostanic, z toho 7 v pravobřežní části města.

KONCEPCE ŘEŠENÍ

V nadřazené územně plánovací dokumentaci (ZÚR Středočeského kraje) je vymezena veřejně prospěšná stavba E04 Rozvodna 110 kV Dobřichovice. V územním plánu je vymezena plocha pro umístění rozvodny v těsném sousedství procházejícího nadzemního vedení u severovýchodního okraje zastavěného území Dobřichovic.

Územní plán počítá se zachováním stávající koncepce zásobování elektrickou energií na úrovni sítě VN 22 kV. Pro zásobování vymezených zastavitelných ploch jsou navrženy dvě nové trafostanice. Trafostanice TSN1 je určena pro lokalitu Dlouhý díl a bude napojena kabelovou smyčkou propojující stávající trafostanice TS ZD a TS ČOV. Budoucí zástavba v lokalitě Dlouhý Díl bude respektovat stávající vedení VVN včetně jeho ochranného pásma.

Bilance potřeb elektrické energie v zastavitelných plochách je uvedena v následující tabulce:

Výpočty vycházejí z těchto údajů a předpokladů:

- specifický příkon pro rodinný dům : 17 kW
- součinitel soudobosti: 0,5

Bilance potřeb elektrické energie dle jednotlivých zastavitelných ploch

Lokalita	Počet		Instalovaný výkon	Soudobý výkon
	obyv.	RD		
			[kW]	[kW]
01	16	4	68	34
02	72	18	306	153
03	244	61	1037	519
04	4	1	17	9
05	72	18	306	153
06	8	2	34	17
Celkem	416	104	1768	885

Zástavba v lokalitě 01 bude probíhat v II. etapě.

D.4.2.6 Telekomunikace

Řešeným územím prochází několik tras dálkových telekomunikačních kabelů.

Rozvody místní telefonní sítě jsou v řešeném území provedeny nově převážně zemními telefonními kabely, v okrajových částech místy závěsnými kabely. Napojení přestavbových a zastavitelných ploch bude provedeno kabelovými rozvody napojenými ze stávající místní sítě. Není počítáno s koncepčními změnami stávající telekomunikační sítě.

Vzhledem k blízkosti vysílače Cukrák prochází přes řešené území více radioreléových tras s horizontálními ochrannými pásmy. Vzhledem k situování zástavby v říčním údolí není počítáno s možným nepříznivým ovlivněním uvedených ochranných pásem.

D.4.3 Občanské vybavení

V územním plánu je navrženo 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 návrhu záměrně není vymezení speciálních ploch pro občanskou vybavenost tak, aby se vybavenost mohla promísit 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.

Z hlediska územního rozvoje je žádoucí, aby se v přiměřené míře mísilo bydlení s pracovními příležitostmi. Pro životaschopnost čtvrtí, které jsou v drtivé míře tvořeny právě a jen rodinnými domy, je dobré, když se v některých z nich usadí například lékař, opravna obuvi, malé kanceláře a další způsoby využití, které jsou s bydlením slučitelné, a které jej vhodně doplňují. Pokud by se někdo rozhodl například proměnit vilku na mateřskou školkou tak je to dobře a územní plán by tomu neměl rozhodně nijak bránit. Jelikož řada aktivit občanské vybavenosti je v soukromých rukou a dávno již není předmětem centrálního plánování státu, tak by územní plán měl umožnit její umístění v rámci ploch bydlení. Každá plocha je v územním plánu popsána tak, aby se stanovila míra omezení a nedocházelo k nadměrné zátěži vůči ostatním stavbám pro bydlení. Vznikne-li vedle domu pro bydlení malá pekárna, mohou lidé z okolí využít nákupu čerstvého pečiva v pěší vzdálenosti, aniž by museli sedat do auta a cestovat do kilometry vzdálených supermarketů pro pečivo ze zmrazených polotovarů. Velká pekárna, která by byla zásobena denně kamiony je však již nepřipustná. Omezení je stanoveno podle různých ploch a lokálního významu maximální hrubou podlažní plochou, zastavitelností, koeficientem zeleně a dalšími parametry, které spolehlivě nedovolí výstavbu nadměrných staveb, které by nepřiměřeně omezovaly své okolí.

D.4.4 Veřejná prostranství

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

D.5 Příroda a krajina, životní prostředí

D.5.1 Ochrana přírody

ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÁ ÚZEMÍ

Na severu území se nachází chráněná krajinná oblast Český kras. Na jihu území se nachází přírodní park Hřebený.

VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY

V území se nenacházejí žádné registrované VKP. Územní plán přejímá VKP vymezené pro území k.ú. Dobřichovice z Generelu ÚSES okresu Praha-západ z května 2000:

Ozn.	Název	parc. č. (k.ú. Dobřichovice)	Charakteristika
VKP 156	U studánky	3014/1	Acidofilní dubová bučina ve vrcholové partii Brdských lesů, porost na S až SZ svahu, ve stadiu obnovy
VKP 157	Chlum	3014/1	Porosty na hřebetu Chlum (445 m n.m.), acidofilní buková doubrava a dubová bučina ve vrcholové partii Brdských lesů
VKP 158	Čolkoviště	2234/1, 2235	Mokřad s výskytem čolků
VKP 327	Krásná stráň	1721/3-5, 11-18, 20, 21	Vegetace šipákových doubrav

Zdroj: Generel ÚSES okresu Praha-západ, květen 2000

Podle § 3 zák. 114/92 jsou významnými prvky všechny lesy, rašeliniště, vodní toky, rybníky, jezera a údolní nivy. Dle ustanovení zákona č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny v platném znění, § 4 odst. 2, „Významné krajinné prvky jsou chráněny před poškozováním a ničením. Využívají se pouze tak, aby nebyla narušena jejich obnova a nedošlo k ohrožení nebo oslabení jejich stabilizační funkce. K zásahům, které by mohly vést k poškození nebo zničení významného krajinného prvku nebo ohrožení či oslabení jeho ekologicko-stabilizační funkce, si musí ten, kdo takové zásahy zamýšlí, opatřit závazné stanovisko orgánu ochrany přírody.“

D.5.2 Památné stromy

Podle evidence památných stromů Agentury ochrany přírody a krajiny ČR se v řešeném území k.ú Dobřichovice nenacházejí tyto chráněné stromy:

č.	Kód	název	Vědecký název	Typ objektu	umístění - č. parc.
1	103522	Dub U Dubu	Quercus robur L.	jednotlivý strom	3029
2	105044	Lípa srdčitá	Tilia cordata Mill.	jednotlivý strom	2481/2
3	103550	Dub v Dobřichovicích	Quercus robur L.	jednotlivý strom	2481/1
4	103579	Svatojánská lípa	Tilia cordata Mill.	jednotlivý strom	8/1

Zdroj: Generel ÚSES okresu Praha-západ, květen 2000

D.5.3 Území NATURA 2000, EECONET

Území Natura 2000 se v území nevyskytuje.

D.5.4 Území systém ekologické stability (ÚSES)

Hlavním cílem vytváření územních systémů ekologické stability krajiny je trvalé zajištění biodiverzity, biologické rozmanitosti, která je definována jako variabilita všech žijících organismů a jejich společenstev a zahrnuje rozmanitost v rámci druhů, mezi druhy a rozmanitost ekosystémů.

Určitou představu o zastoupení přírodních prvků na území obce Dobřichovice poskytuje koeficient ekologické stability Kes tj. podíl výměry ploch relativně stabilních ku výměře ploch relativně nestabilních (Míchal 1985)

Koeficient ekologické stability Kes v zájmovém území je 1,85

Klasifikace koeficientů Kes (Lipský, 1999):

$Kes < 0.10$: území s maximálním narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být intenzivně a trvale nahrazovány technickými zásahy

$0.10 < Kes < 0.30$: území nadprůměrně využívané, se zřetelným narušením přírodních struktur, základní ekologické funkce musí být soustavně nahrazovány technickými zásahy

$0.30 < Kes < 1.00$: území intenzivně využívané, zejména zemědělskou výrobou, oslabení autoregulačních pochodů v agroekosystémech způsobuje jejich značnou ekologickou labilitu a vyžaduje vysoké vklady dodatkové energie

$1.00 < Kes < 3.00$: vcelku vyvážená krajina, v níž jsou technické objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami, důsledkem je i nižší potřeba energomateriálových vkladů

$Kes > 3.00$: stabilní krajina s převahou přírodních a přírodě blízkých struktur

Z výše uvedeného vyplývá, že na území města Dobřichovice jedná o vcelku vyváženou krajinu, v níž jsou technické objekty relativně v souladu s dochovanými přírodními strukturami.

Podstatou územních systémů ekologické stability je vymezení sítě přírodě blízkých ploch v minimálním územním rozsahu, který už nelze dále snižovat bez ohrožení ekologické stability a biologické rozmanitosti území. Je však zřejmé, že vymezení, ochrana a případné doplňování chybějících částí této sítě je pouze jedním z kroků k trvale udržitelnému využívání krajinného prostoru, protože existence takovéto struktury v území nemůže ekologickou stabilitu ani biodiverzitu zajistit sama o sobě; je pouze jednou z nutných podmínek pro její zajištění.

Zákon č. 460/2004 Sb., o ochraně přírody a krajiny, územní systém ekologické stability definuje jako vzájemně propojený soubor přirozených i pozměněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Vymezení a hodnocení ÚSES patří podle tohoto zákona mezi základní povinnosti při obecné ochraně přírody a provádí ho orgány územního plánování a ochrany přírody ve spolupráci s orgány vodohospodářskými, ochrany zemědělského půdního fondu a státní správy lesního hospodářství. Ochrana systému ekologické stability je povinností všech vlastníků a nájemců pozemků tvořících jeho základ, jeho vytváření je veřejným zájmem, na kterém se podílejí vlastníci pozemků, obce i stát.

Z hlediska územního plánování představují ÚSES jeden z limitů využití území (§ 2 stavebního zákona), který je třeba při řešení územního plánu respektovat jako jeden z „předpokladů zabezpečení trvalého souladu všech přírodních, civilizačních a kulturních hodnot v území“.

Zpracování plánu SES vycházelo z metodiky MŽP ČR "Rukověť projektanta místního územního systému ekologické stability - metodika pro zpracování dokumentace", Jiří Löw a spolupracovníci a z metodiky Ministerstva pro místní rozvoj a Ústavu územního rozvoje Brno "Metodika zpracování ÚSES do územních plánů obcí, Návod na užívání ÚTP regionálních a nadregionálních ÚSES ČR" a z učebnice „Metodické postupy projektování lokálního ÚSES“ Petr Maděra, Eliška Zimová (eds.), Ústav lesnické botaniky, dendrologie a typologie LDF MZLU v Brně a Löw a spol., Brno

Jako podklady pro zpracování plánu ÚSES byly použity údaje z ÚAP, ZÚR Středočeského kraje a Doplňujících průzkumů a rozborů pro územní plán Dobřichovice (V. Mackovič, L. Přívozníková; U-24, s.r.o.).

Při realizaci lokálního SES bude nutné brát v úvahu současný stav krajiny a časové parametry vzhledem k cílovému stavu SES. Prvky SES je vhodné budovat postupně za pomoci přirozené sukcese. Uměle není možné

přirozený porost vytvořit. Na základě empirických poznatků jsou potřebná tato časová rozpětí pro regeneraci narušených nebo vznik nových typů ekosystémů.

1 - 4 roky	- společenstva jednoletých plevelů a jejich fauna
8 - 15 let	- vegetace eutrofních stojatých vod
10 - 15 let	- vegetace mezí a větrolamů bez specializovaných druhů
desetiletí	- xerothermní nebo hydrofilní nelesní společenstva a to často jen s neúplnou druhovou garniturou
staletí	- vznik vyspělých karbonátových profilů v půdě, vznik lesní geobiocenózy včetně specializovaných lesních druhů vyšších rostlin
tisíciletí	- vznik vyspělých humusových profilů vývojově zralých půd reprodukce zaniklého klimaxového společenstva s druhově nasycenými společenstvy v dané krajině

Předkládaný plán místního územního systému ekologické stability je dalším krokem, který směřuje k aktivnímu přístupu při zabezpečování ekologické stability krajiny. Vymezení ÚSES dává pouze předpoklad k vymezení biocentra a biokoridorů (stabilních ploch), které by měly být základem pro rozvíjení ostatních nutných prvků zvyšujících odolnost krajiny k antropickým tlakům. Dalšími nutnými předpoklady k větší stabilitě krajiny jsou ekologičtější způsoby hospodaření jak v lese, tak i na zemědělské půdě, zajištění čistoty ovzduší, vod atd.

Interakční prvky jsou "ekologicky významné krajinné prvky a ekologicky významná liniová společenstva, vytvářející existenční podmínky rostlinám a živočichům, významně ovlivňující fungování ekosystémů kulturní krajiny. V místním územním systému ekologické stability zprostředkovávají interakční prvky příznivé působení biocentra a biokoridorů na okolní, ekologicky méně stabilní krajinu. Typickými interakčními prvky jsou např. ekotonová společenstva lesních okrajů, remízky, skupiny stromů, ba i solitérní stromy v polích, drobná prameniště, společenstva na mezích a kamenicích, vysokokmenné sady, aleje apod."⁵

TABULKOVÁ ČÁST

V tabulkové části jsou popsány prvky ÚSES (biocentra a biokoridory) v řešeném území.

Přehled biocenter

číslo název	k.ú. stav	fyziotyp	výměra [ha]	popis	návrh opatření
Regionální biocentrum					
1412 Svahy u Let	Dobřichovice, Lety RBC funkční	VO, LO, MT, SU, DH/BU, KU	108 na řešeném území	Břehové porosty a ruderální okraje, výskyt obojživelníků, nefunkční vodárenský zdroj Les ochranného typu se smíšenou lesnickou činností na řešeném území	Ponechat současný stav, louky nehnout, kosit jen sporad. Podpora přirozené druhové skladby, omezit SM a BO.

Lokální biokoridory					
LBC 99 Za struhami	Dobřichovice, Lety LBC nefunkční	SE, VO/MT/RU	1,7 na řešeném území	Orná půda, plochy s ruderálními porosty, regulované koryto potoka a zbytky travniných porostů	Na orné půdě založit TTP, revitalizace toku, doplnit břehové porosty, ochrana mokřadu
LBC 101	Dobřichovice	VO/LO, MT/RU	13,1	Tok Berounky a louka na navigaci mírně až	Doplnit břehové porosty (TPC, OL, JS, VR), louky

⁵ Löw J. a kol.: Rukověť projektanta místního územního systému ekologické stability. Nakl. Doplněk Brno, 1995.

Nad navigací	LBC nefunkční			silně zruderalizovaná	extenzivní obhospodařování
LBC 102 Záplavová louka na Berounce	Dobřichovice, Všenory LBC částečně funkční	VO/LO, MT (RU)	4,2 na řešeném území	Tok Berounky a záplavová louka na břehu řeky s břehovými porosty	Doplnit břehové porosty (TPC, OL, JS, VR), louky extenzivní obhospodařování
LBC 112 U studánky	Dobřichovice LBC funkční	DH/AD/BU	14,2	Acidofilní dubová bučina ve vrcholové partii Brdských lesů	Na holinách dosazení JV, BK, podpořit přirozenou skladbu porostu
LBC 113 Velké doubí	Dobřichovice LBC funkční	DH/AD/BU	4,9	Skeletová dubová bučina na konci "Malé rokly"	Zdravotní výběr, nepoužívat velkoplošný holosečný způsob hospodaření, cíl BK, JV
LBC 114 Pavlovce	Dobřichovice LBC funkční	KU/AD	5,9	Ochuzená acidofilní buková doubrava s monokulturou SM u rokly se severní expozicí, skála	Posílení přirozené skladby na úkor jehličnanů, nepoužívat holosečné způsoby hospodaření

Přehled biokoridorů

číslo název	k.ú. stav	fyziotyp	délka	Návrh opatření
Nadregionální biokoridor				
K 56 Karlštejn, Koda – K 59 osa vodní	Dobřichovice (v řešeném území) NRBK funkční, í (v řešeném území)	VO/LO, MT/RU	700 m, max.,	Vyklizení a uvolnění inundačního území, extenzivní obhospodařování luk, Doplnit břehové porosty (DBL, OL, JS, JL, VR),
K 56 Karlštejn, Koda – K 59 osa mezofilní	Dobřichovice (v řešeném území) NRBK funkční, í (v řešeném území)	AD/DH/KU, KU/AD	700 m, max.,	Posílení přirozené skladby na úkor jehličnanů, nepoužívat holosečné způsoby hospodaření
Lokální biokoridory				
LBK 91 Karlícké údolí – Za struhami	Dobřichovice, Karlík LBK nefunkční (na řešeném území)	VO/MT/LO, MT/KU (RU) v řešeném území	223 m na řešeném úz.	Revitalizace vodního toku.
LBK 92 Za struhami – K 59	Dobřichovice, Lety LBK nefunkční (na řešeném území)	VO/MT/LO, MT/KU (RU) v řešeném území	838 m	Ornou půdu převést na TTP, revitalizace vodního toku.
LBK 93 Doubek – Zátoka radosti	Dobřichovice, Lety LBK nefunkční, část funkční (na řešeném území)	VO/LO, MT	1 694 m na řešeném úz.	Revitalizovat tok, doplnit pobřežní porosty, pás š. 15 m zatravnit
LBK 102 Pavlovce – Ve slatinách	Dobřichovice, Černolice LBK funkční (na řešeném území)	KU/AD, MT	457 m na řešeném úz.	Podpora přirozené druhové skladby.
LBK 104 U studánky – U staré školky	Dobřichovice, Řitka LBK funkční (na řešeném území)	KU/AD	979 m na řešeném úz.	Při obnově a výchově podpořit přirozenou druhovou skladbu

E. Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území Dobřichovic se rozkládá na ploše **198,04 ha** a obsahuje **5,53 ha** nevyužitých **rezerv**. Návrh územního plánu Dobřichovic navrhuje **zastavitelné území** o velikosti **207,51 ha**, z toho zastavitelné plochy vymezuje na **12,35 ha**. Celkově obsahuje **17,88 ha rezerv**, což činí cca 8,6 % plochy zastavitelného území. Viz Odůvodnění kap. D.3.3 Rozvoj směrem dovnitř města v rámci daných hranic.

Vyhodnocení účelného využití zastavěného území:

Dle výše uvedeného jsou rezervy v zastavěném území v podobě nezastavěných parcel poměrně malé. V územním plánu není navrženo významnější zahušťování residenčních čtvrtí. K zahuštění jsou navrženy lokality při důležitých veřejných prostranstvích. V těchto lokalitách by měly přibýt především obchody, služby a s nimi pracovní příležitosti. Významný nárůst počtu trvale bydlících obyvatel se tedy v zastavěném území nepředpokládá.

Potřeba vymezení zastavitelných ploch

Z urbanistického hlediska se zdá, že Dobřichovice jsou blízko své ideální maximální velikosti. Na jihu a na západě již dosáhly svého maxima - spojily se s Lety a prorostly do lesa, až po hranici přírodního parku Hřebeny. Rozvíjet se stále mohou severním a východním směrem, na východě ale rozvoj limituje problém častých záplav.

Zastavitelné plochy vymezené platným územním plánem v r. 1996 dosud nebyly vyčerpány. Zadání návrhu územního plánu nepředpokládá rozvoj mimo vymezené zastavitelné území dle stávající ÚPD. Dobřichovice chtějí být malým zahradním městem.

Podle údajů MěÚ Dobřichovice žilo ve městě 3 387 trvale bydlících obyvatel (k 1. 7. 2013). V rámci doplňujících Průzkumů a rozborů byla pro Dobřichovice provedena rámcová prognóza budoucího počtu obyvatel města, která stanovila předpokládaný počet obyvatel v r. 2020 na cca 3 650 obyvatel a pro rok 2030 přibližně 3800 obyvatel.

Výpočet hustoty obyvatel

Rok	Počet obyvatel	Zastavěné území ha	Hustota obyvatel Obyvatel/ha
2013	3 387	198	17
2020	3 650	216	17
2030	3 800	216	18

Hustota 18 obyvatel/ha je poměrně nízká, 12,35 ha nových zastavitelných ploch nabízí dostatečnou rezervu pro rozvoj města.

F. Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území

Krajský úřad Středočeského kraje (KUSK), odbor životního prostředí (ŽP) v Zadání územního plánu Dobřichovic nepožadoval vypracování vyhodnocení vlivů územního plánu na životní prostředí.

G. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

G.1 Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (ZPF)

Návrh územního plánu Dobřichovice předpokládá rozvoj sídla též na pozemcích vedených jako zemědělská půda. Většina (97,68 %) rozvojových ploch je převzata z původního platného územního plánu. Nově navržené rozvojové plochy činí 0,4025 ha, což je 2,32 % celkového záboru zemědělské půdy.

Na vývoj půd v zájmovém území měl hlavní vliv reliéf terénu, půdotvorný substrát a klimatické poměry. Půdy v zájmovém území jsou popsány bonitovanými půdně ekologickými jednotkami (dále BPEJ). Vlastnosti BPEJ jsou vyjádřeny pětimístným číselným kódem. První číslo v kódu BPEJ charakterizuje klimatický region, druhé dvojčíslí charakterizuje hlavní půdní jednotky a poslední dvojčíslí charakterizuje kombinaci sklonitosti a expozice, přičemž poslední číslo charakterizuje skeletovitost a hloubku půdy.

Rozvojem obce plánovaným v rámci návrhu ÚPD jsou postiženy půdy těchto BPEJ:

4.21.12

4.26.14

4.26.51

4.55.00

4.56.00

4.58.00

4.59.00

Jedná se o půdy následujících charakteristik:

Charakteristika klimatických regionů

4 – klimatický region MT 1 – mírně teplý, suchý

Charakteristiky hlavních půdních jednotek:

21 – Půdy arenického subtypu, regozemě, pararendziny, kambizemě, popřípadě i fluvizemě na lehkých, nevododržných, silně výsušných substrátech.

26 – Kambizemě modální eubazické a mezobazické na břidlicích, převážně středně těžké, až středně skeletovité, s příznivými vláhovými poměry.

55 – Fluvizemě psefitické, arenické stratifikované, černice arenické i pararendziny arenické na lehkých nivních uloženinách, často s podloží teras, zpravidla písčité, výsušné

56 – Fluvizemě modální eubazické až mezobazické, fluvizemě kambické, koluvizemě modální na nivních uloženinách, často s podloží teras, středně těžké lehčí až středně těžké, zpravidla bez skeletu, vláhově příznivé.

58 - fluvizemě glejové na nivních uloženinách, popřípadě s podložím teras, středně těžké nebo středně těžké lehčí, pouze slabě skeletovitě, hladina vody níže 1 m, vlahové poměry po odvodnění příznivé.

59 – Fluvizemě glejové na nivních uloženinách, těžké i velmi těžké, bez skeletu, vlahové poměry nepříznivé, vyžadují regulaci vodního režimu.

Charakteristiky sklonitosti a expozice (čtvrté číslo kódu BPEJ)

0 – úplná rovina až rovina se všesměrnou expozicí

1 – mírný sklon (3-7°) se všesměrnou expozicí

5 – střední sklon (7-12°) se severní expozicí

Charakteristiky skeletovitosti a hloubky půdy (pátá číslice kódu BPEJ)

0 – bezskeletovitá, s příměsí, hluboká

1 – bezskeletovitá, s příměsí, slabě skeletovitá, hluboká, středně hluboká

2 – slabě skeletovitá, hluboká

4 – středně skeletovitá, hluboká, středně hluboká

Vyhodnocení záboru ZPF je zpracováno dle společného metodického doporučení Odboru územního plánování MMR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP „Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu“ vydaného Ministerstvem pro místní rozvoj ČR, Ministerstvem životního prostředí ČR a Ústavem územního rozvoje 2011. Dle tohoto metodického pokynu se v zastavěném území nevyhodnocuje zábor do výměry 2 000 m² a plochy pro bydlení.

Územní plán pro charakter sídla vymezuje tyto kategorie využití ploch, které vyvolávají zábor zemědělské půdy:

|OU| OBCHODNÍ ULICE

|B| BYDLENÍ

|UK| USEDLOSTI V KRAJINĚ

|S| SPORT A REKREACE

|VO| VÝROBA A OBCHOD

|TI| TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

|L_N| LESY – návrh ploch k zalesnění

Celkový hodnocený zábor zemědělských půd vyvolaný rozvojem obce činí 17,3170 ha, z toho je 0,8591 ha zábor pro plochy zalesnění, kde sice dochází k záboru půdy pro zemědělské hospodaření, nikoliv však ke skutečné ztrátě půdy.

Půdy jsou podle BPEJ dle vyhlášky MŽP č. 48/2011 Sb. o stanovení tříd ochrany, rozděleny do pěti tříd ochrany zemědělské půdy.

Pozemky uvažované k rozvoji obce dle návrhu územního plánu jsou tvořeny ze 68,51 % půdami I. třídy ochrany, z 9,62 % půdami II. třídy ochrany, z 5,64 % půdami IV. třídy ochrany, a ze 16,23 % půdami V. třídy ochrany.

Celé řešené území leží v povodí 3. Řádu Berounka č.h.p. 1-11-05. Severo západní okraj území obce leží v povodí 4. řádu Karlický potok, č.h.p. 1-11-05-041/0 Ostatní plochy území obce jsou součástí povodí 4. Řádu Berounka, č.h.p.: 1-11-05-040/0, 1-11-05-042/0 a 1-11-05-044/0.

Povodí v území (zdroj: <http://heis.vuv.cz/data/webmap/isapi.dll?map=vtu&>)

Navrhovaný rozvoj obce bude znamenat určité rozšíření zpevněných ploch, což může mít negativní důsledky na retenci vody v území. Proto je nutné v maximální míře využívat v území zasakování srážkových vod do půdy. K záborům odvodněných ploch zemědělské půdy, nedochází. Většina rozvojových ploch a tím i záborů zemědělské půdy těsně navazuje na zastavěné území města či se v zastavěném území nachází. Navrhované využití území nezvyšuje erozní ohrožení půd.

Při zpracování územního Dobřichovice byly respektovány podmínky ochrany ZPF, vyplývající ze zákona ČNR č. 334/1992 Sb. o ochraně ZPF a vyhlášky MŽP č. 13/1994 Sb. ve znění pozdějších úprav, kterými se upravují některé podrobnosti ochrany ZPF.

Urbanistický návrh respektuje zásadu, aby plánovaná zástavba byla navrhována zejména uvnitř zastavěného území, kde budou vyplněny především nezastavěné proluky a dále je rozvoj sídla umístěn na plochy, navazující na stávající zástavbu. Jak již bylo výše uvedeno, významně větší část rozvojových ploch (97,68 %) je návrhem územního plánu převzata ze současného platného územního plánu. Nově navrhované rozvojové plochy neovlivňují organizaci zemědělského půdního fondu.

Zábory ZPF jsou vyznačeny v grafické části, kde je též zakreslena hranice zastavěného území.

V následující tabulce jsou rozděleny zábory ZPF dle čísla (označení) lokality a plánovaného využití ploch.

Tabulka "Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond"

číslo lokality	Způsob využití plochy	Celkový zábor ZPF [ha]	Zábor ZPF podle jednotlivých kultur [ha]						Zábor ZPF podle tříd ochrany [ha]					Investice do půdy	%
			orná půda	chmelnice	vinice	zahrady	ovocné sady	trvalé travní porosty	I.	II.	III.	IV.	V.		
Katastrální území: Dobřichovice															
01-B	Plochy bydlení	5,0076	4,6344			0,3732			2,1965				2,8111		57,89
02-B	Plochy bydlení	0,7012	0,7012						0,7012						8,10
03-B	Plochy bydlení	0,0126	0,0126						0,0126						0,15
05-B	Plochy bydlení	1,6675	1,6675							1,6654		0,0021			19,29
Plochy bydlení celkem		7,3889	7,0157	0,0000	0,0000	0,5179	0,0000	0,0000	2,9103	1,6654	0,0000	0,0021	2,8111	0,0000	85,43
02-OU	Obchodní ulice	0,6798	0,6798						0,6798						7,85
Plochy obchodní ulice celkem		0,6798	0,6798	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,6798	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	7,85
04-TI	Plochy tech. infrastruktury	0,0257	0,0257						0,0195			0,0062			0,30
Plochy technické infrastruktury celkem		0,0257	0,0257	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0195	0,0000	0,0000	0,0062	0,0000	0,0000	0,30
02-VO	Výroba a obchod	0,1104	0,1104						0,1104						1,27
03-VO	Výroba a obchod	0,0689	0,0689						0,0689						0,80
04-VO	Výroba a obchod	0,1447				0,1447			0,1447						1,66
Plochy výroby a obchodu celkem		0,3240	0,1793	0,0000	0,0000	0,1447	0,0000	0,0000	0,3240	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	3,75
09-L _N	Plochy lesní	0,1138	0,1138						0,0067			0,1071			1,32
10-L _N	Plochy lesní	0,1175	0,1175						0,1175						1,36
Plochy lesní celkem		0,2313	0,2313	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,1242	0,0000	0,0000	0,1071	0,0000	0,0000	2,68
ZÁBOR ZPF CELKEM		8,6497	8,1318	0,0000	0,0000	0,5179	0,0000	0,0000	4,0578	1,6654	0,0000	0,1154	2,8111	0,0000	100,00
%		100,00	94,01	0,00	0,00	5,99	0,00	0,00	46,91	19,25	0,00	1,34	32,50	0,00	

zastavitelná plocha převzatá ze schváleného územního plánu obce a jeho změn

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

Zájmové území obce Dobřichovice leží na rozhraní dvou přírodních lesních oblastí. Jižně od řeky Berounky to je PLO 7 – Brdská vrchovina a severně od Berounky PLO 8b – Český kras – Karlštejsko.

PLO 7 Brdská vrchovina (Brdy) včetně skupiny Radče je malá lesnatá oblast mezi Radčí, Příbramí a Rokycany. Reliéf terénu je charakteristický oblými vrchy s širokými hřbety rozčleněnými širokými údolími. Od svého okolí jsou Brdy vesměs ohraničeny příkrými svahy. Jejich pokračováním na severovýchod jsou Hřebeny, oddělené říčkou Litávkou. Z lesních společenstev je hojně zastoupená kyselá jedlová bučina, podstatně méně bohatá jedlová bučina. Na plošinách v tomto pásmu převládá kyselá jedlina na pseudoglejích, na glejích podmáčená jedlina přesličková. Většina jedlin byla ovšem již dávno přeměněna na smrkové porosty. Ve smrkobukovém lesním vegetačním stupni na svazích je kyselá smrková bučina, na plošinách jedlové smrčiny. Na více než 50 procentech převládají společenstva oglejených, tedy vodou ovlivněných, půd (jedliny a smrkové jedliny). Na přechodových rašelinách se vyskytuje svěží rašelinná smrčina. Na kamenitých svazích se uplatňuje klenová bučina, na řídcích se vyskytující sutích jilmová javořina. Borovice se přirozeně udržela na balvanitých výchozech hornin v „reliktních“ borech, na bulžňákových hřebtech ve společenstvu s jedlí. Hlavní dřevinou v hospodářských lesích je smrk, málo borovice.

PLO 8b Český kras (Karlštejsko) je přes svůj malý plošný rozsah velmi významnou oblastí pro zcela ojedinělé a téměř všestranné přírodní hodnoty. Reliéf této oblasti (206 - 497 m n. m.) je mírně zvlněný. Nad nepříliš rozlehlé denudační plošiny v nadmořské výšce kolem 400 m vyčnívají nízké zaoblené vrchy nebo krátké hřbety. Řeka Berounka protéká napříč územím v hlubokém kaňonovitém údolí lemovaném starými i novými lomy na vápenec. Klimaticky náleží do okrsku mírně teplého, mírně suchého. Zdejší teplomilná společenstva jsou podmíněna více geologickým podkladem a mělkou vysychavou půdou na slunných expozicích. Převážný ráz Českého krasu udávají vápence, které se střídají s břidlicemi a produkty diabasového vulkanismu. Nejrozšířenějšími lesními společenstvy jsou zde habrové doubravy s hojným keřovým patrem, a to jak suché s travinami, tak bohaté s bylinami, i hlinité habrové doubravy. Bukové doubravy a dubové bučiny jsou zastoupeny v malé míře na stinných lokalitách, na několika místech jsou bukové porosty spíše jako zvláštnost nejchladnějších poloh oblasti. Malé zastoupení mají kyselé doubravy, bukové doubravy a borové doubravy na chudých půdách. Teplomilné háje (šipákové doubravy) jsou nejzajímavějším lesním společenstvem oblasti. Tvoří rozvolněné, vesměs zakrslé porosty s keřovým patrem, v němž obvykle převládá dřín na mělkých kamenitých vápencových půdách (rendzinách).

Na území obce Dobřichovice činí plochy lesa 567,18 ha, to je 52 % celkové výměry obce. Většina rozlohy lesa na území obce se nachází v jižní části území.

Lesy v zájmovém území se většinou nacházejí na svažitých pozemcích a na plochách s mělkými půdami. V území převládají soubory lesních typů: 3K – kyselá dubová bučina, 3S – svěží dubová bučina, 2K – Kyselá buková doubrava a 2S – Svěží buková doubrava.

Na lesních plochách je vymezena převážná část prvků ÚSES. ÚSES na lesních pozemcích nevyžaduje významné změny v lesním hospodářství, vhodná je podpora přirozené druhové skladby v porostech.

Návrh územního plánu přebírá všechny zábory PUPFL ze současně platného územního plánu a nepředpokládá, žádné nové zábory. Zábor PUPFL tvoří 0,0333 ha. Jedná se o lesní komunikaci, která bude využita jako komunikace místní. Ostatní a větší část záboru PUPFL tvoří plochy s existující zástavbou dnes již bez lesních porostů, využívané převážně jako zahrady. U těchto ploch se vlastně jedná o uvedení evidence druhu pozemků do souladu se skutečností a i tento návrh je převzat ze současně platného územního plánu. U těchto pozemků se tudíž jedná o zásah do lesních pozemků, nikoliv do lesních porostů.

Územní plán předpokládá zábor 0,5274 ha pozemků určených k plnění funkcí lesa.

Tabulka záborů PUPFL

lokalita	k.ú.	parcely (dle KN)	plocha záboru (ha)	PLO	lesní typ	Plocha lesního typu (ha)
06-B	Dobřichovice	3024/1	0,0333	7	2S7	0,0333
ploch změny druhu pozemků v souladu se skutečností						
	Dobřichovice	2852	0,0510	7	není stanoven	
		2859	0,0499	7	není stanoven	
		2865	0,0702	7	není stanoven	
		2872	0,0717	7	není stanoven	
		2898/1	0,0347	7	2K3	0,0347
		2811/1	0,0181	7	není stanoven	
		2524/1	0,1735	7	2S7	0,1735
celkem změna druhu pozemků			0,4691			
CELKEM ZÁBOR PUPFL			0,5024			

Na dotčených pozemcích se vyskytují soubory lesních typů:

2S - Svěží buková doubrava (Fageto - Quercetum mesotrophicum)

2K - Kyselá buková doubrava (Fageto - Quercetum acidophilum)

H. Seznam literatury a podkladů

Politika územního rozvoje České republiky, Ústav územního rozvoje, 2008

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje, AURS, spol. s r. o., 2011

Strategický plán rozvoje města Dobřichovice, 2009

Územní plán sídelního útvaru Dobřichovice, AV - Architekt Petr Vodrážka, 1996

Územní plán sídelního útvaru Dobřichovice, změna č. 2, Ing. arch. Jan Sedlák, 2006

Regulační plán Dobřichovice - Dlouhý díl, UP -24, 2010

Doplňující průzkumy a rozbor pro ÚP Dobřichovice, U-24 s.r.o., 2011

Zadání územního plánu Dobřichovic, 2012

Český úřad zeměměřický a katastrální – mapové podklady katastru a systému ZABAGED, ortofotomapy.

Územně analytické podklady pro správní obvod ORP Černošice, Městský úřad Černošice, Odbor územního plánování, 2012

OOP - Záplavové území s aktivní zónou Berounky v říčním km 9,80 - 30,75, ze dne 26. 5. 2012, vydal krajský úřad Středočeského kraje

Oblast povodí Berounky - opatření č. BE 110019, BE 110027, BE 200066, BE 110021

Studie protipovodňové ochrany obce Dobřichovice, Hydroprojekt CZ a. s., 2003

Studie dopravního řešení obce, 3M Česko, s.r.o., 2004

Optimalizace trati Praha - Beroun, 2013

Generel cyklostezek

Studie vyhodnocení krajinného rázu na části území Středočeského kraje, Atelier V, 2008

Hodnocení vodního režimu v krajině, U-24 s.r.o., 2008

Zelené pásy, Návrh, U-24 s.r.o., 5/2009

Generel ÚSES okresu Praha - západ, 2000

Generel Berounky

Karel Kuča: Města a městečka v Čechách, na Moravě a ve Slezsku, 1. díl, Libri, Praha 1996

Václav Kratochvíl a kolektiv: Dobřichovice, Obec Dobřichovice, 2006

Rukověť projektanta místního územního systému ekologické stability - metodika pro zpracování dokumentace, Jiří Löw a spolupracovníci, Nakladatelství Doplněk, Brno, 1995

Metodika zpracování ÚSES do územních plánů obcí, Návod na užívání ÚTP regionálních a nadregionálních ÚSES ČR

Metodické postupy projektování lokálního ÚSES, Petr Maděra, Eliška Zimová (eds.), Ústav lesnické botaniky, dendrologie a typologie LDF MZLU v Brně a Löw a spol., Brno

<http://www.chmi.cz>

www.csu.cz

Územní plán Dobřichovic – Odůvodnění

<http://mapy.kr-stredocesky.cz/>
www.geoportal.cenia.cz
<http://www.geologicke-mapy.cz/>
<http://www.geology.cz>
www.Dobrichovice.cz
<http://www.wmap.cz/vucprazskyregion/>
www.mzp.cz
www.rsd.cz
<http://geoportal.cenia.cz/>
www.mapy.cz
www.mapy.nature.cz
www.monumnet.npu.cz
www.heis.vuv.cz
<http://www.voda.gov.cz>
<http://vdb.czso.cz/>
<http://www.staremapy.cz/>
<http://www.ochranaprirody.cz/>
<http://www.monet.cz/atlas/>
<http://geoportal2.uhul.cz/>
<http://www.sowac-gis.cz/>