

**OBEC
DOBROVÍZ**

ÚZEMNÍ PLÁN DOBROVÍZ

odůvodnění



**šindlerová
felcman**

prostorové plánování
rozvoj území
stavební právo

srpen 2019

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

označení orgánu, který územní plán vydal

Zastupitelstvo obce Dobrovíz

datum nabytí účinnosti územního plánu

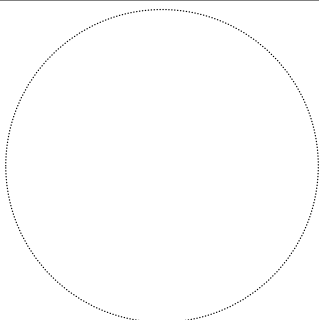
17. 9. 2019

jméno a příjmení, funkce oprávněné úřední osoby pořizovatele

Jana Krupičková
starostka obce Dobrovíz

otisk úředního razítka

podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele



.....

ZADAVATEL

Určený zastupitel:

Obec Dobrovíz
Pražská 13, 252 61 Dobrovíz
Jana Krupičková
starostka obce

POŘIZOVATEL

Oprávněná úřední osoba pořizovatele:

Obecní úřad Dobrovíz
Pražská 13, 252 61 Dobrovíz
Jana Krupičková
Obecní úřad Dobrovíz zajišťuje dle ustanovení § 6 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti podle § 24 tohoto zákona prostřednictvím smluvního pořizovatele, Mgr. Bc. Jindřicha Felcmana.

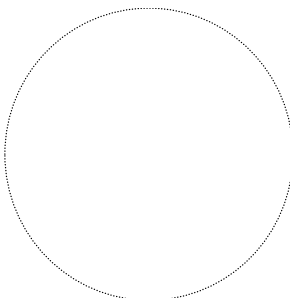
ZPRACOVATEL

**šindlerová
felcman**

prostorové plánování | rozvoj územní | stavební právo

Zodpovědná projektantka:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D.
autorizovaná architektka pro obor architektura, osvědčení ČKA č. 04 019



Autoři:

Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D. (hlavní projektantka, urbanismus, doprava)
autorizovaná architektka pro obor architektura
Mgr. Bc. Jindřich Felcman, Ph.D. (regulace, právní supervize)
Ing. Václav Jetel, Ph.D. (technická infrastruktura)
autorizovaný architekt pro obor územní plánování
Ing. Milena Morávková (ÚSES)
autorizovaná projektantka územních systémů ekologické stability
Ing. Eva Klápšťová (krajina)
Ing. Daniel Franke, Ph.D. (grafické zpracování, GIS)

OBSAH

Textová část

A	Postup pořízení územního plánu	6
B	Vyhodnocení souladu ÚP s PÚR ČR, se ZÚR Středočeského kraje, s cíli a úkoly územního plánování, s požadavky Stavebního zákona a s požadavky zvláštních právních předpisů	26
C	Zpráva o vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území	59
D	Vyhodnocení splnění požadavků zadání	60
E	Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území	82
F	Výčet záležitostí nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR	92
G	Komplexní zdůvodnění přijatého řešení	93
H	Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch	191
I	Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF a PUPFL	200
J	Výsledek přezkoumání územního plánu podle § 53 odst. 4 Stavebního zákona	224
K	Rozhodnutí o námitkách	225
L	Vyhodnocení připomínek	234
M	Seznam použitých zkratk	237
N	Seznam použitých podkladů	239
P	Přílohy	243

Grafická část

II.1.	Koordinační výkres	1:5 000
II.2	Výkres širších vztahů	1:50 000
II.3	Výkres předpokládaných záborů půdního fondu	1:5 000

A. POSTUP POŘÍZENÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

A.1 Schválení pořízení Územního plánu Dobrovíz

Zastupitelstvo obce Dobrovíz rozhodlo dle ustanovení § 6 odst. 5 písm. a) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen Stavební zákon), usnesením č. 12/3/2017 ze dne 19. 6. 2017 o pořízení nového územního plánu. Pořízením nového územního plánu je nahrazen dosavadní územní plán obce, jehož platnost by jinak končila dle § 188 odst. 1 Stavebního zákona dne 31. 12. 2022.

Zastupitelstvo obce Dobrovíz rozhodlo usnesením č. 13/3/2017 ze dne 19. 6. 2017 o tom, že určeným zastupitelem ve smyslu ustanovení § 47 odst. 1 Stavebního zákona, byla schválena starostka obce Jana Krupičková.

Pořizovatelem Územního plánu (dále jen ÚP) Dobrovíz byl Obecní úřad Dobrovíz, který si zajistil kvalifikační požadavky pro výkon územně plánovací činnosti dle ustanovení § 6 odst. 2 ve spojení s § 24 Stavebního zákona uzavřením příkazní smlouvy s Mgr. Jindřichem Felcmanem.

A.2 Projednání návrhu zadání Územního plánu Dobrovíz

Pořizovatel v souladu s ustanovením § 47 odst. 1 Stavebního zákona zpracoval v průběhu června a července 2017 ve spolupráci s určenou zastupitelkou, starostkou obce Janou Krupičkovou, návrh zadání ÚP Dobrovíz. Návrh zadání byl vyvěšen na úřední desce obce Dobrovíz ve dnech 26. 7. – 1. 9. 2017. Ve stejnou dobu byl rozeslán dotčeným orgánům, sousedním obcím a krajskému úřadu. Tyto orgány mohly v zákonem dané lhůtě uplatnit svá vyjádření. Ve stanovené lhůtě byla uplatněna následující vyjádření dotčených orgánů a následující připomínky veřejnosti.

A.2.1. Vyjádření dotčených orgánů

Dotčený orgán	Číslo jednací a datum	Obsah vyjádření vyvolávající nutnost úpravy zadání
Státní veterinární správa	SVS/2017/090779-S ze dne 28.7.2017	Bez požadavků na úpravu zadání.
Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství	094855/2017/KUSK ze dne 2.8.2017	Požadavek na vyhodnocení vlivu ÚP na prvky soustavy Natura 2000 (EVL Zákolanský potok).
Ministerstvo průmyslu a obchodu	MPO 49959/2017 ze dne 7.8.2017	Bez požadavků na úpravu zadání.
Městský úřad Černošice, odbor životního prostředí	MUCE 48726/2017 OŽP/Ště ze dne 10.8.2017	Bez požadavků na úpravu zadání.
Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje	PCNP – 1101 – 2/2017/PD ze dne 15.8.2017	Bez požadavků na úpravu zadání.
Státní pozemkový úřad	SPU 386076/2017 ze dne 21.8.2017	Navázat na provedené komplexní pozemkové úpravy v katastrálních územích Středokluky, Hostouň a Bělky.
Ministerstvo dopravy	459/2017-910-UPR/2 ze dne 21.8.2017	Bez požadavků na úpravu zadání.
Krajský úřad Středočeského kraje (koordinované stanovisko)	094889/2017/KUSK ze dne 17.8.2017	Požadavek na vyhodnocení vlivu ÚP na životní prostředí.
Krajský úřad Středočeského kraje (nadřízený orgán)	102343/2017/KUSK ze dne 16.8.2017	Bez požadavků na úpravu zadání.
Městský úřad Černošice, odbor školství, kultury a cestovního ruchu	MUCE 46439/2017/OSKCR/SF ze dne 30.8.2017	Bez požadavků na úpravu zadání.
Ministerstvo obrany ČR	96513/2017-8201-OÚZ-PHA ze dne 4.9.2017	Bez požadavků na úpravu zadání.

A.2.2 Připomínky veřejnosti

Podatel	Číslo jednací a datum	Obsah vyjádření vyvolávající nutnost úpravy zadání
Národní památkový ústav	NPÚ-310/61844/2017 ze dne 18.8.2017	Bez požadavků na úpravu zadání.
Správa železniční dopravní cesty	33784/2017-SŽDC-GŘ-O26 ze dne 18.8.2017	Bez požadavků na úpravu zadání.
J. K., M. K.	24.8.2017	Bez požadavků na úpravu zadání.

A.2.3 Úprava znění návrhu Zadání ÚP Dobrovíz

Na základě projednání s Krajským úřadem Středočeského kraje byl návrh zadání ÚP Dobrovíz upraven, především byly zkonkretizovány požadavky týkající se rozvoje bydlení, výroby a rekreace. Na základě tohoto upřesnění bylo vydáno **upravené stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, č.j. 127237/2017/KUSK ze dne 8. 11. 2017**. V něm bylo konstatováno, že **lze vyloučit významný vliv** upraveného návrhu Zadání územního plánu Dobrovíz samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti náležící do gesce Krajského úřadu. Dále bylo ve stanovisku konstatováno, že Krajský úřad Středočeského kraje z důvodu úpravy zadání již **nepožaduje posouzení vlivu návrhu zadání ÚP Dobrovíz na životní prostředí tzv. SEA**.

A.3 Schválení Zadání Územního plánu Dobrovíz

Výsledek projednání návrhu Zadání ÚP Dobrovíz byl projednán s určenou zastupitelkou, starostkou obce Janou Krupičkovou. Zadání ÚP Dobrovíz bylo upraveno v dohodnutém rozsahu a bylo pořizovatelem předloženo Zastupitelstvu obce Dobrovíz ke schválení.

Zastupitelstvo obce Dobrovíz usnesením č. 3/9/2017 ze dne 23. 11. 2017 schválilo Zadání ÚP Dobrovíz.

A.4 Společné jednání o návrhu Územního plánu Dobrovíz


Na základě schváleného zadání byl v průběhu období prosinec 2017 – duben 2018 zpracován návrh ÚP Dobrovíz pro společné jednání ve smyslu ustanovení § 50 odst. 2 Stavebního zákona. Společné jednání se konalo dne 29. 5. 2018 od 10:30 h v zasedací místnosti Obecního úřadu Dobrovíz, Pražská 13, Dobrovíz, 252 61 Jeneč. Ve lhůtě 30 dnů od společného jednání byla ze strany dotčených orgánů doručena následující stanoviska, u nichž je uvedeno i jejich vyhodnocení:

Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 059150/2018/KUSK ze dne 27.6.2018 Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Doporučení zahrnout podrobné podmínky na technické řešení lávky (42-Z) přes Dobrovízský potok: - nezasahovat přímo do koryta toku a jemu nejbližší části břehového pásma - stezka by měla být konstruována jako plocha s přírodním povrchem, který umožní zasakování srážkové vody a zároveň zvolen takový materiál pro zpevnění povrchu, aby nedocházelo k jeho splavování do toku	Pod podrobností ÚP. ÚP není třeba upravovat.
V koordinačním výkresu není rozpoznatelná hranice ochranného pásma přírodní památky Zákolanský potok při severní hranici správního území obce.	Ve výkresu zobrazeno správně dle podkladu. Čitelnost je omezena z důvodu kumulace většího množství územních jevů při hranici správního území. ÚP není třeba upravovat.

Nesoulad vymezení plochy regionálního biokoridoru RK 1141 (RBK Hostouň – RK 1140) se ZÚR StK. Při respektování vymezení uvedeného prvku ÚSES v souladu se ZÚR StK, je patrná kolize biokoridoru s navrhovanými plochami 75-Z a 17-Z.	Soulad ÚSES a ZÚR Středočeského kraje bude primárně posouzen zpracovatelem dokumentace.
Akceptace rozvoje ploch pro bydlení, které odpovídá kapacitě ČOV.	Kladné stanovisko.
Upozornění na nutnost respektovat zákonnou ochranou zvláště chráněných druhů živočichů.	Upozornění, bez požadavků na úpravu ÚP.
Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 059150/2018/KUSK ze dne 27.6.2018 Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení Stanovisko bylo předmětem dohodovacího řízení. Upravené stanovisko bylo vydáno KÚ SČK pod č.j. 128485/2018/KUSK ze dne 18. 10. 2018.
Nesouhlas s plochou 15-Z: Půda II. třídy ochrany, není zde veřejný zájem, neboť obec disponuje dostatkem ploch.	<p>Plocha bude v ÚP ponechána. Její odůvodnění bude doplněno o rozvedení následujících bodů:</p> <ul style="list-style-type: none"> - V rámci zpracování návrhu ÚP byla vyřazena rozsáhlá zastavitelná plocha pro výrobu, původně vymezená Změnou č. 3 ÚPSÚ Dobrovíz na pozemcích jihozápadně od areálu Amazon. - Bude podrobně odkázáno na rozvojové potřeby v obci, které nemohou být z důvodu omezení ochrannými pásmy Letiště Praha/Ruzyně uspokojeny (dle kapitoly H. Odůvodnění). V rámci toho bylo snahou při zpracování ÚP uspokojit co nejvíce podnětů, pokud to bylo na základě územních podmínek možné. - V tomto případě jde o umístění zastavitelné plochy do zálivu zemědělské půdy vklíněného do zastavěného území. Toto řešení neztíží zemědělské obhospodařování předmětného bloku zemědělské půdy.
Nesouhlas s plochami 18-Z, 19-Z, 36-Z: Rozsáhlý zábor ZPF v okrajové části obce, přitom nebyly dosud plně využity rozvojové lokality uvnitř zastavěného území, míra využití stávajících zastavitelných ploch stejně jako stagnující počet obyvatel obce nesevřdí o deklarované potřebě navýšení rozsahu rozvojových ploch.	<p>Plochy 18-Z, 19-Z, 36-Z budou v ÚP ponechány v navrženém rozsahu. Jejich odůvodnění bude doplněno o rozvedení následujících bodů:</p> <ul style="list-style-type: none"> - V rámci zpracování návrhu ÚP byla vyřazena rozsáhlá zastavitelná plocha pro výrobu, původně vymezena Změnou č. 3 ÚPSÚ Dobrovíz na pozemcích jihozápadně od areálu Amazon. - Bude podrobně odkázáno na rozvojové potřeby v obci, které nemohou být z důvodu omezení ochrannými pásmy Letiště Praha/Ruzyně uspokojeny (dle kapitoly H. Odůvodnění). V rámci toho bylo snahou při zpracování ÚP uspokojit co nejvíce podnětů, pokud to bylo na základě územních podmínek možné. - Vymezení konkrétně těchto ploch bude podrobně zdůvodněno skutečností, že jde o plochy převzaté z platného ÚPSÚ Dobrovíz, pouze je mírně upraven jejich tvar tak, aby umožnil racionální oboustrannou zástavbu podél komunikací, lépe respektoval tvary pozemků a tvary ploch umožňovaly racionální parcelaci.

Nesouhlas s plochou 45-Z: Chybí odůvodnění rozsahu plochy.	<p>Plocha 45-Z bude v ÚP ponechána v navrženém rozsahu. Její odůvodnění bude doplněno o rozvedení následujících bodů:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rozsah plochy je dán rozšířením veřejného prostranství od rybníku až k lávce do Hostouně. Výrazně tak zvýší možnost krátkodobé rekreace a procházek v přírodním prostředí, navíc podpoří propojení obou obcí pro pěší. - Vymezení plochy vychází z morfologie území, kde jde o úzký pruh bývalého sadu v údolní nivě Dobrovízského potoka. Z jedné strany je ohraničen svahem k ulici Nad Roklí, z druhé strany korytem potoka. Zemědělské využití dané plochy je tak zásadně omezeno. - Větší potenciál a význam má tak tato plocha jako součást systému zelených prostranství uvnitř zastavěného území obce, které jejím obyvatelům nabídne možnost krátkodobé rekreace v jinak intenzivně zemědělsky obdělávané krajině s minimem plochy lesů či jiných přírodních ploch.
Nesouhlas s plochou 65a-Z: Přesahuje 10 ha, čeká se na vyjádření MŽP (sami oslovili, obdrží ho do 30 dnů – konec července).	Plocha 65a-Z bude v ÚP ponechána v navrženém rozsahu. Krajský úřad obdržel kladné vyjádření k tomuto předpokládanému záboru od Ministerstva životního prostředí.
Nesouhlas s plochou 75-Z: Orgán ochrany ZPF postrádá odůvodnění.	<p>Plocha 75-Z bude v ÚP ponechána v navrženém rozsahu. Její odůvodnění bude doplněno o rozvedení následujících bodů:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jde o řešení vyplývající z individuálního podnětu fyzické osoby provozující zemědělský areál a obhospodařující velkou část zemědělských ploch na území obce. - Záměrem je dostavba další haly pro skladování zemědělských produktů, pro které není v současnosti v areálu dostatek prostoru. - Zemědělský areál je prostorově plně využit. Jeho jižní část je využita pro zahradnictví, není tak možné do ní novou halu umístit. Vklínění nové haly mezi prostor zahradnictví a stávající zemědělské budovy by znemožnilo její dopravní obsluhu – zemědělské stroje by se jen obtížně (pokud vůbec) k nové hale dostávaly. Zcela by scházely potřebné manipulační plochy.
Nesouhlas s plochou 113b-K: Orgán ochrany ZPF postrádá odůvodnění rozsahu plochy.	Rozsah plochy 113b-K bude redukován z jihu tak, aby z ní zbyl jen potřebný pruh podél koryta potoka. Bude doplněno odůvodnění odkazující především na nutnost realizace protierozních opatření zabírající smyvu půdy do potoka, které ohrožuje předmět ochrany této Evropsky významné lokality, a to raka kamenáče.
Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 059150/2018/KUSK ze dne 27.6.2018 Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.
Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 059150/2018/KUSK ze dne 27.6.2018 Stanovisko dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.

Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 059150/2018/KUSK ze dne 27.6.2018 Stanovisko dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.
Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 059150/2018/KUSK ze dne 27.6.2018 Stanovisko dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.
Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 059150/2018/KUSK ze dne 27.6.2018 Stanovisko dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.
Ministerstvo průmyslu a obchodu Č.j. MPO 33891/2018 ze dne 9.5.2018	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.
Ministerstvo obrany ČR Č.j. 102133/2018-1150-OÚZ-PHA ze dne 28.5.2018	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.
Ministerstvo životního prostředí Č.j. MZP/2018/500/948 ze dne 18.6.2018	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.
Ministerstvo kultury Č.j. MK 44377/2018 OPP ze dne 25.6.2018	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
	Stanovisko bylo předmětem dohodovacího řízení. Upravené stanovisko bylo vydáno MK pod č.j. MK 61980/2018 OPP ze dne 3. 10. 2018.
C. 1. Zásady urbanistické koncepce a kompozice obce Dobrovíz Zpracovat ochranu historického urbanismu jádra obce, a to především v rozsahu památkové rezervace Dobrovíz, jejíž nedílnou součástí jsou nezastavěné plochy dvorů a zahrad navazujících na jednotlivé usedlosti (týká se rovněž § C29 na str. 21).	Do kapitoly B. (ochrana a rozvoj kulturních hodnot) bude doplněn princip ochrany typických znaků urbanistické struktury historického jádra obce, a to konkrétně: <ul style="list-style-type: none"> - typ vesnice návesní - s koncentrací venkovských usedlostí kolem návsi, která směrem od návsi přechází k zástavbě domkářského typu - půdorysné uspořádání zástavby s ustálenou sítí komunikací a veřejných prostranství
Zpracovat podmínku, že nová výstavba na území památkové rezervace je možná pouze na půdorysu zaniklých historických objektů a při splnění podmínek památkové péče (týká se rovněž § C29 na str. 21)	Přípustné jsou i nové doplňkové stavby jednoduché konstrukce s charakterem dočasných staveb, odpovídající charakteru historické zástavby. Bude vyřešeno v detailní funkční a prostorové regulaci obsažené v kapitole F.

Do bodu g) doplnit, že při rozvoji a úpravách cestní sítě je nutné vycházet z historických cest a historické krajinné kompozice, uvedenou podmínku doplnit také do kapitoly E. 2, § E14a na str. 28 a kapitoly E. 4, § E28 na str. 31	Do kapitoly D (dopravní infrastruktura) bude doplněn obecný princip, že další doplnění cestní sítě nad rámec vymezených záměrů nových komunikací bude prováděna v souladu s historickou krajinnou kompozicí a bude nutné vycházet ze sítě historických cest.
C. 2. 2 Vymezení ploch změn (vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a změn v krajině) Vypustit bez náhrady plochy 50-P, 51-P (navrhované využití SH) a tyto vymežit jako ZS (zahrady a sady).	Vyhodnoceno v řádku níže.
<p>Akceptuje se vyřazení zastavitelné plochy 51-P, která bude nově zařazena do plochy ZS.</p> <p>Zastavitelná plocha 50-P se v ÚP ponechává na základě následujícího odůvodnění:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Jedná se o plochu ve strategické poloze, v centru obce a na obecním pozemku. V tuto chvíli tak jde o jediný prostor, který lze reálně využít pro rozvoj občanského vybavení. Stísněné prostory dnes využívá obecní úřad a knihovna, mnoho služeb v obci chybí. 2) Při tom jde v případě obce Dobrovíz o poměrně dynamicky rostoucí obec (výstavba 36 nových bytů v posledních 15 letech). Poloha obce v zázemí Prahy předurčuje, že tento trend bude i nadále udržen. ÚP v rámci toho navrhuje plochy pro výstavbu 68 nových bytů a pokud se v budoucnu uvolní omezení pro výstavbu daná ochrannými pásmy Letiště Praha/Ruzyně, rozvojový trend může ještě posílit. Potřeba souvisejícího rozvoje občanského vybavení tak bezpochyby nastane. 3) Legitimita využití předmětného pozemku pro novou výstavbu vyplývá i z dosavadního náhledu orgánu státní památkové péče na možnost dostaveb na půdorysech zaniklých historických objektů. Tento princip je ostatně požadován i přímo v tomto stanovisku Ministerstva kultury (viz výše). Explicitně je možnost dostavby na tomto pozemku vyslovena i v jediném koncepčním podkladu, který se pravidly památkové péče o VPR Dobrovíz zabývá, a to „Vesnická památková rezervace Dobrovíz – Plán zásad památkové ochrany (Národní památkový ústav – územní odborné pracoviště středních Čech v Praze, Mgr. Jana Berková, Ing. arch. Jan Pešta, 2004).“ Z tohoto dokumentu se také vycházelo v rámci zpracování ÚP Dobrovíz: <div data-bbox="153 1084 1292 1570">  <p>objekty</p> <ul style="list-style-type: none"> ostatní k ochraně k zachování k transformaci k odstranění s náhradou k odstranění bez náhrady novostavba (bez vyjádření) <p>objekty zaniklé</p> <ul style="list-style-type: none"> objekty zaniklé <p>vodní plochy (stav)</p> <ul style="list-style-type: none"> vodní plochy (stav) <p>plochy</p> <ul style="list-style-type: none"> zastavěné k zastavění nezastavitelné </div> <ol style="list-style-type: none"> 4) Považujeme tuto poslední ucelenou proluku v jádru VPR Dobrovíz za dobrou příležitost k tomu, aby zde vznikl výjimečný objekt, který by mohl kvalitu prostředí VPR ještě dále zvýšit. V ČR i zahraničí lze nalézt mnoho případů, kdy kvalitní moderní projekt dokázal do historického prostředí města vnést přiměřenou míru oživení a napětí, takže to hodnotu historického jádra ještě posílilo. Takovou možnost potvrzuje např. i samotný projekt Národního památkového ústavu „Nové ve starém“ (http://previous.npu.cz/novostavby/o-kampani/): „Kvality historických měst a míst nejsou měřitelné snadno a často si je uvědomíme, až když je nevratně ztrácíme. Příkladů, kdy jedna stavba dokázala nevratně poškodit charakter a atmosféru historického města, je nespočet. Zároveň je však mnoho staveb, které ukazují, že současná architektura do historického prostředí nejen patří, ale že je dokáže i umocnit a posunout dál. (...) Potencionální konflikt totiž nevzniká mezi novým a starým, ale mezi kvalitním a nekvalitním. Architektura je nekonečný příběh, který nelze přerušit nebo dokonce uzavřít. Ovšem stejně jako je nesmyslné novou architekturu do historického města nepouštět, nelze ani architekty zbavit odpovědnosti vůči němu. (...)“ 5) V současné době je plocha nevyužitá a jádro obce v tomto místě působí vlivem této proluky nedotvořeným, neúplným dojmem. Aby byl tento efekt potlačen, ze strany obce byly na tomto pozemku vysázeny dvě mladé lípy. Záměrem však nebylo toto řešení stanovit jako definitivní. Z uličního prostoru lze přes tuto proluku vidět pouze stěnu sousedního hospodářského objektu, která nemá okna a nevykazuje žádné zásadní architektonické kvality – 	

<p>ostatně byl postavena s tím, že bude zakryt sousední budovou. Přetavit existenci této proluky v princip ochraňující prostředí VPR tak nepovažujeme za správné.</p> <p>6) Uzavíráme, že stanovisko orgánu památkové péče do určité míry chápeme, neboť nevhodná stavba by na tomto místě mohla VPR Dobrovíz významně poškodit. Právě v obci Dobrovíz už se v případě umístění výrobních hal v těsném sousedství VPR Dobrovíz ukázalo, že správní procesy ne vždy dokáží veřejné zájmy skutečně účinně ochránit. Chyby a alibismus úředníků nicméně nemohou být záminkou pro nepřiměřené omezování možnosti výstavby v zastavěném území obce, kde je to jinak ze všech dalších urbanistických hledisek nejvhodnější. Kompetence orgánů státní památkové péče jsou při povolovacích procesech klíčové a tyto orgány tak budou mít plně ve svých rukách, nakolik bude případná dostavba architektonicky vydařená.</p> <p>Podmínky zástavby v ploše 50-P budou dále upřesněny následujícím způsobem:</p> <p>A) Výstavba v ploše bude ošetřena specifickým regulativem v tomto znění: „Zástavba v ploše bude realizována na historickém půdorysu zaniklých staveb. Charakter zástavby bude odpovídat tradiční formě zástavby ve Vesnické památkové rezervaci Dobrovíz vyznačující se obdélníkovým půdorysem a strmou sedlovou střechou.“</p> <p>B) Stavby v této ploše budou dle vyhlášky 500/2006 Sb., přílohy 7, části I., odst. 2, písm. f) vymezeny jako architektonicky a urbanisticky významné (architektonickou část jejich projektové dokumentace bude muset zpracovat autorizovaný architekt).</p>	
Jako plochy ZS požadujeme vymezit i ostatní plochy zahrad.	Zástavba bude v plochách SH omezena pouze na drobné doplňkové stavby a dostavbu na půdorysech zaniklých historických staveb. Z toho důvodu není nutné detailně překreslit plochy SH na plochy ZS.
Vypustit bez náhrady plochu 72-Z (navrhované rozšíření výroby VD) i plochu územní rezervy 02-R ve prospěch ponechání stávajícího využití (ZS, resp. NZ).	<p>Plocha 72-Z bude vyřazena, zachována z ní bude jen stávající stavba st.p.č. 364 (v režimu stabilizované plochy).</p> <p>Plocha územní rezervy 02-R bude vyřazena a plocha územní rezervy 03-R bude redukována ze západní strany tak, že bude mít západní hranici přibližně na úrovni západní hranice areálu školy.</p>
U plochy 01-P stanovit výškovou regulaci max. 1NP + podkroví.	Akceptováno.
U plochy 52-P vymezit k zastavění pouze severní část plochy – parcely 30/5, 30/2 specifikovat jako SV, parcely 30/3,30/4 jako ZS.	Vyřadí se jen pozemek p.č. 30/4. Jde o zadní pozemek za stodolou, který obecně není vhodné zastavovat. Pozemek p.č. 30/3 se nechá jako zastavitelný. Plocha se zároveň přeřadí do ploch BV, neboť obec nemá zájem, aby zde vznikl větší bytový dům.
Pozemek parc. č. st. 16/2 požadujeme přeřadit do kategorie funkčního využití SH. Pozemky parc. č. p. 88/2, 88/3, 88/4, požadujeme přeřadit do kategorie funkčního využití ZS.	Pozemky budou přeřazeny do ploch SH. Jde o drobné pozemky vytvářející ucelenou plochu, dle vyhlášky č. 501/2006 Sb. se v měřítku ÚP pracuje s plochami o výměře zpravidla min. 2 000 m ² . Omezení zástavby bude vyřešeno zpřesněnou regulací v plochách SH (pouze drobné a doplňkové stavby a obnova staveb na půdorysech historických objektů).
<i>ad C. 3 Systém sídelní zeleně</i> Doplnit, že na území PR Dobrovíz budou případné dosadby řešeny tradičními druhy dřevin.	Vysvětleno. Na splnění požadavku se po dohodovacím řízení netrvá.
<i>D. 1. 2 Pěší a cyklistická doprava</i> Doplnit, že na území VPR budou pro případné cyklostezky využity stávající místní komunikace. Budování prostorově nebo výškově oddělených cyklostezek a cyklopruhů není pro prostředí památkové rezervace akceptovatelné.	Přípustné budou ve VPR Dobrovíz pouze cyklotrasy na stávajících komunikacích. Komplexně je požadavek vypořádán níže v rámci úpravy regulace ploch PV – veřejná prostranství.

<p>D. 2 Technická infrastruktura Doplnit, že na území VPR a v její bezprostřední blízkosti nebudou instalovány nevhodně viditelné prvky technické infrastruktury vyjma rozvodových skříní a stávající věžové trafostanice v lokalitě K rybníku. Totéž se týká § D38, § D39, § D47 na str. 25 a § F08a, b na str. 48 a 49.</p>	<p>Vysvětleno. Na splnění požadavku se po dohodovacím řízení netrvá.</p>
<p>D.2.3 Zásobování elektrickou energií Požadujeme doplnit, že na území PR Dobrovíz a v přímých pohledových vazbách nebudou umístována zařízení na produkci a využití solární energie, viz § D40, ani větrné energie, viz § D41.</p>	<p>Formulace omezujících podmínek se upraví tak, aby se tato zařízení pohledově neuplatňovala ve VPR ani z VPR (nikoliv z ploch SH). Na území VPR se nacházejí i jiné druhy ploch, původní znění podmínky tak nebylo přesné.</p>
<p>ad D.4 Veřejná prostranství Doplnit, že na území PR Dobrovíz nebude na plochách veřejných prostranství umístována drobná architektura ani drobné objekty občanského vybavení. Akceptovatelný je pouze drobný mobiliář, viz § D64 na str. 27.</p>	<p>Komplexně je požadavek vypořádán níže v rámci úpravy regulace ploch PV – veřejná prostranství.</p>
<p>BV – BYDLENÍ VENKOVSKÉ Na území PR Dobrovíz a na pozemcích parc. č. 27/5, 27/6, 30/3, 30/4, 55/1, 89/2, 89/3 a 89/4 v těsné blízkosti památkové rezervace nejsou možné skupinové, hromadné ani podzemní garáže.</p>	<p>Výčet možných typů garáží bude nahrazen výrazem „individuální garáže“.</p>
<p>Na území PR Dobrovíz a na pozemcích parc. č. 27/5, 27/6, 30/3, 30/4, 55/1, 89/2, 89/3 a 89/4 v těsné blízkosti památkové rezervace je nezbytné respektovat stávající zahrady bez jakékoli další nové zástavby.</p>	<p>Pozemek p.č. 27/6: Vyřešeno upraveným režimem ploch SH.</p> <p>Pozemek p.č. 27/5: Vysvětleno. Na splnění požadavku se po dohodovacím řízení netrvá.</p> <p>Pozemek p.č. 55/1: Vysvětleno. Na splnění požadavku se po dohodovacím řízení netrvá.</p> <p>Pozemek p.č. 30/4: Přeřazen do ploch ZS.</p> <p>Pozemek p.č. 30/3: Vysvětleno. Na splnění požadavku se po dohodovacím řízení netrvá.</p> <p>Pozemky p.č. 89/2, 89/3 a 89/4: Vysvětleno. Na splnění požadavku se po dohodovacím řízení netrvá.</p>
<p>Na území PR Dobrovíz a v přilehlých lokalitách není akceptovatelná stavba řadových domů a dvojdomů.</p>	<p>Vysvětleno. Na splnění požadavku se po dohodovacím řízení netrvá. § B04 písm. d) tento požadavek naplňuje, ÚP není třeba upravovat.</p>
<p>OV – OBČANSKÉ VYBAVENÍ VEŘEJNÉ VENKOVSKÉ Požadavky na doplnění regulace týkající se území VPR.</p>	<p>Technická chyba stanoviska. Na splnění požadavku se po dohodovacím řízení netrvá.</p>

<p>PV – VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ Podmínky hlavního využití požadujeme pro území PR Dobrovíz upravit tak, aby bylo zřejmé, že se v centru památkové rezervace nachází náves a nikoli náměstí, tržiště nebo náplavka.</p> <p>Z přípustného využití požadujeme na území PR Dobrovíz vypustit nevhodné části komunikací (náspy, zářezy, mosty) a podzemní garáže.</p> <p>Parkoviště na terénu žádáme omezit na jednotlivá parkovací místa, hromadná parkoviště jsou nepřijatelná stejně jako dopravní infrastruktura nadřazených systémů. Velkoplošná a samostatně stojící reklamní zařízení nejsou akceptovatelná.</p>	<p>Regulace ploch ve VPR bude komplexně upravena: Hlavní využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - veřejná prostranství převážně zpevněná, zejména <u>náves, náměstí, ulice, tržiště, nábreží</u>, chodníky, cesty a stezky pro pěší, <u>cyklistickou a jinou nemotorovou</u> dopravu <p>Přípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - místní komunikace III. a IV. třídy a veřejně přístupné účelové komunikace včetně ploch pro součásti komunikace jako <u>náspy, zářezy</u>, opěrné zdi, <u>mosty</u> apod. - <u>parkoviště na terénu a podzemní garáže, jednotlivá parkovací místa na terénu</u> - související dopravní a technická infrastruktura i veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů - informační <u>a reklamní</u> zařízení - dětská hřiště - ochranná, izolační a okrasná zeleň - vodní plochy a toky <p>Podmíněně přípustné využití:</p> <ul style="list-style-type: none"> - činnosti, zařízení a stavby urbanisticky dotvářející veřejné prostranství a zvyšující jeho užitelskou či estetickou hodnotu (<u>drobné objekty občanského vybavení, drobná architektura</u>, vodní prvky, venkovní kulturní zařízení, umělecké instalace apod.), za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy - <u>drobná architektura odpovídající venkovskému charakteru zástavby</u> - plošně nenáročná sportoviště za podmínky, že jejich umístění nenaruší prostupnost a veřejnou přístupnost plochy - silnice II. a III. třídy a místní komunikace II. třídy včetně součástí komunikace jako <u>náspy, zářezy</u>, opěrné zdi, <u>mosty</u> apod. za podmínky, že provoz na těchto komunikacích je slučitelný s účelem veřejného prostranství
<p>ZV – VEŘEJNÁ ZELEŇ Požadujeme na území PR Dobrovíz vypustit související dopravní infrastrukturu, informační a reklamní zařízení, z podmíněně přípustného využití na území PR Dobrovíz veškeré body.</p>	<p>Vypuštěna budou reklamní zařízení a dopravní infrastruktura nadřazených systémů. Související dopravní infrastruktura zůstane přípustná.</p>
<p>SH – PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ HISTORICKÉHO JÁDRA Požadujeme na území PR Dobrovíz vypustit sportoviště, parkoviště na terénu, hromadné, skupinové či podzemní garáže, související dopravní a technickou infrastrukturu, vodní plochy a toky.</p>	<p>Vypuštěny budou parkoviště na terénu, hromadné, skupinové či podzemní garáže (omezeno na jednotlivá parkovací místa) a sportoviště. Vodní plochy a toky, související dopravní a technická infrastruktura bude v přípustném využití ponechána.</p>
<p>Doplnit: „Historická zástavba může být doplňována pouze v místech zaniklých objektů, není-li uvedeno jinak. Případné doplňování a úpravy staveb mohou probíhat pouze v souladu s podrobně stanovenými podmínkami ochrany PR Dobrovíz a podle §14 zákona o státní památkové péči.“</p>	<p>Doplnění zástavby bude v plochách SH omezeno pouze na drobné doplňkové stavby a výstavbu na půdorysech zaniklých objektů. Případné doplňování a úpravy staveb mohou probíhat pouze v souladu s podrobně stanovenými podmínkami ochrany PR Dobrovíz a podle § 14 zákona o státní památkové péči.</p>

„Výška zástavby bude respektovat stávající výškovou hladinu jednotlivých objektů.“	Do prostorové regulace SH bude doplněno pravidlo odvozené z nově doplněného ustanovení v kap. B, ochrana a rozvoj kulturních hodnot (viz výše první požadavek v tabulce). Doplní se princip, že nesmí být měněna stávající hladina zástavby.
DS – DOPRAVA SILNIČNÍ Z hlavního využití požadujeme na území PR Dobrovíz vypustit parkoviště, hromadné, skupinové a podzemní garáže, stavby a zařízení dopravní vybavenosti vyjma autobusových zastávek. Z přípustného využití požadujeme na území památkové rezervace a v jejím bezprostředním okolí vypustit protihluková opatření. Dále požadujeme vypustit velkoplošná a samostatně stojící reklamní zařízení.	Akceptováno vše, předmětné stavby budou vypuštěny.
ZS – ZAHRADY A SADY Přípustné využití požadujeme upravit následovně: „Na území PR Dobrovíz není ve stávajících zahradách a dvorech akceptovatelná žádná nová výstavba vyjma drobných hospodářských staveb, typologicky odpovídajících např. včelínům nebo přístřeškům pro dřevo.“	Omezení výstavby bude vztaženo na drobné doplňkové stavby: „Účelové stavby, které slouží k provozu a údržbě samotného pozemku a případné hlavní stavby nacházející se na pozemku. Oproti hlavní stavbě musí jít o hmotově podružné stavby. Typicky se jedná o <u>garáže</u> , <u>přístřešky pro osobní automobily</u> , kůlny, altány, pergoly, <u>bazény</u> , skleníky, <u>domácí dílny</u> apod. Ve VPR Dobrovíz je jejich řešení omezeno na jednoduché konstrukce dočasného charakteru, odpovídající historickému charakteru okolní zástavby, s výškou max. 3,5 m.“
Výše uvedené požadujeme zpracovat také do § F04 na str. 48: Ve všech plochách v zastavěném území a ve všech zastavitelných plochách je možné umísťovat drobné doplňkové stavby za účelem údržby pozemku a staveb na něm.	Bude vyřešeno doplněním definice doplňkových staveb o jejich omezenou formu ve VPR Dobrovíz (viz výše).
Dále požadujeme na území PR Dobrovíz vypustit související dopravní a technickou infrastrukturu.	Vysvětleno. Na splnění požadavku se po dohodovacím řízení netrvá.
Podmínky prostorového uspořádání požadujeme upravit následovně: „Na území PR Dobrovíz je maximální akceptovatelná výška drobných užitkových staveb 3,5 m nad původním terénem.“	Bude vyřešeno doplněním definice doplňkových staveb o jejich omezenou formu ve VPR Dobrovíz (viz výše).
NZ – ZEMĚDĚLSKÁ PŮDA, NS – LES, NK – KRAJINNÁ ZELENĚ Do přípustného a podmíněně přípustného využití výše uvedených ploch s rozdílným způsobem využití požadujeme zpracovat omezení staveb a opatření ve volné krajině ve smyslu § 18, odst. (5), zákona č. 183/2006, Sb. o územním plánování a stavebním řádu. Na předmětných pozemcích jsou akceptovatelné pouze solitérní objekty, půdorysně i hmotově odpovídající tradičním drobným hospodářským stavením (včelínům, kůlnám, sušárnám ovoce apod.).	Vysvětleno. Na splnění požadavku se po dohodovacím řízení netrvá.
Požadujeme zcela vypustit § F10 (přípustnost výškových dominant)	Aplikace tohoto pravidla bude vyloučena na území VPR.
Požadujeme vypustit § F12 pro území PR Dobrovíz (volné umístění doplňkových staveb).	Vysvětleno. Na splnění požadavku se po dohodovacím řízení netrvá.

Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje Č.j.HSKL-2486-2/2018-PCNP ze dne 25.6.2018	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Zpracovat návrh ploch odpovídajících potřebám obce, které vyplývají z požadavků civilní ochrany uvedených v jednotlivých bodech § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb.	Vyhodnoceno níže:
<p>Stanovisko vyhodnoceno tak, že požadavky nevyvolávají nutnost úpravy ÚP Dobrovíz. Požadavky civilní ochrany dle ustanovení § 20 Vyhlášky Ministerstva vnitra č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva, byly v rámci zpracování ÚP prověřeny následovně:</p> <p>Dle písm. a) tohoto ustanovení bylo v rámci zpracování ÚP Dobrovíz prověřeno, že na území obce není nutné řešit ochranu území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní. Toto riziko se území obce nedotýká.</p> <p>Dle písm. b) tohoto ustanovení bylo v rámci zpracování ÚP Dobrovíz prověřeno, že na území obce není nutné konkrétními opatřeními v území řešit přítomnost subjektů nakládajících s nebezpečnými látkami. Toto riziko se území obce nedotýká.</p> <p>Dle písm. c) tohoto ustanovení bylo v rámci zpracování ÚP Dobrovíz vyhodnoceno, že na území obce je většina staveb typu rodinného domu. Tyto domy jsou převážně podsklepené a poskytují tak obyvatelům obce dostatečně kapacitní prostor pro nouzové ukrytí. V ÚP tak není třeba vymezovat pro tyto potřeby specifické plochy.</p> <p>Dle písm. d) a e) tohoto ustanovení bylo v rámci zpracování ÚP Dobrovíz vyhodnoceno, že na území obce se nachází několik objektů občanského vybavení, které mohou sloužit pro evakuaci obyvatelstva a jeho ubytování, a dále pro skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci. Jedná se především o budovu kulturního domu (č.p. 170), bývalé školy, dnes mateřské školy (č.p. 83) a obecního úřadu (č.p. 13). V ÚP tak není třeba vymezovat pro tyto potřeby specifické plochy.</p> <p>Dle písm. f) a g) tohoto ustanovení bylo v rámci zpracování ÚP Dobrovíz vyhodnoceno, že v případě nouzové události lze na území obce vyhledat lokality mimo zastavěné území a v bezpečné vzdálenosti od obytných objektů, kde je možné krátkodobě vyvézt a uskladnit nebezpečné látky, případně materiál vzniklý z případných záchranných, likvidačních a obnovovacích prací pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události. V případě mimořádných událostí budou tyto lokality určeny ve spolupráci se složkami Integrovaného záchranného systému a není tak nutné na úrovni územního plánu konkrétně tyto lokality vymezovat.</p> <p>Dle písm. h) tohoto ustanovení bylo v rámci zpracování ÚP Dobrovíz vyhodnoceno, že na území obce není nutné na úrovni územního plánu vymezovat prostory na opatření pro ochranu před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území. Zabezpečení těchto skladovaných látek je především povinností provozovatele takového skladovacího zařízení a je předmětem integrovaného povolení takového zařízení.</p> <p>Dle písm. i) tohoto ustanovení bylo v rámci zpracování ÚP Dobrovíz vyhodnoceno, že na území obce není nutné na úrovni územního plánu vymezovat prostory na opatření pro nouzové zásobování vodou a elektrickou energií. Režim pro tato nouzová zásobování je dán provozními řády správci jednotlivých sítí. V případě nouzového zásobování vodou bude toto nouzové zásobování vodou prováděno cisternami využívajícími systém veřejných prostranství na území obce. V případě nouzového zásobování elektrickou energií budou realizována opatření na samotných rozvodech elektrické energie, přičemž přístup k těmto rozvodům má jejich provozovatel ze zákona garantovaný právem věčného břemene.</p>	
Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 39720/2019 OŽP/Hau ze dne 27.6.2018 Stanovisko dle zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.

Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 39720/2019 OŽP/Hau ze dne 27.6.2018 Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
	Stanovisko bylo předmětem dohodovacího řízení. Upravené stanovisko bylo vydáno MěÚ Černošice pod č.j. MUCE 60469/2018 OŽP/Hau ze dne 4. 10. 2018.
Snížit koeficient zastavěnosti ploch BV z 60 % na 40 %.	Požadavek byl uplatněn jen vůči zastavitelným plochám, mimo zastavěné území. Tzn. pouze vůči ploše 07-Z. Na základě toho byl upraven koeficient zastavěnosti snížením podílu nezastavěné části stavebního pozemku u této plochy na 50 %.
OOP požaduje pro funkční plochy „občanské vybavení veřejné“ (OV), „sport“ (OS), „plochy smíšené obytné historického jádra“ (SH), „výroba smíšená“ (VS) a „výroba drobná a řemeslná“ (VD) doplnit maximální podíl zastavěných a zpevněných ploch v zastavěných a zastavitelných plochách.	<p>U ploch OV se na požadavku netrvá, vysvětleno. Jde o jedinou plochu na území obce vymezenou v areálu bývalé školy, ta je ve vlastnictví obce, není tak u ní nutné přesnou regulací zeleň chránit, neboť riziko necitlivé zástavby v areálu je minimální.</p> <p>U ploch OS bude podíl nezastavěné části pozemku doplněn u nové zastavitelné plochy 20-Z, a to ve výši 30 %.</p> <p>U ploch VS se na požadavku netrvá, vysvětleno. Všechny plochy VS jsou už zastavěny, a to většinou zcela bez podílu zeleně.</p> <p>U ploch VD se na požadavku netrvá, vysvětleno. Plocha 72-Z bude vyřazena na základě stanoviska Ministerstva kultury. Plocha 71-Z je obklopena zástavbou, nemá smysl u ní podíl zeleně stanovovat.</p>
Uvést, že nezastavěné a nezpevněné části pozemků u funkčních ploch VS a VD budou vymezeny pro vzrostlou keřovou a stromovou zeleň.	Na požadavku se netrvá, vysvětleno. Plochy jsou již takřka úplně zastavěny. Požadavek navíc směřuje k řešení detailu, který by měl být předmětem navazujících řízení a není vhodné ho plošně stanovovat v ÚP, který je zpracován v měřítku 1:5000.
Pro funkční plochy BV, BI vymezit minimální velikost parcely u nově dělených pozemků. Velikost parcely pro jeden rodinný dům bude minimálně 800 m ² .	<p>Na požadavku se netrvá, vysvětleno. V prostorové regulaci je u ploch BI (překódováno na BP) vyloučena řadová zástavba a stanoven podíl nezastavěné části pozemku. Tyto regulativy (spolu s přesnými definicemi relevantních pojmů „řadový dům“, „podíl nezastavěné části pozemku“ apod.) zajišťují dostatečně, že na obvodu obce nevznikne „hradba“ ze zhuštěné zástavby příměstského typu, která by narušovala obraz venkovského sídla v krajině.</p> <p>Vymezené zastavitelné plochy jsou rozsahem poměrně malé, stanovení minimální velikosti pozemků by mohlo způsobit jejich komplikovanou parcelaci.</p>
Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 39720/2019 OŽP/Hau ze dne 27.6.2018 Stanovisko dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.

Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 39720/2019 OŽP/Hau ze dne 27.6.2018 Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Orgán státní správy lesů nepodporuje vymezení nové plochy pro les.	Nejde o negativní stanovisko, nevyvolává potřebu úpravy dokumentace.
Opravit ustanovení, které označuje lesní cesty jako veřejně přístupné pro motorovou dopravu.	Upraveno ustanovení § D01 písm. f) a k tomu vztažené odůvodnění.
Krajská veterinární správa Č. j. SVS/2018/059965-S ze dne 16.5.2018	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.

Krajský úřad Středočeského kraje uplatnil dle § 50 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, následující stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování:

Krajský úřad Středočeského kraje Č. j. 149109/2018/KUSK ze dne 13. 11. 2018 Stanovisko dle § 50 odst. 7 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Lze postupovat v dalším řízení o územním plánu	Kladné stanovisko.

A.5 Veřejné projednání návrhu Územního plánu Dobrovíz

Na základě výstupů ze společného jednání byl v průběhu období říjen 2018 – prosinec 2018 zpracován návrh ÚP Dobrovíz pro veřejné projednání ve smyslu ustanovení § 52 Stavebního zákona. Veřejné projednání se konalo dne 8. 1. 2019 od 17:00 v Kulturním domě Dobrovíz, ulice Brigádnická č.p. 170, Dobrovíz, 252 61 Jeneč.

Ve lhůtě 7 dnů od veřejného projednání byla ze strany dotčených orgánů doručena následující stanoviska, u nichž je uvedeno i jejich vyhodnocení:

Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 160763/2018/KUSK ze dne 14.1.2019 Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Požadavek dodržet soulad ÚP se ZÚR StK ve věci trasy regionálního biokoridoru RK 1141.	Požadavek je splněn, k návrhu ÚP bylo ze strany KÚSK jako nadřízeného orgánu územního plánování vydáno kladné stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona.
Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 160763/2018/KUSK ze dne 14.1.2019 Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.
Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 160763/2018/KUSK ze dne 14.1.2019 Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.

Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 059150/2018/KUSK ze dne 27.6.2018 Stanovisko dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.
Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 160763/2018/KUSK ze dne 14.1.2019 Stanovisko dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.
Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 160763/2018/KUSK ze dne 14.1.2019 Stanovisko dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.
Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 160763/2018/KUSK ze dne 14.1.2019 Stanovisko dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.
Ministerstvo průmyslu a obchodu Č.j. MPO 88965/2018 ze dne 5.12.2018	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.
Ministerstvo obrany ČR Č.j. 106041/2018-1150-OÚZ-PHA ze dne 9.1.2019	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Zpracovat do legendy koordinačního výkresu následující upozornění: „Celé správní území obce je situováno ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení Ministerstva obrany.“	Koordinační výkres bude upraven ve smyslu předmětného požadavku. Požadavek byl v obecné rovině uplatněn již ve fázi společného jednání, jedná se o jeho upřesnění.
Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 1224/2019 OŽP/Hau ze dne 7.1.2019 Stanovisko dle zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.
Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 1224/2019 OŽP/Hau ze dne 7.1.2019 Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.

Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 1224/2019 OŽP/Hau ze dne 7.1.2019 Stanovisko dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.
Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 1224/2019 OŽP/Hau ze dne 7.1.2019 Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Přetrvává nesouhlas s domnělým označením lesních cest jako cest pro motorovou dopravu.	Na základě konzultace s příslušným orgánem byla ustanovení § D01 písm. f) a § D06 písm. c) upravena tak, že z nich byl vyřazen přívlastek "veřejně přístupné".
Krajská veterinární správa Č. j. SVS/2018/155241-S ze dne 19.12.2018	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.
Krajská hygienická stanice Č. j. KHSSC 65058/2018 ze dne 5.12.2018	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Požadavek zařadit všechny plochy pro bydlení do ploch podmíněně přípustného využití pro bydlení. V rámci územního řízení staveb pro bydlení bude nutné tuto hlukovou zátěž blíže specifikovat a prokázat splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinku hluku a vibrací, ve znění pozdějších předpisů.	Podmínka bude plošně doplněna do závazné části ÚP. Jde o požadavek uplatněný již v rámci SJ, byť stanoviskem uplatněným po zákonem stanoveném termínu.
U lokalit 17-Z a 18-Z - BP – bydlení příměstské bude u nejbližší budoucí zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající komunikace III/0074 (ulice Lidická).	Jde o požadavek uplatněný vůči zastavitelným plochám, které byly vymezeny již v návrhu pro SJ a jejich řešení nebylo nijak měněno. Stanovisko tudíž nemohlo být v rámci VP uplatněno.
U lokality 16-P je obytná zástavba možná umístit pouze na území zóny A, v zóně B není možná obytná výstavba.	Jde o požadavek uplatněný vůči zastavitelným plochám, které byly vymezeny již v návrhu pro SJ a jejich řešení nebylo nijak měněno. Stanovisko tudíž nemohlo být v rámci VP uplatněno.

Krajský úřad Středočeského kraje stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, neuplatnil. Platí kladné stanovisko uplatněné v rámci společného jednání.

V rámci veřejného projednání byly ze strany vlastníků nemovitostí dotčených řešení a ze strany veřejnosti uplatněny námítky a připomínky. Jejich obsah a jejich vyhodnocení je obsaženo v kap. K a L tohoto Odůvodnění. ↓

Návrh vyhodnocení námitek a připomínek byl postupem dle § 53 odst. 1 Stavebního zákona doručeny dotčeným orgánům a krajskému úřadu jako nadřízenému orgánu. Tyto orgány mohly do 30 dnů uplatnit k zaslanému svá stanoviska. Obsah stanovisek a jejich vyhodnocení je obsaženo v následující tabulce:

Krajská hygienická stanice Č. j. KHSSC 11246/2019 ze dne 2. 4. 2019	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Kladné stanovisko.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.

Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 033813/2019/KUSK ze dne 3. 4. 2019 Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Požadavek dodržení již dříve vznesených požadavků, aby vymezení ploch regionálního biokoridoru RK 1141 (RBK Hostouň – RK 1140), respektovalo platnou územně plánovací dokumentaci kraje (ZÚR StK) a aby navrhované plochy 75-Z a 17-Z nebyly v kolizi s plochami regionálního biokoridoru RK 1141 (RBK Hostouň – RK 1140) vymezenými v souladu s předchozím požadavkem.	Požadavek je splněn, k návrhu ÚP bylo ze strany KÚ SK jako nadřízeného orgánu územního plánování vydáno kladné stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona. Vyhodnocení souladu ÚP Dobrovíz s požadavky zvláštních právních předpisů je obsaženo v kap. B.5 tohoto Odůvodnění. ↓
Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 033813/2019/KUSK ze dne 3. 4. 2019 Stanoviska dle ostatních právních předpisů v kompetenci KÚ SK	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Kladná stanoviska.	Nevyvolávají nutnost úpravy dokumentace.
Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 21952/2019 OŽP/Haum ze dne 1. 4. 2019 Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
K vyhodnocení připomínky P11) týkající se plochy 15-Z orgán dodává, že u plochy 15-Z nelze jednoznačně tvrdit, že se nachází v údolní nivě. Souhlas s vyhodnocením připomínky.	Kladné stanovisko, doplněné informace budou zpracovány do vyhodnocení připomínky P11).
Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 21952/2019 OŽP/Haum ze dne 1. 4. 2019 Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Opakované uplatnění požadavku na úpravu formulací týkajících se přístupnosti lesních cest.	Upraveno, viz výše vyhodnocení stanovisek k veřejnému projednání.
Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 1224/2019 OŽP/Hau ze dne 7.1.2019 Stanoviska dle ostatních právních předpisů v kompetenci MěÚ Černošice	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Kladná stanoviska.	Nevyvolávají nutnost úpravy dokumentace.

Ministerstvo kultury Č.j. MK 28918/2019 OPP ze dne 4. 4. 2019	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
<p>Ministerstvo kultury souhlasí s vyhověním námitce N4) v rozsahu územní rezervy 02-R pro bydlení v jižním záhumenní historického jádra, avšak doporučuje zmenšit plochu územní rezervy o pozemek p. č. 49, jenž leží u ulice Kladenská a pozemek p. č. 50/1.</p> <p>Doporučení, aby z plochy rezervy 02-R byly vyjmuty pozemky p. č. 49 a p. č. 50/1. Případná realizace staveb na těchto pozemcích by nejvíce poškodila panoramatické pohledy na nejreprezentativnější část obce, a to právě z prostoru východně od ulice Kladenská ve směru západním až severozápadním, ve kterém se pohledově uplatňují tradiční formy hospodářských objektů stodol s jejich sedlovými nebo polovalbovými střechami. Toto doporučení dáváme také s přihlédnutím k tomu, že majitelé těchto pozemků neuplatňovali námitku k vypuštění územní rezervy z návrhu ÚP Dobrovíz.</p>	<p>Plocha územní rezervy 02-R byla do ÚP Dobrovíz navržena v rozsahu, v jakém byla vymezena v návrhu pro společné jednání. Vynechání pozemků p.č. 49 a 50/1 by bylo z pohledu urbanistického problematické, jde o pozemky nacházející se podél komunikace Kladenská, ze které by měla být plocha dopravně obsloužena a je tak přirozené (v případě převedení plochy do režimu zastavitelné plochy) zástavbu umísťovat právě od této ulice.</p> <p>Doporučení dotčeného orgánu bylo zohledněno doplněním předmětu budoucího prověření u této plochy: „<i>reflektovat vztah nové výstavby v ploše k ochraně kulturních hodnot Vesnické památkové rezervace Dobrovíz, především k ochraně pohledového horizontu historického jádra obce Dobrovíz</i>“.</p>
<p>Ministerstvo kultury souhlasí s vyhověním námitce N7) v rozsahu plochy pro drobnou a řemeslnou výrobu 72-Z v jižním záhumenní historického jádra, avšak doporučujeme zmenšit plochu pro drobnou řemeslnou výrobu 72-Z o pozemek p. č. 58/12, jenž leží u ulice Kladenská.</p> <p>Doporučení, aby ze současné plochy 72-Z byl vyjmut pozemek p. č. 58/12. Případná realizace staveb na tomto pozemku by nejvíce poškodila panoramatické pohledy na nejreprezentativnější část obce a to právě z prostoru východně od ulice Kladenská ve směru západním až severozápadním, ve kterém se pohledově uplatňují tradiční formy hospodářských objektů stodol s jejich sedlovými nebo polovalbovými střechami. Toto doporučení dáváme také s přihlédnutím k tomu, že majitelé toho pozemku neuplatňovali námitku k vypuštění územní rezervy z návrhu ÚP Dobrovíz.</p>	<p>Plocha 72-Z byla do ÚP Dobrovíz navržena v rozsahu, v jakém byla vymezena v návrhu pro společné jednání. Vynechání pozemku p.č. 58/12 by bylo z pohledu urbanistického problematické, jde o pozemek nacházející se podél komunikace Kladenská, ze které se přirozeně nabízí plochu dopravně obsloužit. Zástavba umístěná pouze ve východní části plochy by bez navázání k zástavbě podél ulice Kladenská naopak působila jako zástavba nekonceptně umístěná ve volné krajině.</p> <p>Doporučení dotčeného orgánu bylo zohledněno doplněním specifické podmínky prostorové regulace k ploše 72-Z v tomto znění: „<i>řešení zástavby bude mít venkovský charakter, ztvárnění zástavby bude odpovídat hospodářským stavbám tradičních venkovských usedlostí, umístění zástavby nenaruší pohledový horizont na historické jádro obce z ulice Kladenská</i>“</p>
Ministerstvo průmyslu a obchodu Č.j. MPO 21075/2019 ze dne 8. 3. 2019	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Kladné stanovisko.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.
Krajská veterinární správa Č. j. SVS/2019/031922-S ze dne 8. 3. 2019	
Obsah požadavku	Dohodnuté řešení
Kladné stanovisko.	Nevyvolává nutnost úpravy dokumentace.

A.6 Opakované veřejné projednání návrhu Územního plánu Dobrovíz

Na základě výsledků veřejného projednání byla provedena úprava návrhu ÚP Dobrovíz, která byla pořizovatelem vyhodnocena jako podstatná ve smyslu § 53 odst. 2 Stavebního zákona. Na základě toho bylo vyhlášeno opakované veřejné projednání návrhu ÚP Dobrovíz, jehož předmětem jsou pouze následující upravené části dokumentace ÚP Dobrovíz:

- Vymezení zastavitelné plochy 72-Z.
- Vymezení plochy územní rezervy 02-R a části plochy 03-R.
- Doplnění podmínky pro umísťování staveb pro bydlení týkající se splnění hygienických limitů hluku v plochách BV, BP, SH a SV.

Na základě postupu dle § 53 odst. 2 Stavebního zákona byl pořizovatelem požádán Krajský úřad Středočeského kraje o stanovisko příslušného úřadu a stanovisko příslušného orgánu ochrany přírody podle § 45i zákona o ochraně přírody a krajiny, přičemž vyhodnocení těchto stanovisek je uvedeno v následující tabulce:

Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 062797/2019/KUSK ze dne 13. 6. 2019 Stanovisko dle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů	
Obsah požadavku	Vyhodnocení
Lze vyloučit vliv úpravy ÚP na lokality Natura.	Bez nutnosti úpravy ÚP.
Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 062797/2019/KUSK ze dne 13. 6. 2019 Stanovisko dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí	
Obsah požadavku	Vyhodnocení
Nepožaduje zpracovat vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí.	Bez nutnosti úpravy ÚP.

Opakované veřejné projednání se konalo dne 20. 6. od 17:00 h, a to na Obecním úřadu Dobrovíz, ulice Pražská 13, 252 61 Jeneč. Ve lhůtě 7 dnů od opakovaného veřejného projednání byla ze strany dotčených orgánů doručena následující stanoviska, u nichž je uvedeno i jejich vyhodnocení:

Krajská hygienická stanice Č. j. KHSSC 24436/2019 ze dne 13. 5. 2019 Stanovisko dle zákona č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví	
Obsah požadavku	Vyhodnocení
Souhlasné stanovisko s podmínkami: - U lokalit 17-Z a 18-Z - BP – bydlení příměstské bude u nejbližší budoucí zástavby v dalším stupni řízení prokázáno splnění hygienických limitů v chráněném venkovním prostoru staveb z provozu stávající komunikace III/0074 (ulice Lidická). - U lokality 16-P je obytná zástavba možná umístit pouze na území zóny A, v zóně B není možná obytná výstavba.	Vyhodnoceno v řádku níže.
<p>Orgán ochrany veřejného zdraví uplatnil nejprve v rámci společného jednání stanovisko č.j. KHSSC 24898/2018 ze dne 12. 7. 2018. Toto stanovisko uplatnil po zákonem dané lhůtě 30 dní po společném jednání, které se konalo 29. 5. 2018. V tomto stanovisku požadoval doplnění plošné podmínky vůči všem plochám pro bydlení, ve které bude výstavba podmíněna splněním požadavků nařízení vlády č. 272/2011 Sb., o ochraně před nepříznivými účinky hluku a vibrací.</p> <p>Pořizovatel, který je povinen zajistit ochranu všech veřejných zájmů v územně plánovacích procesech, toto stanovisko zpracoval jako podklad pro následnou úpravu ÚP. Povinnosti vyplývající z právních předpisů je nutné při výstavbě splnit vždy, takže doplnění předmětné podmínky bylo možné vyhodnotit jako nadbytečné. Pořizovatel nicméně vyhodnotil, že jako upozornění pro budoucí stavebníky má doplnění předmětné podmínky do závazné části ÚP význam, neboť území obce Dobrovíz zatížené hlukem z letiště je v tomto ohledu specifické.</p>	

V plochách bydlení BV, BP a v plochách smíšených obytných SH a SV tak bylo v kapitole F závazné části doplněna podmínka následujícího znění:

„bydlení je přípustné za podmínky, že v navazujících řízeních bude blíže specifikována hluková zátěž a prokázáno splnění hygienických limitů hluku dle nařízení vlády č. 272/2011 Sb.“

Orgán ochrany veřejného zdraví uplatnil následně k veřejnému projednání stanovisko č.j. KHSSC 65058/2018 ze dne 5. 12. 2018. V něm orgán ochrany veřejného zdraví formuloval další dvě podmínky týkající se ploch 17-Z, 18-Z a 16-P. Pořizovatel tyto podmínky ve vyhodnocení odmítl, neboť dle § 52 odst. 3 stavebního zákona uplatňují dotčené orgány v rámci veřejného projednání stanoviska **k částem řešení, které byly od společného jednání změněny**. Řešení předmětných ploch nebylo nikterak změněno a podmínky dotčeného orgánu tak byly vyhodnoceny jako irelevantní.

Stejným postupem bylo vyhodnoceno stanovisko orgánu ochrany veřejného zdraví uplatněné v rámci opakovaného veřejného projednání. Řešení ploch 17-Z, 18-Z a 16-P se v rámci úpravy po veřejném projednání nijak nezměnilo, dotčený orgán vůči nim tak nemá nárok uplatňovat jakékoliv podmínky. Pořizovatel k tomuto dodává, že opakované uplatněné podmínky dotčeného orgánu pouze replikují povinnosti dané právními předpisy a význam jejich dalšího detailního doplňování do závazné části ÚP je tak pochybný.

Krajský úřad Středočeského kraje

Č.j. 062854/2019/KUSK ze dne 24. 6. 2019

Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů

Obsah požadavku	Vyhodnocení
Požadavek dodržet soulad ÚP se ZÚR StK ve věci trasy regionálního biokoridoru RK 1141.	Požadavek je splněn, k návrhu ÚP bylo ze strany KÚSK jako nadřízeného orgánu územního plánování vydáno kladné stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona.

Krajský úřad Středočeského kraje

Č.j. 062854/2019/KUSK ze dne 24. 6. 2019

Stanovisko dle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF

Obsah požadavku	Vyhodnocení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.

Krajský úřad Středočeského kraje

Č.j. 062854/2019/KUSK ze dne 24. 6. 2019

Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích

Obsah požadavku	Vyhodnocení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.

Krajský úřad Středočeského kraje

Č.j. 062854/2019/KUSK ze dne 24. 6. 2019

Stanovisko dle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí

Obsah požadavku	Vyhodnocení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.

Krajský úřad Středočeského kraje

Č.j. 062854/2019/KUSK ze dne 24. 6. 2019

Stanovisko dle zákona č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší

Obsah požadavku	Vyhodnocení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.

Krajský úřad Středočeského kraje

Č.j. 062854/2019/KUSK ze dne 24. 6. 2019

Stanovisko dle zákona č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií

Obsah požadavku	Vyhodnocení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.

Krajský úřad Středočeského kraje Č.j. 062854/2019/KUSK ze dne 24. 6. 2019 Stanovisko dle zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích	
Obsah požadavku	Vyhodnocení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.
Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 39488/2019 OŽP/Hau ze dne 18. 6. 2019 Stanovisko dle zákona č. 254/2001 Sb., vodní zákon	
Obsah požadavku	Vyhodnocení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.
Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 39488/2019 OŽP/Hau ze dne 18. 6. 2019 Stanovisko dle zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny	
Obsah požadavku	Vyhodnocení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.
Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 39488/2019 OŽP/Hau ze dne 18. 6. 2019 Stanovisko dle zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech	
Obsah požadavku	Vyhodnocení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.
Městský úřad Černošice – Odbor životního prostředí Č.j. MUCE 39488/2019 OŽP/Hau ze dne 18. 6. 2019 Stanovisko dle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích	
Obsah požadavku	Vyhodnocení
Souhlas s návrhem ÚP Dobrovíz.	Kladné stanovisko.

Krajský úřad Středočeského kraje stanovisko nadřízeného orgánu územního plánování dle § 52 odst. 3 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, neuplatnil. Platí kladné stanovisko uplatněné v rámci společného jednání.

V rámci opakovaného veřejného projednání byly ze strany vlastníků nemovitostí dotčených řešení a ze strany veřejnosti uplatněny námitky a připomínky. Jejich obsah a jejich vyhodnocení je obsaženo v kap. K a L tohoto Odůvodnění. ↓

B. VYHODNOCENÍ SOULADU ÚZEMNÍHO PLÁNU S PÚR ČR, SE ZÚR STŘEDOČESKÉHO KRAJE, S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ, S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

B.1. Vyhodnocení souladu Územního plánu Dobrovíz s Politikou územního rozvoje ČR

20. 7. 2009 byla usnesením vlády ČR č. 929 schválena Politika územního rozvoje ČR. Dne 15. 4. 2015 byla Usnesením vlády ČR ze dne 15. dubna 2015 č. 276 schválena Aktualizace č. 1 Politiky územního rozvoje ČR (dále jen „PÚR ČR“). Dle § 31 Stavebního zákona je PÚR ČR nadřazeným právně závazným dokumentem pro vydávání územních plánů, a proto také ÚP Dobrovíz musí být s PÚR ČR ve znění její Aktualizace č. 1 v souladu.

Z PÚR ČR vyplývají pro řešení ÚP Dobrovíz níže uvedené požadavky (*uvedeny kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu ÚP Dobrovíz s požadavky PÚR ČR je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem PÚR ČR:

B.1.1. Republikové priority územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území

(14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty.*

Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání a rozvíjí identifikované přírodní hodnoty v území – respektuje a chrání všechny přírodní hodnoty dané platnou legislativou. V případě obce Dobrovíz jde zejména o nivu Dobrovízského potoka, kde se nalézá Přírodní památka Zákolanský potok a Evropsky významná lokalita CZ0213016 **Zákolanský potok**, která je lokalitou pro ochranu **raka kamenáče** (*Austropotamobius torrentium*). Rak kamenáč patří mezi druhy citlivé na znečištění vody, negativně na něj mohou působit i změny v užívání krajiny s dopadem na hydrologické poměry.

Řešení navržené v ÚP Dobrovíz **nevyvolává žádné změny hydrologických poměrů** v Dobrovízském potoce. Kapacita nově navržených zastavitelných ploch pro bydlení odpovídá takovému nárůstu počtu obyvatel, který nepřesahuje kapacitu stávající ČOV. Stávající výrobně-skladová zóna není návrhem ÚP Dobrovíz dále rozšiřována.

Mezi další významné přírodní hodnoty obce nacházející se na území obce patří **kvalitní zemědělské půdy** včetně půd nejvyšší třídy ochrany. **Zábor zemědělských půd je minimalizován** pouze na citlivě vybrané rozvojové plochy pro bydlení, **těsně se přimykající k okraji zástavby** jádrového obytného sídla Dobrovíz. Stanovením maximální velikosti stavebního pozemku je zajištěno efektivní využití zabírané půdy. některým záborům zemědělské půdy se přirozeně nelze vyhnout, jedná se ovšem o záměry (rozšíření Letiště Praha/Ruzyně, železnice Praha – letiště), které jsou do ÚP Dobrovíz přebírány z nadřazené ÚPD, ze ZÚR Středočeského kraje, s nimiž musí být ÚP Dobrovíz v souladu.

Všechny přírodní a přírodě blízké plochy včetně ploch lesa jsou v ÚP stabilizovány, s ohledem na velmi malý podíl ploch přírodního charakteru z celkové rozlohy obce není připuštěno jakékoli jejich zmenšování. Naopak je v ÚP navrženo zvýšení podílu přírodních a přírodě blízkých ploch, zejména vymezením ÚSES a doplněním cestní sítě s doprovodnou linií zelení stromořadí podél cest.

ÚP chrání existující kulturní hodnoty na území obce, a to především **Vesnickou památkovou rezervaci Dobrovíz**. Její území je zařazeno do specifické plochy s rozdílným způsobem využití – plochy smíšené obytné historického jádra (SH). Tímto je umožněno nastavení **specifické prostorové regulace** plně odkazující na režim památkové ochrany rezervace. Plošnou regulaci v rezervaci ponechává ÚP dostatečně širokou, zahrnující bydlení, občanské vybavení i drobnou

řemeslnou výrobu a napomáhá tak zachování **autenticity prostředí rezervace**. V návaznosti na jižní okraj rezervace vymezuje ÚP **izolační zelený pás**, složený z ploch veřejné zeleně (ZV) a soukromých zahrad a sadů (ZS), který by měl po jeho realizaci vizuálně oddělit prostředí VPR od těsně přimknuté výrobně-skladové zóny, jejíž umístění bylo v této poloze v bezprostředním dotyku s historicky mimořádně cennou zástavbou VPR Dobrovíz, umožněno orgány státní správy v minulosti.

ÚP chrání a rozvíjí všechny civilizační hodnoty v území, konkrétně jde o **areál bývalé základní školy (dnes MŠ) a sportovní areál**. Sportovní areál ÚP navrhuje k mírnému rozšíření umožňující jeho další rozvoj. Je zajištěna ochrana veřejných prostranství, rozvíjena je cestní síť v krajině, vymezením zastavitelných ploch v těsné návaznosti na existující sídlo je zajištěno využití existujících systémů technické infrastruktury. Dle podkladů Českého Aeroholdingu, a.s. (od 1. 10. 2018 nástupnická společnost Letiště Praha a.s.) byla vymezena plocha pro **rozvoj Letiště Praha/Ruzyně** spočívající v prodloužení jeho stávající dráhy RWY 06/24.

Upadání venkovské krajiny nepředstavuje v obci Dobrovíz zásadní riziko. Jde o poměrně atraktivní území v blízkosti Prahy, ve kterém je zájem bydlet a stavět, stávající stavby jsou využívány. Středním návrhem rozvoje zastavitelných ploch je naopak zabráněno živelné suburbanizaci území vedoucí ke ztrátě venkovského charakteru obce.

(14a) Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Kvalitní zemědělské půdy včetně půd nejvyšší třídy ochrany jsou návrhem ÚP respektovány. Kapacita navržených ploch je odvozena z důkladného **vyhodnocení potřeby nových bytů** v obci. Nejprve byla podrobně vyhodnocena samotná kapacita zastavěného území obce a až následně se přistoupilo k návrhu zastavitelných ploch. Plochy pro rozvoj bydlení byly vymezovány **v těsné návaznosti na zastavěné území jádrového sídla**, v nejmenší možné vzdálenosti od středu sídla. Je tak zachována kompaktnost a koncentričnost uspořádání urbanistické struktury jádrového sídla obce, a byla tak minimalizována fragmentace zemědělských ploch. Pro zajištění efektivního využití ploch změn byl stanoven regulativ **maximální velikosti pozemku**. Návrh ÚSES a doplňující cestní síť s doprovodnou linií zeleně přispěl ke zvýšení ekologické stability krajiny a v důsledku i větší udržitelnosti jinak převážně intenzivně zemědělsky využívané volné krajiny obce.

ÚP důsledně chrání všechny **ekologicky stabilní plochy v krajině**, zejména plochy lesů, vodní plochy a toky a plochy přírodní a krajinné zeleně, včetně několika málo existujících remízů a drobných plošek krajinné zeleně v rámci ploch orné půdy. S cílem zvýšení ekologických funkcí krajiny vymezuje ÚP prostorově spojitou soustavu prvků územního systému ekologické stability na regionální a lokální úrovni. ÚP otevírá možnost případnému zalesňování krajiny vedoucí ke zvýšení její ekologické stability, především jako prevenci před negativními důsledky vodní eroze na rozlehlých plochách zemědělských půd.

(15) Předcházet při změnách nebo vytváření urbánního prostředí prostorově sociální segregaci s negativními vlivy na sociální soudržnost obyvatel. Analyzovat hlavní mechanismy, jimiž k segregaci dochází, zvažovat existující a potenciální důsledky a navrhnout při územně plánovací činnosti řešení, vhodná pro prevenci nežádoucí míry segregace nebo snížení její úrovně.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V rámci zpracování ÚP Dobrovíz byla pečlivě zvážena rizika vzniku sociálně segregovaných lokalit. Především bylo zvažováno riziko vzniku **ubytovacích zařízení pro zaměstnance sousední výrobně-skladové zóny**. Tento typ záměrů byl vzhledem k velikosti obce a s tím související křehkosti místní komunity vyhodnocen jako rizikový a umístění ubytovacích zařízení bylo na území obce razantně omezeno. A to pouze na ubytovací zařízení vyššího standardu typu hotel a penzion.

V poměrně atraktivním území obce Dobrovíz dané její blízkou polohou k Praze jinak nebylo hodnoceno riziko vzniku vyloučených lokalit jako vysoké. Návrh rozvoje nicméně maximálně podporuje **kompaktnost jádrového obytného sídla** Dobrovíz. V rámci zastavitelných ploch i zastavěného území umožňuje regulace ÚP vznik staveb i na menších pozemcích a zabraňuje výstavbě na pozemcích výrazně větších, tak aby byly vytvořeny předpoklady pro vznik bydlení pro různé socio-ekonomické skupiny obyvatel v blízkém sousedství.

Vymezením spojitého systému veřejných prostranství je zajištěna **veřejná průchodnost** celým územím obce a tím i základní předpoklad přirozené sociální kontroly území obce. Cílem je zachovat optimální pěší dostupnost jádra obce (historického i novodobého, které se rozvíjí v jeho sousedství) s koncentrací občanského vybavení a obslužných funkcí ze všech obytných ploch. ÚP zároveň vytváří podmínky pro **posílení pozice jádrového území obce** tak, aby byla zachována jeho funkce jako hlavního prostoru pro setkávání a společné aktivity obyvatel obce.

- (16) Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP byl tvořen jako celek, při soustavném vyhodnocování všech územních souvislostí. V měřítku širších vztahů byla zohledněna pozice obce v sídelní struktuře jako sídla v **suburbanizační zóně Prahy**, jejíž rozvoj je nicméně zásadně **omezen ochrannými pásmy Letiště Praha/Ruzyně**. Vzhledem k tomu, že tato ochranná pásma mohou být v budoucnu měněna (redukována) v souvislosti s výstavbou tzv. „paralelní dráhy“, byly na území obce ochráněny plochy občanského vybavení (především areál bývalé základní školy, dnes MŠ), které mohou při budoucím intenzivnějším rozvoji bydlení v obci představovat pro obec významnou devizu.

Při regulaci stávajícího zastavěného území obce byla důsledně zohledněna přítomnost **Vesnické památkové rezervace Dobrovíz**, ve které je nastaven specifický režim prostorové regulace přímo odkazující na regulaci danou památkovou ochranou. V rezervaci je umožněn rozvoj široké škály různých aktivit, aby byla podpořena její autenticita skutečným využitím jednotlivých staveb.

Na začátku procesu zpracování ÚP Dobrovíz byla nad rámec základního rámce projednání s veřejností dle Stavebního zákona organizována **veřejná debata s občany obce Dobrovíz**, kde byly občanům vysvětleny základní principy územního plánování, možnosti, jak se do procesu pořízení územního plánu zapojit a občané byly vyzváni k uplatnění podnětů na změny v území, které by měl nový ÚP řešit. Všechny veřejnosti uplatněné podněty byly prověřeny a v maximální míře do řešení ÚP zapracovány.

ÚP byl v procesu společného jednání a řízení o územním plánu řádně projednán s dotčenými orgány, sousedními obcemi, nadřízeným orgánem územního plánování a veřejností. Informace o reflektování připomínek a námitek veřejnosti uplatněných v rámci projednání ÚP Dobrovíz jsou součástí kapitol K a L tohoto odůvodnění.

- (16a) Při územně plánovací činnosti vycházet z principu integrovaného rozvoje území, zejména měst a regionů, který představuje objektivní a komplexní posuzování a následné koordinování prostorových, odvětvových a časových hledisek.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Návrh rozvoje území obce Dobrovíz vychází z integrovaného přístupu eliminujícího nežádoucí dominanci některého ze systémů či některé ze složek území nad ostatními. V případě obce Dobrovíz byla nicméně výchozí situace při řešení ÚP Dobrovíz dána skutečnostmi, které požadovanou rovnováhu narušily v minulosti.

Předně jde o realizaci rozsáhlé výrobně-skladové zóny v těsném sousedství jádrového obytného sídla obce. Tato zóna je s obytným sídlem prakticky neintegrovatelná a řešení ÚP také z tohoto faktu vychází. V rámci možností se snaží obě části sídla oddělit, a to vymezením **izolačního zeleného pásu**, zamezením negativních vlivů zóny na obytné sídlo, např. v podobě umísťování ubytoven pro své zaměstnance. Jádrové obytné sídlo Dobrovíz je dále silně ovlivněno hlukovými ochrannými pásmy letiště, což je do doby přehodnocení jejich hranic skutečnost zásadně omezující rezidenční funkci sídla. ÚP na tento stav reaguje vymezením rezerv pro možné budoucí rozšíření obytného sídla, které by mohlo nastat po změně (redukci) hlukových ochranných pásem letiště.

Zásadní část území obce je využíváno pro intenzivní zemědělství. ÚP posiluje i další funkce volné krajiny, především rekreační a ekologickou. Je navrženo rozšíření **cestní sítě v krajině**, čímž je zajištěno zvýšení atraktivity krajiny i pro rekreaci obyvatel obce, nikoliv pouze pro produkční funkce zemědělství. Zvláštní důraz je kladen na posilování **ekologické stability krajiny**. ÚP s tímto cílem důsledně chrání všechny přírodní a přírodě blízké prvky zvyšující ekologickou stabilitu mimořádně intenzivně využívané zemědělské krajiny. V neposlední řadě vymezuje ÚP spojitý ÚSES na regionální a lokální úrovni a doplňuje síť cest v krajině s doprovodnou linií zelení.

- (17) Vytvářet v území podmínky k odstraňování důsledků hospodářských změn lokalizací zastavitelných ploch pro vytváření pracovních příležitostí zejména v hospodářsky problémových regionech a napomoci tak řešení problémů v těchto územích.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V rámci řešení ÚP bylo vyhodnoceno, že toto riziko je na území obce minimální. Obec se nachází v **zázemí hlavního města Prahy**, která bude i do budoucna nejsilnějším ekonomickým centrem celé země s nejširší nabídkou pracovních příležitostí.

Na území obce se navíc nachází rozsáhlá výrobně-skladová zóna, jejíž počet zaměstnanců mnohokrát převyšuje počet ekonomicky aktivních obyvatel obce. Řešení ÚP umožňuje transformaci této zóny i na jiná odvětví, zejména na ekonomická odvětví v podstatně vyšší přidanou hodnotou, v případě, že by se jejich stávající provozy z území obce stáhly.

V samotném jádrovém obytném sídle Dobrovíz vymezuje ÚP v centru dva druhy plochy smíšených obytných umožňujících rozvoj nejen bydlení, ale i občanského vybavení, administrativy či nerušící výroby. Také v okolních obytných plochách je v přiměřené míře připuštěna ekonomická činnost, v rozsahu a formě, která neohrozí hlavní, tedy obytnou funkci ploch.

Jižně od jádrového obytného sídla Dobrovíz vymezuje ÚP návrhové plochy pro drobnou a řemeslnou výrobu (VD) 70-P, 71-Z a 72-Z, které mají význam pro možný rozvoj lokálních ekonomických aktivit, zejména malého a středního podnikání generujícího i pracovní příležitosti pro obyvatele obce (na rozdíl od výrobně-skladové zóny, která zaměstnává téměř výhradně zaměstnance z jiných obcí, než je Dobrovíz).

(18) *Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost.*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V měřítku širších vztahů byla zohledněna pozice obce v sídelní struktuře jako sídla v **suburbanizační zóně Prahy**. V ÚP je rozvíjena především rezidenční funkce obce, a to v rámci možností daných omezením v podobě ochranného hlukového pásma letiště.

Na území obce Dobrovíz byly stabilizovány dříve vymezené plochy pro výrobně-skladovou zónu nadmístního významu. Tato zóna je navázána především na dopravní systémy náležející k Praze, obec Dobrovíz tímto respektuje, že je její území součástí pražského metropolitního regionu, ve kterém se ve zvýšené míře koncentrují ekonomické aktivity.

(19) *Vytvářet předpoklady pro polyfunkční využívání opuštěných areálů a ploch (tzv. brownfields průmyslového, zemědělského, vojenského a jiného původu). Hospodárně využívat zastavěné území (podpora přestaveb revitalizací a sanací území) a zajistit ochranu nezastavěného území (zejména zemědělské a lesní půdy) a zachování veřejné zeleně, včetně minimalizace její fragmentace. Cílem je účelné využívání a uspořádání území úsporné v nárocích na veřejné rozpočty na dopravu a energie, které koordinací veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území omezuje negativní důsledky suburbanizace pro udržitelný rozvoj území.*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Území obce Dobrovíz bylo v rámci zpracování ÚP důkladně prozkoumáno a nebyly v něm nalezeny opuštěné areály a plochy brownfields. Obec se nachází v suburbanizačním zázemí Prahy a jako taková je atraktivní pro umísťování prakticky jakýchkoliv aktivit. Je tak pochopitelné, že stavby na jejím území jsou v zásadě všechny využívány.

(20) *Rozvojové záměry, které mohou významně ovlivnit charakter krajiny, umísťovat do co nejméně konfliktních lokalit a následně podporovat potřebná kompenzační opatření. S ohledem na to při územně plánovací činnosti, pokud je to možné a odůvodněné, respektovat veřejné zájmy např. ochrany biologické rozmanitosti a kvality životního prostředí, zejména formou důsledné ochrany zvláště chráněných území, lokalit soustavy Natura 2000, mokřadů, ochranných pásem vodních zdrojů, chráněné oblasti přirozené akumulace vod a nerostného bohatství, ochrany zemědělského a lesního půdního fondu. Vytvářet územní podmínky pro implementaci a respektování územních systémů ekologické stability a zvyšování a udržování ekologické stability a k zajištění ekologických funkcí i v ostatní volné krajině a pro ochranu krajinných prvků přírodního charakteru v zastavěných územích, zvyšování a udržování rozmanitosti venkovské krajiny. V rámci územně plánovací činnosti vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů.*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Mezi nejvíce konfliktní záměry se řadí **prodloužení stávající dráhy Letiště Praha/Ruzyně**, které v ÚP Dobrovíz vyvolává vymezení zastavitelných ploch 65a-Z, 65b-Z a 65c-Z. Vymezení plochy pro tento záměr je nicméně jasně dáno stávající polohou dráhy a Letiště Praha/Ruzyně a navíc záměr je do ÚP Dobrovíz převzatý ze ZÚR Středočeského kraje, s nimiž musí být ÚP Dobrovíz v souladu. Dále je na území obce Dobrovíz zpřesněn koridor 01-X pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 120 – **úsek Jeneč – Letiště Praha/Ruzyně**. Umístění tohoto záměru je dáno vymezeným koridorem v ZÚR SČK. Koridor je vymezen v dostatečné šíři, aby umožnil v navazujících řízeních hledat optimální řešení, i z pohledu ochrany prostupnosti krajiny. ÚP Dobrovíz kromě těchto záměrů nevymezuje na území obce plochu ani koridor pro žádný další záměr, který by mohl mít zásadní negativní vliv na charakter krajiny.

Na území obce se nalézá niva Dobrovízského potoka, ve které je vymezena Přírodní památka Zákolanský potok a Evropsky významná lokalita CZ0213016 **Zákolanský potok**, která je lokalitou pro ochranu raka kamenáče (*Austropotamobius torrentium*). Přírodní památka i EVL jsou řešením ÚP respektovány, když jsou v nivě potoka vymezeny převážně plochy krajinné zeleně umožňující pouze velmi omezené zásahy a opatření, které nemohou mít negativní vliv na předmět ochrany.

ÚP vymezuje důsledně všechny plochy přírodních a krajinných hodnot jako stabilizované plochy s vyloučením zastavění a jakýchkoli negativních zásahů do jejich přírodních a krajinných funkcí, přičemž navrhuje i jejich další rozvoj. ÚP vymezuje na území obce **ÚSES** a doplňuje cestní síť s doprovodnou linií zelení stromořadí. Regulativy zemědělských ploch otevírají možnost pro její přeměnu na plochy s vyšší ekologickou stabilitou.

S cílem ochrany krajiny a krajinného rázu ÚP důsledně zachovává kompaktní a koncentrické uspořádání jádrového obytného sídla Dobrovíz a stanovuje podmínky prostorového uspořádání území, konkrétně maximální výšku a maximální podlažnost zástavby zohledňující **tradiční venkovský charakter** a obraz zástavby obce ve volné krajině.

(20a) Vytvářet územní podmínky pro zajištění migrační propustnosti krajiny pro volně žijící živočichy a pro člověka, zejména při umísťování dopravní a technické infrastruktury. V rámci územně plánovací činnosti omezovat nežádoucí srůstání sídel s ohledem na zajištění přístupnosti a propustnosti krajiny.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Migrační propustnost krajiny pro volně žijící živočichy je v ÚP zajištěna primárně vymezením spojitého ÚSES na regionální a lokální úrovni. ÚP důsledně zachovává **vzájemné prostorové oddělení** sousedních sídel Dobrovíz a Hostouně a vylučuje možnost jejich srůstání.

Migrační propustnost území obce pro člověka je zajišťována cestní sítí ve volné krajině, zejména pak sítí silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací, které všechny chrání a stabilizuje a doplňuje o **řadu nových cest** vytvářející zejména okruhy kolem jádrového sídla obce.

Řešení ÚP vychází ze současného stavu území obce, jehož krajina je již významně pozměněna razantními zásahy. Konkrétně jde o umístění výrobně-skladové zóny Dobrovíz, Letiště Praha/Ruzyně, železnic a dálnic D6 a D7. ÚP se tak v rámci možností snaží tlumit dopady těchto záměrů na propustnost území doplněním cestní sítě v krajině, jak je popsáno výše.

(21) Vymezit a chránit ve spolupráci s dotčenými obcemi před zastavěním pozemky nezbytné pro vytvoření souvislých ploch veřejně přístupné zeleně (zelené pásy) v rozvojových oblastech a v rozvojových osách a ve specifických oblastech, na jejichž území je krajina negativně poznamenána lidskou činností, s využitím její přirozené obnovy; cílem je zachování souvislých pásů nezastavěného území v bezprostředním okolí velkých měst, způsobilých pro nenáročnou formu krátkodobé rekreace a dále pro vznik a rozvoj lesních porostů a zachování propustnosti krajiny.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V rámci zpracování ÚP Dobrovíz byl jedním z podkladů i dokument „**Zelené pásy. Vytvoření podmínek pro vznik ploch veřejně přístupné zeleně**“ (zpracovatel: U-24 s.r.o., Atelier pro urbanismus a územní plánování, 2009). Přes území obce Dobrovíz je v tomto dokumentu vymezen koridor K20 vedoucí z území obce Jeneč na sever k údolí Dobrovízského potoka a dále údolím Dobrovízského potoka napříč celým správním územím obce Dobrovíz, s pokračováním dále po toku Zákolanského potoka. V ÚP Dobrovíz je koridor K20 reflektován vymezením stávajícího lesního větrolamu v oblouku železniční trati č. 121 mezi územím obce Jeneč a údolím Dobrovízského potoka jako stabilizované plochy NL, vymezením navazující plochy krajinné zeleně (NK), dále vymezením plochy změny v krajině krajinné zeleně 113b-K a vymezením ploch krajinné zeleně (stabilizovaných i ploch změn v krajině) krajinné zeleně přírodního, resp. přírodě blízkého charakteru v rozsahu celé nivy Dobrovízského potoka. Veřejný charakter koridoru K20 je v ÚP Dobrovíz reflektován vymezením koncepčního prvku veřejné pěší a cyklistické propustnosti označeného VP-1 podél pravého břehu Dobrovízského potoka. Ve vazbě na zastavěné území jádrového obytného sídla Dobrovíz je veřejný charakter koridoru K20 umocněn vymezením ploch veřejné zeleně (ZV).

V rámci možností území, jehož propustnost je zásadně omezena v minulosti realizovanými záměry (výrobně-skladová zóna, Letiště Praha/Ruzyně, železnice a dálnice D6) byla doplněna cestní síť v krajině využitelná nejen pro obyvatele obce Dobrovíz, ale i širšího území v rámci pražského metropolitního regionu.

(22) Vytvářet podmínky pro rozvoj a využití předpokladů území pro různé formy cestovního ruchu (např. cykloturistika, agroturistika, poznávací turistika), při zachování a rozvoji hodnot území. Podporovat propojení míst, atraktivních z hlediska cestovního ruchu, turistickými cestami, které umožňují celoroční využití pro různé formy turistiky (např. pěší, cyklo, lyžařská, hipo).

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Na území obce je ochráněna zásadní atraktivita, a to **Vesnická památková rezervace Dobrovíz**. Prostorová regulace zajišťuje ochranu prostoru rezervace před nežádoucími stavebními zásahy. Plošná regulace zároveň umožňuje v ploše rezervace rozvíjet aktivity podporující cestovní ruch, ať už jde o různé služby, obchod či provádění řemesel.

Obec Dobrovíz leží v území zcela neatraktivním pro cestovní ruch, přestože se na území obce nachází historicky vysoce hodnotný soubor barokních zemědělských usedlost, chráněných jako Vesnická památková rezervace Dobrovíz. VPR Dobrovíz však nepatří mezi vyhledávané turistické atraktivity okolí Prahy. Přesto ÚP vytváří základní podmínky pro možný rozvoj infrastruktury cestovního ruchu, regulativy ploch smíšených obytných umožňují poměrně flexibilní umísťování ubytovacích zařízení vyššího kvalitativního standardu, stravovacích zařízení, obchodů a dalších služeb využitelných cestovním ruchem (informační centrum, konferenční centrum ad.) ÚP také vytváří podmínky pro zatraktivnění volné krajiny na území obce, a to zejména zahuštěním cestní sítě doprovobené stromořadími. Cílem je zvýšit prostupnost volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a zvýšit tak atraktivitu volné krajiny kolem obce pro každodenní rekreaci obyvatel obce. Zahuštění cestní sítě má rovněž pomoci zvýšení estetické hodnoty krajiny načleněním dnes velkých scelených bloků orné půdy do menších polí.

(23) *Podle místních podmínek vytvářet předpoklady pro lepší dostupnost území a zkvalitnění dopravní a technické infrastruktury s ohledem na prostupnost krajiny. Při umísťování dopravní a technické infrastruktury zachovat prostupnost krajiny a minimalizovat rozsah fragmentace krajiny; je-li to z těchto hledisek účelné, umísťovat tato zařízení souběžně. Zmírňovat vystavení městských oblastí nepříznivým účinkům tranzitní železniční a silniční dopravy, mimo jiné i prostřednictvím obchvatů městských oblastí, nebo zajistit ochranu jinými vhodnými opatřeními v území. Zároveň však vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od vymezených koridorů pro nové úseky dálnic, silnic I. třídy a železnic, a tímto způsobem důsledně předcházet zneprůchodnění území pro dopravní stavby i možnému nežádoucímu působení negativních účinků provozu dopravy na veřejné zdraví obyvatel (bez nutnosti budování nákladných technických opatření na eliminaci těchto účinků).*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Mezi nejvíce konfliktní záměry se řadí **prodloužení stávající dráhy Letiště Praha/Ruzyně**, které v ÚP Dobrovíz vyvolává vymezení zastavitelných ploch 65a-Z, 65b-Z a 65c-Z. Vymezení plochy pro tento záměr je nicméně jasně dáno stávající polohou dráhy a Letiště Praha/Ruzyně a navíc záměr je do ÚP Dobrovíz převzatý ze ZÚR Středočeského kraje, s nimiž musí být ÚP Dobrovíz v souladu. Dále je na území obce Dobrovíz zpřesněn koridor 01-X pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 120 – **úsek Jeneč – Letiště Praha/Ruzyně**. Umístění tohoto záměru je dáno vymezeným koridorem v ZÚR SČK. Koridor je vymezen v dostatečné šíři, aby umožnil v navazujících řízeních hledat optimální řešení, i z pohledu ochrany prostupnosti krajiny. ÚP Dobrovíz kromě těchto záměrů nevymezuje na území obce plochu ani koridor pro žádný další záměr, který by mohl mít zásadní negativní vliv na charakter krajiny.

(24) *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 je třeba dostatečnou veřejnou infrastrukturou přímo podmítnout. 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).*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V rámci návrhu zastavitelných ploch byl uplatněn jako klíčový princip zachování kompaktního a koncentrického tvaru zastavěného území jádrového obytného sídla Dobrovíz a s tím související návrh zastavitelných ploch v minimální vzdálenosti od jeho středu.

Na území obce Dobrovíz je zpřesněn koridor 01-X pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 120 – **úsek Jeneč – Letiště Praha/Ruzyně**. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba. Tato stavba by zásadně přispěla k omezení automobilové dopravy mezi letištěm a městem Praha.

(24a) *Na územích, kde dochází dlouhodobě k překračování zákonem stanovených mezních hodnot imisních limitů pro ochranu lidského zdraví, je nutné předcházet dalšímu významnému zhoršování stavu. Vhodným uspořádáním ploch v území obcí vytvářet podmínky pro minimalizaci negativních vlivů koncentrované výrobní činnosti na bydlení. Vymezovat plochy pro novou obytnou zástavbu tak, aby byl zachován dostatečný odstup od průmyslových nebo zemědělských areálů.*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Území obce Dobrovíz je zasaženo hlukem z provozu Letiště Praha/Ruzyně, na území obce zasahují hluková ochranná pásma Letiště Praha/Ruzyně, která jsou řešením ÚP respektována a nejsou v nich vymezeny žádné nové zastavitelné plochy pro bydlení. Vztah obytné části sídla a těsně sousedící výrobně-skladové zóny byl prověřen a bylo navrženo maximální možné oddělení obou částí sídla zeleným izolačním pásem. Proti původní územně plánovací dokumentaci nebyly do blízkosti výrobně-skladové zóny umístěny žádné nové zastavitelné plochy pro bydlení.

(25) *Vytvářet podmínky pro preventivní ochranu území a obyvatelstva před potenciálními riziky a přírodními katastrofami v území (záplavy, sesuvy půdy, eroze, sucho 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.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP navrhuje soubor opatření zvyšující ekologickou stabilitu intenzivně zemědělsky využívané krajiny okolo obce. Především jsou navrženy prvky ÚSES a doplněna cestní síť s doprovodnou linií zelení stromořadí. Tato opatření mírně napomáhají eliminaci rizik spojených s erozí půdy. Dále je v plochách zemědělských obecně připuštěno doplňování přírodních ploch tam, kde bude vyhodnocen jejich přínos pro eliminaci rizika eroze.

Riziko povodní bylo eliminováno vyloučením možnosti nové zástavby v nivě Dobrovízského potoka.

- (26) *Vymezovat zastavitelné plochy v záplavových územích a umisťovat do nich veřejnou infrastrukturu jen ve zcela výjimečných a zvláště odůvodněných případech. Vymezovat a chránit zastavitelné plochy pro přemístění zástavby z území s vysokou mírou rizika vzniku povodňových škod.*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP nevymezuje žádnou zastavitelnou plochu ve stanoveném záplavovém území Zákolanského potoka.

- (27) *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 (klastrů) 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 přeshraniční dopravy, protože mobilita a dostupnost jsou klíčovými předpoklady hospodářského rozvoje ve všech regionech.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Na území obce Dobrovíz je zpřesněn koridor 01-X pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 120 – úsek Jeneč – Letiště Praha/Ruzyně. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba. Tato stavba by zásadně přispěla k omezení automobilové dopravy mezi letištěm a městem Praha.

Na území obce Dobrovíz byly stabilizovány dříve vymezené plochy pro výrobně-skladovou zónu nadmístního významu. Tato zóna je navázána především na dopravní systémy náležející k Praze, obec Dobrovíz tímto respektuje, že je její území součástí pražského metropolitního regionu, ve kterém se ve zvýšené míře koncentrují ekonomické aktivity. V tomto případě může navíc předmětná výrobně-skladová zóna využívat blízké sousedství k mezinárodnímu letišti Praha/Ruzyně.

- (28) *Pro zajištění kvality života obyvatel zohledňovat nároky dalšího vývoje území, požadovat jeho řešení ve všech potřebných dlouhodobých souvislostech, včetně nároků na veřejnou infrastrukturu. Návrh a ochranu kvalitních městských prostorů a veřejné infrastruktury je nutné řešit ve spolupráci veřejného i soukromého sektoru s veřejností*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V rámci zpracování ÚP bylo jedním z východisek, že se obec nachází v **suburbanizační zóně Prahy**, její rozvoj je nicméně zásadně **omezen hlukovým ochranným pásmem Letiště Praha/Ruzyně**. Vzhledem k tomu, že tato ochranná pásma mohou být v budoucnu v souvislosti s plánovanou výstavbou tzv. paralelní dráhy redukována, a mohlo by tak dojít k uvolnění možností intenzivnější bytové výstavby, byly na území obce ochráněny plochy občanského vybavení (především areál bývalé základní školy), které mohou při budoucím rozvoji obce představovat pro obec významnou devizu.

Stávající veřejná prostranství byla v ÚP Dobrovíz důsledně ochráněna a jejich soustava byla doplněna novými cestami ve volné krajině, zeleným pásem umožňujícím prostupnost jižní částí obce, a především vymezením rozsáhlé plochy veřejně zeleně 45-Z umožňující realizaci **obecního parku či přírodního hřiště** v přímé návaznosti na centrum obce.

Při návrhu zastavitelných ploch byla vyhodnocena kapacita existující infrastruktury a návrh tuto kapacitu nepřekročil. Vyhodnocení potřeby rozvoje jednotlivých funkčních složek v území (především bydlení, občanského vybavení, výroby a rekreace) je vztaženo k roku 2038 jako návrhovému horizontu nového ÚP (obvykle 15–20 let).

- (29) *Zvláštní pozornost věnovat návaznosti různých druhů dopravy. S ohledem na to vymezovat plochy a koridory nezbytné pro efektivní integrované systémy veřejné dopravy nebo městskou hromadnou dopravu, umožňující účelné propojení ploch bydlení, ploch rekreace, občanského vybavení, veřejných prostranství, výroby a dalších ploch, s požadavky na kvalitní životní prostředí. Vytvářet tak podmínky pro rozvoj účinného a dostupného systému, který bude poskytovat obyvatelům rovné možnosti mobility a dosažitelnosti v území. S ohledem na to vytvářet podmínky pro vybudování a užívání vhodné sítě pěších a cyklistických cest, včetně doprovodné zeleně v místech, kde je to vhodné.*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. S ohledem na velikost obce Dobrovíz a jeho existující dopravní infrastrukturu není navrhována žádná integrace veřejné dopravy. Jsou respektovány stávající **železniční zastávky** nacházející se na území obce, stejně tak plochy veřejných prostranství a dopravní infrastruktury, ve kterých se nacházejí **autobusové zastávky**. Rozvoj zastavitelných ploch je koncentrován do co nejmenší vzdálenosti od středu sídla, kde se autobusové zastávky nacházejí.

Na území obce je navrženo rozšíření cestní sítě ve volné krajině okolo jádrového obytného sídla Dobrovíz, která zlepší prostupnost území mezi Dobrovízi a okolními obcemi.

Na území obce Dobrovíz je zpřesněn koridor 01-X pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 120 – úsek Jeneč – Letiště Praha/Ruzyně. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba. Tato stavba by zásadně přispěla k omezení automobilové dopravy mezi letištěm a městem Praha.

- (30) *Úroveň technické infrastruktury, zejména dodávku vody a zpracování odpadních vod je nutno koncipovat tak, aby splňovala požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti.*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP stanovuje stabilizovat stávající funkční a vyhovující systémy zásobování pitnou vodou, nakládání s odpadními vodami, zásobování elektrickou energií a elektronických komunikací na území obce.

- (31) *Vytvářet územní podmínky pro rozvoj decentralizované, efektivní a bezpečné výroby energie z obnovitelných zdrojů, šetrné k životnímu prostředí, s cílem minimalizace jejich negativních vlivů a rizik při respektování přednosti zajištění bezpečného zásobování území energiemi.*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V rámci obecných podmínek zásobování území elektrickou energií v ustanoveních § D40 a § D41 umožněno umístění zařízení na využití solární a větrné energie. Tyto podmínky jsou upřesněny tak, aby umístění těchto zařízení nevyvolávalo střety s jinými hodnotami v území, typicky urbanistickými a architektonickými hodnotami, ochranou krajinného rázu či s ochranou ZPF. Podmínky otevírají možnost decentralizovanému zásobování elektrickou energií a posílení energetické soběstačnosti obce.

- (32) *Při stanovování urbanistické koncepce posoudit kvalitu bytového fondu ve znevýhodněných městských částech a v souladu s požadavky na kvalitní městské struktury, zdravé prostředí a účinnou infrastrukturu věnovat pozornost vymezení ploch přestavby.*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

V rámci území obce nebyly identifikovány znevýhodněné části obce, na kterých se nalézá nekvalitní bytový fond. Nebyla tudíž navržena přestavba takových ploch.

B.1.2. Rozvojové oblasti a rozvojové osy

Obec Dobrovíz se nachází v rozvojové oblasti OB1 – **Metropolitní rozvojová oblast Praha**. Nositeli úkolů pro územní plánování stanovených v této oblasti v PÚR ČR jsou Ministerstvo pro místní rozvoj, Středočeský kraj a Hlavní město Praha, nikoliv samotná obec Dobrovíz.

B.1.3. Specifické oblasti

Obec Dobrovíz není součástí žádné specifické oblasti vymezené v PÚR ČR.

B.1.4. Koridory a plochy dopravní infrastruktury

Území obce Dobrovíz se nepřímo dotýká plocha L1 – **Nová paralelní vzletová a přistávací dráha (VPD), vzletové a přiblížovací prostory (VPP) Letiště Praha/Ruzyně**. PÚR ČR stanoví pro plochu L1 tyto úkoly pro územní plánování relevantní pro ÚP Dobrovíz:

- a) V závislosti na potřebách rozvoje letiště Praha-Ruzyně řešit územní rozvoj dotčených obcí.
- b) Řešit napojení letiště na další druhy dopravy (přednostně železniční dopravou).

Oba tyto záměry se k území obce Dobrovíz přibližují, nicméně přímo do něj nezasahují.

B.1.5. Koridory a plochy technické infrastruktury a souvisejících rozvojových záměrů

Přes území obce Dobrovíz neprochází žádný návrhový koridor technické infrastruktury vymezený v PÚR ČR. Území obce Dobrovíz se nedotýká žádný související rozvojový záměr z oblasti technické infrastruktury vymezený v PÚR ČR.

B.1.6. Další úkoly pro ministerstva, jiné ústřední orgány státní správy a pro územní plánování

Obce Dobrovíz se nepřímým dotýká jediný další úkol pro územní plánování:

(192) Vymezení koridoru pro železniční spojení v úsecích Praha–letiště Praha-Ruzyně; Praha–Kladno.

Zodpovídá: Hlavní město Praha a Středočeský kraj ve spolupráci s Ministerstvem dopravy

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Na území obce Dobrovíz je zpřesněn koridor 01-X pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 120 – úsek Jeneč – Letiště Praha/Ruzyně. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba.

B.2. Vyhodnocení souladu Územního plánu Dobrovíz s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)

Platnou nadřazenou územně plánovací dokumentací pro správní území obce Dobrovíz jsou Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (dále jen ZÚR SČK), vydané usnesením Zastupitelstva Středočeského kraje č. 4–20/2011/ZK dne 19. 12. 2011.

Usnesením č. 007-18/2015/ZK ze dne 27. 7. 2015 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 1. aktualizace ZÚR SČK. Předmětem 1. aktualizace ZÚR SČK bylo řešení dálnice D3 (Praha – České Budějovice) a souvisejících staveb na území Středočeského kraje. Řešení 1. aktualizace ZÚR SČK se netýká území obce Dobrovíz.

Dne 26. 4. 2018 rozhodlo Zastupitelstvo Středočeského kraje o vydání 2. aktualizace ZÚR SČK, jejíž součástí je i jeden záměr týkající se území obce Dobrovíz: Plocha pro rozvoj Letiště Praha/Ruzyně.

Ze ZÚR SČK ve znění 1. a 2. aktualizace vyplývají pro řešení ÚP Dobrovíz následující požadavky (*uvedeny kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu ÚP Dobrovíz s požadavky ZÚR SČK je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem ZÚR SČK:

B.2.1. Stanovení priorit územního plánování kraje pro zajištění udržitelného rozvoje území

- (01) Pomocí nástrojů územního plánování vytvářet podmínky pro vyvážený rozvoj Středočeského kraje, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel kraje. Využití území sledovat jako základní požadavek při zpracování územních studií, územních plánů, regulačních plánů a při rozhodování o změnách ve využití území.*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Obec Dobrovíz před vydáním tohoto ÚP disponovala **Územním plánem sídelního útvaru Dobrovíz** z roku 1996 a třemi změnami ÚPSÚ Dobrovíz (2001, 2004, 2006). Tato územně plánovací dokumentace v rámci pořizovaných změn postupně ztrácela přehlednost a vzhledem k přijetí nového Stavebního zákona účinného od 1. 1. 2007 přestala tato dokumentace odpovídat aktuálním legislativním požadavkům. Pokud by obec do konce roku 2022 nevydala nový územní plán, původní ÚPSÚ by přestal platit.

V rámci zpracování ÚP byly vyvažovány všechny tři pilíře udržitelného rozvoje. Podmínky na území obce jsou dány její polohou v zázemí Prahy. Území obce je tak atraktivní jak pro investory do průmyslových realit, tak investory do rezidenčních realit. Zároveň je využití území obce velmi silně **omezeno ochrannými pásmy Letiště Praha/Ruzyně**. V danou chvíli tak jsou možnosti dalšího rozvoje obce, ať už jeho výrobně-skladové zóny (omezení ochrannými pásmy letiště s výškovým omezením staveb) či jeho obytného sídla (omezení ochrannými hlukovými pásmy letiště), minimální.

Z tohoto rámce vychází řešení ÚP Dobrovíz. Stávající plochy ekonomických aktivit jsou na území obce silně nadstandardní, počet zaměstnanců ve výrobně-skladové zóně **několikanásobně přesahuje počet obyvatel obce**. Význam předmětné výrobně-skladové zóny zjevně přesahuje měřítko samotné obce a ta se tak váže spíše na dopravní systémy obsluhující Prahu. Existující výrobně-skladová zóna byla v ÚP respektována, nicméně nebyla shledána aktuální potřeba tuto zónu jakkoliv dále rozšiřovat.

Pozornost při návrhu ÚP Dobrovíz byla kladena na nalezení možnosti rozvoje bydlení. Jelikož je východní a jižní část jádrového obytného sídla omezena hlukovým ochranným pásmem letiště, největší zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení byly vymezeny na severním okraji sídla. Tyto plochy byly vymezeny ještě v přijatelné docházkové vzdálenosti do centra obce. Optimálnější lokality na východě obce byly zařazeny do **územních rezerv**, s výhledem na aktualizaci hranic hlukových ochranných pásem letiště. Tímto způsobem byla vyřešena vysoká poptávka po plochách pro bydlení v omezených podmínkách samotné obce.

V rámci návrhu rozvoje území obce byla absolutně respektována hlavní přírodní hodnota na území obce, a to **niva Dobrovízského potoka**. V ní se nachází Evropsky významná lokalita Zákolanský potok a také Přírodní památka Zákolanský potok. Tato hlavní a určující krajinářská kompoziční osa obce byla ochráněna před zástavbou a dalšími změnami území, které by její hodnotu mohly narušit.

Na celém území obce byla vymezena spojitá soustava prvků ÚSES a bylo navrženo doplnění cestní sítě včetně doprovodné liniové zeleně – stromořadí. Vedle hospodářské funkce zemědělské krajiny tak byla posílena i její funkce ekologická, estetická a rekreační.

Byl udržen odstup zástavby obce od sousední obce Hostouň, čímž byla ochráněna jak zemědělská půda, tak bylo zabráněno nežádoucí fragmentaci volné krajiny.

(02) Vytvářet podmínky pro realizaci mezinárodně a republikově významných záměrů stanovených v Politice územního rozvoje ČR z roku 2008 (PÚR 2008; schválena vládou ČR 20. 7. 2009) a pro realizaci významných krajských záměrů, které vyplývají ze strategických cílů a opatření stanovených v Programu rozvoje Středočeského kraje (aktualizace schválena 18. 9. 2006).

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

Vyhodnocení souladu ÚP Dobrovíz s PÚR ČR je provedeno v kap. B1↑.

ÚP Dobrovíz vytváří podmínky pro možné naplnění významných strategických cílů a opatření relevantních pro území obce Dobrovíz, stanovených v Programu rozvoje územního obvodu Středočeského kraje 2014 – 2020:

K naplnění strategického cíle **A.1 Zlepšování podmínek pro podnikání ve Středočeském kraji, zvýšení konkurenceschopnosti podnikatelských subjektů** a strategického cíle **A.3 Zvyšování zaměstnanosti a zlepšení podmínek na trhu práce** přispívá ÚP stabilizací stávajících výrobně-skladových areálů, jejichž kapacita (co se týče počtu pracovních míst) řádově přesahuje potřeby samotné obce, jde o zaměstnavatele s regionálním až nadregionálním významem. Další rozvoj těchto druhů velkoplošných skladových a výrobních ekonomických aktivit, které v podstatě nemají vliv na zaměstnanost v samotné Dobrovízi (ve skladových a výrobních areálech v Dobrovízi pracuje dle sdělení starostky obce jen několik obyvatel obce), ÚP stanoví podmínky plošného uspořádání jádrového obytného sídla tak, aby především v jeho centru bylo možné rozvíjet ekonomické aktivity a občanské vybavení lokálního významu, tedy aktivity generující pracovní příležitosti zejména pro obyvatele obce a nejbližšího okolí. Potenciál vzniku nových pracovních příležitostí, zejména v terciéru, a to konkrétně v maloobchodě, službách či administrativě, vykazuje v obci především jeho historické jádro. Podmínky plošného uspořádání tomu byly přizpůsobeny a bylo v něm umožněno rozvíjení rozličných aktivit tohoto typu.

K naplnění strategického cíle **B.1 zajištění kvalitní sítě dopravní a technické infrastruktury** a strategického cíle **B.2 Zlepšení dopravní obslužnosti kraje** přispívá ÚP, vedle stabilizace existujících a kapacitně i kvalitativně odpovídajících systémů dopravní a technické infrastruktury obce, uspokojujících dostatečně i s výhledem do budoucna potřeby a nároky fungování obce, návrhem následujících záměrů:

- rozvoj Letiště Praha Ruzyně spočívající v prodloužení stávající dráhy RWY 06/24 západním směrem;
- koridor 01-X pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 120 – úsek Jeneč – Letiště Praha Ruzyně;
- napojení silnice III/0073 na dálnici D6.

K naplnění strategického cíle **B.3 Podpora dostupnosti občanské vybavenosti v obcích. Vytváření podmínek pro stabilizaci a nárůst obyvatel** přispívá ÚP vymezením ploch pro rozvoj bydlení, kapacitně odpovídajících predikovaným potřebám nových bytů v návrhovém období ÚP, v pěší docházkové vzdálenosti centra obce s potenciálem rozvoje základního občanského vybavení. ÚP Dobrovíz chrání areál bývalé základní školy (dnes mateřská škola) pro možnost budoucí obnovy provozu školy, nastanou-li v obci k tomu vhodné demografické podmínky.

K naplnění strategického cíle **B.4. Zajištění rovnoměrného a udržitelného rozvoje Středočeského kraje** přispívá ÚP řešením podrobně popsáním ve vyhodnocení priority 01 ZÚR SČK výše ↑.

K naplnění strategického cíle **D.1 Zlepšování podmínek pro bydlení a zaměstnání v malých obcích. Dopravní dostupnost a občanská vybavenost malých obcí** přispívá ÚP vymezením ploch pro rozvoj bydlení, kapacitně odpovídajících predikovaným potřebám nových bytů v návrhovém období ÚP, a lokalizovaných v docházkové vzdálenosti centra obce se základním občanským vybavením, dále návrhem rozvoje systému veřejných prostranství (především doplnění cest v krajině a návrh veřejné zeleně – parku, přírodního hřiště v návaznosti na centrum obce – plocha 45-Z), návrhem rozvoje sportovního areálu (plocha 20-Z) a úpravou plošného uspořádání především centra obce, která umožňuje rozvoj občanského vybavení, obchodu a služeb jako rovnocenných aktivit k bydlení v centru obce.

K naplnění strategického cíle **E.1 Péče a ochrana jednotlivých složek životního prostředí** přispívá ÚP zejména důslednou ochranou všech stávajících a návrhem nových ekologicky stabilních ploch v jinak převážně intenzivně zemědělsky obhospodařované krajině s dominancí velkých lánů orné půdy.

(06) *Vytvářet podmínky pro péči o přírodní, kulturní a civilizační hodnoty na území kraje, které vytvářejí image kraje a posilují vztah obyvatelstva kraje ke svému území. Přitom se soustředit zejména na:*

a) zachování a obnovu rozmanitosti kulturní krajiny a posílení její stability;

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP vychází z dosavadního charakteru převážně zemědělské krajiny s vysokým podílem radikálně přeměněné, artificiální krajiny, ve které se Dobrovíz nachází. ÚP vybranými opatřeními směřuje ke **zvýšení ekologické stability** zemědělské krajiny, především vymezením prvků ÚSES, stabilizací existujících enkláv přírodních a přírodě blízkých ploch, popř. umožněním konverze zemědělských ploch na plochy s vyšší ekologickou stabilitou. Pro částečné zlepšení obrazu výrobně-skladové zóny Dobrovíz v krajině je umožněna výsadba **vizuálně oddělující vzrostlé zeleně** okolo zóny (stabilizované plochy ZS, návrhová plocha ZS 80-P a návrhová plocha ZV 46-P). ÚP návrhem nových krajinných ploch a novými cestami v krajině zvyšuje kompoziční a estetické vlastnosti krajiny v okolí obce. ÚP rovněž důsledně chrání kompaktní (soustředné) uspořádání zástavby jádrového obytného sídla Dobrovíz tím, že všechny návrhové plochy pro rozvoj jádrového obytného sídla navrhuje po obvodu stávající zástavby a tím, že ÚP neumožňuje rozvoj zástavby jádrového sídla plošně do volné krajiny. ÚP také důsledně chrání charakter hmotné a výškově dominantní zástavby historických převážně barokních statků v historickém jádru obce (VPR Dobrovíz), tím zajišťuje vizuální uplatnění zástavby historického jádra obce při vnímání jádrového obytného sídla Dobrovíz z okolní volné krajiny. ÚP dále chrání stávající charakter zástavby Žákova mlýna, samoty v nivě soutoku Dobrovízského a Zákolanského potoka, přičemž ÚP neumožňuje zásadní plošný rozvoj Žákova mlýna, aby nebyl narušen historicky daný charakter tohoto sídla.

b) ochranu pozitivních znaků krajinného rázu;

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Dobrovíz se nachází v převážně zemědělské krajině s vysokým podílem radikálně přeměněné, artificiální krajiny. Dominantní krajinářskou osou je **niva Dobrovízského potoka**, která je v ÚP chráněna, podél ní je vymezen regionální biokoridor a většinově je zařazena do ploch krajinné zeleně. ÚP chrání a stabilizuje i všechny další přírodní a přírodě blízké plochy a vylučuje jejich redukci. ÚP navrhuje doplnění dalších ploch krajinné zeleně, zejména v souvislosti s návrhem dalších prvků ÚSES a pak doprovodná stromořadí kolem cestní sítě ve volné krajině.

ÚP rovněž důsledně chrání všechny stávající lesní větrolamy na území obce, které specifickým způsobem člení jinak neatraktivní a monotónní převážně zemědělsky obhospodařovanou krajinu.

V rámci prostorové regulace zástavby nepřipouští ÚP výstavbu nevhodných a rušivých dominant **stanovením výškové regulace**. Prostorovou regulací jádrového obytného sídla Dobrovíz nastavuje ÚP režim postupného zředování zástavby směrem od centra k okraji tohoto sídla, čímž podporuje tradiční venkovský charakter zástavby vyznačující se jejím „utopením“ ve vzrostlé zeleni, která dominuje na větších zahradách po obvodu sídla.

c) zachování a citlivé doplnění výrazu sídel, s cílem nenarušovat cenné městské i venkovské urbanistické struktury a architektonické i přírodní dominanty nevhodnou zástavbou a omezit fragmentaci krajiny a srůstání sídel;

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP důsledně chrání především **Vesnickou památkovou rezervaci Dobrovíz** a její urbanistické a architektonické hodnoty. Pro její území vymezuje samostatnou plochu se specifickou regulací odkazující na podmínky ochrany památkových hodnot. Zpřísněné požadavky uplatňuje i vůči zástavbě navazující na VPR, především na zástavbu v novodobém centru obce s kulturním domem a obchodem. Chráněna je i okolní struktura veřejných prostranství,

veřejná prostranství jsou podrobně vymezena a zařazena do samostatných ploch. V rámci prostorové regulace sídla nepřipouští výstavbu nevhodných a rušivých dominant stanovením výškové regulace.

V rámci prostorové regulace je dále ochráněn venkovský charakter zástavby v obci. Tím se vyznačuje převážná část zastavěného území obce a tato je tak zařazena do ploch bydlení venkovského. Pro tyto plochy jsou zavedeny specifické prostorové regulativy a termín venkovského charakteru je zpřesněn v definici. V rámci nově vymezených zastavitelných ploch je využit odlišný režim odpovídající soudobým požadavkům na výstavbu.

ÚP zachovává existující sídelní strukturu obce tvořenou jádrovým obytným sídlem obce, přiléhající výrobně-skladovou zónou a dvěma odloučenými drobnými sídly (Žákův Mlýn, Na palpostu). Je zachováno prostorové oddělení těchto sídel. V rámci ÚP Dobrovíz nejsou navrhovány žádné souvislé pásy zástavby zvyšující fragmentaci krajiny a je zachován odstup od sousední obce Hostouň, tak aby nedošlo k nežádoucímu spojení zástavby sídel sousedních obcí.

d) upřesnit a zpracovat do ÚPD obcí cílové charakteristiky krajiny;

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje, podrobné vyhodnocení je provedeno v příslušné kapitole B.2.6 ↓ tohoto odůvodnění.

e) vytváření podmínek pro šetrné využívání přírodních zdrojů.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP vytváří podmínky pro **maximálně koncentrovaný rozvoj nové zástavby**, ve vazbě na stabilizovaná zastavěná území tak, aby docházelo k co možná nejmenším záborům zemědělského půdního fondu, jako jednoho z klíčových přírodních zdrojů území obce. Předpokládaný zábor ZPF pro zastavitelné plochy pro bydlení představuje jen přibližně 4,5 ha z celkové výměry ZPF 518,8 ha (k 12/2016), tedy necelé 1 % z celkové výměry ZPF na území obce, zásah do ZPF navrhovaným rozvojem zástavby je tak zanedbatelný. Dalších cca 5 ha představuje zábor především pro doplnění cestní sítě v krajině s doprovodnou zelení, 0,5 ha pro novou plochu sportu a 2 ha pro plochy drobné a řemeslné výroby. Maximálně koncentrovaný rozvoj zástavby jádrového sídla Dobrovíz je rovněž předpokladem toho, že není narušena prostorová skladba ZPF.

V rámci návrhu koridoru 01-X pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 120 – úsek Jeneč – Letiště Praha/Ruzyně se nebylo možné záboru ZPF vyhnout, ale i tady se vzhledem k předpokládané šířce prostoru železnice předpokládá poměrně malý zábor ZPF. Obdobné platí i pro vymezení ploch pro rozšíření areálu Letiště Praha/Ruzyně. Záměr je zakotven v nadřazené územně plánovací dokumentaci a bylo tak povinností jej do ÚP převzít.

ÚP nenavrhuje žádnou těžbu nerostných surovin.

(07) Vytvářet podmínky pro stabilizaci a vyvážený rozvoj hospodářských činností na území kraje zvláště ve vymezených rozvojových oblastech a vymezených rozvojových osách. Přitom se soustředit zejména na:

a) posílení kvality života obyvatel a obytného prostředí, tedy navrhovat přiměřený rozvoj sídel, příznivá urbanistická a architektonická řešení sídel, dostatečné zastoupení a vysoce kvalitní řešení veřejných prostranství a velkých ploch veřejné zeleně vč. zelených prstenců kolem obytných souborů, vybavení sídel potřebnou veřejnou infrastrukturou a zabezpečení dostatečné propustnosti krajiny;

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP připouští rozvoj pouze **jádrového obytného sídla Dobrovíz**, kde je koncentrován zásadní podíl obyvatelstva obce a kde je také koncentrováno veškeré občanské vybavení obce. Toto sídlo je přímo obslouženo veřejnou hromadnou dopravou a jsou v něm koncentrována nejvýznamnější veřejná prostranství obce. V rámci návrhu nových zastavitelných ploch nebyly vytvořeny odloučené fragmenty sídla.

Rozvoj jádrového sídla Dobrovíz je navržen především v oblasti bydlení. Míra navrhovaného rozvoje bydlení nepřesahuje predikované potřeby nových bytů na území obce v návrhovém období územního plánu (viz kapitola H tohoto odůvodnění ↓). Stabilizována je plocha veřejného občanského vybavení (areál MŠ, bývalé ZŠ), která je tak chráněna pro stávající provoz MŠ a pro případné obnovení provozu ZŠ, pokud tomu budou odpovídat demografické podmínky v obci. Je navrženo rozšíření sportovního areálu umožňující jeho další rozvoj sloužící obyvatelům obce (20-Z).

V obci jsou stabilizovány výrobně-skladové areály s velkým množstvím pracovních míst. V jádru obce jsou upraveny podmínky plošného uspořádání umožňující další rozvoj obchodu, služeb a dalších ekonomických aktivit.

Stěžejní součástí řešení ÚP je návrh rozvoje systému veřejných prostranství, zejména pak rozvoje uliční sítě v návaznosti na stávající ulice. Nově navrhovaná veřejná prostranství mají zajistit dostupnost veřejných prostranství jako hlavních míst setkávání, sociálních interakcí a každodenní rekreace obyvatel obce ze všech ploch bydlení, a to jak z ploch stabilizovaných, ploch přestaveb i ploch zastavitelných. Dále má nově navrhovaný rozvoj systému veřejných prostranství

zajistit jeho prostorovou spojitost, jako základ prostupnosti území celé obce, zastavěného území, zastavitelných ploch i volné krajiny. ÚP důsledně stabilizuje a chrání všechny plochy veřejně přístupné zeleně na území obce. ÚP doplňuje do struktury veřejných prostranství veřejně přístupný pás zeleně na jižním okraji sídla zajišťující lepší prostupnost této části sídla. Dále je navržen park/přírodní hřiště v návaznosti na centrum obce (plocha 45-Z).

ÚP respektuje a stabilizuje vybavení obce Dobrovíz veřejným vodovodem, kanalizací včetně ČOV, elektrorozvody a telekomunikačními zařízeními.

Ke zvýšení prostupnosti krajiny přispívá ÚP Dobrovíz rozsáhlým rozvojem cestní sítě v krajině.

- b) vyvážené a efektivní využívání zastavěného území a zachování funkční a urbanistické celistvosti sídel, tedy zajišťovat plnohodnotné využití ploch a objektů v zastavěném území a preferovat rekonstrukce a přestavby nevyužívaných objektů a areálů v sídlech před výstavbou ve volné krajině, vyšší procento volné zeleně v zastavěném území;*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP připouští rozvoj pouze jádrového sídla Dobrovíz. Rozvoj zástavby důsledně zachovává velmi kompaktní uspořádání urbanistické struktury sídla, s těžištěm v historickém jádru obce. Rozvoj sídla byl navržen umírněně a v těsné návaznosti na stávající zástavbu, tak aby nedošlo k **nežádoucí plošné expanzi sídla do volné krajiny**. Navrhovaná zástavba obaluje jádro sídla, jeho tvar je mírně protažen na sever, kde se momentálně nalézají největší plochy nezatížené hlukovým ochranným pásmem letiště. Řešením ÚP se minimalizuje fragmentace krajiny a stejně tak se minimalizují nároky na investice do veřejné infrastruktury. Ještě před samotným návrhem zastavitelných ploch byla podrobně vyhodnocena kapacita samotného zastavěného území. Tato kapacita byla započítána do celkové bilance potřeby nových zastavitelných ploch.

Obec se nachází v atraktivní poloze, v blízkosti hlavního města Prahy. Z toho důvodu je zde pouze minimální riziko vzniku brownfields. V rámci průzkumů a rozborů území nebyly ani žádné brownfields v území identifikovány.

- c) intenzivnější rozvoj aktivit cestovního ruchu, turistiky a rekreace – vytvářet podmínky k vyššímu využívání existujícího potenciálu, zejména v oblastech:*
- poznávací a kongresové turistiky,
 - cykloturistiky rozvojem dálkových cyklostezek a cyklostezek v příměstském území hl. m. Prahy a dalších rozvojových oblastech,
 - rekreace ve vazbě na vodní plochy, zejména na vodních nádržích ve středním Povltaví,
 - krátkodobé rekreace především nekomerčních forem, zejména v rozvojové oblasti Praha.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Na území obce je ochráněna zásadní atraktivita, a to **Vesnická památková rezervace Dobrovíz**. Prostorová regulace zajišťuje ochranu prostoru rezervace před nežádoucími stavebními zásahy. Plošná regulace zároveň umožňuje v ploše rezervace rozvíjet aktivity podporující cestovní ruch, ať už jde o různé služby, obchod či provádění řemesel.

Na území obce Dobrovíz jsou vedeny **cyklotrasy**, které ÚP respektuje a vymezuje cesty pod jednotlivými trasami jako plochy dopravní infrastruktury nebo veřejná prostranství. Pro zlepšení podmínek za účelem krátkodobé rekreace a zlepšení prostupnosti krajiny je na území obce navržen rozvoj cestní sítě na zemědělských plochách a ochrana existujících enkláv přírodních ploch. Návrhem prvků ÚSES, doplněním cestní sítě, stabilizací přírodních ploch a umožněním konverze zemědělských ploch na plochy zvyšující ekologickou stabilitu krajiny jsou splněny požadavky na zvýšení atraktivity krajiny pro rekreaci.

- d) rozvoj ekonomických odvětví s vyšší přidanou hodnotou, zejména aplikovaného výzkumu, strategických služeb (znalostní ekonomika);*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP stabilizuje stávající rozsáhlou výrobně-skladovou zónu a nastavením plošné regulace umožňuje proměnu provozů v této zóně i na provozy s vyšší přidanou hodnotou, tedy zejména provozy výroby a výrobních a nevýrobních služeb.

- e) na uplatnění mimoprodukční funkce zemědělství v krajině, zajistit účelné členění pozemkové držby prostřednictvím pozemkových úprav a doplnění krajinných prvků zvyšujících ekologickou stabilitu krajiny a eliminujících erozní poškození;*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Řešení ÚP zohlednilo zpracované plány společných zařízení v rámci provedených **komplexních pozemkových úprav** v sousedních obcích a řešení uspořádání krajiny na ně navázalo. ÚP plně respektuje a stabilizuje bez možnosti jakýchkoli negativních zásahů všechny ekologicky stabilní plochy na území obce, zejména ty ve volné krajině. ÚP dále vymezuje spojitou soustavu ÚSES na území obce a doplňuje cestní síť včetně doprovodné liniové zeleně. ÚP stanovuje obecný regulativ využití zemědělských ploch, umožňující přeměnu zemědělských půd na ekologicky stabilnější porosty všude tam, kde bude zjištěno erozní nebezpečí.

f) na uplatnění mimoprodukční funkce lesů zejména v rekreačně atraktivních oblastech, s cílem umožnit intenzivnější rekreační a turistické využívání území;

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Na území obce Dobrovíz je jen minimum ploch lesů. Tyto zbývající lesní enklávy jsou nicméně stabilizovány. Vymezena je jedna větší nová plocha navrhovaného zalesnění 100-K. V regulativech jsou upřesněna opatření, která mohou zvýšit potenciál pro jejich rekreační využití, aniž by ohrozila jejich přírodní hodnoty.

g) rozvíjení systémů dopravní obsluhy a technické vybavenosti, soustav zásobování energiemi a vodou a na využití surovinových zdrojů pro výstavbu, s cílem zabezpečit podmínky pro hospodářský rozvoj vybraných území kraje a pro stabilizaci hospodářských činností v ostatním území kraje.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP stanovuje stabilizovat stávající funkční a vyhovující systémy zásobování pitnou vodou, nakládání s odpadními vodami, zásobování elektrickou energií a elektronických komunikací na území obce.

B.2.2. Zpřesnění vymezení rozvojových oblastí a rozvojových os, vymezených v PÚR 2008 a vymezení rozvojových oblastí, rozvojových os a rozvojových center krajského významu

Obec Dobrovíz se nachází v rozvojové oblasti **OB1 – Metropolitní rozvojová oblast Praha**. Ze stanovených zásad a úkolů se území obce Dobrovíz týkají následující:

(11) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování a změnách v území:

g) realizovat spojení Letiště Praha Ruzyně s Prahou (Veleslavín) a Kladnem kolejovou dopravou;

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Na území obce Dobrovíz je zpřesněn koridor pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 120 – úsek Jeneč – Letiště Praha/Ruzyně, a to vymezením koridoru 01-X. Koridor je vymezen jako veřejně prospěšná stavba VD.k01.

h) rozvoj bydlení orientovat do lokalit s možností kvalitní hromadné dopravy, zejména kolejové a s vazbou na sídla s odpovídající sociální infrastrukturou;

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Na území obce Dobrovíz se nacházejí celkem 3 osobní železniční zastávky na železniční trati č. 121, napojené v Hostivicích na železniční trať směřující do centra Prahy a do Kladna. Obec Dobrovíz je tak kvalitně obsloužena železnicí. Obec je také obsloužena autobusovou dopravou v relacích Praha, Zličín – Hostouň, Jeneč – Kladno a Jeneč – Praha, letiště, terminál 1. Výhledově se může s realizací úprav na trati Kladno – Praha, s odbočkou na letiště, železniční spojení ještě zlepšovat.

i) pro rozvoj bydlení sledovat možnosti transformace ploch v zastavěném území sídel a využití dosud volných ploch vymezených v zastavitelném území v územních plánech obcí;

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Obec se nachází v atraktivní poloze, v blízkosti Hlavního města Prahy. Z toho důvodu je zde pouze minimální riziko vzniku brownfields. V rámci průzkumů a rozborů území nebyly ani **žádné brownfields** v území identifikovány. Pro rozvoj bydlení tak byly vymezeny zastavitelné plochy, v kapacitě odpovídající vypočteným potřebám na rozvoj bytového fondu. Původním územním plánem obce vymezené zastavitelné plochy byly do nového ÚP Dobrovíz převzaty.

- j) *vytvářet podmínky pro rozvoj cestovního ruchu vč. kongresové turistiky s využitím potenciálu historických center a dalších významných kulturních památek;*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání existující kulturní hodnoty na území obce, a to především **Vesnickou památkovou rezervaci Dobrovíz**. Její území je zařazeno do specifické plochy s rozdílným způsobem využití – plochy smíšené obytné historického jádra. Tímto je umožněno nastavení **specifické prostorové regulace** plně odkazující na režim památkové ochrany rezervace. Plošnou regulaci v rezervaci ponechává ÚP dostatečně širokou, zahrnující bydlení, ale i občanské vybavení, obchod a služby, umožňující rozvoj zařízení pro cestovní ruch přímo v rezervaci.

- k) *vytvářet podmínky pro rekreaci a to včetně potřeb obyvatel a návštěvníků hl. m. Prahy;*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

Na území obce je ochráněna zásadní atraktivita, a to **Vesnická památková rezervace Dobrovíz**. Prostorová regulace zajišťuje ochranu prostoru rezervace před nežádoucími stavebními zásahy. Plošná regulace zároveň umožňuje v ploše rezervace rozvíjet aktivity podporující cestovní ruch, ať už jde o různé služby, obchod či provádění řemesel.

Na území obce Dobrovíz jsou vedeny **cyklotrasy**, které ÚP respektuje a vymezuje cesty pod jednotlivými trasami jako plochy dopravní infrastruktury nebo veřejná prostranství. Pro zlepšení podmínek za účelem krátkodobé rekreace a zlepšení prostupnosti krajiny je na území obce navržen rozvoj cestní sítě na zemědělských plochách a ochrana existujících enkláv přírodních ploch. Návrhem prvků ÚSES, doplněním cestní sítě, stabilizací přírodních ploch a umožněním konverze zemědělských ploch na plochy zvyšující ekologickou stabilitu krajiny jsou splněny požadavky na zvýšení atraktivity krajiny pro rekreaci.

- l) *chránit prostupnost krajiny, zejména zelené klíny, umožňující propojení s územím hl. m. Prahy a zelené prstence okolo měst;*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V rámci zpracování ÚP Dobrovíz byl jedním z podkladů i dokument „**Zelené pásy. Vytvoření podmínek pro vznik ploch veřejně přístupné zeleně**“ (zpracovatel: U-24 s.r.o., Atelier pro urbanismus a územní plánování, 2009). Přes území obce Dobrovíz je v tomto dokumentu vymezen koridor K20 vedoucí z území obce Jeneč na sever k údolí Dobrovízského potoka a dále údolím Dobrovízského potoka napříč celým správním územím obce Dobrovíz, s pokračováním dále po toku Zákolanského potoka. V ÚP Dobrovíz je koridor K20 reflektován vymezením stávajícího lesního větrolamu v oblouku železniční trati č. 121 mezi územím obce Jeneč a údolím Dobrovízského potoka jako stabilizované plochy NL, vymezením navazující plochy krajinné zeleně (NK), dále vymezením plochy změny v krajině krajinné zeleně 113b-K a vymezením ploch krajinné zeleně (stabilizovaných i ploch změn v krajině) krajinné zeleně přírodního, resp. přírodě blízkého charakteru v rozsahu celé nivy Dobrovízského potoka. Veřejný charakter koridoru K20 je v ÚP Dobrovíz reflektován vymezením koncepčního prvku veřejné pěší a cyklistické prostupnosti označeného VP-1 podél pravého břehu Dobrovízského potoka. Ve vazbě na zastavěné území jádrového obytného sídla Dobrovíz je veřejný charakter koridoru K20 umocněn vymezením ploch veřejné zeleně (ZV).

V rámci možností území, jehož prostupnost je zásadně omezena v minulosti realizovanými záměry (výrobně-skladová zóna, Letiště Praha/Ruzyně, železnice a dálnice D6) byla doplněna cestní síť v krajině využitelná nejen pro obyvatele obce Dobrovíz, ale i širšího území v rámci pražského metropolitního regionu.

- m) *koordinovat územní rozvoj s hl. m. Prahou, která je samostatným krajem a součástí rozvojové oblasti;*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Vůči území Hlavního města Prahy bylo nutné koordinovat jen rozvoj letiště. Dle podkladů Českého Aeroholdingu, a.s. (od 1. 10. 2018 nástupnická společnost Letiště Praha a.s.) byla vymezena plocha 65a-Z, 65b-Z a 65c-Z pro **rozvoj Letiště Praha/Ruzyně** spočívající v prodloužení jeho stávající dráhy RWY 06/24 a v souvisejícím plošném zvětšení areálu letiště.

- n) *respektovat prvky přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území;*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

Podrobné vyhodnocení ochrany jednotlivých hodnot je provedeno v kap. B.2.1, vyhodnocení krajské priority (01)↑ tohoto odůvodnění ÚP.

- o) *chránit ve zvýšené míře pozitivní znaky charakteristik krajinného rázu a dotvářet krajinu s cílem zvýšení její estetické hodnoty a ekologické stability před nekoordinovanou výstavbou.*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Dobrovíz se nachází v převážně zemědělské krajině s vysokým podílem radikálně přeměněné, artificiální krajiny. Dominantní krajinářskou osou je **níva Dobrovízského potoka**, která je v ÚP chráněna, podél ní je vymezen regionální biokoridor a většinově je zařazena do ploch krajinné zeleně. ÚP chrání a stabilizuje i všechny další přírodní a přírodě blízké plochy a vylučuje jejich redukci. ÚP navrhuje doplnění dalších ploch krajinné zeleně, zejména v souvislosti s návrhem dalších prvků ÚSES a pak doprovodná stromořadí kolem cestní sítě ve volné krajině.

V rámci prostorové regulace zástavby nepřipouští ÚP výstavbu nevhodných a rušivých dominant **stanovením výškové regulace**. Prostorovou regulací jádrového obytného sídla Dobrovíz nastavuje ÚP režim postupného zředování zástavby směrem od centra k okraji tohoto sídla, čímž podporuje tradiční venkovský charakter zástavby vyznačující se jejím „utopením“ ve vzrostlé zeleni, která dominuje na větších zahradách po obvodu sídla.

(12) *ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování*

a) *zpřesnit koridory dopravy, vymezené v ZÚR;*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Na území obce Dobrovíz zasahuje jediný koridor vymezený v ZÚR SČK, a to **koridor pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 120 – úsek Jeneč – Letiště Praha/Ruzyně**. Koridor je v ÚP vymezen jako koridor 01-X.

b) *vymezit přeložky (zejména obchvaty) silnic nesledovaných v ZÚR pro potřeby zlepšení vazeb osídlení na nadřazenou silniční síť;*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

V rámci zpracování ÚP Dobrovíz bylo vyhodnoceno, že dopravní zátěž v zastavěném území obce nevyvolává potřebu jakýchkoliv přeložek silnic. Optimalizace silniční sítě na území obce byla již v minulosti provedena v souvislosti s výstavbou výrobně-skladové zóny, v rámci této investice do území byla realizována i přeložka silnice III/0073 mimo historické jádro obce (přeložka silnice III/0073).

c) *optimalizovat rozmístění železničních zastávek na regionálních tratích;*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Prostory stávajících železničních zastávek Hostouň, Dobrovíz-Amazon a Dobrovíz na železniční trati č. 121 byly v ÚP stabilizovány v rámci stabilizovaných ploch pro drážní dopravu (DZ). V rámci zpracování ÚP Dobrovíz bylo vyhodnoceno, že není potřeba řešit jejich přemístění, neboť se nachází v optimální poloze – jedna co nejbližší centru obce, druhá ve středu výrobně-skladové zóny, třetí s vazbou na sousední obec Hostouň.

d) *ověřit rozsah zastavitelných ploch v sídlech a stanovit směry jejich využití s ohledem na kapacity obsluhy dopravní a technickou infrastrukturu, na možnosti rozvoje občanského vybavení (jmenovitě veřejného vybavení), limity rozvoje území a ochranu krajiny;*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Při návrhu zastavitelných ploch byla vyhodnocena **kapacita existující infrastruktury** a navrhovaný rozvoj nové zástavby tuto kapacitu nepřekročil.

Vyhodnocení potřeby rozvoje jednotlivých funkčních složek v území (především bydlení, občanského vybavení, výroby a rekreace) je vztaženo k roku 2038 jako návrhovému horizontu nového ÚP (obvykle 15–20 let).

Zásadním limitem rozvoje nové zástavby v Dobrovízi je přitom kapacita ČOV, kterou není, s ohledem na vypouštění vyčištěných vod do Dobrovízského potoka, který je EVL, vhodné plošně rozšiřovat a ani zásadně navyšovat její kapacitu. Navrhovaný rozvoj zástavby tedy pracuje s limitem stávající kapacity ČOV Dobrovíz, navyšené v krajním případě pouze úpravami technologie čištění vedoucími ke zlepšení kvality čištění a tím dosažení větší kapacity EO při shodném nátoku splašků.

V souvislosti s možným budoucím rozvojem bydlení v obci je stabilizován a tím chráněn před jiným využitím areál bývalé základní školy (dnes využívaný pro MŠ), jejíž provoz tak může být v budoucnu obnoven, v případě zvýšení počtu obyvatel obce k hranici 1.000 obyvatel.

Významnými limity plošného rozvoje zástavby na území obce Dobrovíz jsou pak z jižní a východní strany jádrového obytného sídla Dobrovíz ochranná pásma Letiště Praha/Ruzyně, zejména ta hluková, která zásadním způsobem omezují plošný rozvoj bydlení a občanského vybavení se stanovenými hygienickými limity hladin hluku, ale také ochranná pásma

s výškovým omezením staveb. Ze západní a severní strany limituje plošný rozvoj zástavby jádrového sídla Dobrovíz údolí Dobrovízkého potoka, který je součástí EVL a podél něhož je vedena přírodní památka Zákolanský potok.

e.4) respektovat požadavky na ochranu vesnické památkové rezervace Dobrovíz;

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání existující kulturní hodnoty na území obce, a to především **Vesnickou památkovou rezervaci Dobrovíz**. Její území je zařazeno do specifické plochy s rozdílným způsobem využití – plochy smíšené obytné historického jádra (SH). Tímto je umožněno nastavení **specifické prostorové regulace** plně odkazující na režim památkové ochrany rezervace. Plošnou regulaci v rezervaci ponechává ÚP dostatečně širokou, zahrnující bydlení, občanské vybavení i drobnou řemeslnou výrobu a napomáhá tak zachování **autenticity prostředí rezervace**. V návaznosti na jižní okraj rezervace vymezuje ÚP **izolační zelený pás**, složený z ploch veřejné zeleně (ZV) a soukromých zahrad a sadů (ZS), který by měl po jeho realizaci vizuálně oddělit prostředí VPR od těsně přimknuté výrobně-skladové zóny, jejíž umístění bylo v této poloze v bezprostředním dotyku s historicky mimořádně cennou zástavbou VPR Dobrovíz, umožněno orgány státní správy v minulosti.

B.2.3. Zpřesnění specifické oblasti vymezené v PÚR a vymezení specifické oblasti krajského významu.

Obec Dobrovíz není součástí žádné specifické oblasti vymezené v PÚR ČR a zpřesněné v ZÚR SČK, ani žádné další specifické oblasti nadmístního významu vymezené v ZÚR SČK.

B.2.4. Zpřesnění ploch a koridorů vymezených v PÚR a vymezení ploch a koridorů krajského významu

Plochy a koridory dopravy

Plochy a koridory dopravy mezinárodního a republikového významu

Letecká doprava

(132) ZÚR zpřesňují rozvoj letiště Praha/Ruzyně - Letiště Václava Havla Praha (dále jen letiště Praha/Ruzyně), který se projeví částečně na území Středočeského kraje rozšířením dráhového systému (plocha pro novou paralelní dráhu RWY 06R/24L a plocha pro vzletové a přiblížovací prostory - prodloužení stávající hlavní dráhy RWY 06/24), veřejně prospěšná stavba D300.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Dle podkladů Českého Aeroholdingu, a.s. (od 1. 10. 2018 nástupnická společnost Letiště Praha a.s.) byla vymezena plocha 65a-Z, 65b-Z a 65c-Z pro **rozvoj Letiště Praha/Ruzyně** spočívající v prodloužení jeho stávající dráhy RWY 06/24 a v souvisejícím plošném zvětšení areálu letiště.

(133) ZÚR stanovují úkoly pro územní plánování:

- územní rozvoj obcí Dobrovíz, Horoměřice, Hostivice, Hostouň, Jeneč, Kněževes, Pavlov, Tuchoměřice a Unhošť dotčených rozvojem letiště Praha/Ruzyně, bude řešen tak, aby nově vymezované plochy pro bydlení včetně ploch smíšených obytných a ploch veřejného občanského vybavení (zejména pro vzdělání a výchovu, sociální a zdravotní služby) nebyly zasaženy hlukem přesahujícím hlukové limity stanovené příslušnými předpisy pro tyto plochy, vyvolaným stávajícím provozem letiště i jeho navrženým rozvojem,

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Všechny nově vymezované zastavitelné plochy a plochy přestavby bydlení a smíšené obytné jsou vymezeny vně (mimo) **ochranné pásmo hlukové – zóna B** (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), s jedinou výjimkou, kterou je plocha přestavby 16-P, jejíž severní část je převzatá ze Změny č. 1 ÚP Dobrovíz (schválená 2001) a jižní část je převzatá ze Změny č. 2 ÚP Dobrovíz (schválená 2004) a celý rozsah plochy byl tak ve změnách platného ÚPSÚ Dobrovíz vymezen již v době platnosti hlukového ochranného pásma Letiště Praha/Ruzyně, které se od té doby nezměnilo. Vzhledem k tomu, že od doby vymezení plochy 16-P v platném ÚPSÚ nedošlo k žádné změně podmínek v území, plocha je převzatá i do nového ÚP Dobrovíz. Druhou výjimkou je plocha sportu 20-Z, která je vymezena pro možné rozšíření stávajícího sportovního areálu, který celý leží v zóně B hlukového ochranného pásma Letiště Praha/Ruzyně.

- vytvářet územní podmínky pro napojení letiště na ostatní druhy dopravy, zejména železniční, především s cílem zajistit spojení s centrem hl. m. Prahy,

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP Dobrovíz zpřesňuje na území obce Dobrovíz **koridor pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 120 – úsek Jeneč – Letiště Praha/Ruzyně** vymezený v ZÚR Středočeského kraje, **který je vymezen pro napojení Letiště Praha/Ruzyně na železniční dopravu mezi Prahou a letištěm**. Koridor je v ÚP vymezen jako koridor 01-X.

- upřesnit vymezení ploch pro rozvoj letiště Praha/Ruzyně v územních plánech obcí Hostivice a Dobrovíz,

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Dle podkladů Českého Aeroholdingu, a.s. (od 1. 10. 2018 nástupnická společnost Letiště Praha a.s.) byla vymezena plocha 65a-Z, 65b-Z a 65c-Z pro **rozvoj Letiště Praha/Ruzyně** spočívající v prodloužení jeho stávající dráhy RWY 06/24 a v souvisejícím plošném zvětšení areálu letiště.

Plochy a koridory dopravy nadmístního významu

Železniční doprava

(147) *ZÚR navrhuje tyto koridory pro umístění nadmístní železniční stavby:*

a) na železniční trati č. 120 – úsek Jeneč – Letiště Praha Ruzyně jako veřejně prospěšnou stavbu D208;

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP Dobrovíz zpřesňuje na území obce Dobrovíz **koridor pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 120 – úsek Jeneč – Letiště Praha/Ruzyně** (veřejně prospěšná stavba D208) vymezený v ZÚR Středočeského kraje. Koridor je v ÚP vymezen jako koridor 01-X.

Plochy a koridory dopravy nadmístního významu – cyklistická doprava

(153) *ZÚR nenavrhuje koridory pro cyklistickou dopravu, přičemž potvrzuje koncepci zpracovaného Generelu cyklotras a cyklostezek Středočeského kraje.*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP sice s ohledem na podrobnost a obsahový standard řešení ÚP nevymezuje síť cyklotras, ale stabilizací existující a návrhem rozvoje nové cestní sítě vytváří podmínky pro naplnění všech cyklistických vazeb navrhovaných v rámci *Generelu cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje. Aktualizace 2012. (B.I.R.T. Group, 09/2014)* (dále též jen „Generel“). Stabilizací ploch stávajících silnic a existující uliční a cestní sítě ve volné krajině je garantováno převedení cyklotras Pražské kolo, Dobrovíz – Hostouň a Dobrovíz – Běloky/Hřebeč přes území obce Dobrovíz. stabilizace stávající účelové komunikace mezi Dobrovízí a Středokluky, přes sídlo Na palpostu naplňuje záměr Generelu na cyklostezku Dobrovíz – Středokluky.

(154) *ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

a) vytvářet podmínky pro budování cyklistických stezek segregovaných od automobilového provozu, a to zejména v intenzivně urbanizovaných územích.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP rozšiřuje cestní síť v krajině, čímž otevírá prostor pro vedení cyklotras po cestách primárně určených pro nemotorovou dopravu, kde motorovou dopravu tvoří výhradně jen obsluha zemědělských pozemků.

S ohledem na intenzivní pěší a cyklistické vazby mezi výrobně-skladovými zónami v Jenči a v Dobrovízi vytváří ÚP Dobrovíz podmínky pro možnou realizaci stezky pro chodce a cyklisty Jeneč – Dobrovíz, která je již reálně projekčně připravovaná. Návrhem na přímé napojení silnice III/0073 na dálnici D6 (plocha 60-Z vytváří ÚP podmínky pro možné využití stávající dočasné silnice III/0066h do budoucna čistě pro provoz chodců a cyklistů. V návaznosti pak ÚP vymezuje plochy 31a-Z, 31b-Z a 31c-Z pro napojení samostatné stezky Jeneč – Dobrovíz na stávající stezku pro chodce a cyklisty v ulici U Trati, vedenou napříč výrobně-skladovou zónou Dobrovíz.

(155) *ZÚR stanovují tyto úkoly pro územní plánování:*

a) v územních plánech obcí navrhnout nahrazení cyklotras nezávisle vedenými cyklostezkami, a to zejména v případech dálkových „cyklotras“, v území rozvojových oblastí (vč. jejich okolí) a v turisticky atraktivních územích.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

V rámci zpracování ÚP Dobrovíz bylo vyhodnoceno, že vedení cyklotrasy „Pražské kolo“, kterou lze zařadit mezi dálkové cyklotrasy důležité pro pražský metropolitní region, není nutné překládat na samostatně vedenou cyklostezku. Intenzity

dopravy na komunikacích využitých pro tuto cyklotrasu na území obce nedosahují tak vysokých hodnot, že by to odůvodňovalo tento typ investice. V současné době je tato cyklotrasa vedena takřka jen po silničních komunikacích.

Opatření pro předcházení, snížení a kompenzaci možných vlivů a životní prostředí

(191c) *Na základě opatření navržených ve VVURÚ, část A – SEA, se pro plochy a koridory vymezené 2. aktualizací ZÚR SK pod označením D001, D006, D011, D054, D204 a D300 stanovují tyto úkoly pro územní plánování:*

- v ÚP dotčených obcí upřesnit vymezení ploch dopravy (u silničních staveb včetně polohy mimoúrovňových křižovatek) s ohledem na:

- o přednostní zajištění minimalizace vlivů emisí a hlukové zátěže na kvalitu obytného prostředí; za tímto účelem v úsecích s prokázanými vlivy zajistit územní podmínky pro realizaci nezbytných ochranných opatření,*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Plocha pro rozšíření areálu Letiště Praha/Ruzyně je vymezena v bezprostřední návaznosti na stávající areál, přičemž rozšíření je navrženo v západním směru, tedy tangenciálně k obytnému území obce. Prodloužení stávající dráhy RWY 06/24 dále na západ nezhorší nijak hlukové poměry v Dobrovízi, ke zhoršení hlukových poměrů dojde prodloužením dráhy pouze ve směru osy dráhy dále na západ, takže zcela mimo stávající i navrhovanou obytnou zástavbu Dobrovíze.

- o zajištění prostupnosti území pro pěší a cyklisty a omezení negativních důsledků fragmentace krajiny, přednostně v místech křížení stávající cestní sítě;*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Areál Letiště Praha/Ruzyně je z bezpečnostních důvodů veřejnosti nepřístupný uzavřený areál. Prostupnost napříč areálem pro pěší a cyklisty nelze technicky zajistit. V souladu s plány Letiště Praha/Ruzyně stanovuje ÚP v ustanovení § D16 po vnějším obvodu uzavřeného areálu Letiště Praha/Ruzyně, v rámci ploch letecké dopravy (DL), realizovat veřejně přístupnou cestu pro pěší a cyklistický pohyb a in-line. Tím by měla být zajištěna alespoň kontinuální prostupnost po obvodu celého areálu Letiště Praha/Ruzyně pro pěší a cyklistický pohyb.

Navrhovaná železniční trať č. 120 na Letiště Praha/Ruzyně má vést přes území obce Dobrovíz v podzemním tunelu, prostupnost povrchu terénu pro pěší a cyklistický pohyb nemá být vůbec narušena.

- při umísťování nových areálů výroby, skladování nebo občanského vybavení v blízkosti ploch a koridorů vymezených v rámci 2. aktualizace ZÚR SK zohledňovat aktuální stav hlukové a imisní zátěže dotčeného území ve vztahu k riziku možného překročení platných hygienických limitů v důsledku umístění nové stavby.*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Všechny nově vymezované zastavitelné plochy a plochy přestavby bydlení a smíšené obytné jsou vymezeny vně (mimo) **ochranné pásmo hlukové – zóna B** (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), s jedinou výjimkou, kterou je plocha přestavby 16-P, jejíž severní část je převzatá ze Změny č. 1 ÚP Dobrovíz (schválená 2001) a jižní část je převzatá ze Změny č. 2 ÚP Dobrovíz (schválená 2004) a celý rozsah plochy byl tak ve změnách platného ÚPSÚ Dobrovíz vymezen již v době platnosti hlukového ochranného pásma Letiště Praha/Ruzyně, které se od té doby nezměnilo. Vzhledem k tomu, že od doby vymezení plochy 16-P v platném ÚPSÚ nedošlo k žádné změně podmínek v území, plocha je převzatá i do nového ÚP Dobrovíz. Druhou výjimkou je plocha sportu 20-Z, která je vymezena pro možné rozšíření stávajícího sportovního areálu, který celý leží v zóně B hlukového ochranného pásma Letiště Praha/Ruzyně.

Plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES

Na území obce Dobrovíz se nacházejí následující prvky regionálního ÚSES: regionální biocentrum RC1844 Hostouň a regionální biokoridory RK1141 Hostouň – RK 1140, RK1142 Břevská Rákosina – Hostouň a RK6009 Dolanský Háj – Kalingrův mlýn. Všechny prvky ÚSES vymezené v ZÚR jsou v ÚP Dobrovíz zpřesněny dle místních podmínek a při dodržení parametrů dle platných oborových předpisů a metodik.

(194) *ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v území:*

- a) respektovat plochy a koridory pro biocentra a biokoridory ÚSES na regionální a nadregionální úrovni jako nezastavitelné s využitím pro zvýšení biodiverzity a ekologické stability krajiny*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Všechny výše uvedené prvky regionálního ÚSES dle ZÚR SČK jsou v ÚP Dobrovíz vymezeny dle oborových podkladů. Plochy uvnitř ploch skladebných prvků ÚSES jsou (s výjimkou například dílčích úseků pozemních komunikací křížících ÚSES) vymezeny zásadně jako plochy krajinné zeleně (NK) nebo jako plochy lesní (NL) nebo jako

vodní plochy a toky (W). Ve všech těchto plochách je nastaven režim upřednostňující zachování přírodního charakteru ploch. Regulace vztažená na prvky ÚSES, které jsou vymezené jakožto překryvná vrstva, navíc pravidlo využití těchto ploch ještě dále zpřísňuje ve smyslu zachování či dosažení (v případě ploch změn v krajině) přírodního charakteru ploch.

- b) stavby dopravní a technické infrastruktury v plochách a koridorech pro biocentra a biokoridory ÚSES připouštět v nezbytných případech za podmínky, že nedojde k významnému snížení schopnosti ekosystému odolávat znečištění, erozi či jiné fyzikální nebo chemické zátěži prostředí, a zároveň nedojde k podstatnému snížení schopnosti bez dalších opatření plnit stabilizující funkce v krajině;*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP nezasahuje do vymezených prvků regionálního ÚSES žádnými zásadními záměry dopravní nebo technické infrastruktury. Stabilizována jsou existující křižení, přičemž zastavitelnou plochou veřejného prostranství 42-Z je pouze doplněno propojení obce Dobrovíz se sousední obcí Hostouň, a to lávkou přes Dobrovízský potok.

- c) při plánování a realizaci biocenter a biokoridorů ÚSES vycházet z požadavků stanovených specifickými oborovými dokumentacemi.*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Při vymezování skladebných prvků ÚSES v rámci ÚP byla zohledněna a plně respektována veškerá metodická doporučení a speciální oborové dokumenty zejména Ministerstva životního prostředí ČR a Ministerstva pro místní rozvoj ČR týkající se plánování a projektování ÚSES na všech úrovních.

(195) 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;*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje a zpřesňuje na území obce Dobrovíz všechny výše uvedené prvky regionálního ÚSES v parametrech zajišťujících jejich plnou funkčnost. Všechny prvky regionálního ÚSES jsou vymezeny jako překryvná vrstva dále zpřísňující režim využití ploch lesa a krajinné zeleně, což jsou plochy vymezené pod překryvnými vrstvami prvků ÚSES.

B.2.5. Upřesnění územních podmínek koncepce ochrany a rozvoje přírodních, kulturních a civilizačních hodnot území

Přírodní hodnoty území kraje

Na území obce Dobrovíz se nachází následující přírodní hodnoty vymezené v ustanovení (197) ZÚR SČK:

- Evropsky významná lokalita CZ0213016 Zákolanský potok;
- přírodní památka Zákolanský potok;
- skladebné prvky ÚSES.

(198) ZÚR stanovují tyto zásady pro zajištění ochrany území s přírodními hodnotami a možného rozvoje těchto území:

- a) respektovat ochranu výše uvedených přírodních hodnot;*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Všechny tři vyjmenované přírodní hodnoty se vztahují k tomu samému přírodnímu prvku, a to **Dobrovízskému potoku a jeho nivě**. V této nivě ÚP Dobrovíz vymezuje regionální biokoridor RK 1141 a zároveň celou nivu zařazuje do ploch krajinné zeleně (NK). Podmínky využití těchto ploch jsou v rámci prvků ÚSES dále zpřísňeny. V nivě není navržena nová zástavba, jsou v ní pouze stabilizovány existující cesty křížící potok a je v ní doplněno jedno nové křižení (plocha 45-Z) propojující obec Dobrovíz a obec Hostouň. Ostatní prvky ÚSES na území obce jsou řešeny stejným způsobem, jak je popsáno u koridoru RK 1141.

- b) chránit a podporovat plnění krajinných funkcí souvisejících s přírodními hodnotami (ochrana biodiverzity a pozitivních charakteristik krajinného rázu, ekostabilizační a retenční funkce, trvale udržitelné využívání vodních zdrojů, ochrana nerostného bohatství, apod.);*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje nové zastavitelné plochy pouze velmi uměřeně a těsně navazující na existující zastavěné území obce. ÚP důsledně stabilizuje všechny stávající plochy přírodní nebo přírodě blízké krajinné zeleně a lesů a všechny vodní plochy a toky, tedy všechny ekologicky vysoce stabilní plochy na území obce. ÚP navrhuje podstatné zvýšení rozlohy ploch krajinné zeleně (NK) i ploch lesa, převážně v souvislosti s vymezením ÚSES. ÚP dále navrhuje obnovu několika zaniklých historických cest v krajině, včetně doprovodných stromořadí, s nezanedbatelnou ekostabilizační a retenční funkcí a také s pozitivním vlivem na krajinný ráz jinak neatraktivní převážně zemědělsky obhospodařované krajiny.

- d) při rozvoji sídel a návrhu nových dopravních staveb v krajinářsky hodnotných územích zabezpečit ochranu krajinného rázu;*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Rozvoj zástavby je v ÚP Dobrovíz navrhován výhradně uvnitř zastavěného území jádrového obytného sídla Dobrovíz nebo v bezprostřední vazbě na něj, po jeho obvodu. ÚP důsledně ctí a chrání koncentrické a urbanisticky kompaktní a soudržné uspořádání zástavby jádrového obytného sídla Dobrovíz, přičemž nepřipouští žádný plošně rozsáhlý rozvoj zástavby mimo zastavěné území, a tedy dekoncentraci zástavby do volné krajiny. Prostorová regulace ploch jádrového obytného sídla Dobrovíz je nastavena tak, že výška a hustota zástavby se snižují směrem od historického jádra obce Dobrovíz k okrajům sídla, tak aby byl vytvořen plynulý přechod zástavby z jádra sídla do volné krajiny.

Dopravní záměry navrhované v ÚP Dobrovíz (rozšíření areálu Letiště Praha/Ruzyně a železniční trať na letiště) nesníží v případě jejich realizace podstatně hodnotu krajinného rázu obce a celého širšího území, jsou navrženy v území bezprostředně navazujícím na stávající areál Letiště Praha/Ruzyně, které je již dne silně fragmentováno kumulací dopravních staveb (areál letiště, dálnice D6, dálnice D7, železnice Praha – Kladno, Hostivice – Podlešín, logistické a skladové areály ad.). Železniční trať je navíc navržena v tunelu a nebude mít na krajinný ráz obce žádný vliv.

- e) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umísťovat v souladu s ochranou krajinného rázu. Při umísťování ostatních staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu tento vliv hodnotit studii krajinného rázu a negativní dopady eliminovat;*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP nepřipouští na území obce umísťování žádných výškových staveb. Možnost umístění větrných elektráren je omezena pouze na nižší typy konstrukcí.

- f) vedení nových dopravních staveb ve volné krajině navrhovat přednostně mimo zvláště chráněná území, lokality soustavy NATURA 2000, mokřadní ekosystémy a v případě střetu posoudit vliv navrhovaných staveb a přijmout náležitá kompenzační a eliminační opatření;*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Jediné dva významné dopravní záměry – rozšíření areálu Letiště Praha/Ruzyně a nová železnice na Letiště Praha/Ruzyně – vymezuje ÚP Dobrovíz v jižní části svého území a nezasahují tak do vyjmenovaných přírodně hodnotných prvků.

- j) při vytváření lokální úrovně ÚSES respektovat ochranu a šetrné využití přírodních zdrojů;*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Vymezení lokálního ÚSES v ÚP Dobrovíz respektuje a neomezuje přírodní zdroje na území obce. ÚSES ovlivňuje využívání zemědělských půd na území obce. V zásadě je ovšem veden vždy podél stávajících či navrhovaných komunikací, sám o sobě tak nezvyšuje fragmentaci zemědělských lánů. Doplnění cestní sítě a souvisejících zelených pásů, popř. stromořadí naopak napomáhá udržitelnosti zemědělské produkce v obci, neboť zvyšuje ekologickou stabilitu území.

- k) při řešení změn využití území a upřesňování tras liniových staveb minimalizovat vlivy na území přírodních hodnot. Optimální řešení ověřovat v rámci zpracování podrobné dokumentace a posuzované z hlediska vlivu na životní prostředí (EIA);*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Jediné dva významné dopravní záměry – rozšíření areálu Letiště Praha/Ruzyně a nová železnice na Letiště Praha/Ruzyně – vymezuje ÚP Dobrovíz v jižní části svého území a nezasahují tak do vyjmenovaných přírodně hodnotných prvků.

l) řešit střety dopravní a technické infrastruktury s územním systémem ekologické stability;

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Jediné dva významné dopravní záměry – rozšíření areálu Letiště Praha/Ruzyně a nová železnice na Letiště Praha/Ruzyně – nejsou ve střetu s žádným prvkem ÚSES.

m) chránit říční nivy; zabránit je třeba vodohospodářským úpravám regulujícím vodní toky, odvodňování a zastavování údolních niv a likvidaci přírodě blízkých společenstev (slepá ramena, mokřady, lužní lesy, břehové porosty, louky).

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Hlavní krajinářskou kompoziční osu na území obce – nivu Dobrovízského potoka – ÚP řadí do ploch přírodních, čímž zamezuje výstavbě v nivě. Touto nivou je veden i regionální biokoridor, na který se vážou další zpřílišující podmínky pro využití území, které důsledně chrání vodní tok, břehové porosty i velkou část plochy nivy před změnami, které by jakkoli mohli narušit vodní režim Dobrovízského potoka.

Kulturní hodnoty území kraje

Na území obce Dobrovíz se nachází kulturní hodnota území kraje vymezená v ustanovení (199) písm. e) ZÚR SČK: **Vesnická památková rezervace Dobrovíz.**

(201) ZÚR stanovují tyto zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách v souvislosti s ochranou a rozvojem kulturních hodnot

a) při realizaci rozvojových záměrů v širším okolí památkově chráněných území a objektů respektovat kulturně historické hodnoty (tj. především hodnoty urbanistické a architektonické) a zvažovat možné střety s pozitivními znaky charakteristik krajinného rázu;

b) stanovit podmínky pro využití kulturních hodnot pro cestovní ruch, s tím, že budou prosazovány trvale udržitelné formy cestovního ruchu a doprovodných služeb.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP zařazuje území **Vesnické památkové rezervace Dobrovíz** do specifické plochy s rozdílným způsobem využití – plochy smíšené obytné historického jádra (SH). Tímto je umožněno nastavení **specifické prostorové regulace** plně odkazující na režim památkové ochrany rezervace. Plošnou regulaci v rezervaci ponechává ÚP dostatečně širokou, zahrnující bydlení, občanské vybavení i drobnou řemeslnou výrobu a napomáhá tak zachování **autenticity prostředí rezervace**. V návaznosti na jižní okraj rezervace vymezuje ÚP **izolační zelený pás**, složený z ploch veřejné zeleně (ZV) a soukromých zahrad a sadů (ZS), který by měl po jeho realizaci vizuálně oddělit prostředí VPR od těsně přimknuté výrobně-skladové zóny, jejíž umístění bylo v této poloze v bezprostředním dotyku s historicky mimořádně cennou zástavbou VPR Dobrovíz, umožněno orgány státní správy v minulosti.

Civilizační hodnoty území kraje

Z civilizačních hodnot území kraje vymezených v ustanovení (202) ZÚR SČK se na území obce Dobrovíz nachází pouze Letiště Praha/Ruzyně. Řešení ÚP Dobrovíz areál letiště respektuje a zařazuje jej do stabilizovaných ploch dopravy letecké (DL). Zároveň k tomu vymezuje plochy 65a-Z, 65b-Z a 65c-Z pro záměr na rozvoj areálu letiště spočívající v prodloužení stávající dráhy RWY 06/24.

B.2.6. Vymezení cílových charakteristik krajiny

(206) ZÚR stanovují tyto základní zásady péče o krajinu při plánování změn v území a rozhodování o nich:

a) chránit a rozvíjet základní atributy stability, funkčnosti a vzhledu krajiny, zejména strukturu krajinných prvků charakteristickou pro jednotlivé krajinné typy a pozitivní charakteristiky krajinného rázu;

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Dobrovíz se nachází v převážně zemědělské krajině s vysokým podílem radikálně přeměněné, artificální krajiny. Dominantní krajinářskou osou je **niva Dobrovízského potoka**, která je v ÚP chráněna, podél ní je vymezen regionální biokoridor a většinově je zařazena do ploch krajinné zeleně. ÚP chrání a stabilizuje i všechny další přírodní a přírodě blízké plochy a vylučuje jejich redukci. ÚP navrhuje doplnění dalších ploch krajinné zeleně, zejména v souvislosti s návrhem dalších prvků ÚSES a pak doprovodná stromořadí kolem cestní sítě ve volné krajině.

V rámci prostorové regulace sídla se nepřipouští výstavba nevhodných a rušivých dominant stanovením výškové regulace. Prostorovou regulací se nastavuje režim postupného zředování zástavby směrem od centra jádrového

obytného sídla k jeho okraji, čímž se podporuje tradiční venkovský charakter zástavby vyznačující se jejím „utopením“ ve vzrostlé zeleni velkých zahrad po obvodu sídla.

b) rozvíjet retenční schopnost krajiny;

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. K zvýšení **retenční schopnosti krajiny** připívá ÚP primárně vymezením prvků ÚSES, rozšířením sítě polních cest s doprovodnými stromořadími a obecnou regulací umožňující ve vyjmenovaných případech přeměnu zemědělských ploch na ekologicky stabilnější porosty.

c) respektovat výjimečné části krajiny chráněné dle příslušných zákonů a podmínky jejich ochrany;

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Na území obce Dobrovíz se nachází Přírodní památka Zákolanský potok a Evropsky významná lokalita CZ0213016 **Zákolanský potok**, která je lokalitou pro ochranu **raka kamenáče** (*Austropotamobius torrentium*). Rak kamenáč patří mezi druhy citlivé na znečištění vody, negativně na něj mohou působit i změny v užívání krajiny s dopadem na hydrologické poměry.

Řešení navržené v ÚP Dobrovíz **nevvolává žádné změny hydrologických poměrů** v Dobrovízském potoce. Kapacita nově navržených zastavitelných ploch pro bydlení odpovídá takovému nárůstu počtu obyvatel, který nepřesahuje kapacitu stávající ČOV. Stávající výrobně-skladová zóna není návrhem ÚP Dobrovíz dále rozšiřována.

d) preferovat využití rezerv v zastavěném území sídel, zejména proluk a přestavbových území před vymezováním zastavěných ploch ve volné krajině;

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Území obce Dobrovíz bylo v rámci zpracování ÚP důkladně prozkoumáno a nebyly v něm nalezeny opuštěné areály a plochy brownfields. Obec se nachází v suburbanizačním zázemí Prahy a jako taková je atraktivní pro umísťování prakticky jakýchkoliv aktivit. Je tak pochopitelné, že stavby na jejím území jsou v zásadě všechny využívány. Pro rozvoj zástavby byly přednostně využity disponibilní plochy proluk v zastavěném území vhodné pro rozvoj příslušných funkcí (vymezené jako plochy přestavby P). Predikované rozvojové potřeby obce v návrhovém období ÚP však není možné uspokojit výhradně rozvojem v rozsahu proluk v zastavěném území, jejich množství je totiž velmi malé a nepokrývá například ani polovinu predikované potřeby ploch pro nové byty. Bylo tedy nutné přistoupit k vymezení zastavitelných ploch mimo zastavěné území. Zastavitelné plochy pro zástavbu jsou ale ve všech případech vymezeny v bezprostřední vazbě na zastavěné území a přednostně vyplňují nedokončené urbanistické proluky na okraji stávající zástavby (typicky plochy 07-Z, 12-Z, 13-Z, 14-Z).

e) cestovní ruch rozvíjet ve formách příznivých pro udržitelný rozvoj, nepřipouštět rozšiřování a intenzifikaci chatových lokalit;

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP v rámci možností zvyšuje atraktivitu území obce, především návrhem na rozšíření sítě polních cest. Chatové osady se na území obce nenacházejí a nejsou ani nově navrhovány. Možnost výstavby rekreačních objektů je stanovena tak, aby jejich pozemek splňoval náležitosti stavebního pozemku pro rodinný dům.

f) respektovat cenné architektonické a urbanistické znaky sídel a doplňovat je hmotově a tvarově vhodnými stavbami;

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Regulace zástavby v ÚP vychází z identifikovaných architektonických a urbanistických znaků jádrového sídla Dobrovíz. Na území vesnické památkové rezervace je vymezena speciální plocha, jejíž prostorová regulace plně odkazuje na podmínky ochrany památkové péče. V rámci prostorové regulace sídla se nepřipouští výstavba nevhodných a rušivých dominant stanovením výškové regulace. Prostorovou regulací se nastavuje režim postupného zředování zástavby směrem od centra sídla k jeho okraji, čímž se podporuje tradiční venkovský charakter zástavby vyznačující se jejím „utopením“ ve vzrostlé zeleni.

g) výškové stavby (větrné elektrárny apod.) umísťovat v souladu s požadavky na ochranu krajinného rázu;

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP prostřednictvím stanovení maximální výšky zástavby vylučuje na území obce Dobrovíz umístění nevhodných výškových dominant. Režim větrných elektráren je ošetřen ve speciálním ustanovení § D41 vytěsňující tyto stavby z historického jádra obce a omezujícího jejich výšku.

- h) při umisťování staveb a zařízení, které mohou díky svým plošným parametrům narušit pozitivní charakteristiky krajinného rázu vyhodnotit jejich možný vliv na krajinný ráz a negativní dopady eliminovat.*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP vychází z reálného stavu území. V minulosti byly na území obce, v těsném sousedství s VPR Dobrovíz, povoleny **rozsáhlé halové objekty pro výrobu a skladování**. Tuto skutečnost nelze územním plánem eliminovat. Je stanoveno pravidlo připouštějící přeměnu ploch v okolí výrobně-skladové zóny na vzrostlou zeleň, která by mohla halové objekty v krajině částečně zakrýt. Mezi VPR a výrobně-skladovou zónou je vymezen zelený pás, který by měl alespoň částečně rezervaci od VPR opticky i mentálně izolovat.

(207) ZÚR stanovují pro územní plánování:

- a) upřesnit vymezení a zásady péče o krajinu pro jednotlivé krajinné typy v územních plánech na základě podrobnějších informací dostupných na této úrovni řešení dotčeného správního území.*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ZÚR SČK zahrnují správní území obce Dobrovíz do krajiny sídelní. Vyhodnocení naplnění z toho plynoucích požadavků je provedeno v následujícím odstavci.

(208) ZÚR vymezují krajinu sídelní v územích odpovídajících těmto charakteristikám:

- a) větší rozsah zastavěného území, vysoká hustota obyvatel a soustředění ekonomických aktivit;*
- b) nejvíce proměněný krajinný typ;*
- c) lze rozlišit podtypy krajiny sídelní dle umístění:*
 - c.1) kontaktní území hl. m. Prahy a velkých měst Kladna a Mladé Boleslavi;*

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

- a) vytvářet kvalitní obytný standard sídelní krajiny;*
- b) změny využití území nesmí snižovat obytný standard krajiny sídelní a likvidovat či znehodnocovat její existující krajinářské a kulturně historické hodnoty.*

ÚP požadavky splňuje. ÚP vychází z dosavadního charakteru převážně zemědělské krajiny v kombinaci s radikálně přeměněnou, uměle vytvořenou krajinou, ve které se Dobrovíz nachází. ÚP vybranými opatřeními směřuje ke **zvýšení ekologické stability** zemědělské krajiny, především vymezením prvků ÚSES, stabilizací existujících enkláv přírodních a přírodě blízkých ploch, popř. umožněním konverze zemědělských ploch na plochy s vyšší ekologickou stabilitou. Pro částečné zlepšení obrazu výrobně-skladové zóny v krajině je umožněna možnost výsadby **vizuálně oddělující vzrostlé zeleně** okolo zóny. ÚP návrhem nových krajinných ploch a novými cestami v krajině zvyšuje estetické vlastnosti krajiny v okolí obce.

Dominantní krajinnou osou je **niva Dobrovízského potoka**, která je v ÚP chráněna, podél ní je vymezen regionální biokoridor a většinově je zařazena do ploch krajinné zeleně. ÚP plochy chrání a stabilizuje i všechny další přírodní a přírodě blízké plochy a vylučuje jejich redukci. ÚP navrhuje doplnění dalších ploch krajinné zeleně, zejména v souvislosti s návrhem dalších prvků ÚSES a pak doprovodná stromořadí kolem cest ve volné krajině.

Koridorové vazby v krajině

(224) ZÚR naznačují (kromě biokoridorů, tzn. prvků ÚSES; viz jiné kapitoly) koridorové vazby v krajině v územích odpovídajícím těmto charakteristikám:

- b) polyfunkční a veřejný charakter koridoru.*

(225) ZÚR stanovují tyto zásady pro činnost v území a rozhodování o změnách v území:

- a) zajištění zejména přírodních, ekologických, vodohospodářských a rekreačních vazeb správního území hl. m. Prahy a jeho zázemí;*
- b) koridory jsou v návrhu ZÚR vyznačeny jejich osou – osa by měla být promítnuta v ÚPD dotčených obcí do pásu, vyjádřeného plochou s rozdílným způsobem využití typu – plochy smíšené v nezastavěném území. Pokud osu představuje vodoteč, měla by být dle možnosti v těžišti pásu. Minimální šířka pásu by kromě odůvodněných případů neměla klesnout pod 100 m.*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Přes území obce Dobrovíz je veden koridor K20 z území obce Jeneč na sever k údolí Dobrovízského potoka a dále údolím Dobrovízského potoka napříč celým správním územím obce Dobrovíz,

s pokračováním dále po toku Zákolanského potoka. V ÚP Dobrovíz je koridor K20 reflektován vymezením stávajícího lesního větrolamu v oblouku železniční trati č. 121 mezi územím obce Jeneč a údolím Dobrovízkého potoka jako stabilizované plochy NL, vymezením navazující plochy krajinné zeleně (NK), dále vymezením plochy změny v krajině krajinné zeleně 113b-K a vymezením ploch krajinné zeleně (stabilizovaných i ploch změn v krajině) krajinné zeleně přírodního, resp. přírodě blízkého charakteru v rozsahu celé nivy Dobrovízkého potoka. Veřejný charakter koridoru K20 je v ÚP Dobrovíz reflektován vymezením koncepčního prvku veřejné pěší a cyklistického prostupnosti označeného VP-1 podél pravého břehu Dobrovízkého potoka. Ve vazbě na zastavěné území jádrového obytného sídla Dobrovíz je veřejný charakter koridoru K20 umocněn vymezením ploch veřejné zeleně (ZV).

B.2.7. Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a asanačních území nadmístního významu, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

ZÚR SČK ve znění Aktualizace č. 1 a č. 2 vymezují na území obce Dobrovíz následující veřejně prospěšné stavby a opatření (uvedeno tučným písmem). Ke každé z veřejně prospěšných staveb, resp. ke každému veřejně prospěšnému opatření je uvedeno vyhodnocení plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

D208 – Koridor železniční tratě č. 120: úsek Jeneč – Letiště Praha Ruzyně: Vymezen koridor VPS VD.k01.

D300 – Plocha rozvoje Letiště Praha/Ruzyně: Vymezena VPS VD15.

RC1844 – regionální biocentrum Hostouň. RC1844 je na území obce Dobrovíz v téměř celém svém rozsahu funkční, vymezena pouze jedna plocha VPO VU05 pro zajištění rozsahu RC1844 v parametrech dle oborových předpisů a metodik.

RK1141 – regionální biokoridor Hostouň – RK 1140. RK1141 je na území obce Dobrovíz jen částečně funkční. Pro dosažení úplné funkčnosti RK1141 v parametrech dle oborových předpisů a metodik jsou v ÚP Dobrovíz vymezeny plochy VPO VU12, VU13, VU14 (LBC vložené do RBK), VU15, VU16, VU17, VU18.

RK1142 – regionální biokoridor Břevská Rákosina – Hostouň. RK1142 je na území obce Dobrovíz jen částečně funkční. Pro dosažení úplné funkčnosti RK1142 v parametrech dle oborových předpisů a metodik jsou v ÚP Dobrovíz vymezeny plochy VPO VU02, VU03, VU04.

RK6009 – regionální biokoridor Dolanský Háj – Kalingrův mlýn. RK6009 je na území obce Dobrovíz jen částečně funkční. Pro dosažení úplné funkčnosti RK6009 v parametrech dle oborových předpisů a metodik jsou v ÚP Dobrovíz vymezeny plochy VPO VU19, VU20.

B.3. Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování (dle § 18 a § 19 Stavebního zákona), zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

B.3.1. Vyhodnocení souladu s cíli územního plánování stanovenými v § 18 Stavebního zákona

Ze Stavebního zákona vyplývají následující cíle územního plánování (*uvedeny vždy kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu ÚP Dobrovíz s každým jednotlivým cílem územního plánování je uveden vždy pod každým cílem:

(1) Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Obec Dobrovíz před vydáním tohoto ÚP disponovala **Územním plánem sídelního útvaru Dobrovíz** z roku 1996 a třemi změnami ÚPSÚ Dobrovíz (2001, 2004, 2006). Tato územně plánovací dokumentace v rámci pořizovaných změn postupně ztrácela přehlednost a vzhledem k přijetí nového Stavebního zákona účinného od 1. 1. 2007 přestala tato dokumentace odpovídat aktuálním legislativním požadavkům. Pokud by obec do konce roku 2022 nevydala nový územní plán, původní ÚPSÚ by přestal platit.

V rámci zpracování ÚP byly vyvažovány všechny tři pilíře udržitelného rozvoje. Podmínky na území obce jsou dány její polohou v zázemí Prahy. Území obce je tak atraktivní jak pro investory do průmyslových realit, tak investory do rezidenčních realit. Zároveň je využití území obce velmi silně **omezeno ochrannými pásmy Letiště Praha/Ruzyně**.

V danou chvíli tak jsou možnosti dalšího rozvoje obce, ať už jeho výrobně-skladové zóny (omezení ochrannými pásmy letiště s výškovým omezením staveb) či jeho obytného sídla (omezení ochrannými hlukovými pásmy letiště), minimální.

Z tohoto rámce vychází řešení ÚP Dobrovíz. Stávající plochy ekonomických aktivit jsou na území obce silně nadstandardní, počet zaměstnanců ve výrobně-skladové zóně **několikanásobně přesahuje počet obyvatel obce**. Význam předmětné výrobně-skladové zóny zjevně přesahuje měřítko samotné obce a ta se tak váže spíše na dopravní systémy obsluhující Prahu. Existující výrobně-skladová zóna byla v ÚP respektována, nicméně nebyla shledána aktuální potřeba tuto zónu jakkoliv dále rozšiřovat.

Pozornost při návrhu ÚP Dobrovíz byla kladena na nalezení možnosti rozvoje bydlení. Jelikož je východní a jižní část jádrového obytného sídla omezena hlukovým ochranným pásmem letiště, největší zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení byly vymezeny na severním okraji sídla. Tyto plochy byly vymezeny ještě v přijatelné docházkové vzdálenosti do centra obce. Optimálnější lokality na východě a jihu jádrového sídla obce byly zařazeny do **územních rezerv**, s výhledem na aktualizaci hranic hlukových ochranných pásem letiště. Tímto způsobem byla vyřešena vysoká poptávka po plochách pro bydlení v omezených podmínkách samotné obce.

V rámci návrhu rozvoje území obce byla absolutně respektována hlavní přírodní hodnota na území obce, a to **niva Dobrovízského potoka**. V ní se nachází Evropsky významná lokalita Zákolanský potok a také Přírodní památka Zákolanský potok. Tato hlavní a určující krajinářská kompoziční osa obce byla ochráněna před zástavbou a dalšími změnami území, které by její hodnotu mohly narušit.

Na celém území obce byla vymezena spojitá soustava prvků ÚSES a bylo navrženo doplnění cestní sítě včetně doprovodné liniové zeleně – stromořadí. Vedle hospodářské funkce zemědělské krajiny tak byla posílena i její funkce ekologická, estetická a rekreační.

Byl udržen odstup zástavby obce od sousední obce Hostouň, čímž byla ochráněna jak zemědělská půda, tak bylo zabráněno nežádoucí fragmentaci volné krajiny.

(2) Územní plánování zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území soustavným a komplexním řešením účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území. Za tím účelem sleduje společenský a hospodářský potenciál rozvoje.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Plošná regulace území obce byla provedena komplexně, při zvážení všech vzájemných vztahů mezi funkcemi vyskytujícími se v obci, popř. funkcemi, které se mohou v budoucnu na území obce rozvinout. V regulativech ploch byla vyváжена dostatečná **funkční flexibilita** umožňující přiměřeně rozmanité možnosti aktivit v jednotlivých plochách, zároveň byla **eliminována rizika vzniku možných střetů** jednotlivých funkcí v plochách i mezi plochami navzájem. Pečlivě byly vybalancovány podmínky hraničních funkcí, jako např. nerušící výroba či občanské vybavení v plochách pro bydlení apod. Existující střety byly eliminovány, např. návrhem zeleného pásu mezi výrobně-skladovou zónou a těsně přiléhající zástavbou rodinných domů.

Účelnosti navrženého řešení bylo dosaženo podrobným **vyhodnocením potenciálu rozvoje** v rámci zastavěného území a až následně návrhem nových zastavitelných ploch. Rozsah a kapacita nově vymezovaných zastavitelných ploch odpovídají reálné předpokládané potřebě v návrhovém období územního plánu, která se odvíjí především od potřeby nových rozvojových ploch pro bydlení s ohledem na predikovanou potřebu výstavby nových bytů a zároveň odpovídá kapacitám veřejné infrastruktury.

Všechny zastavitelné plochy jsou vymezovány v přímé návaznosti na stávající uliční síť a síť technické infrastruktury, a je dbáno na zajištění pěší dostupnosti občanského vybavení a veřejných prostranství ze všech ploch bydlení, a to stabilizací existujících ploch občanského vybavení a veřejných prostranství a vymezením ploch nových.

Potřebného souladu veřejných a soukromých zájmů je dosaženo návrhem rozvoje veřejné infrastruktury kapacitně a kvalitativně odpovídající nárokům na rozvoj zástavby především pro bydlení.

(3) Orgány územního plánování postupem podle tohoto zákona koordinují veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizují ochranu veřejných zájmů vyplývajících z tohoto zákona a zvláštních právních předpisů.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V rámci zpracování návrhu ÚP byly prověřovány **všechny známé záměry na změny v území** a výstavbu soukromých fyzických i právnických osob i záměry obce Dobrovíz a v návrhu územního plánu byly koordinovány, zejména pak s ohledem a při respektování veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů a požadavků na ochranu veřejných zájmů vyplývajících z konkrétních požadavků uplatněných dotčenými orgány státní správy. Při zpracování návrhu ÚP se respektovalo **schválené zadání ÚP** zahrnující požadavky dotčených orgánů

uplatněné v rámci projednání návrhu zadání ÚP Dobrovíz, vybraná témata (především řešení ÚSES, rozvoj letiště) byla v rámci zpracování ÚP individuálně s dotčenými orgány diskutována. Další koordinace soukromých a veřejných zájmů je předmětem procesu projednání návrhu územního plánu, procesu společného jednání a veřejného projednání.

(4) Územní plánování ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní, kulturní a civilizační hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Přitom chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to určuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné plochy se vymezují s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP chrání a rozvíjí identifikované přírodní hodnoty v území – respektuje a chrání všechny přírodní hodnoty dané platnou legislativou. V případě obce Dobrovíz jde zejména o nivu Dobrovízského potoka, kde se nalézá Přírodní památka Zákolanský potok a Evropsky významná lokalita CZ0213016 **Zákolanský potok**, která je lokalitou pro ochranu **raka kamenáče** (*Austropotamobius torrentium*). Rak kamenáč patří mezi druhy citlivé na znečištění vody, negativně na něj mohou působit i změny v užívání krajiny s dopadem na hydrologické poměry. Řešení navržené v ÚP Dobrovíz **nevyvolává žádné změny hydrologických poměrů** v Dobrovízském potoce. Kapacita nově navržených zastavitelných ploch pro bydlení odpovídá takovému nárůstu počtu obyvatel, který nepřesahuje kapacitu stávající ČOV. Stávající výrobně-skladová zóna není návrhem ÚP Dobrovíz dále rozšiřována.

Mezi další významné přírodní hodnoty obce nacházející se na území obce patří **kvalitní zemědělské půdy** včetně půd nejvyšší třídy ochrany. **Zábor zemědělských půd je minimalizován** pouze na citlivě vybrané rozvojové plochy pro bydlení, **těsně se přimykající k okraji zástavby** jádrového obytného sídla Dobrovíz. Stanovením maximální velikosti stavebního pozemku je zajištěno efektivní využití zabírané půdy. některým záborům zemědělské půdy se přirozeně nelze vyhnout, jedná se ovšem o záměry (rozšíření Letiště Praha/Ruzyně, železnice Praha – letiště), které jsou do ÚP Dobrovíz přebírány z nadřazené ÚPD, ze ZÚR Středočeského kraje, s nimiž musí být ÚP Dobrovíz v souladu.

Všechny přírodní a přírodě blízké plochy včetně ploch lesa jsou v ÚP stabilizovány, s ohledem na velmi malý podíl ploch přírodního charakteru z celkové rozlohy obce není připuštěno jakékoli jejich zmenšování. Naopak je v ÚP navrženo zvýšení podílu přírodních a přírodě blízkých ploch, zejména vymezením ÚSES a doplněním cestní sítě s doprovodnou linií zelení stromořadí podél cest.

ÚP chrání existující kulturní hodnoty na území obce, a to především **Vesnickou památkovou rezervaci Dobrovíz**. Její území je zařazeno do specifické plochy s rozdílným způsobem využití – plochy smíšené obytné historického jádra (SH). Tímto je umožněno nastavení **specifické prostorové regulace** plně odkazující na režim památkové ochrany rezervace. Plošnou regulaci v rezervaci ponechává ÚP dostatečně širokou, zahrnující bydlení, občanské vybavení i drobnou řemeslnou výrobu a napomáhá tak zachování **autenticity prostředí rezervace**. V návaznosti na jižní okraj rezervace vymezuje ÚP **izolační zelený pás**, složený z ploch veřejné zeleně (ZV) a soukromých zahrad a sadů (ZS), který by měl po jeho realizaci vizuálně oddělit prostředí VPR od těsně přimknuté výrobně-skladové zóny, jejíž umístění bylo v této poloze v bezprostředním dotyku s historicky mimořádně cennou zástavbou VPR Dobrovíz, umožněno orgány státní správy v minulosti.

ÚP chrání a rozvíjí všechny civilizační hodnoty v území, konkrétně jde o **areál bývalé základní školy (dnes MŠ) a sportovní areál**. Sportovní areál ÚP navrhuje k mírnému rozšíření umožňující jeho další rozvoj. Je zajištěna ochrana veřejných prostranství, rozvíjena je cestní síť v krajině, vymezením zastavitelných ploch v těsné návaznosti na existující sídlo je zajištěno využití existujících systémů technické infrastruktury. Dle podkladů Českého Aeroholdingu, a.s. (od 1. 10. 2018 nástupnická společnost Letiště Praha a.s.) byla vymezena plocha pro **rozvoj Letiště Praha/Ruzyně** spočívající v prodloužení jeho stávající dráhy RWY 06/24.

V rámci ochrany 3 výše popsaných okruhů hodnot řeší ÚP Dobrovíz **požadavky na vymezení zastavitelných ploch**. Ty jsou určeny především pro bydlení. Možnost jejich vymezení byla na území obce omezená, nicméně i přesto se podařilo navrhnout tyto plochy v přiměřené kapacitě. Ploch pro ekonomické aktivity je na území obce nadstandardní množství a nebyla tak shledána aktuální potřeba vymezovat další. Nastavením plošných regulativů bylo umožněno rozvíjet ekonomické aktivity v rámci zastavěného území obytného sídla Dobrovíz, především v jeho historickém jádru a okolních plochách.

(5) V nezastavěném území lze v souladu s jeho charakterem umísťovat stavby, zařízení, a jiná opatření pouze pro zemědělství, lesnictví, vodní hospodářství, těžbu nerostů, pro ochranu přírody a krajiny, pro veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu, přípojky a účelové komunikace, pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a dále taková technická opatření a stavby, které zlepšují podmínky jeho využití pro účely rekreace a cestovního ruchu, například cyklistické stezky, hygienická zařízení, ekologická a informační centra; doplňková funkce bydlení či pobytové rekreace není u uvedených staveb přípustná. Uvedené stavby, zařízení a jiná opatření včetně staveb, které s nimi bezprostředně souvisejí včetně oplocení, lze v nezastavěném území umísťovat v případech, pokud je územně plánovací dokumentace z důvodu veřejného zájmu výslovně nevylučuje.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP stanovuje konkrétní podmínku týkající se výstavby v nezastavěném území, a to v ustanovení § E08. V této podmínce omezuje aplikaci ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona na podmínky plošné regulace a upřesňující podmínky pro plochy zařazené do ÚSES. Obě sady podmínek aplikaci ustanovení § 18 odst. 5 zužují, nikoliv rozšiřují, tudíž respektují podmínky Stavebního zákona. V podmínkách jsou upřesněny obecné termíny použité v zákoně s ohledem na územní kontext obce Dobrovíz.

(6) Na nezastavitelných pozemcích lze výjimečně umístit technickou infrastrukturu způsobem, který neznemožní jejich dosavadní užívání.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

Netýká se území obce Dobrovíz; nezastavitelné pozemky jsou v § 2 odst. 1 písm. e) Stavebního zákona definovány jako pozemky, které nelze zastavět na území obce, která nemá vydaný územní plán.

B.3.2. Vyhodnocení souladu s úkoly územního plánování stanovenými v § 19 Stavebního zákona

Ze Stavebního zákona vyplývají následující úkoly pro územní plánování (*uvedeny vždy kurzívou modře*). Vyhodnocení souladu ÚP Dobrovíz s každým jednotlivým úkolem pro územní plánování je uveden vždy pod každým úkolem:

(1) Úkolem územního plánování je zejména

- a) *zjišťovat a posuzovat stav území, jeho přírodní, kulturní a civilizační hodnoty,*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Řešení územního plánu plně respektuje poznatky a závěry soustavného a komplexního posuzování stavu a vývoje území obce. ÚP je zpracován zejména na základě zjištění a posouzení stavu a vývoje území obce v rámci aktuálních ÚAP ORP Černošice a na základě průběžně prováděných terénních šetření a průzkumů zpracovatelem územního plánu. Aktuální stav a vývoj území je potom průběžně monitorován politickým vedením obce, závěry a zjištění jsou potom do ÚP implementovány prostřednictvím intenzivní součinnosti určeného zastupitele pro územní plán se zpracovatelem ÚP i s pořizovatelem ÚP. ÚP tak vytváří optimální podmínky pro ochranu a další rozvoj všech identifikovaných hodnot území obce.

- b) *stanovovat koncepci rozvoje území, včetně urbanistické koncepce s ohledem na hodnoty a podmínky území,*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP stanoví základní koncepci rozvoje území obce a koncepci ochrany a rozvoje jeho hodnot, které jsou poté zpřesněny a konkretizovány v rámci urbanistické koncepce, zejména pak ve vymezení konkrétních ploch s rozdílným způsobem využití, a v rámci koncepce veřejné infrastruktury či koncepce uspořádání krajiny. Je tak zajištěna ochrana všech identifikovaných hodnot území obce Dobrovíz.

- c) *prověřovat a posuzovat potřebu změn v území, veřejný zájem na jejich provedení, jejich přínosy, problémy, rizika s ohledem například na veřejné zdraví, životní prostředí, geologickou stavbu území, vliv na veřejnou infrastrukturu a na její hospodárné využívání,*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP je navržen s ohledem na potřeby identifikované pro obvyklé návrhové období ÚP, tedy na období příštích cca 15–20 let, přičemž navrhovaná koncepce rozvoje území obce a urbanistická koncepce jsou stanoveny s cílem minimalizovat riziko nutnosti pořízení nového územního plánu v období kratším, než je návrhové období územního plánu. ÚP je zpracován na základě důkladných terénních průzkumů řešeného území a řeší a analyzuje širokého okruhu a spektra relevantních územně plánovacích i jiných koncepčních a strategických dokumentů, při plném respektování všech veřejných zájmů v území, a s přihlédnutím jednak k zájmům občanů, vlastníků pozemků a staveb, samosprávy obce Dobrovíz, tj. nalezením souladu zájmů veřejných a soukromých. Nedílnou součástí zpracování a pořízení ÚP Dobrovíz je koordinace jeho řešení s dotčenými orgány, kterým jednotlivé záměry kompetenčně odpovídají.

- d) *stanovovat urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny, zejména na umístění, uspořádání a řešení staveb a veřejných prostranství,*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Základní urbanistické, architektonické a estetické požadavky na využívání a prostorové uspořádání území a na jeho změny stanovuje ÚP v rámci základní koncepce rozvoje území obce a v rámci urbanistické

koncepce a kompozice. Podrobnější podmínky na umístování staveb, uspořádání a řešení staveb stanovuje ÚP prostřednictvím vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovením podmínek pro využití jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití a zejména pak stanovením podmínek prostorového uspořádání ploch, a to konkrétně stanovením maximální výšky zástavby a stanovením struktury zástavby v plochách.

V rámci prostorové regulace jsou stanoveny podmínky vycházející ze stávajícího charakteru a struktury zástavby. Na základě vyhodnocení charakteru a struktury stávající zástavby byla vyhodnocena potřeba jejich ochrany, popř. jejich žádoucí přeměny. Jsou tak zohledněny hodnoty historické zástavby **Vesnické památkové rezervace Dobrovíz**, pro kterou je vymezena speciální plocha odkazující na podmínky ochrany památkové péče. V rámci prostorové regulace sídla se nepřipouští výstavba nevhodných a rušivých dominant **stanovením výškové regulace**. Prostorovou regulací se dále nastavuje režim postupného zředování zástavby směrem od centra k okraji obce, čímž se podporuje **tradiční venkovský charakter zástavby** vyznačující se jejím „utopením“ ve vzrostlé zeleni.

- e) *stanovovat podmínky pro provedení změn v území, zejména pak pro umístění a uspořádání staveb s ohledem na stávající charakter a hodnoty území a na využitelnost navazujícího území,*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Podmínky pro provedení změn v území jsou v ÚP stanoveny důsledně se zohledněním stávajícího charakteru území a s cílem ochrany identifikovaných hodnot území. Cílem navrhovaných změn v území je stabilizovat stávající sídelní strukturu obce Dobrovíz s hlavním sídlem skládajícím se z jádrového obytného sídla a sousedící výrobně-skladové zóny. Územní plán podporuje vizuální oddělení těchto dvou nesourodých typů zástavby. Další dvě oddělená sídla charakteru samot (Žákův Mlýn, Na palpostu) jsou stabilizována, jejich plošný rozvoj není připuštěn. K podmínkám uspořádání zástavby viz vyhodnocení úkolu územního plánování d) ↑.

- f) *stanovovat pořadí provádění změn v území (etapizaci),*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Při návrhu nových zastavitelných ploch byla **prověřena kapacita existující veřejné infrastruktury** a bylo vyhodnoceno, že není třeba další rozvoj podmiňovat jejím zkapacitněním, neboť stávající kapacita je dostačující. Co se týče etapizace řeší postupné využívání zastavitelných ploch, vzhledem k velmi malému plošnému rozsahu zastavitelných ploch (s výjimkou ploch pro rozšíření areálu Letiště Praha/Ruzyně) a jejich poloze obalující sídlo po jeho okraji, nebyla nutnost stanovení etapizace shledána. Umírněný návrh zastavitelných nebylo třeba dále rozdělovat do etap, neboť ani současné započítání zástavby na všech navržených plochách by v měřítku obce nemohlo způsobit zásadní problémy. V rámci řešení ÚP byly navrženy plochy územních rezerv pro rozvoj bydlení, jejichž účelem je především nasměrovat budoucí vývoj, naznačit jeho žádoucí parametry, **posílit tak strategický význam ÚP**, a to s výhledem na aktualizaci hranice hlukového ochranného pásma, které nyní blokuje výstavbu na vhodnějších plochách pro rozvoj bydlení na východním a jižním okraji jádrového obytného sídla Dobrovíz.

- g) *vytvářet v území podmínky pro snižování nebezpečí ekologických a přírodních katastrof a pro odstraňování jejich důsledků, a to především přírodě blízkým způsobem,*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

V rámci území obce Dobrovíz nebyla identifikována žádná zásadní rizika spojená s ekologickými a přírodními katastrofami. Byť se nachází v zemědělské krajině, vzhledem ke spíše rovinatému terénu nebylo zjištěno (až na lokální výjimky) zásadní riziko záplav či splavu zemědělských půd s rizikem ekologických nebo přírodních katastrof.

- h) *vytvářet v území podmínky pro odstraňování důsledků náhlých hospodářských změn,*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V rámci řešení ÚP bylo vyhodnoceno, že toto riziko je na území obce minimální. Obec se nachází v **zázemí hlavního města Prahy**, která bude i do budoucna nejsilnějším ekonomickým centrem celé země s nejširší nabídkou pracovních příležitostí.

Na území obce se navíc nachází rozsáhlá výrobně-skladová zóna, jejíž počet zaměstnanců mnohokrát převyšuje počet ekonomicky aktivních obyvatel obce. Řešení ÚP umožňuje transformaci této zóny i na jiná odvětví, zejména na ekonomická odvětví v podstatně vyšší přidanou hodnotou, v případě, že by se jejich stávající provozy z území obce stáhly.

V samotném jádrovém obytném sídle Dobrovíz vymezuje ÚP v centru dva druhy plochy smíšených obytných umožňujících rozvoj nejen bydlení, ale i občanského vybavení, administrativy či nerušící výroby. Také v okolních

obytných plochách je v přiměřené míře připuštěna ekonomická činnost, v rozsahu a formě, která neohrozí hlavní, tedy obytnou funkci ploch.

Jižně od jádrového obytného sídla Dobrovíz vymezuje ÚP návrhové plochy pro drobnou a řemeslnou výrobu (VD) 70-P, 71-Z a 72-Z, které mají význam pro možný rozvoj lokálních ekonomických aktivit, zejména malého a středního podnikání generujícího i pracovní příležitosti pro obyvatele obce (na rozdíl od výrobně-skladové zóny, která zaměstnává téměř výhradně zaměstnance z jiných obcí, než je Dobrovíz).

i) stanovovat podmínky pro obnovu a rozvoj sídelní struktury, pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace a cestovního ruchu,

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V měřítku širších vztahů byla zohledněna pozice obce v sídelní struktuře jako sídla v **suburbanizační zóně Prahy**. V ÚP je rozvíjena především rezidenční funkce obce, a to v rámci možností daných omezením v podobě hlukového ochranného pásma letiště.

Na území obce Dobrovíz byly stabilizovány dříve vymezené plochy pro výrobně-skladovou zónu nadmístního významu. Tato zóna je navázána především na dopravní systémy náležející k Praze, obec Dobrovíz tímto respektuje, že je její území součástí pražského metropolitního regionu, ve kterém se ve zvýšené míře koncentrují ekonomické aktivity.

Na území obce je ochráněna zásadní atraktivita, a to **Vesnická památková rezervace Dobrovíz**. Prostorová regulace zajišťuje ochranu prostoru rezervace před nežádoucími stavebními zásahy. Plošná regulace zároveň umožňuje v ploše rezervace rozvíjet aktivity podporující cestovní ruch, ať už jde o různé služby (včetně ubytovacích vyššího standardu), obchod či provádění řemesel.

Obec Dobrovíz leží v území zcela neatraktivním pro cestovní ruch, přestože se na území obce nachází historicky vysoce hodnotný soubor barokních zemědělských usedlost, chráněných jako Vesnická památková rezervace Dobrovíz. VPR Dobrovíz však nepatří mezi vyhledávané turistické atraktivity okolí Prahy. Přesto ÚP vytváří základní podmínky pro možný rozvoj infrastruktury cestovního ruchu, regulativy ploch smíšených obytných umožňují poměrně flexibilní umístování ubytovacích zařízení vyššího kvalitativního standardu, stravovacích zařízení, obchodů a dalších služeb využitelných cestovním ruchem (informační centrum, konferenční centrum ad.) ÚP také vytváří podmínky pro zatraktivnění volné krajiny na území obce, a to zejména zahuštěním cestní sítě doprovobené stromořadími. Cílem je zvýšit prostupnost volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a zvýšit tak atraktivitu volné krajiny kolem obce pro každodenní rekreaci obyvatel obce. Zahuštění cestní sítě má rovněž pomoci zvýšení estetické hodnoty krajiny načleněním dnes velkých scelených bloků orné půdy do menších polí.

j) prověřovat a vytvářet v území podmínky pro hospodárné vynakládání prostředků z veřejných rozpočtů na změny v území,

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Naplnění tohoto cíle ÚP dosahuje především vymezením zastavitelných ploch v přímé návaznosti na zastavěné území, které disponuje existující veřejnou infrastrukturou, aby byly minimalizovány vyvolané náklady do rozvoje veřejné dopravní a technické infrastruktury. Většina ploch pro rozvoj bydlení je vymezena do 600 m skutečné pěší docházkové vzdálenosti do centra obce, ve kterém se nalézá základní občanské vybavení (MŠ, obchod, restaurace, kulturní dům, obecní úřad), jehož umístění v pěší dostupnosti podstatně snižuje nároky na dopravu a tím snižuje amortizaci veřejné dopravní infrastruktury udržované z veřejných rozpočtů.

k) vytvářet v území podmínky pro zajištění civilní ochrany,

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Požadavky civilní ochrany jsou územním plánem respektovány. Řešení územního plánu nevyvolává potřebu vymezení konkrétních ploch pro ochranu obyvatelstva dle § 20 vyhlášky č. 380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva.

l) určovat nutné asanační, rekonstrukční a rekultivační zásahy do území,

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

V rámci zpracování ÚP nebyly na území obce identifikovány zničené areály vyžadující asanační opatření.

m) vytvářet podmínky pro ochranu území podle zvláštních právních předpisů před negativními vlivy záměrů na území a navrhovat kompenzační opatření, pokud zvláštní právní předpis nestanoví jinak,

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP Dobrovíz nevykazuje negativní vlivy na životní prostředí a nevyvolává potřebu návrhu kompenzačních opatření.

n) *regulovat rozsah ploch pro využívání přírodních zdrojů,*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP Dobrovíz nevymezuje plochy pro využívání přírodních zdrojů.

o) *uplatňovat poznatky zejména z oborů architektury, urbanismu, územního plánování a ekologie a památkové péče.*

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Při pořizování a zejména zpracování územního plánu byly uvedené poznatky uplatňovány. Zodpovědným projektantem a hlavním zpracovatelem územního plánu je Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaná architektka v oboru architektura a doktorka v oboru urbanismus a územního plánování, disponující všemi požadovanými znalostmi z oborů architektura, urbanismus, územní plánování, ekologie i památková péče. Součástí zpracovatelského týmu jsou pak další odborníci a autorizované osoby v oboru územní plánování, krajinářská architektura, projektování ÚSES, kteří jsou zárukou vysoké odborné kvality řešení ÚP Dobrovíz. Právní supervizi nad obsahem ÚP provádí právník, specialista na stavební právo a procesy v územním plánování Mgr. Bc. Jindřich Felcman.

(2) Úkolem územního plánování je také posouzení vlivů politiky územního rozvoje, zásad územního rozvoje nebo územního plánu na udržitelný rozvoj území (§ 18 odst. 1). Pro účely tohoto posouzení se zpracovává vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území. Jeho součástí je také vyhodnocení vlivů na životní prostředí s náležitostmi stanovenými v příloze k tomuto zákonu, včetně posouzení vlivu na předmět ochrany a celistvost evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

Příslušný úřad na základě projednání Zadání ÚP Dobrovíz konstatoval, že nelze očekávat negativní vlivy na životní prostředí vyvolané pořizováním ÚP Dobrovíz a neuplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Dobrovíz na životní prostředí.

B.4. Vyhodnocení souladu s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

B.4.1. Vyhodnocení souladu s požadavky Stavebního zákona

ÚP je zpracován v souladu s cíli a úkoly územního plánování stanovenými v **§ 18 a 19 Stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění ÚP Dobrovíz ↑).

V souladu s **§ 6 odst. 2 Stavebního zákona** je pořizovatelem ÚP Dobrovíz Obecní úřad Dobrovíz, který si zajistil splnění kvalifikačních požadavků pro územně plánovací činnost ve smyslu ustanovení **§ 24 Stavebního zákona** uzavřením příkazní smlouvy s Mgr. Bc. Jindřichem Felcmanem.

V souladu s **§ 43 odst. 1 Stavebního zákona** ÚP stanoví základní koncepci rozvoje území obce, ochrany jeho hodnot, jeho plošného a prostorového uspořádání (urbanistická koncepce), uspořádání krajiny a koncepci veřejné infrastruktury. ÚP vymezuje zastavěné území, plochy a koridory, zastavitelné plochy (označené indexem Z), plochy změn v krajině (označené indexem K) a plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území (plochy přestavby, označené indexem P). ÚP vymezuje plochy a koridory pro veřejně prospěšné stavby, pro veřejně prospěšná opatření a pro územní rezervy a pro všechny plochy a koridory stanoví podmínky pro jejich využití. ÚP neobsahuje žádné záležitosti nadmístního významu, které nejsou řešeny v ZÚR Středočeského kraje.

ÚP Dobrovíz nevyužívá možnosti dané ustanovením **§ 43 odst. 2 Stavebního zákona** vymezit plochy, v nichž je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, uzavřením dohody o parcelaci, popř. vydáním regulačního plánu. Využití těchto institutů nebylo s ohledem na nevelký rozsah vymezených ploch změn a poměrně jednoduchou majetkovou držbu v nich vyhodnoceno jako účelné.

V souladu s **§ 43 odst. 3 Stavebního zákona** ÚP zpřesňuje a rozvíjí cíle a úkoly územního plánování stanovené v **§ 18 a 19 Stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.3. Odůvodnění ÚP Dobrovíz ↑). ÚP je zpracován v souladu s PÚR ČR (vyhodnocení viz kapitola B.1. Odůvodnění ÚP Dobrovíz ↑) a ZÚR Středočeského kraje (vyhodnocení viz kapitola B.2. Odůvodnění ÚP Dobrovíz ↑). Věcné řešení ÚP nepřekračuje podrobnost náležející svým obsahem regulačnímu plánu, ÚP nereguluje jednotlivé stavby, ale výhradně využití celých ploch a prostorové uspořádání zástavby.

V souladu s **§ 43 odst. 4 Stavebního zákona** je ÚP zpracován a pořízen pro celé správní území obce Dobrovíz.

ÚP splňuje požadavky na obsah územního plánu a jeho odůvodnění stanovené v **§ 43 odst. 6 a § 53 odst. 4 a 5 Stavebního zákona** (vyhodnocení viz kapitola B.4.2. Odůvodnění ÚP Dobrovíz ↓).

V souladu s **§ 158 Stavebního zákona** je ÚP Dobrovíz zpracován fyzickou osobou, která má oprávnění k výkonu vybraných činností ve výstavbě (zpracování ÚPD) podle zvláštního právního předpisu (zákon č. 360/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů) – Ing. arch. Veronika Šindlerová, Ph.D., autorizovaný architekt ČKA č. 04 019.

Při projednávání jednotlivých fází územního plánu bylo postupováno v souladu s **§ 50 až § 54 Stavebního zákona**.

B.4.2. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními Vyhlášky č. 500/2006 Sb.

V souladu s **§ 3 odst. 1 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.**, o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění (dále jen „Vyhláška č. 500/2006 Sb.“) je ÚP Dobrovíz zpracován na podkladě digitalizované katastrální mapy od ČÚZK, stav k 20. 1. 2018. Obec Dobrovíz nedisponuje technickou mapou dle **§ 3 odst. 2 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.**

V souladu s **§ 13 odst. 1 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.** obsahuje ÚP Dobrovíz textovou část (územní plán + odůvodnění územního plánu) a grafickou část (3 výkresy ÚP a 3 výkresy odůvodnění ÚP). Obsah ÚP i obsah odůvodnění ÚP odpovídá příloze č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb. Textová část ÚP Dobrovíz obsahuje všechny kapitoly dle čl. I odst. 1 přílohy č. 7 a vybrané kapitoly dle čl. I odst. 2 přílohy č. 7, grafická část ÚP Dobrovíz obsahuje výkres základního členění území, hlavní výkres a výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací. Textová část odůvodnění ÚP Dobrovíz obsahuje všechny kapitoly a součásti dle čl. II odst. 1 přílohy č. 7, grafická část odůvodnění ÚP Dobrovíz obsahuje koordinační výkres, výkres širších vztahů a výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

V souladu s **§ 13 odst. 2 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou všechny výkresy ÚP a odůvodnění ÚP, s výjimkou výkresu širších vztahů, vypracovány v měřítku 1 : 5 000, výkres širších vztahů je zpracován v měřítku 1 : 50 000.

V souladu s **§ 14 odst. 1 Vyhlášky č. 500/2006 Sb.** jsou všechny samostatné součásti ÚP opatřeny záznamem o účinnosti obsahově odpovídajícím dikci vyhlášky.

B.4.3. Vyhodnocení souladu s relevantními ustanoveními Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

V souladu s **§ 3 odst. 1 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.**, o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění (dále jen „Vyhláška č. 501/2006 Sb.“) člení ÚP celé správní území obce Dobrovíz na plochy, ve většině případů větší než 2 000 m². Ve výjimečných případech, zejména v případech nutné ochrany některé z hodnot území obce, vymezuje ÚP i plochy menší.

V souladu s **§ 3 odst. 2 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje ÚP Dobrovíz plochy podle stávajícího, resp. požadovaného cílového způsobu využití a podle významu.

V souladu s **§ 3 odst. 3 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.** vymezuje ÚP Dobrovíz plochy s cílem eliminace vzájemných konfliktů a střetů vzájemně neslučitelných způsobů využití a činností v plochách a uspořádání a využívání území.

V souladu s **§ 3 odst. 4 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.** ÚP Dobrovíz podrobněji člení některé plochy s rozdílným způsobem využití. Podrobné odůvodnění tohoto členění je odůvodněno v kap. G.4.2 tohoto Odůvodnění.

V souladu s **§ 3 odst. 4 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.** ÚP Dobrovíz důsledně chrání všechna existující veřejná prostranství včetně všech cest na území obce, které vymezuje jako stabilizované plochy veřejných prostranství. ÚP dále rozvíjí systém veřejných prostranství v zastavěném území, v plochách přestavby, v zastavitelných plochách i ve volné krajině s cílem úplné spojitosti a kontinuity systému veřejných prostranství, vyloučení neprostupných enkláv zástavby, zajištění optimálních podmínek pěší a cyklistické prostupnosti sídel a zajištění optimálních podmínek prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro účelovou, zejména zemědělskou dopravu.

Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek pro jejich využití a uspořádání odpovídá základnímu režimu nastavenému v **§ 4 až § 19 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.** ÚP zpřesňuje podmínky využití a prostorového uspořádání všech typů ploch s rozdílným způsobem využití, přičemž podmínky využití ploch a koridorů člení na hlavní, přípustné, podmíněně přípustné a nepřípustné využití.

B.5. Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

ÚP Dobrovíz byl v souladu s procesními pravidly Stavebního zákona ve všech fázích projednán s dotčenými orgány, v jejichž kompetenci je hájení veřejných zájmů potenciálně dotčených jejím řešením. V rámci jednotlivých fází projednání návrhu Změny ÚP Dobrovíz byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, jejichž podrobné vyhodnocení dle jednotlivých etap je obsahem kapitoly A tohoto odůvodnění. ↑

Z popsaného vyhodnocení stanovisek uplatněných dotčenými orgány vyplývá, že všechny jejich požadavky byly splněny a řešení ÚP Dobrovíz tak odpovídá požadavkům hájeným dotčenými orgány.

U dotčených orgánů, které stanovisko neuplatnily, bylo ze strany pořizovatele prověřeno, zda nemohlo dojít k dotčení jimi hájených veřejných zájmů. Pořizovatel konstatuje, že na základě tohoto prověření nebylo shledáno riziko negativního dotčení předmětných veřejných zájmů a ÚP Dobrovíz je tak v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

C. ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ, STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 A SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO, S UVEDENÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY ZOHLEDNĚNY NEBYLY

Krajský úřad Středočeského kraje, odbor životního prostředí a zemědělství, jako věcně a místně příslušný orgán posuzování vlivů na životní prostředí podle § 20 písm. b) a § 22 písm. e) zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění, na základě § 10i odst. 3 zákona ve svém Stanovisku k návrhu zadání územního plánu Dobrovíz č.j. 094889/2017/KUSK ze dne 17. 8. 2017 uplatnil požadavek na zpracování vyhodnocení vlivů ÚP Dobrovíz na životní prostředí (vyhodnocení SEA). Důvodem pro toto stanovisko bylo především předchozí stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, odboru životního prostředí a zemědělství, příslušného podle § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, č.j. 094855/2017/KUSK ze dne 2.8.2017, ve kterém nebyl vyloučen možný negativní vliv ÚP Dobrovíz na soustavu Natura 2000.

Na základě projednání s Krajským úřadem Středočeského kraje byl návrh Zadání ÚP Dobrovíz upraven, především byly zkonkretizovány požadavky týkající se rozvoje bydlení, výroby a rekreace. Na základě tohoto upřesnění bylo vydáno **upravené stanovisko Krajského úřadu Středočeského kraje, č.j. 127237/2017/KUSK ze dne 8. 11. 2017**. V něm bylo konstatováno, že **lze vyloučit významný vliv** upraveného návrhu Zadání územního plánu Dobrovíz samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti náležící do gesce Krajského úřadu. Dále bylo ve stanovisku konstatováno, že Krajský úřad Středočeského kraje z důvodu úpravy zadání již **nepožaduje posouzení vlivu návrhu zadání ÚP Dobrovíz na životní prostředí tzv. SEA**.

D. VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ POŽADAVKŮ ZADÁNÍ, POPŘÍPADĚ VYHODNOCENÍ SOULADU SE SCHVÁLENÝM VÝBĚREM NEJVHODNĚJŠÍ VARIANTY A PODMÍNKAMI K JEJÍ ÚPRAVĚ V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 2 STAVEBNÍHO ZÁKONA, S POKYNY PRO ZPRACOVÁNÍ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 51 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA, S POKYNY K ÚPRAVĚ NÁVRHU ÚZEMNÍHO PLÁNU V PŘÍPADĚ POSTUPU PODLE § 54 ODS. 3 STAVEBNÍHO ZÁKONA

D.1. Vyhodnocení splnění požadavků zadání

Zastupitelstvo obce Dobrovíz usnesením č. 3/9/2017 ze dne 23. 11. 2017 schválilo zadání ÚP Dobrovíz.

Schválené Zadání Územního plánu Dobrovíz stanovuje následující požadavky na řešení ÚP Dobrovíz (*uvedeny vždy kurzívou modře*). Vyhodnocení splnění jednotlivých požadavků zadání v ÚP Dobrovíz je uvedeno vždy pod každým jednotlivým požadavkem zadání:

D.1.1. Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce, vyjádřené zejména v cílech zlepšování dosavadního stavu, včetně rozvoje obce a ochrany hodnot jejího území, v požadavcích na změnu charakteru obce, jejího vztahu k sídelní struktuře a dostupnosti veřejné infrastruktury

Požadavky na základní koncepci rozvoje území obce

P01 Vytvořit podmínky pro vyvážený rozvoj území obce Dobrovíz, založený na zajištění příznivého životního prostředí, stabilním hospodářském rozvoji a udržení sociální soudržnosti obyvatel města. [čl. 01 ZÚR SČK]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V rámci zpracování ÚP byly vyvažovány všechny tři pilíře udržitelného rozvoje. Podmínky na území obce jsou dány její polohou v zázemí Prahy. Území obce je tak atraktivní jak pro investory do průmyslových realit, tak investory do rezidenčních realit. Zároveň je využití území obce velmi silně **omezeno ochrannými pásmy Letiště Praha/Ruzyně**. V danou chvíli tak jsou možnosti dalšího rozvoje obce, ať už jeho výrobně-skladové zóny (omezení ochrannými pásmy letiště s výškovým omezením staveb) či jeho obytného sídla (omezení ochrannými hlukovými pásmy letiště), minimální.

Z tohoto rámce vychází řešení ÚP Dobrovíz. Stávající plochy ekonomických aktivit jsou na území obce silně nadstandardní, počet zaměstnanců ve výrobně-skladové zóně **několikanásobně přesahuje počet obyvatel obce**. Význam předmětné výrobně-skladové zóny zjevně přesahuje měřítko samotné obce a ta se tak váže spíše na dopravní systémy obsluhující Prahu. Existující výrobně-skladová zóna byla v ÚP respektována, nicméně nebyla shledána aktuální potřeba tuto zónu jakkoliv dále rozšiřovat.

Pozornost při návrhu ÚP Dobrovíz byla kladena na nalezení možnosti rozvoje bydlení. Jelikož je východní a jižní část jádrového obytného sídla omezena hlukovým ochranným pásmem letiště, největší zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení byly vymezeny na severním okraji sídla. Tyto plochy byly vymezeny ještě v přijatelné docházkové vzdálenosti do centra obce. Optimálnější lokality na východě a jihu jádrového sídla obce byly zařazeny do **územních rezerv**, s výhledem na aktualizaci hranic hlukových ochranných pásem letiště. Tímto způsobem byla vyřešena vysoká poptávka po plochách pro bydlení v omezených podmínkách samotné obce.

V rámci návrhu rozvoje území obce byla absolutně respektována hlavní přírodní hodnota na území obce, a to **niva Dobrovízského potoka**. V ní se nachází Evropsky významná lokalita Zákolanský potok a také Přírodní památka Zákolanský potok. Tato hlavní a určující krajinářská kompoziční osa obce byla ochráněna před zástavbou a dalšími změnami území, které by její hodnotu mohly narušit.

Na celém území obce byla vymezena spojitá soustava prvků ÚSES a bylo navrženo doplnění cestní sítě včetně doprovodné liniové zeleně – stromořadí. Vedle hospodářské funkce zemědělské krajiny tak byla posílena i její funkce ekologická, estetická a rekreační.

P02 Respektovat stávající sídelní strukturu obce Dobrovíz jako dlouhodobě stabilizovanou. Nezakládat na území obce žádná nová sídla. Jako jádro sídelní struktury obce dále rozvíjet převážně obytné sídlo Dobrovíz, s koncentrací občanského vybavení každodenní potřeby v centru sídla. Oddělená sídla Na palpostu a Žákův mlýn stabilizovat a dále plošně nerozvíjet.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Popsaná sídelní struktura není v ÚP měněna. Plošný rozvoj je navržen pouze v návaznosti na jádrové obytné sídlo Dobrovíz, obě oddělená menší sídla Žákův mlýn a Na Palpostu jsou stabilizována v rámci svých zastavěných územích, bez umožnění plošného rozvoje. Není navrženo založení žádného nového sídla.

P03 Reflektovat v rámci řešení územního plánu polohu obce Dobrovíz v rozvojové oblasti republikového významu OB1 Metropolitní rozvojová oblast Praha dle PÚR ČR, zpřesněné v ZÚR Středočeského kraje. [čl. 40 PÚR, čl. 10, 11, 12 ZÚR SČK]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP je v souladu s úkoly pro územní plánování v Metropolitní rozvojové oblasti Praha stanovenými v ZÚR SČK. Vyhodnocení viz kapitola B.2.2. tohoto odůvodnění ÚP Dobrovíz. ↑

P04 Reflektovat vysoký ekonomický potenciál území obce Dobrovíz daný výjimečně kvalitním napojením obce na dálniční síť a na železnici, blízkostí Prahy a blízkostí Letiště Praha/Ruzyně; v tom duchu vyvažovat rozvojové požadavky a požadavky na ochranu přírody a krajiny a zemědělského půdního fondu.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Poměrně vysokou atraktivitu území obce danou blízkou polohou vůči Praze reflektuje především návrhem zastavitelných ploch pro bydlení. Jejich vymezení bylo ovšem na území obce zásadně **omezeno hlukovými ochrannými pásmy letiště**. V rámci omezených možností bylo navrženo maximum zastavitelných ploch, tak aby byl dodržen princip jejich návaznosti na zastavěné území jádrového sídla a solidní docházkové vzdálenosti do jeho centra.

Území obce je atraktivní i pro investory průmyslových a logistických záměrů, jak potvrzuje existence významné výrobně-skladové zóny v sousedství jádrového sídla obce. Plochy ekonomických aktivit jsou na území obce silně nadstandardní, počet zaměstnanců ve výrobně-skladové zóně **několikanásobně přesahuje počet obyvatel obce**. Význam předmětné výrobně-skladové zóny zjevně přesahuje měřítko samotné obce a ta se tak váže spíše na dopravní systémy obsluhující Prahu. Existující výrobně-skladová zóna byla v ÚP respektována, nicméně nebyla shledána aktuální potřeba tuto zónu jakkoliv dále rozšiřovat.

Jižně od jádrového obytného sídla Dobrovíz vymezuje ÚP návrhové plochy pro drobnou a řemeslnou výrobu (VD) 70-P, 71-Z a 72-Z, které mají význam pro možný rozvoj lokálních ekonomických aktivit, zejména malého a středního podnikání generujícího i pracovní příležitosti pro obyvatele obce (na rozdíl od výrobně-skladové zóny, která zaměstnává téměř výhradně zaměstnance z jiných obcí, než je Dobrovíz).

P05 Plošně a prostorově náročné skladové a výrobní aktivity koncentrovat výhradně v jižní části obce, v prostoru Komerční zóny Dobrovíz, v poloze dopravně obslužitelné přímo z dálnice D6 a dostupné pro zaměstnance vlakem po železniční trati č. 121.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Stávající areály výrobně-skladové zóny Dobrovíz ÚP stabilizuje, další rozšiřování této zóny nebylo hodnoceno v tuto chvíli z pohledu zájmů obce a jejích obyvatel potřebné. Plochy ekonomických aktivit jsou na území obce silně nadstandardní, počet zaměstnanců ve výrobně-skladové zóně **několikanásobně přesahuje počet obyvatel obce**. Ze strany obce není momentálně poptávka po dalším rozvoji obdobných výrobních a skladových aktivit.

Požadavky na ochranu a posilování hodnot území obce

P06 Chránit volnou krajinu na území obce jako hodnotu využívanou v rozsahu kvalitních zemědělských půd přednostně pro zemědělské hospodaření a využívanou jako celek pro extenzivní formy každodenní rekreace spojené zejména s pěším a cyklistickým pohybem.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Zásadní část území obce je využívána pro intenzivní zemědělství a tento stav je ze strany ÚP Dobrovíz respektován. ÚP nicméně posiluje i další funkce volné krajiny, především rekreační a ekologickou. Je navrženo rozšíření **cestní sítě v krajině**, čímž je zajištěno zvýšení atraktivity krajiny i pro rekreaci obyvatel obce, nikoliv pouze pro produkční funkce zemědělství. Zvláštní důraz je kladen na posilování **ekologické stability krajiny**. ÚP s tímto cílem důsledně chrání všechny přírodní a přírodě blízké prvky zvyšující ekologickou stabilitu mimořádně intenzivně zemědělsky využívané krajiny. V neposlední řadě vymezuje ÚP spojitý systém ÚSES na regionální a lokální úrovni a doplňuje síť cest v krajině s doprovodnou linií zelení stromořadí.

P07 Zajistit ochranu údolní nivy Dobrovízského potoka, jakožto určující kompoziční krajinné osy území obce a jakožto jednoho z mála přírodně hodnotných prvků území obce. Regulace plošného uspořádání by měla otevřít možnost využití nivy pro krátkodobou rekreaci, typicky zlepšením její průchodnosti pro pěší a cyklistický pohyb, ovšem při přísném zachování ochrany hodnoty nivy samotného potoka. [čl. 20 PÚR, čl. 07 a) ZÚR SČK]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V nivě Dobrovízského potoka ÚP vymezuje regionální biokoridor RK 1141 a RK1142, s vloženým regionálním biocentrem RC1844 a s vloženými lokálními biocentry LBC1 a LBC38 a zároveň celou nivu zařazuje do ploch krajinné zeleně a do vodních ploch a toků. Podmínky využití těchto ploch jsou v rámci prvků ÚSES dále zpřísněny. V nivě není navržena nová zástavba, jsou v ní pouze stabilizovány existující cesty křížící nivu a je v ní doplněno jedno nové křížení propojující obec Dobrovíz a obec Hostouň (plocha 42-Z pro novou pěší a cyklistickou lávku). Ostatní prvky ÚSES na území obce jsou řešeny stejným způsobem, jsou rovněž vymezeny důsledně jako plochy krajinné zeleně nebo jako plochy lesa. Průchodnost územím podél této osy pro člověka je v ÚP řešena vymezením koncepčního prvku veřejné pěší a cyklistické prostupnosti VP-1. Tento prvek směřně vymezuje možnost realizovat podél pravého okraje nivy potoka cestu pro nemotorovou dopravu.

P08 Při návrhu zastavitelných ploch zohlednit zájmy na ochraně zemědělské půdy s vyšší kvalitou nacházející se ve východní části území obce. [čl. 14a PÚR ČR]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Zástavba v této části území je v tuto chvíli omezena hlukovým ochranným pásmem letiště, na východní straně obce, kde by byly (nebyť hlukových ochranných pásem) vhodné podmínky pro rozvoj bydlení, nejsou proto žádné rozvojové plochy vymezeny. Tím nedochází ani k předpokládaným záborům kvalitních zemědělských půd. Do budoucna se však třeba reflektovat polohu obce v suburbánním zázemí Prahy, jako součást jejího metropolitního regionu, tedy nejvíce prosperující části ČR. Atraktivita obce pro rozvoj bydlení je z tohoto pohledu nezpochybnitelná a přirozená. ÚP tak vymezuje plochy územních rezerv na východní straně jádrového obytného sídla Dobrovíz, navazující na zastavěné území obce. Tyto rezervy by měly nasměrovat budoucí rozvoj bytové výstavby v obci, po případné aktualizaci/redukci hlukového ochranného pásma letiště. Střet s kvalitními zemědělskými půdami je tak hrozbou do budoucna, po redukci hlukových ochranných pásem letiště.

P09 Navrhnout plošnou a prostorovou regulaci zástavby na území obce ve vztahu k prioritním zájmům ochrany struktury a charakteru zástavby Vesnické památkové rezervace Dobrovíz. Regulaci vlastní zástavby vesnické památkové rezervace stanovit tak, aby byla otevřena možnost rozmanitého využití při současném respektu k veřejným zájmům ochrany hodnot památkové rezervace. [čl. 14 PÚR, čl. 06 c), čl. 12 e), čl. 201 b) ZÚR SČK]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Území **Vesnické památkové rezervace Dobrovíz** je zařazeno do specifické plochy s rozdílným způsobem využití – plochy smíšené obytné historického jádra (SH). Tímto je umožněno nastavení **specifické prostorové regulace** plně odkazující na režim památkové ochrany rezervace. Plošnou regulaci v rezervaci ponechává ÚP dostatečně širokou, zahrnující bydlení, občanské vybavení i drobnou řemeslnou výrobu a napomáhá tak zachování **autenticity prostředí rezervace**. V návaznosti na jižní okraj rezervace vymezuje ÚP **izolační zelený pás**, složený z ploch veřejné zeleně (ZV) a soukromých zahrad a sadů (ZS), který by měl po jeho realizaci vizuálně oddělit prostředí VPR od těsně přimknuté výrobně-skladové zóny, jejíž umístění bylo v této poloze v bezprostředním dotyku s historicky mimořádně cennou zástavbou VPR Dobrovíz, umožněno orgány státní správy v minulosti.

P10 Provéřit možnost citlivé regulace v ploše vesnické památkové rezervace za účelem rozvoje cestovního ruchu vč. např. kongresové turistiky s využitím turistického potenciálu historického jádra obce. [čl. 11 j), 201 b) ZÚR SČK]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Vyhodnocení viz vyhodnocení požadavku zadání P09 výše. ↑

P11 Prověřit možnosti vizuální ochrany Vesnické památkové rezervace Dobrovíz vůči jejímu těsnému kontaktu s měřítkově kontrastní zástavbou Komerční zóny Dobrovíz. Za účelem zlepšení vizuální ochrany památkové rezervace prověřit úpravu dopravní obsluhy území mezi areálem CARGO SPED, s.r.o. a památkovou rezervací (namísto přístupu z ul. Kladenská přístup z ul. Nad Bezednou). Uvolněný prostor využít pro návrh pásu izolační zeleně. [čl. 201 a) ZÚR SČK]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V návaznosti na jižní okraj rezervace vymezuje ÚP **izolační zelený pás**, složený z ploch veřejné zeleně (ZV) a soukromých zahrad a sadů (ZS), který by měl po jeho realizaci vizuálně oddělit prostředí VPR od těsně přimknuté výrobně-skladové zóny, jejíž umístění bylo v této poloze v bezprostředním dotyku s historicky mimořádně cennou zástavbou VPR Dobrovíz, umožněno orgány státní správy v minulosti.

P12 Prostorovou regulaci zástavby v území obklopujícím Vesnickou památkovou rezervaci Dobrovíz nastavit tak, aby na prostředí rezervace maximálně navazovala a podporovala její charakter. [čl. 201 a) ZÚR SČK]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Konkrétní požadavek na zohlednění architektonických charakteristik zástavby ve VPR Dobrovíz při stavbách v jejím sousedství je zakotven v § B04 písm. d) závazné části ÚP Dobrovíz. V návaznosti na území VPR Dobrovíz (vymezení jako samostatná specifická plocha smíšená obytný historického jádra – SH) jsou vymezeny plochy bydlení venkovského (BV), jejichž podmínky prostorového uspořádání vyžadují zachování venkovského charakteru zástavby, měřítkově a hmotově (včetně výškové regulace či tvarů střech) reflektující bezprostřední sousedství VPR Dobrovíz.

P13 Chránit před nežádoucími změnami, zejména před úpadkem nebo naopak nepřiměřeným plošným růstem, areál Žákova mlýna, jako významný dochovaný relikv historické mlýnské soustavy na Zákolanském potoce v nivě potoka. Chránit charakter a obraz areálu Žákova mlýna jako solitéru ve volné krajině, integrovaného do krajinných struktur.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Areál Žákova Mlýna je stabilizován v jeho zastavěném území. V rámci něj je umožněna realizace doplňujících staveb či přístaveb, tyto stavby jsou však podmíněny respektováním ustanovení § B04 písm. f) závazné části ÚP Dobrovíz.

P14 Chránit a zapojit do struktury veřejných prostranství a cestní sítě ve volné krajině obce dochované výklenkové kaple, které jsou dochovanými součástmi historických poutních cest směřujících radiálně z Prahy do jejího okolí.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Drobné sakrální stavby jsou v rámci množiny „drobná architektura“ připuštěny jak v plochách veřejných prostranství, tak plochách v nezastavěném území obce (zemědělské plochy, les, krajinná zeleň). Dochovaná výklenková kaple při historické cestě do Liboce je do systému veřejných prostranství obce zapojena návrhem na obnovu této dnes již zaniklé historické cesty – plocha 39-Z. Výklenková kaple na severním okraji Dobrovíže, u ČOV, je součástí plochy veřejné zeleně, je tak zaručena její veřejná přístupnost.

P15 Při návrhu rozvoje území obce respektovat všechna omezení a limity rozvoje území vyplývající z provozu Letiště Praha/Ruzyně. Návrhem rozvoje obce neomezit provoz letiště a možnosti jeho plánovaného rozvoje.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Veškeré limity a ochranná pásma spojená s existencí Letiště Praha/Ruzyně byla při zpracování ÚP zohledněna. Z důvodu omezení hlukovým ochranným pásmem letiště nebyly na jižní a východní straně jádrového obytného sídla vymezeny zastavitelné plochy pro bydlení a další funkce se stanovenými hygienickými limity hladin hluku, ale pouze plochy územních rezerv pro možné budoucí využití, v případě redukce plošného rozsahu hlukových ochranných pásem letiště.

P16 Respektovat železniční trať a silniční síť procházející územím obce. V rámci návrhu řešení tuto infrastrukturu stabilizovat a navrhovaným rozvojem na tuto infrastrukturu přirozeně navazovat.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Veškerá existující dopravní infrastruktura nacházející se na území obce je respektována a zahrnuta do příslušných ploch s rozdílným způsobem využití. Při návrhu zastavitelných ploch byly zohledněny existující trasy pozemních komunikací a v návaznosti na ně byly plochy navrženy.

P17 Rozvoj obce navázat na existující síť technické infrastruktury a tím je dále zhodnocovat.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Všechny plochy změn určené pro zástavbu, s nároky na napojení na sítě technické infrastruktury, jsou vymezeny v bezprostřední návaznosti na zastavěné území a jsou přímo napojitelné na existující sítě technické infrastruktury.

Požadavky na urbanistickou koncepci, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání zastavěného území a na prověření možných změn, včetně vymezení zastavitelných ploch

Základní požadavky na urbanistickou koncepci

P18 Navrhnout rozvoj území a stanovit podmínky plošného a prostorového uspořádání ploch tak, aby se rozvoj obce realizoval koordinovaně a byly vyloučeny nežádoucí střety mezi navrhovaným a stávajícím využitím. [čl. 16 PÚR]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Plošná regulace území obce byla provedena komplexně, při zvážení všech vzájemných vztahů mezi funkcemi vyskytujícími se v obci, popř. funkcemi, které se mohou v budoucnu na území obce rozvinout. V regulativních ploch byla vyvážena dostatečná **funkční flexibilita** umožňující přiměřeně rozmanité možnosti aktivit v jednotlivých plochách, zároveň byla **eliminována rizika vzniku možných střetů** jednotlivých funkcí v plochách i mezi plochami navzájem. Pečlivě byly vybalancovány podmínky hraničních funkcí, jako např. drobná výroba či občanské vybavení v plochách pro bydlení apod. Existující střety byly eliminovány, např. návrhem zeleného pásu mezi výrobně-skladovou zónou a těsně přiléhající zástavbou rodinných domů.

Účelnosti navrženého řešení bylo dosaženo podrobným **vyhodnocením potenciálu rozvoje** v rámci zastavěného území a až následně návrhem nových zastavitelných ploch. Rozsah a kapacita nově vymezovaných zastavitelných ploch odpovídají reálné předpokládané potřebě v návrhovém období územního plánu, která se odvíjí především od potřeby nových rozvojových ploch pro bydlení s ohledem na predikovanou potřebu výstavby nových bytů a zároveň odpovídá kapacitám veřejné infrastruktury.

Všechny zastavitelné plochy jsou vymezovány v přímé návaznosti na stávající uliční síť a sítě technické infrastruktury, a je dbáno na zajištění pěší dostupnosti občanského vybavení a veřejných prostranství ze všech ploch bydlení, a to stabilizací existujících ploch občanského vybavení a veřejných prostranství a vymezením ploch nových.

Potřebného souladu veřejných a soukromých zájmů je dosaženo návrhem rozvoje veřejné infrastruktury kapacitně a kvalitativně odpovídající nárokům na rozvoj zástavby především pro bydlení.

P19 V zásadě upřednostňovat již vymezené návrhové zastavitelné plochy dle platného ÚPSÚ Dobrovíz, z důvodu zachování kontinuity a právní jistoty v území. Přehodnocení jejich vymezení přirozeně umožnit v případech, kdy plochy vymezené v platném ÚPSÚ jsou v rozporu s aktuálními právními předpisy, judikaturou či metodickými postupy nebo kdy plochy vymezené v platném ÚPSÚ jsou v rozporu s nově navrhovanou koncepcí rozvoje území obce a požadavky na ochranu a rozvoj hodnot území obce.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Veškeré zastavitelné plochy vymezené v ÚPSÚ Dobrovíz byly do nového ÚP Dobrovíz převzaty. Jedinou výjimkou je zastavitelná plocha výroby a skladování vymezená ve Změně č. 3 ÚPSÚ Dobrovíz (05/2006) mezi západním okrajem stávajícího areálu Amazon a silnicí III/0066h. Stávající výrobně-skladová zóna Dobrovíz je již nyní velmi naddimenzovaná v porovnání s měřítkem jádrového obytného území obce Dobrovíz. V zájmu obce Dobrovíz momentálně není zájem na dalším rozvoji obdobných intenzivních a velkoplošných výrobních a skladových funkcí. Proto tato jediná plocha změny z platného ÚPSÚ Dobrovíz nebyla jako zastavitelná do nového ÚP Dobrovíz převzatá a je vymezená toliko jako plocha územní rezervy s jistým potenciálem rozvoje do budoucna.

P20 Respektovat převážně obytnou funkci území jádrového sídla Dobrovíz a upřednostnit v něm a v bezprostřední vazbě na něj další rozvoj bydlení. Na území Komerční zóny Dobrovíz upřednostnit stabilizaci výroby a skladování, popř. prověřit možnost budoucího dokončení rozvoje tohoto areálu vymezením ploch rezerv. Předcházet přitom maximálně střetům obou způsobů využití, udržovat oba vzájemně konfliktní způsoby využití ve vzájemném prostorovém oddělení.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Výrobně-skladová zóna je stabilizována ve stávajícím rozsahu. ÚP vymezuje rezervní ploch 20-R, která může být do budoucna využita pro další rozšíření výrobně-skladové zóny, co se týče území obce Dobrovíz, šlo by o definitivní ukončení rozvoje této zóny. Stávající výrobně-skladová zóna Dobrovíz je již nyní velmi naddimenzovaná v porovnání s měřítkem jádrového obytného území obce Dobrovíz. V zájmu obce Dobrovíz momentálně není zájem na dalším rozvoji obdobných intenzivních a velkoplošných výrobních a skladových funkcí.

Prostorová vazba mezi výrobně-skladovou zónou a jádrovým obytným sídlem Dobrovíz je záměrně, v rámci možností daných stávajícím uspořádáním zástavby, oslabena. Mezi zónou a zástavbou rodinných domů je vymezen zelený pás, především pro vizuální izolaci obou nesusoudných typů zástavby.

P21 Rozvoj nových zastavitelných ploch situovat přednostně do míst s dobrým a přímým napojením na existující síť technické infrastruktury.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Všechny plochy změn určené pro zástavbu, s nároky na napojení na síť technické infrastruktury, jsou vymezeny v bezprostřední návaznosti na zastavěné území a jsou přímo napojitelné na existující síť technické infrastruktury.

P22 Navrhovaný rozvoj zástavby v případě potřeby podmínit dobudováním potřebné veřejné infrastruktury.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

Rozsah a kapacita nově vymezovaných zastavitelných ploch odpovídají kapacitám veřejné infrastruktury. Nebylo tudíž nutné výstavbu v zastavitelných plochách rozvojem veřejné infrastruktury podmiňovat.

P23 Smíšené využití kombinujících využití území pro bydlení a občanské vybavení směřovat do blízkosti historického jádra obce rozšířeného o nové centrum v blízkosti křižovatky Brigádnická a Pražská. Směrem dál od tohoto centra obce upřednostnit využití primárně pro bydlení.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Byla posílena polyfunkčnost jádra obce, a to jak historického, tak i novodobého, které se rozvíjí v jeho sousedství v blízkosti křižovatky Brigádnická a Pražská. Plošnou regulaci v obou plochách smíšených obytných (SH a SV) ponechává ÚP dostatečně širokou, zahrnující bydlení, občanské vybavení i drobnou řemeslnou výrobu a napomáhá tak k **posílení pozice jádra obce**.

Požadavky na rozvoj bydlení

P24 Vycházet z postavení obce v sídelní struktuře, konkrétně z její polohy v širším suburbanizačním pásmu Prahy. Z toho plynoucí rozvojový potenciál bude na území jádrového sídla Dobrovíz zaměřen především na rozvoj bydlení.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V měřítku širších vztahů byla zohledněna pozice obce v sídelní struktuře jako sídla v **suburbanizační zóně Prahy**. V ÚP je rozvíjena především rezidenční funkce obce, a to v rámci možností daných omezením v podobě hlukového ochranného pásma letiště.

P25 Rozsah rozvojových ploch pro bydlení odvodit z rozvojového potenciálu obce, který je dán především její dosavadní rozvojovou dynamikou a jejím postavením v sídelní struktuře. Rozvojem ploch pro bydlení umožnit navýšení počtu obyvatel obce v maximální variantě o 1/3 jejich stávajícího počtu. [čl. 07 a) ZÚR SČK]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Kapacita zastavitelných ploch a rezerv v zastavěném území byla vypočtena na 58 bytů. Při průměrné obsazenosti bytu 2,6 osobami tak může dojít k maximálnímu nárůstu o cca 151 obyvatel. Počet nových obyvatel by tak neměl překročit limit stanovený v požadavku zadání.

P26 Provéřít potenciál rozvoje uvnitř zastavěného území a tím šetřit zábory ploch ve volné krajině. Zastavitelné plochy pro bydlení vymežit pouze v prolukách zastavěného území, popř. v podobě menších ploch s kapacitou řádově jednotek rodinných domů v přímé návaznosti na zastavěné území. [čl. 38 b) PÚR, čl. 07 b) ZÚR SČK]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Kapacita navržených ploch je odvozena z důkladného **vyhodnocení potřeby nových bytů** v obci. Území obce Dobrovíz bylo v rámci zpracování ÚP důkladně prozkoumáno a nebyly v něm nalezeny opuštěné areály a plochy brownfields. Obec se nachází v suburbanizačním zázemí Prahy a jako taková je atraktivní pro umísťování prakticky jakýchkoliv aktivit. Je tak pochopitelné, že stavby na jejím území jsou v zásadě všechny využívány. Pro rozvoj zástavby byly přednostně využity disponibilní plochy proluk v zastavěném území vhodné pro rozvoj příslušných funkcí (vymezené jako plochy přestavby P). Predikované rozvojové potřeby obce v návrhovém období ÚP však není možné uspokojit výhradně rozvojem v rozsahu proluk v zastavěném území, jejich množství je totiž velmi malé a nepokrývá například ani polovinu predikované potřeby ploch pro nové byty. Bylo tedy nutné přistoupit k vymezení zastavitelných ploch mimo zastavěné území. Zastavitelné plochy pro zástavbu jsou ale ve všech případech vymezeny v bezprostřední

vazbě na zastavěné území a přednostně vyplňují nedokončené urbanistické proluky na okraji stávající zástavby (typicky plochy 07-Z, 12-Z, 13-Z, 14-Z). Zastavitelné plochy netvoří nové rozsáhlé útvary, ale navazují na stávající uliční síť jádrového obytného sídla Dobrovíz.

P27 Při vyhledávání kapacit pro rozvoj bydlení postupovat od středu obce, upřednostnit plochy s nejlepší dostupností centra obce a tím význam centra dále posilovat.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Podrobně vyhodnoceno výše u požadavku P26↑.

P28 Pro rozvoj bydlení vymežit všechny pro bydlení vhodné disponibilní proluky a volné pozemky v zastavěném území v bezprostřední návaznosti na stabilizované plochy bydlení, mimo zónu B ochranného hlukového pásma Letiště Praha/Ruzyně.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Podrobně vyhodnoceno výše u požadavku P26↑.

P29 Jádrové sídlo Dobrovíz nerozšiřovat dále na sever podél silnice III/0074 k Žákovu mlýnu, došlo by tím k dekoncentraci v současné době kompaktní a koncentrické urbanistické struktury obytné části jádrového sídla Dobrovíz a ke zhoršení podmínek dostupnosti veřejné infrastruktury z ploch pro bydlení.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje částečně. Pozornost při návrhu ÚP Dobrovíz byla kladena na nalezení možnosti rozvoje bydlení. Jelikož je východní a jižní část jádrového obytného sídla omezena hlukovým ochranným pásmem letiště, největší zastavitelné plochy pro rozvoj bydlení byly nakonec vymezeny na severním okraji sídla, kde je jediné území vhodné pro rozvoj bydlení ležící mimo hluková ochranná pásma letiště. Tyto plochy byly vymezeny ještě v přijatelné docházkové vzdálenosti do centra obce. Pěší docházková vzdálenost od nově vymezených zastavitelných ploch na severu do centra obce (cca 600 m) je ještě přijatelnou i pro docházku za základní občanskou vybavenost (mateřská škola, obchod s potravinami, restaurace, dětské hřiště).

P30 Potřebu ploch pro rozvoj bydlení uspokojit nejen v návrhových plochách změn mimo zónu B ochranného hlukového pásma Letiště Praha/Ruzyně, ale část kapacity saturovat vymezením ploch územních rezerv pro budoucí rozvoj bydlení v urbanisticky logických polohách tam, kde je dnes rozvoj bydlení znemožněn vymezením zóny B ochranného hlukového pásma Letiště Praha/Ruzyně, ale kde se předpokládá budoucí zmenšení rozsahu ochranných hlukových pásem letiště. Týká se zejména možného budoucího rozvoje bydlení jižně od historického jádra obce a dále severovýchodně a severně od okraje zastavěného území obce, s cílem oboustranného zastavění stávajících ulic a s cílem dotvoření urbanistické struktury jádrového obytného sídla Dobrovíz.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V rámci řešení ÚP byly navrženy rezervní plochy pro rozvoj bydlení, jejichž účelem je především nasměrovat budoucí vývoj, naznačit jeho žádoucí parametry, **posílit tak strategický význam ÚP**, a to s výhledem na aktualizaci hranice hlukového ochranného pásma, které nyní blokuje výstavbu na vhodnějších plochách pro rozvoj bydlení na východním a jižním okraji jádrového obytného sídla Dobrovíz.

P31 Navrhnout opatření na zkvalitnění podmínek pro bydlení v obci, především návrhem opatření na postupný rozvoj základního občanského vybavení v obci a zkvalitnění podmínek pro krátkodobou rekreaci v krajinném zázemí obce.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V centru obce jsou vymezeny plochy smíšené obytné, jejichž plošná regulace umožňuje umístění širšího spektra zařízení obchodu a služeb. ÚP dále chrání stávající plochy občanského vybavení, areál bývalé základní školy (dnes MŠ) a sportovní areál. Stabilizuje jejich funkci a tím zabraňuje jejich přeměně na jiný způsob využití.

P32 Provéřit možnost oboustranného obestavění ulice Nad Roklí rodinnými domy, zajistit umístění nových staveb v odstupu od vodního toku, při respektu k blízké evropsky významné lokalitě Zákolanský potok na toku Dobrovízského potoka.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

Požadavek byl v rámci zpracování ÚP prověřen, a nakonec bylo jeho naplnění omezeno na vymezení zastavitelných ploch na druhé straně ulice Nad Roklí pouze v rozsahu vymezeném v původním ÚPSÚ. Terénní poměry jsou na zbylém úseku této ulice komplikované, zároveň byl ze strany obce upřednostněn záměr využít předmětné území pro veřejnou zeleň (obecní park, přírodní hřiště).

P33 Nové plochy pro bydlení nevymezovat v nivě Dobrovízského potoka (vymezena v podkladu od Ing. arch. J. Mejsnarové pro účely zpracování platného ÚPSÚ Dobrovíz).

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje částečně. V celé potenciální nivě Dobrovízského potoka dle podkladu Ing. arch. J. Mejsnarové je v ÚP Dobrovíz vymezena pouze 1 zastavitelná plocha bydlení 15-Z v přímé návaznosti na stávající zemědělský areál na západním okraji jádrového obytného sídla.

Požadavky na rozvoj rekreace

P34 Provéřít doplnění ploch pro rozvoj volnočasových aktivit pro obyvatele obce. [ÚAP ORP Černošice 2014]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V rámci omezených možností území, ve kterém je obec obklopena zemědělskými pozemky a přísně chráněnou nivou Dobrovízského potoka byly v území navrženy spíše drobnější zásahy, které mohou rozšířit možnosti krátkodobé rekreace obyvatel obce. Především jde o vymezení plochy veřejné zeleně (ZV) 45-Z pro realizaci **obecního parku s přírodními hřišti**, navazujícího na stávající parkový prostor v historickém jádru obce. Na jižní straně sídla je pak vymezen zelený pás tvořený plochami veřejné zeleně 46-P, 47a-P a 47b-Z, zajišťující průchodnost této části sídla. Je vymezena pěší a cyklistická lávka propojující Dobrovíz s obcí Hostouň přes Dobrovízský potok (plocha 42-Z) a doplněna menší plocha lesa 100-K rozšiřující přírodní území navázané na nivu Dobrovízského potoka. Stávající sportovní areál je navržen k rozšíření do plochy 20-Z a umožňuje tak rozvoj areálu sloužícího obyvatelům obce. Cestní síť v krajině je doplněna o návrh obnovy zaniklých historických cest a je tak umožněna realizace **okruhů kolem obce**.

P35 Jako zónu pro krátkodobou rekreaci obyvatel obce vymezit nivu Dobrovízského potoka a k ní přiléhající rybníky. Nastavit regulaci způsobu využití tak, aby umožňovala rozvoj extenzivních volnočasových aktivit na plochách přírodního charakteru (prostupnost pro pěší a cyklistický pohyb, herní mobiliář apod.), při současné ochraně přírodní hodnoty nivy potoka. V nivě Dobrovízského potoka nevymezovat žádné plošné záměry rozvoje sportu a rekreace. Prostupnost nivou řešit po stávajících cestách.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Primárně byly respektovány přísné ochranné podmínky vztahující se na území nivy. Stabilizována byla jednotlivá křížení veřejných cest přes nivu, přičemž jedno křížení směrem na Hostouň bylo doplněno. K prostoru nivy byly doplněny přírodní plochy, jejichž využití pro rekreaci může být volnější, konkrétně jde o veřejnou zeleň 45-Z a o plochu navrhovaného zalesnění 100-K. Podél celé nivy je veden koncepční prvek pěšího a cyklistického propojení VP-1 stanovující podmínku realizace veřejně přístupné cesty pro nemotorovou dopravu.

P36 Provéřít možnosti vymezení dalších krajinných a rekreačních ploch zkvalitňujících podmínky pro každodenní rekreaci obyvatel v blízkosti obce, v návaznosti na stávající sportovní areál a v místě bývalé skládky.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V návaznosti na sportovní areál vymezuje zastavitelnou plochu sportu 20-Z, která umožňuje rozvoj sportovního areálu realizací různých typů staveb a opatření souvisejících se sportovní aktivitou v areálu. Na místě bývalé skládky ÚP stabilizuje stávající stav, tedy veřejně přístupnou plochu zeleně, která může být do budoucna revitalizována a upravena do podoby umožňující bezprostřední rekreaci v sídle.

P37 Vytvořit podmínky pro okruhy pro cyklistické vyjíždky a pěší procházky ve volné krajině kolem obytné části obce. Provéřít zlepšení podmínek prostupnosti volné krajiny kolem obce pro pěší a cyklistický pohyb. Netrasovat cyklostezky do nivy podél Dobrovízského potoka.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V okolí sídla je doplněna cestní síť, převážně návrhem na obnovu historických již zaniklých cest, umožňující v případě realizace obnovy zokruhování cestní sítě kolem jádrového obytného sídla Dobrovíz. Mezi nejvýznamnější záměry patří doplnění cesty na Běloky (36-Z), obnova zaniklé cesty od ulice Čs. armády (38-Z), popř. dotvoření okruhu cest v krajině v prostoru mezi jádrem Dobrovíže a Hostouní. Přímo do nivy Dobrovízského potoka není žádná nová cesta vymezena, pouze jedno křížení navrhovanou pěší a cyklistickou lávkou (plocha 42-Z) směrem na Hostouň. Podél celé pravé strany nivy (avšak mimo vlastní plochu nivy) je veden koncepční prvek pěšího a cyklistického propojení VP-1 stanovující podmínku realizace veřejně přístupné cesty pro nemotorovou dopravu.

P38 Využití západní strany ulice Pod Tábořem stabilizovat jako obytné zahrady s možností výstavby doplňkových staveb pro údržbu a rekreační využití zahrad.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V předmětném území jsou dle aktuálního stavu vymezeny plochy zahrad a sadů, jejichž způsob využití odpovídá požadavkům na jejich rekreační využití.

Požadavky na rozvoj ekonomických aktivit

P39 Další plošný rozvoj skladových, logistických či výrobních areálů v Komerční zóně Dobrovíz posoudit z pohledu jeho dopadu na kvalitu obytného prostředí obce, hrozbu zvýšení emisí a hlukové zátěže z nákladní dopravy, s ohledem na zhoršení podmínek vodního režimu a zábor kvalitních zemědělských půd a v neposlední řadě s ohledem na výškové omezení zástavby vyplývající z ochranných pásem s výškovým omezením staveb Letiště Praha/Ruzyně. Koncepti dalšího rozvoje zóny omezit na možnost jejího budoucího dokončení v režimu územních rezerv otevírající prostor pro budoucí jednání mezi obcí a investory o podmínkách využití ploch.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Přesně dle požadavku byl posouzen možný budoucí rozvoj výrobně-skladové zóny tak, že její další rozšiřování směrem na východ není žádoucí. A to nejen kvůli stávajícím omezením spojeným s provozem Letiště Praha/Ruzyně, ale také z důvodu urbanistických. Další obklopování obce průmyslovými areály bylo vyhodnoceno už jako příliš devastující pro zachování kvalitního prostředí obytného sídla a jeho okolní volné krajiny. Budoucí rozvoj výroby a skladování je tak výhledově připuštěn pouze směrem na jihozápad, kde je vymezena plocha územní rezervy 20-R. Zde je možné do budoucna s případnými investory o rozvoji zóny jednat. Režim rezervy nicméně umožňuje obci vyjednávat si s investory podrobné podmínky, než si obec změnou ÚP schválí úpravu režimu ploch z územní rezervy na návrh.

P40 Na území obce vytvářet přednostně podmínky pro rozvoj drobného a řemeslného podnikání, výrobních a nevýrobních služeb a dalších ekonomických aktivit s vyšší přidanou hodnotou, s nižšími nároky na dopravní obslužnost a s drobnějším měřítkem zástavby vhodnějším do venkovského prostředí, které vytvoří nové pracovní příležitosti přednostně pro obyvatele obce Dobrovíz. [ÚAP ORP Černošice 2014]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Byla posílena **polyfunkčnost jádra obce**, a to jak historického, tak i novodobého, které se rozvíjí v jeho sousedství v blízkosti křižovatky Brigádnická a Pražská. Plošnou regulaci v obou plochách smíšených obytných ponechává ÚP dostatečně širokou, zahrnující bydlení, občanské vybavení i drobnou řemeslnou výrobu a napomáhá tak k tvorbě pracovních příležitostí přímo v jádru obytného sídla.

P41 Regulaci plošného a prostorového uspořádání Komerční zóny Dobrovíz nastavit dostatečně široce, aby byla otevřena možnost pro její jiné využití po případném odchodu současných provozovatelů. Zamezit přitom typům provozů, které by snižovaly neúměrně kvalitu bydlení v obci. [čl. 19 PÚR]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Vyhodnocení viz výše požadavek P40↑.

P42 V rámci podmínek plošného a prostorového uspořádání ploch Komerční zóny Dobrovíz umožnit umístění zařízení využívající obnovitelné zdroje energie ze slunce jako součást skladových či výrobních halových objektů. [čl. 31 PÚR]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Stanovuje omezený režim umísťování staveb a zařízení na **využití sluneční a větrné energie** v ustanoveních §§ D40 a D41. Takto nastavenou regulaci připouští umísťování těchto staveb a zařízení a zároveň chrání urbanistické a architektonické hodnoty především historického jádra obce.

P43 Vzhledem k tradici zemědělství v obci i celém širším regionu prověřit možnosti přiměřeného rozvoje ploch pro zemědělskou výrobu na území obce, a to v návaznosti na stávající zemědělské areály v obci. V rámci podmínek pro využití ploch umožnit rozvoj mimoprodukčních funkcí zemědělství jako je např. agroturistika. Zamezit umístění provozů kapacitní živočišné výroby zatěžující své okolí.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Zemědělský areál byl na základě podnětu jeho majitele mírně rozšířen. Podmínky využití areálu byly nicméně nastaveny tak, aby areál nemohl ohrozit obytné prostředí jádrového sídla, a to konkrétně omezením rozsahu přípustné živočišné výroby.

Požadavky na prostorové uspořádání

P44 Pro všechny zastavitelné plochy umožňující výstavbu nadzemních budov (včetně ploch stabilizovaných) vymezené v blízkosti areálu Letiště Praha/Ruzyně stanovit výškovou regulaci zástavby v absolutních nadmořských výškách s ohledem na ochranná pásma Letiště Praha/Ruzyně s výškovým omezením staveb.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Výšková regulace je stanovena na všechny plochy s rozdílným způsobem využití, ve kterých mohou vznikat větší stavby. Výjimkou jsou plochy SH – plochy smíšené obytné historického jádra, kde výšková regulace neumožňuje převýšení stávajících historických zemědělských usedlostí, čímž je výšková regulace dostatečně zajištěna. Výšková omezení v okolí letiště jsou v ÚP zohledněna.

P45 Stanovit podmínky prostorového uspořádání zástavby v rozsahu celého zastavěného území a zastavitelných ploch s ohledem na ochranu hodnoty zástavby Vesnické památkové rezervace Dobrovíz a s ohledem na převažující venkovský charakter zástavby obytné části obce.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Prostor vesnické památkové rezervace je zařazen do speciální plochy s prostorovými regulativy přímo odkazujícími na podmínky památkové ochrany. Na pozemcích navazujících na prostor památkové rezervace se stanoví požadavek v § B04 písm. d), dle kterého se mají hodnoty památkové rezervace při nové výstavbě zohledňovat. V okolních plochách BV – bydlení venkovské prostorové regulativy stanovují povinnost ctít venkovský charakter zástavby, což ochrání památkovou rezervaci před tím, aby byla obklopena novodobou zástavbou se znaky odporujícími charakteru Vesnické památkové rezervace Dobrovíz.

P46 Ve vymezených plochách pro logistické, skladové a průmyslové areály stanovit koeficient zeleně minimálně 40 %, v případě umístění na vysoce kvalitních zemědělských půdách zvážit i vyšší koeficient zeleně. [čl. 191 i) ZÚR SČK]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP vymezuje **pouze jednu menší zastavitelnou plochu** pro drobnou a řemeslnou výrobu 71-Z a 72-Z, která nezasahuje do souvislých ploch zemědělské půdy a nemůže ovlivnit jejich vodní režim. Požadavek na stanovení tohoto koeficientu tak byl v měřítku ÚP zpřesněn tak, že nebyl na předmětné plochy aplikován a je preferováno řešení umožňující efektivní využití zastavitelných ploch.

P47 Při nastavení podmínek prostorového uspořádání zohlednit specifika historické zástavby v historickém jádru obce vyznačující se většími objemy zástavby historických statků a zemědělských usedlostí. Regulaci případných novostaveb bytových domů přizpůsobit tvarem a objemem struktury a charakteru tradiční historické zástavby ve Vesnické památkové rezervaci Dobrovíz. Směrem od centra obce objem staveb prostorovou regulací snižovat a vytvářet tak přirozenou strukturu monocentrického sídla.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V rámci prostorové regulace jsou stanoveny podmínky vycházející ze stávajícího charakteru a struktury zástavby. Na základě vyhodnocení charakteru a struktury stávající zástavby byla vyhodnocena potřeba jejich ochrany, popř. jejich žádoucí přeměny. Jsou tak zohledněny hodnoty historické zástavby **Vesnické památkové rezervace Dobrovíz**, pro kterou je vymezena speciální plocha smíšená historického jádra (SH) odkazující na podmínky ochrany památkové péče. V rámci prostorové regulace sídla se nepřipouští výstavba nevhodných a rušivých dominant **stanovením výškové regulace**. Prostorovou regulací se dále nastavuje režim postupného zředování zástavby směrem od centra k okraji obce, čímž se podporuje **tradiční venkovský charakter zástavby** vyznačující se jejím „utopením“ ve vzrostlé zeleni.

P48 Prostorovou regulaci v průmyslové zóně U Trati ponechat objemově variabilní a tím umožnit flexibilitu jejího využití vzhledem k turbulentnímu charakteru globálních hospodářských odvětví nyní provozovaných v zóně.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V rámci prostorové regulace ploch VS – výroba smíšená je stanovena pouze maximální výška zástavby zabírající výstavbě nežádoucích dominant. Vzhledem k charakteru zástavby (rozsáhlé halové objekty) bylo vyhodnoceno, že není účelné jakkoliv prostorovou regulaci zpřesňovat. Jen těžko může potenciální nová zástavba vypadat hůře než zástavba současná.

Požadavky na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn

Požadavky na rozvoj dopravní infrastruktury

P49 Respektovat stávající komunikační síť na území obce a při návrhu rozvoje zástavby na ní logicky navazovat, především zajistit kontinuitu komunikačního systému, jeho zokruhování a vazbu komunikací na cestní síť ve volné krajině.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Veškerá existující dopravní infrastruktura nacházející se na území obce je respektována a zahrnuta do příslušných ploch s rozdílným způsobem využití. Při návrhu zastavitelných ploch byly zohledněny existující trasy pozemních komunikací a v návaznosti na ně byly plochy navrženy.

P50 Zokruhovat komunikační síť v jižní části obce, mezi železniční tratí a jádrem obce, s využitím pozemků p.č. 58/30 a 514 pro vedení nové komunikace.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Na předmětných pozemcích jsou vymezeny plochy veřejných prostranství 34a-P a 34b-Z.

P51 Vyhodnotit možnosti zvýšení komfortu pěší dopravy po páteřních komunikacích (ul. Kladenská), navrhnout optimální řešení především s ohledem na urbanistický charakter historického jádra obce. [ÚAP ORP Černošice 2014]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje v obecné rovině. Páteřní komunikace jsou zařazeny do ploch silniční dopravy nebo do ploch veřejných prostranství. Obě tyto plochy s rozdílným způsobem využití **umožňují realizaci chodníků, stromořadí, doprovodné zeleně apod.** Konkrétní řešení, které bude zohledňovat prostředí vesnické památkové rezervace, musí být projednáno v rámci navazujících řízení.

P52 Prověřit možnosti rozvoje zázemí pro cykloturistiku ve středu obce, v návaznosti na křížení cyklotras č. 8100 a 0101. [čl. 22 PÚR, čl. 07 c) ZÚR SČK]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Pozemní komunikace, po kterých jsou vedeny cyklotrasy, jsou zařazeny do ploch silniční dopravy nebo do ploch veřejných prostranství. Další plochy veřejných prostranství a veřejné zeleně jsou vymezeny v přímé návaznosti na tyto komunikace. Jak plochy veřejných prostranství (PV, ZV) tak plochy dopravy silniční (DS) umožňují umístování **drobných objektů občanského vybavení** (mimo jiné stánky, kiosky apod.). V plochách smíšených obytných je umožněn rozvoj občanského vybavení.

P53 Prověřit vymezení samostatných cyklostezek / stezek pro chodce a cyklisty a vedení hlavních cyklistických tras pro každodenní cesty i cykloturistických tras přes území obce Dobrovíz, dle Generelu cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje. [čl. 153-155 ZÚR SČK]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Generel vymezuje na území obce Dobrovíz jedinou samostatně vedenou cyklostezku, a to mezi Dobrovízi a Středokluky, vedenou přes sídlo Na palpostu. V ÚP je předmětná stezka na území obce Dobrovíz vymezena jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství v rozsahu stávající ulice Čs. armády, na níž je tak nízká intenzita provozu motorové dopravy, že nevzniká potřeba vymezení předmětného propojení mezi Dobrovízi a Středokluky formou samostatné cyklostezky oddělené od motorové dopravy.

P54 Prověřit podmínky pěších a cyklistických vazeb sídel na území obce Dobrovíz na sídla sousedních obcí, zejména s ohledem na dostupnost Komerční zóny Dobrovíz nebo např. mateřské školy či sportovního areálu v Dobrovízi z území sousedních obcí.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Posíleno bylo propojení obce se sousední obcí Běloky vymezením nové cesty v ploše 37-Z, dále propojení s obcí Hostouň návrhem nové pěší a cyklistické lávky přes Dobrovízský potok v ploše 42-Z. Vymezením pruhu veřejné zeleně (ZV) podél komunikace vedoucí skrz výrobně-skladovou zónu je tento prostor ochráněn pro zachování zeleně kultivující podmínky pro pěší.

P55 Prověřit podmínky bezpečného a rychlého cyklistického a pěšího propojení Jeneč – Dobrovíz.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

S ohledem na intenzivní pěší a cyklistické vazby mezi výrobně-skladovými zónami v Jenči a v Dobrovízi vytváří ÚP Dobrovíz podmínky pro možnou realizaci stezky pro chodce a cyklisty Jeneč – Dobrovíz, která je již reálně projekčně připravovaná. Návrhem na přímé napojení silnice III/0073 na dálnici D6 (plocha 60-Z vytváří ÚP podmínky pro možné využití stávající dočasné silnice III/0066h do budoucna čistě pro provoz chodců a cyklistů. V návaznosti pak ÚP vymezuje plochy 31a-Z, 31b-Z a 31c-Z pro napojení samostatné stezky Jeneč – Dobrovíz na stávající stezku pro chodce a cyklisty v ulici U Trati, vedenou napříč výrobně-skladovou zónou Dobrovíz.

P56 Prověřit vymezení cyklostezky / stezky pro chodce a cyklisty v trase stávající polní cesty směrem na Běloky.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Směrem na Běloky je navrženo obnovení historické cesty v ploše 37-Z.

P57 Prověřit, dle aktuálního stavu přípravy, záměr na vybudování okružní cyklostezky kolem areálu Letiště Praha/Ruzyně.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Záměr vedení Letiště Praha/Ruzyně podle vyjádření Českého Aeroholdingu a.s. (od 1. 10. 2018 nástupnická společnost Letiště Praha a.s.) možnost souvisle zprostitnit okolí letiště pro veřejnost formou veřejné přístupné stezky pro chodce a cyklisty je stále aktuální. ÚP v ustanovení § D16 stanovuje se po vnějším obvodu uzavřeného areálu Letiště Praha/Ruzyně, v rámci ploch letecké dopravy (DL), realizovat veřejně přístupnou cestu pro pěší a cyklistický pohyb a in-line.

P58 Zpřesnit na území obce Dobrovíz koridor pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 120 – úsek Jeneč – Letiště Praha Ruzyně vymezený v platných ZÚR Středočeského kraje jako VPS D208 a vymezit ho jako koridor veřejně prospěšné stavby. [čl. 147 a) ZÚR SČK, čl. 131 PÚR]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Dle koridoru vymezeného v ZÚR SČK je v ÚP zpřesněn koridor dopravy železniční (DZ.k) 01-X pro umístění stavby **železniční trať č. 120 – úsek Jeneč – Letiště Praha/Ruzyně**.

P59 Prověřit vymezení plochy pro rozšíření plochy letiště v prostoru u prahu THR 06 stávající hlavní dráhy RWY 06/24 Letiště Praha/Ruzyně – prodloužení stávající hlavní dráhy RWY 06/24 o 285 m na 4 000 m dle podkladů Českého Aeroholdingu, a.s., s ohledem na momentálně projednávanou Aktualizaci č. 2 ZÚR Středočeského kraje. [čl. 131 PÚR]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP zpřesňuje v rámci správního území obce Dobrovíz „plochu rozvoje letiště Praha/Ruzyně“ vymezené v Aktualizaci č. 2 ZÚR Středočeského kraje jako veřejně prospěšnou stavbu D300 a vymezuje plochy 65a-Z, 65b-Z a 65c-Z dopravy letecké (DL) pro prodloužení stávající hlavní dráhy RWY 06/24 veřejného mezinárodního Letiště Praha/Ruzyně u prahu THR 06.

Požadavky na rozvoj technické infrastruktury

P60 Kapacitu stávajících sítí technické infrastruktury vyhodnotit a nepřipustit rozvoj, který by tuto kapacitu překračoval. Zvážit nutnost navyšování kapacit veřejné infrastruktury vyvolanou navrhovanou mírou rozvoje.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Při návrhu nových zastavitelných ploch byla **prověřena kapacita existující veřejné infrastruktury** a bylo vyhodnoceno, že pro navržený rozvoj je tato kapacita dostačující.

P61 V případě zjištění nedostatečné kapacity některého ze systému technické infrastruktury navrhne územní plán její rozvoj a novou výstavbu podmíní realizací tohoto rozvoje.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Navrhovaný rozvoj dle provedených kvalifikovaných odhadů nároků na technickou infrastrukturu nepřekračuje stávající kapacitu systému technické infrastruktury na území obce. Rozvoj zástavby v žádné z vymezených ploch změn nemusel být proto podmíněn realizací navýšení kapacity některého ze systémů technické infrastruktury.

P62 Pro další rozvoj obce je nutné prověřit kapacitu a tlakové poměry vodárenského systému a případně navrhnout opatření ke zvýšení kapacity vodovodních řadů výstavbou nového vodojemu. Prověřit záměr Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje na vybudování vlastního vodojemu Dobrovíz a případně pro tento účel vymezit příslušné plochy.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Navrhovaný rozvoj dle provedených kvalifikovaných odhadů nároků na vodovodní systém nevyžaduje vybudování nového vodojemu.

P63 Při návrhu koncepce zásobování vodou a koncepce odkanalizování území vycházet z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Řešení zásobování vodou a odkanalizování území vychází z Plánu rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje.

P64 Provéřít případné plošné nároky na nutné technologické úpravy ČOV Dobrovíz a případně pro tento účel vymezit nové plochy. Kapacitu ČOV dále není nutné nenavýšovat.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Na základě údajů provozovatele ČOV Dobrovíz za rok 2017 **je současná rezerva**, díky zvýšenému znečištění splaškových vod dusíkem (viz Tabulka: údaje N-NH₄, N-celk), přibližně na hodnotě **250 ekvivalentních obyvatel (EO)**. V případě, že dojde ke snížení tohoto znečištění na projektované hodnoty v průběhu následujících let (úprava technologie ČOV bez územních nároků), **je možno uvažovat se zvýšením rezervy ČOV až na hodnoty kolem 550 EO, což by pokrylo předpokládaný nárůst počtu obyvatel a zaměstnanců v obci (max. 410 EO)** při naplnění všech územním plánem vymezených ploch změn bydlení, smíšených obytných, sportu a výroby drobné a řemeslné.

I bez úprav technologie ČOV vedoucích ke zvýšení její kapacity EO lze zcela bezproblémově okamžitě uspokojit nároky na připojení rozvojových ploch pro bydlení s maximálním nárůstem 220 EO, což odpovídá kapacitě obyvatel v podstatě všech územním plánem vymezených ploch změn bydlení (za teoretického předpokladu, že by zároveň nedošlo k rozvoji vymezených ploch změn výroby a skladování a sportu).

Z výše uvedeného kvalifikovaného posouzení kapacity ČOV Dobrovíz a možnosti jejích technologických úprav bez nároků na další plochy mimo současnou ČOV, vyplynulo, že rozvoj navrhovaný v ÚP nevyvolává potřebu plošného rozvoje ČOV Dobrovíz.

P65 Navrhnout koncepci nakládání s dešťovými vodami v místě (nebo co nejbližší místa) jejich spadu a eliminovat riziko lokálních bleskových povodní. Pro zajištění podmínek retence dešťové vody, v souladu s požadavky vyplývajícími z platných ZÚR Středočeského kraje, stanovit v případných nových rozvojových plochách pro skladování, logistiku a výrobu minimální podíl zeleně na rostlém terénu. [čl. 191 písm. i) ZÚR SČK]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje **pouze jednu menší zastavitelnou plochu** pro drobnou a řemeslnou výrobu (71-Z, 72-Z), u níž nehrozí riziko splavu většího množství srážkových vod. Ostatní plochy výroby jsou již využity, přičemž u nich byly v rámci povolovacích řízení uplatněny požadavky na řešení srážkových vod. Požadavek na stanovení minimálního podílu zeleně tak byl v měřítku ÚP zpřesněn tak, že nebyl na předmětnou zastavitelnou plochu 71-Z aplikován a je preferováno řešení umožňující efektivní využití zastavitelné plochy.

P66 Provéřít možnosti vymezení dalších retenčních nádrží na dešťovou vodu zadržující před odtokem do recipientu dešťové vody ze zpevněných ploch (zejména z Komerční zóny Dobrovíz). Provéřít pro tento účel záměr obce na vymezení plochy pro retenční nádrž na dešťovou vodu u ulice Nad Bezednou.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Předmětné požadavky byly prověřeny v území a konzultovány s vedením obce. Požadovaná technická opatření pro akumulaci srážkových vod byla v území již realizována a nebylo tak třeba plochy pro nové záměry vymezovat.

P67 Provéřít vhodnost umístění kompostárny, resp. plochy pro sběr kompostovatelného dopadu na území obce (např. v ploše bývalé obecní skládky tuhého komunálního dopadu Višňovka).

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Je vymezena speciální plocha TO – technická infrastruktury – odpadové hospodářství na místě bývalé skládky Višňovka. Kolem této plochy je vymezena plocha veřejné zeleně zajišťující odstup kompostárny od obytné zástavby.

P68 Územní plán prověří možnosti vymezení ploch pro akumulaci povrchových vod k eliminaci ohrožení před extrémním suchem.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Řešení akumulace srážkových vod u výrobně-skladové zóny je vyhodnoceno v rámci požadavku P66↑. Ostatní relevantní typy záměrů na akumulaci srážkových vod (např. akumulční nádrže na zahradách apod.) jsou obecně připuštěny v rámci přípustnosti drobných doplňkových staveb.

P69 Rozvoj energetických systémů bude založen na stávající koncepci dvoucestného zásobování energií (elektrická energie + zemní plyn) s podporou obnovitelných zdrojů energie.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Systém zásobování území elektrickou energií a plynem je respektován. ÚP dále stanovuje omezený režim umísťování staveb a zařízení na využití sluneční a větrné energie v ustanoveních §§ D40 a D41.

Požadavky na rozvoj občanského vybavení

P70 Rozvoj základního občanského vybavení usměrňovat do centra obce, tzn. do historického jádra a ke křižovatce ulic Pražská a Brigádnická.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Kolem historického jádra obce i kolem novodobě se rozvíjejícího rozšíření jádra obce okolo křižovatky ulic Brigádnická a Pražská i dále podél jižního konce ulice Brigádnická, jsou vymezeny plochy smíšené obytné historického jádra (SH) nebo plochy smíšené obytné venkovské (SV). Oba typy ploch smíšených obytných umožňují kromě bydlení velmi flexibilní umísťování širokého spektra občanského vybavení.

P71 Vyhodnotit současný stav veřejné občanské vybavenosti v obci a její dostupnost v obcích okolních. Na základě postavení obce v sídelní struktuře navrhnout případné doplnění veřejného občanského vybavení v kapacitě odpovídající velikosti a významu obce a v kapacitě zohledňující navrhovaný rozvoj obce. [čl. 27 PÚR]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Obec Dobrovíz byla hodnocena jako obec představující rezidenční zázemí v suburbánní zóně Prahy. Vzhledem k velikosti obce a počtu obyvatel, který nepřesahuje 1 000 obyvatel (tento počet obyvatel nebude překročen ani při naplnění všech rozvojových možností vytvořených v ÚP) je reálné v obci provozovat pouze základní občanské vybavení. Jeho umísťování je umožněno jednak ve stabilizovaných plochách občanského vybavení a také ve všech plochách smíšených obytných vymezených v jádru obce.

V souvislosti s možným budoucím rozvojem bydlení v obci a nárůstem počtu obyvatel je stabilizován a tím chráněn před jiným využitím areál bývalé základní školy (dnes využívaný jako MŠ), jejíž provoz tak může být v budoucnu obnoven bez nutnosti vymezení nových rozvojových ploch pro občanské vybavení. Plocha sportovního areálu je stabilizována a je navrženo rozšíření sportovního areálu o novou zastavitelnou plochu 20-Z.

P72 Stabilizovat areál bývalé základní školy jako plochu veřejného občanského vybavení pro školství, s potenciálem budoucího obnovení základní školy, při zachování přípustnosti dalších druhů občanského vybavení (např. knihovna apod.).

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Areál bývalé ZŠ, dnes využívaný jako MŠ, je vymezen jako stabilizovaná plocha občanského vybavení veřejného (OV). Podmínky pro využití plochy umožňují umístění jakékoli stavby nebo jakéhokoli zařízení veřejného občanského vybavení, tedy také knihovny.

P73 Pečlivě nastavit podmínky umísťování ubytovacích zařízení na území obce vzhledem k riziku živelného rozvoje ubytoven pro pracovníky v Komerční zóně Dobrovíz. Plošnou regulací územního plánu zamezit případné prostorové segregaci takových ubytovacích zařízení. Zamezit výstavbě zaměstnaneckých ubytoven navázaných na Komerční zónu Dobrovíz jakožto hrozby sociální soudržnosti. Zamezit výstavbě monofunkčních obytných souborů s obdobnou funkcí zvyšující riziko nežádoucí sociálně-prostorové segregace. [čl. 15 PÚR ČR]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Je nastaven specifický a velmi přísný režim pro umísťování ubytovacích zařízení na území obce, a to vzhledem k vysokému riziku obtíží s tímto typem staveb ubytovacích zařízení, vzhledem k sousední výrobně-skladové zóně zaměstnávající velké množství zaměstnanců ze vzdálenějšího okolí, kteří v okolí výrobně-průmyslové zóny vyhledávají možnost přechodného ubytování. Rizika spojená s umístěním kapacitních ubytovacích zařízení pro zaměstnance výrobně-skladové zóny v takto malé obci byla minimalizována omezením možnosti umísťovat na území obce **ubytovací zařízení pouze vyššího standardu typu hotel nebo penzion**. V definici pojmů je tento pojem

„ubytovacího zařízení vyššího standardu“ podrobně vymezen, přičemž jsou z pojmu zcela vyloučeny ubytovny a jiná ubytovací zařízení nižšího standardu.

P74 Umožnit v zastavěném území obce, přednostně pak v centrální části obce, rozvoj ubytovacích zařízení pro cestovní ruch charakteru penzionu či hotelu, při respektování urbanistické a historické hodnoty Vesnické památkové rezervace Dobrovíz.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Umístění ubytovacích zařízení je v plochách smíšených obytných i v plochách pro bydlení umožněno, nicméně tato možnost je omezena v souvislosti s plněním požadavku P73↑ pouze na ubytovací zařízení vyššího standardu typu hotel nebo penzion, s úplným vyloučením ubytoven nebo jiných ubytovacích zařízení nižšího standardu.

P75 Vytvořit podmínky pro možný další rozvoj sportovního areálu na jihovýchodním okraji obce. Provéřít možnost jeho rozšíření i na pozemek parc.č. 58/1 s možností výstavby nadzemních staveb určených především pro ubytování, administrativu a služby navázané na provoz sportovního areálu.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Pro daný účel je vymezena zastavitelná plocha sportu (OS) 20-Z.

Požadavky na rozvoj veřejných prostranství

P76 Při návrhu nových veřejných prostranství navazovat na stávající veřejná prostranství a zajistit tak prostorovou spojitost systému veřejných prostranství.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Veškerá existující veřejná prostranství nacházející se na území obce jsou respektována a zahrnuta do příslušných ploch s rozdílným způsobem využití (PV, ZV nebo DS). Všechna nově navrhovaná veřejná prostranství jsou vymezena vždy důsledně v přímé návaznosti na stávající veřejná prostranství, tím je zajištěno vzájemné propojení stávajících a nově navrhovaných veřejných prostranství. Žádné nově navrhované veřejné prostranství není vymezeno jako slepé, všechna jsou důsledně průchozí/průjezdná.

P77 Při vymezování zastavitelných ploch a ploch přestavby důsledně zajistit veřejnou prostupnost těchto ploch pro pěší a cyklistický pohyb, spojitost systému veřejných prostranství a zajistit návaznost veřejných prostranství v sídlech na veřejná prostranství (cestní síť) v navazující volné krajině okolo obce. Nevytvářet prostorově uzavřené veřejně neprostopné enklávy zástavby.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Všechna nově navrhovaná veřejná prostranství jsou vymezena vždy důsledně v přímé návaznosti na stávající veřejná prostranství, tím je zajištěno vzájemné propojení stávajících a nově navrhovaných veřejných prostranství. Žádné nově navrhované veřejné prostranství není vymezeno jako slepé, všechna jsou důsledně průchozí/průjezdná. Veřejná prostranství v sídlech jsou důsledně přímo a plynule provázána s cestní sítí ve volné krajině, přičemž cestní síť ve volné krajině je vymezena jako plochy veřejných prostranství.

P78 Ochránit specifickou, rostlou strukturu veřejných prostranství v historickém jádru obce. Přesně definovat veřejná prostranství a plošně je oddělit od případných proluk.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Historická náves i všechny navazující zachované historické uličky jsou v celém svém rozsahu vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV) nebo jako plochy veřejné zeleně (ZV).

P79 Vyhodnotit stav veřejného prostranství v novém centru obce kolem ulice Brigádnické směrem od jejího křížení s ulicí Pražskou. V rámci měřítka územního plánu zorganizovat toto veřejné prostranství, zvážit případné využití detailních plánovacích nástrojů na jeho uspořádání.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Byla vymezena plocha veřejných prostranství (PV) vytvářející dostatečný prostor pro ulici Brigádnickou, včetně rozšířeného prostoru před obecním úřadem. V rámci této plochy je možné přistoupit k revitalizaci a kultivaci tohoto prostoru, aniž by zde bylo riziko jeho nevhodné zástavby. Podrobné nástroje územního plánování (územní studie, regulační plán) byly pro daný prostor vyhodnoceny jako zbytné.

P80 Vyhodnotit prostupnost nivy Dobrovízského potoka především mezi rybníky pod historickým jádrem obce, tedy mezi rybníkem u návsi a rybníkem u polní cesty na Hostouň. V případě potřeby navrhnout opatření ke zlepšení prostupnosti pro pěší a případně také pro cyklistický pohyb.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Je umožněna revitalizace propojení obou rybníků po vymezených plochách veřejné zeleně (ZV) a veřejného prostranství (PV), aniž by bylo nutné zasahovat do přírodních ploch navázaných na nivu Dobrovízského potoka.

P81 Vyhodnotit přístupnost rybníka u návsi ve směru od návsi, možnosti jeho lepšího propojení s historickým jádrem obce a tím výrazného zatraktivnění celého středu obce.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

V rámci zpracování ÚP bylo vyhodnoceno, že v území vznikla urbanistická závada, kdy byly **zaploceny pozemky mezi rybníkem a návší** (regulaci původního ÚPSÚ navzdory). Silové řešení (např. v podobě vymezení VPS) nicméně bylo hodnoceno v daném historickém kontextu jako nepřiměřené. Pozemky zaplocených zahrad jsou alespoň ochráněny před zástavbou jejich zařazením do ploch zahrad a sadů. Skrze ně je vymezen úzký pruh veřejné zeleně částečně využívající obecní pozemek, umožňující veřejný průchod mezi soukromými zahradami. Do budoucna je tak zachována možnost předmětnou urbanistickou závadu řešit.

Požadavky na koncepci uspořádání krajiny, zejména na prověření plošného a prostorového uspořádání nezastavěného území a na prověření možných změn, včetně prověření, ve kterých plochách je vhodné vyloučit umísťování staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 Stavebního zákona

P82 Vycházet ze základní klasifikace krajiny obce Dobrovíz jakožto krajiny sídelní. Vytvářet podmínky pro zvyšování obytného standardu krajiny. Prověřit možnosti rozvoje rekreačního krajinného zázemí na plochách nyní využívaných pro intenzivní zemědělství, s respektem k nejvyšší kvalitě zemědělských půdám. [čl. 209 ZÚR SČK]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Obytný standard krajiny a její atraktivitu pro každodenní rekreaci obyvatel obce zvyšuje ÚP primárně návrhem na zahuštění cestní sítě ve volné krajině. Postupnost volné krajiny obce je dnes silně narušená důsledky kolektivizace zemědělství a scelování lánů orné půdy a rozorávání cest a mezí. ÚP zahuštěním cestní sítě, převážně pak obnovou zaniklých historických cest, zpravidla dodnes katastrovaných, umožní realizaci krátkých vycházkových okruhů okolo obce.

P83 Upřesnit a zpracovat do ÚP obcí cílové charakteristiky krajiny, a to jejich zohledněním v plošné a prostorové regulaci zástavby. [čl. 06 d) ZÚR SČK]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Podrobně je požadavek vyhodnocen v kap. B.2.6 tohoto odůvodnění ↑.

P84 Omezením výstavby v nivě Dobrovízského potoka zamezit propojení Dobrovíže s obcí Hostouň. [čl. 20a PÚR, čl. 06 c) ZÚR SČK]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V nivě Dobrovízského potoka nejsou navrženy žádné nové zastavitelné plochy, s výjimkou plochy pro novou pěší a cyklistickou lávku mezi Dobrovíží a Hostouní (plocha 42-Z), která však nepředstavuje žádné riziko pro nivu potoka.

P85 Prověřit návrh opatření na zvýšení koeficientu ekologické stability krajiny a zvýšení schopnosti zadržování vody v krajině, zejména návrhem zalesnění, nových mezí, remízů a dalších ploch přírodní/krajinné zeleně. [ÚAP ORP Černošice 2014]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP důsledně chrání všechny **ekologicky stabilní plochy v krajině**, zejména plochy lesů, vodní plochy a toky a plochy přírodní a krajinné zeleně, včetně několika málo existujících remízů a drobných plošek krajinné zeleně v rámci ploch orné půdy. S cílem zvýšení ekologických funkcí krajiny vymezuje ÚP prostorově spojitý ÚSES na regionální a lokální úrovni. ÚP otevírá možnost případnému zalesňování krajiny vedoucí ke zvýšení její ekologické stability, především jako prevenci před negativními důsledky vodní eroze na rozlehlých plochách zemědělských půd. nad rámec ploch ÚSES je doplněna menší plocha lesa 100-K posilující přírodní funkce nivy Dobrovízského potoka a plocha 113b-K pro zabránění eroze kvalitních zemědělských půd na svažitých pozemcích nad pravým břehem Dobrovízského potoka.

P86 Prověřit možnosti zvýšení estetické hodnoty krajiny, především rozsáhlých zemědělských lánů v severovýchodní části území obce, vyhodnotit možnost vymezení mezí, remízů, příp. zalesnění.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP vymezuje s cílem načlenění dnes rozsáhlého bloku orné půdy v severovýchodní části území obce obnovu historické cesty z Dobrovíže do Bělok (plocha 37-Z) a novou cestu v rozsahu katastrované cesty jižně od sídla Na palpostu.

Pro zalesnění byl v rámci řešení koncepce uspořádání krajiny a po dohodě s vedením obce Dobrovíz jako nejvhodnější vymezen levý břeh Dobrovízského potoka (plocha 100-K), v přímé návaznosti na rozsáhlé plochy krajinné zeleně (NK) a veřejné zeleně (ZV) u historického jádra obce. Plocha zalesnění tu plní hned několik funkcí, jednak plní roli protierozního opatření svažitých pozemků orné půdy, chrání Dobrovízský potok před splachem škodlivých látek z polí do potoka a zvyšuje retenční schopnost nivy potoka. kromě toho je ovšem plocha zalesnění dobře dostupná z jádra obce a může tak velmi dobře plnit plochu pro každodenní rekreaci obyvatel obce.

P87 Prověřit možnost zalesnění v docházkové vzdálenosti z obytných území obce, pro možné využití lesa pro každodenní rekreaci obyvatel obce. Možnost zalesnění prověřit přednostně severně od obce, ve vazbě na Žákův háj ležící na území sousední obce Běloky.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

Pro zalesnění byl v rámci řešení koncepce uspořádání krajiny a po dohodě s vedením obce Dobrovíz jako nejvhodnější vymezen levý břeh Dobrovízského potoka (plocha 100-K), v přímé návaznosti na rozsáhlé plochy krajinné zeleně (NK) a veřejné zeleně (ZV) u historického jádra obce. Plocha zalesnění tu plní hned několik funkcí, jednak plní roli protierozního opatření svažitých pozemků orné půdy, chrání Dobrovízský potok před splachem škodlivých látek z polí do potoka a zvyšuje retenční schopnost nivy potoka. kromě toho je ovšem plocha zalesnění dobře dostupná z jádra obce a může tak velmi dobře plnit plochu pro každodenní rekreaci obyvatel obce.

P88 Chránit údolní nivu Dobrovízského a Dolanského potoka před dalším nevhodným zastavováním a před jakýmkoli jiným využitím narušujícím krajinné funkce údolní nivy (retence vody v krajině, rozliv vody, hodnotné břehové a nivní porosty, migrace druhů, osa biokoridoru ad.)

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V nivě nejsou navrženy žádné nové zastavitelné plochy, niva je v maximálním možném rozsahu vymezena jako plochy krajinné zeleně (NK) a v téměř celém rozsahu je zahrnuta do ÚSES.

P89 Využít maxima možností k oddělení zastavěného území obce a intenzivní zemědělské krajiny pásem přírodní zeleně za účelem zlepšení kvality rezidenčního prostředí i za účelem harmoničtějšího začlenění sídla do krajiny.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Kolem zástavby jádrového obytného sídla Dobrovíz jsou vymezeny zastavitelné plochy BI – bydlení příměstské (buď v režimu návrhu či v režimu rezervy). V těchto plochách je nastavena prostorová regulace požadující vyšší podíl nezastavěné části pozemku, a tedy vyšší podíl zahrad, na nichž se předpokládá poměrně vysoký podíl vzrostlé vegetace, která vytvoří přirozenější přechod zástavby do okolí volné krajiny.

P90 Zpřesnit vedení regionálních biokoridorů RK 1141, RK 1146, RK 6009 a zpřesnit vymezení regionálního biocentra RC 1844 vymezených v platných ZÚR Středočeského kraje. Zohlednit přitom všechny zásady pro usměrňování územního rozvoje a rozhodování o změnách území (čl. 194) a úkoly pro územní plánování (čl. 195) stanovené pro zpřesňování prvků nadregionálního a regionálního ÚSES v ZÚR Středočeského kraje. [čl. 193, 194, 195 ZÚR SČK]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Podrobně je požadavek vyhodnocen v kap. B.2.4 – Plochy a koridory nadregionálního a regionálního ÚSES tohoto odůvodnění ↑.

P91 V návaznosti na zpřesnění prvků regionálního ÚSES ze ZÚR Středočeského kraje vymezit spojitý systém místního ÚSES. Zohlednit přitom vazbu na vymezení prvků místního ÚSES v aktuálních územních plánech sousedních obcí. [ÚAP ORP Černošice 2014]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V návaznosti na regionální ÚSES zpřesněný ze ZÚR Středočeského kraje je vymezena síť lokálního ÚSES tvořená prvky LBC1, LBC37, LBC38, LBC19, LBC20a, LBC20b-, LBC20c. Všechny prvky ÚSES (regionálního i lokálního) důsledně navazují na ÚSES vymezený v ÚP sousedních obcí – vyhodnocení viz kapitola E.2.2 tohoto odůvodnění ↓.

P92 V plochách prvků ÚSES navrhnout regulaci odpovídající primárně přírodní funkci, vyloučit jakékoli využití ploch ÚSES, které by znemožnilo dosáhnout plné funkčnosti ÚSES. [čl. 197 i) ZÚR SČK]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Všechny prvky ÚSES jsou vymezeny jako plochy krajinné zeleně (NK), plochy lesa (NL) anebo plochy vodních ploch a toků (W). Jen výjimečně jsou plochy ÚSES příčně kříženy úzkými plochami veřejných prostranství (PV) nebo dopravy silniční (DS), a to výhradně v místech, kde je ÚSES v současné době křížen cestami nebo silnicemi a dále v případě návrhu nové pěší a cyklistické lávky přes Dobrovízský potok mezi Dobrovíží a Hostouní (plocha 42-Z).

P93 Prověřit zpracování navrhovaného zeleného koridoru č. K20 Jenečský potok – Dobrovízský potok – železnice dle studie Zelené pásy – vytvoření podmínek pro vznik ploch veřejně přístupné zeleně (U-24, s.r.o., 05/2009), formou ploch veřejně přístupných ploch krajinné zeleně s možností propustnosti pro pěší a cyklistický pohyb a extenzivní formy každodenní rekreace. [čl. 224, 225 ZÚR SČK]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V rámci zpracování ÚP Dobrovíz byl jedním z podkladů i dokument „Zelené pásy. Vytvoření podmínek pro vznik ploch veřejně přístupné zeleně“ (zpracovatel: U-24 s.r.o., Atelier pro urbanismus a územní plánování, 2009). Přes území obce Dobrovíz je v tomto dokumentu vymezen koridor K20 vedoucí z území obce Jeneč na sever k údolí Dobrovízského potoka a dále údolím Dobrovízského potoka napříč celým správním územím obce Dobrovíz, s pokračováním dále po toku Zákolanského potoka. V ÚP Dobrovíz je koridor K20 reflektován vymezením stávajícího lesního větrolamu v oblouku železniční trati č. 121 mezi územím obce Jeneč a údolím Dobrovízského potoka jako stabilizované plochy NL, vymezením navazující plochy krajinné zeleně (NK), dále vymezením plochy změny v krajině krajinné zeleně 113b-K a vymezením ploch krajinné zeleně (stabilizovaných i ploch změn v krajině) krajinné zeleně přírodního, resp. přírodě blízkého charakteru v rozsahu celé nivy Dobrovízského potoka. Veřejný charakter koridoru K20 je v ÚP Dobrovíz reflektován vymezením koncepčního prvku veřejné pěší a cyklistické propustnosti označeného VP-1 podél pravého břehu Dobrovízského potoka. Ve vazbě na zastavěné území jádrového obytného sídla Dobrovíz je veřejný charakter koridoru K20 umocněn vymezením ploch veřejné zeleně (ZV).

P94 Prověřit návrh opatření pro zlepšení zadržování vody v krajině. [ÚAP ORP Černošice 2014]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Základním opatřením navrženým v ÚP pro zlepšení zadržování vody v krajině, je vymezení ÚSES, v rámci něhož je vymezeno velké množství ploch pro přeměnu orné půdy na plochy přírodní nebo přírodě blízké zeleně či zalesnění, s řádově vyšší schopností zadržovat vodu v krajině, než má orná půda. Pro zvýšení retenční kapacity území obce je dále navržena plocha krajinné zeleně 113b-K a také plocha zalesnění 100-K. Doplnkovým opatřením navrženým v ÚP pro zlepšení zadržování vody v krajině je návrh stromořadí nebo oboustranných alejí podél všech cest a silnic ve volné krajině a stanovení ochrany existujících alejí a stromořadí.

P95 Vytvářet podmínky pro předcházení rizika vodní eroze půdy na svazích údolí Dobrovízského potoka v lokalitě V roklich.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Předmětná lokalita V roklich je řešena vymezením přírodní plochy krajinné zeleně (NK) 113b-K.

P96 Vytvořit územním plánem podmínky pro možnou revitalizaci staré ekologické zátěže bývalé obecní skládky tuhého komunálního odpadu Višňovka a navrhnout vhodný způsob využití rekultivované plochy (např. kompostárna).

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V ploše bývalé skládky tuhého komunálního odpadu, v přímé návaznosti na uzavřený areál ČOV je vymezena plocha odpadového hospodářství pro kompostárnu a ve zbytku plochy, již dnes veřejně přístupné, je pak vymezena plocha veřejné zeleně umožňující revitalizaci skládky na veřejný obecní park.

P97 Prověřit možnost doplnění nových cest ve volné krajině a v rámci vymezení stávajících i nových cest umožnit jejich doplnění linií zelení a remízy. [ÚAP ORP Černošice 2014]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. ÚP navrhuje několik nových cest v krajině, ve většině případů se přitom jedná o návrh obnovy historických zaniklých cest, dodnes katastrováných a na pozemcích ve vlastnictví obce Dobrovíz. Jedná se konkrétně o plochy změn veřejných prostranství (PV) 30a-Z, 30b-Z, 30c-Z, 35-Z, 37-Z, 38-Z, 39-Z, 40-Z, 41-Z.

ÚP vymezuje všechny stávající aleje a stromořadí podél cest a silnic ve volné krajině a navrhuje doplnění nových alejí a stromořadí, a to jak podél stávajících cest a silnic, tak podél všech nově navrhovaných cest ve volné krajině.

P98 Zohlednit v řešení ÚP případné úkoly vyplývající z plánování v oblasti vod (ze schválených plánů oblastí povodí) [ÚAP ORP Černošice 2014]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

Z koncepcí týkajících se plánování v oblasti vod nevyplývaly pro řešení ÚP Dobrovíz žádné konkrétní požadavky.

P99 Navázat na provedené komplexní pozemkové úpravy v katastrálních územích Středokluky, Hostouň a Bělky.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Plány společných zařízení zpracované v rámci komplexních pozemkových úprav v sousedních obcích byly zohledněny a návaznosti na ně jsou zajištěny.

D.1.2 Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit

P100 Na území obce Dobrovíz nejsou aktuálně v PÚR ČR nebo v ZÚR Středočeského kraje vymezeny žádné záměry v časovém horizontu územních rezerv. V rámci zpracování územního plánu je třeba využít institutu rezerv v případě, že z kontextu projednávání vyplyne delší perspektiva realizace záměru, která bude nedostatečná pro jeho zařazení do režimu návrhu.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

V rámci zpracování ÚP nenastala situace předvídaná v požadavku.

P101 Provéřít vymezení ploch územních rezerv pro prověření budoucího rozvoje bydlení v plochách navazujících urbanisticky logicky na stabilizované plochy bydlení jádrového sídla Dobrovíz, v pěší dostupnosti existujícího základního občanského vybavení, napojitelné na stávající komunikační systém a stávající síť technické infrastruktury bez zásadních vyvolaných investic, tam, kde je v současné době s ohledem na vymezení zóny B ochranného hlukového pásma Letiště Praha/Ruzyně rozvoj bydlení znemožněn, ale kde se předpokládá budoucí zmenšení rozsahu ochranných hlukových pásem letišť. Týká se zejména možného budoucího rozvoje bydlení jižně od historického jádra obce a dále severozápadně a severně od okraje zastavěného území obce, s cílem oboustranného zastavění stávajících ulic a s cílem dotvoření urbanistické struktury jádrového obytného sídla Dobrovíz.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V rámci řešení ÚP jsou vymezeny plochy územních rezerv pro rozvoj bydlení jižně a severovýchodně od zástavby jádrového obytného sídla Dobrovíz, která jsou urbanisticky vhodná pro bydlení, ale kde je rozvoj bydlení s ohledem na existenci hlukového ochranného pásma Letiště Praha/Ruzyně (zóna B – se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení) v současné době vyloučen. Tyto plochy územních rezerv mohou být v budoucnu přeřazeny do zastavitelných ploch, za předpokladu, že dojde k aktualizaci a redukci hlukového ochranného pásma Letiště Praha/Ruzyně.

P102 Prostřednictvím ploch územních rezerv prověřit koncepční návrh plošného rozvoje dalších skladových, logistických či výrobních areálů v Komerční zóně Dobrovíz, otevírající prostor pro budoucí jednání mezi obcí a investory o podmínkách využití ploch. Zohlednit přitom dopad na kvalitu obytného prostředí obce, hrozbu zvýšení emisní a hlukové zátěže z nákladní dopravy, zhoršení podmínek vodního režimu a zábor kvalitních zemědělských půd a v neposlední řadě výškové omezení zástavby vyplývající z ochranných pásem s výškovým omezením staveb Letiště Praha/Ruzyně.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. V rámci zpracování ÚP byl posouzen možný budoucí rozvoj výrobně-skladové zóny tak, že její další rozšiřování směrem na východ není žádoucí. A to nejen kvůli stávajícím omezením vyplývajícím z ochranných pásem sousedního Letiště Praha/Ruzyně, ale zejména z důvodu urbanistických. Další obklopování obce průmyslovými areály bylo vyhodnoceno jako příliš devastující prostředí sousedního obytného sídla a jeho okolní krajiny. Budoucí rozvoj výroby je tak výhledově připuštěn pouze směrem na jihozápad, tedy co nejdále od jádrového obytného sídla Dobrovíz, kde je vymezena plocha územní rezervy 20-R. Zde je možné do budoucna s případnými investory o rozvoji zóny jednat. Režim územní rezervy nicméně umožňuje obci vyjednávat s investory podrobné podmínky, než obec změnou ÚP schválí úpravu režimu ploch z rezervy na návrh a než tak umožní zastavitelnost předmětných ploch výroby.

D.1.3 Požadavky na prověření vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření a asanací, pro které bude možné uplatnit vyvlastnění nebo předkupní právo

P103 Záměry na rozvoj veřejné dopravní i technické infrastruktury v zásadě vždy vymezovat jako veřejně prospěšné stavby.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Všechny záměry doplnění dopravní infrastruktury (doplnění sítě cest) jsou vymezeny jako VPS. Plochy technické infrastruktury (kompostárna, ČOV) se nacházejí na pozemcích ve vlastnictví obce, nebylo třeba je vymezovat jako VPS pro vyvlastnění.

P104 Jako veřejně prospěšnou stavbu případně vymezit plochu pro rozšíření plochy letiště v prostoru u prahu THR 06 stávající hlavní dráhy RWY 06/24 Letiště Praha/Ruzyně – prodloužení stávající hlavní dráhy RWY 06/24 o 285 m na 4 000 m, mimo jiné s ohledem na stav momentálně projednávané Aktualizace č. 2 ZÚR Středočeského kraje.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Předmětné plochy 65a-Z, 65b-Z a 65c-Z jsou vymezené jako VPS č. VD15.

P105 Zpřesnit na území obce Dobrovíz koridor VPS D208 pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 120 – úsek Jeneč – Letiště Praha Ruzyně vymezený v platných ZÚR Středočeského kraje. [čl. 147 a) ZÚR SČK]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Předmětný koridor je v ÚP vymezen jako koridor VPS č. VD.k01.

P106 Jako veřejně prospěšná opatření pro vyvlastnění vymezit nefunkční části regionálních prvků ÚSES (určených k založení) zpřesněných dle platných ZÚR Středočeského kraje. [čl. 237 ZÚR SČK]

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Všechny nefunkční části ÚSES na území obce jsou vymezeny jako VPO.

P107 Jako veřejně prospěšná opatření pro vyvlastnění vymezit nefunkční části místního ÚSES určené k založení.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Všechny nefunkční části ÚSES na území obce jsou vymezeny jako VPO pro vyvlastnění.

P108 U strategicky významných plochy veřejných prostranství a ploch veřejného občanského vybavení bude vyhodnocena vhodnost jejich zařazení mezi stavby a opatření, pro které je možné uplatnit předkupní právo.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Navrhované plochy veřejné zeleně (ZV) pro založení nových obecních parků (45-Z, 46-P, 47a-P, 47b-Z) jsou vymezené jako veřejně prospěšná opatření s možností předkupního práva pro obec Dobrovíz.

D.1.4 Požadavky na prověření vymezení ploch a koridorů, ve kterých bude rozhodování o změnách v území podmíněno vydáním regulačního plánu, zpracováním územní studie nebo uzavřením dohody o parcelaci

P109 Za účelem organizace neuspořádaného prostoru nové návsí podél ulice Brigádnická od křižovatky s Pražskou bude vyhodnocen možný přínos využití detailních plánovacích nástrojů, územní studie či regulačního plánu.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

V rámci zpracování ÚP byla vymezena plocha veřejného prostranství vytvářející dostatečný prostor pro ulici Brigádnickou, včetně rozšířeného prostoru před obecním úřadem. V rámci této plochy je možné přistoupit k revitalizaci a kultivaci tohoto prostoru, aniž by zde bylo riziko jeho nevhodné zástavby. Podrobné nástroje územního plánování (územní studie, regulační plán) byly pro daný prostor vyhodnoceny jako zbytné.

P110 Zpracováním a schválením územní studie bude podmíněna výstavba v těch plochách, ve kterých bude nutné koordinovat výstavbu s cílem účelného napojení plochy na dopravní a technickou infrastrukturu, doplnění ploch veřejných prostranství, popř. účelnou parcelací plochy.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

V rámci zpracování ÚP byly vymezovány pouze menší zastavitelné plochy, u nichž nebyla shledána potřeba využít detailní plánovací nástroje. Napojení na pozemní komunikace a parcelace ploch není v takto malých plochách nutné zásadně koordinovat, neboť vyplývá ze samotného tvaru a umístění ploch.

D.1.5 Případný požadavek na zpracování variant řešení

P111 Zpracování variant řešení návrhu ÚP Dobrovíz není požadováno.

D.1.6 Požadavky na uspořádání obsahu návrhu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení

Technické požadavky na zpracování územního plánu

- P112 Textová část územního plánu bude zpracována digitálně ve formátu *.docx, tabulky ve formátu *.xlsx. Zároveň bude kompletní dokumentace ve své finální podobě dle jednotlivých fází projednávání odevzdána ve formátu *.pdf.
- P113 Grafická část územního plánu bude zpracována nad digitální polygonovanou katastrální mapou.
- P114 Data grafické části územního plánu budou zpracována a odevzdána ve formátu *.shp s databází *.dbf, v souřadnicovém systému S-JTSK.
- P115 Data grafické části územního plánu budou strukturována dle metodiky MINIS aktuální verze.
- P116 Výkresová část bude zároveň odevzdána ve formátu *.pdf.
- P117 Grafická data budou topologicky čistá, tzn. u polygonů nebude docházet k překryvům nebo nedokryvům, u linií nesmí docházet k přetahům nebo nedotahům liniových kreseb.
- P118 V uvedeném formátu budou odevzdány všechny výsledné vrstvy, včetně podkladových (např. kresby katastrální mapy nebo vrstevnice).

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Všechny výše uvedené technické požadavky jsou u ÚP Dobrovíz splněny.

Požadavky na obsah územního plánu

- P119 Obsah územního plánu a jeho odůvodnění bude odpovídat vyhlášce č. 500/2006 Sb., její příloze č. 7.
- P120 Rozdělení hlavního výkresu je ponecháno na rozhodnutí zpracovatele, pokud uzná, že je to pro přehlednost územního plánu výhodnější.
- P121 Výkresy budou zpracovány v měřítku 1:5 000, výkres širších vztahů bude zpracován v měřítku 1: 50 000.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Všechny výše uvedené obsahové požadavky jsou u ÚP Dobrovíz splněny.

Požadavky na počet vyhotovení územního plánu

- P122 Územní plán bude vyhotoven a odevzdán vždy v tištěné podobě a zároveň v digitální formě na datovém nosiči CD/DVD, a to v tomto počtu paré pro jednotlivé etapy zpracování:
- a) návrh územního plánu pro potřeby společného jednání dle § 50 Stavebního zákona – 2 x, včetně digitálního zpracování na datovém nosiči.
- b) návrh územního plánu upravený podle výsledků společného jednání s dotčenými orgány a posouzení návrhu krajským úřadem bude odevzdán pro potřeby veřejného projednání dle § 52 Stavebního zákona – 2 x, včetně digitálního zpracování na datovém nosiči.
- c) územní plán pro vydání dle § 54 Stavebního zákona – 4 x v tištěném vyhotovení a opatřen schvalovací doložkou. Výsledný návrh bude odevzdán spolu s datovým nosičem.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

ÚP požadavek splňuje. Požadavky na počet vyhotovení jsou u ÚP Dobrovíz splněny.

D.1.7 Požadavky na vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území

- P123 Na území obce se nachází jedna evropsky významná lokalita EVL CZ0213016 Zákolanský potok. Ta je vymezena v rozsahu toku Dobrovízského potoka, a to za účelem ochrany raka kamenáče. V zadání územního plánu se nepředpokládají jakékoliv zásahy do koryta potoka ani změny využití území v blízkosti toku potoka. Byť se předpokládá umožnění využití nivy Dobrovízského potoka pro každodenní extenzivní rekreaci obyvatel obce, bude i nadále respektován přírodní charakter nivy a ochrana samotného toku potoka. V územním plánu je naopak zdůrazněna ochrana nivy před zástavbou či jinými intenzivními zásahy.
- Zadání územního plánu nepředpokládá intenzivní plošný rozvoj zastavitelných ploch. Ten není možný s ohledem na omezení vyplývající z ochranných pásem Letiště Praha/Ruzyně a s ohledem na kvalitní zemědělskou půdu na velké části území obce.
- Zadání územního plánu nepředpokládá rozvoj ploch pro fotovoltaické a větrné elektrárny, rozvoj fotovoltaiky požaduje prověřit pouze jako součást staveb v komerční zóně Dobrovíz. Nepředpokládá se ani vymezení ploch pro sportovní areály o

ploše nad 1 ha, golfová hřiště, motokrosové, cyklokrosové a cyklotrialové areály. Rovněž nebudou rušeny žádné prvky územního systému ekologické stability.

Lze tedy uzavřít, že v rámci územního plánu Dobrovíz se nepředpokládají takové změny v území, které by vyžadovaly zpracování vyhodnocení předpokládaných vlivů územního plánu na životní prostředí, na lokality soustavy Natura 2000 a tedy ani na udržitelný rozvoj území.

Plnění v rámci ÚP Dobrovíz:

V souladu s výsledky projednání zadání ÚP Dobrovíz nebylo zpracováno vyhodnocení ÚP Dobrovíz na udržitelný rozvoj území.

D.2. Vyhodnocení souladu se schváleným výběrem nejvhodnější varianty a podmínkami k její úpravě v případě postupu podle § 51 odst. 2 Stavebního zákona

Územní plán Dobrovíz je zpracován jako invariantní.

D.3. Vyhodnocení souladu s pokyny pro zpracování návrhu územního plánu v případě postupu podle § 51 odst. 3 Stavebního zákona

Postup podle § 51 odst. 3 Stavebního zákona nebyl v případě projednání ÚP Dobrovíz využit.

D.4. Vyhodnocení souladu s pokyny k úpravě návrhu územního plánu v případě postupu podle § 54 odst. 3 Stavebního zákona

Postup podle § 54 odst. 3 Stavebního zákona nebyl v případě projednání ÚP Dobrovíz využit.

E. VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ V ÚZEMÍ

E.1. Obec Dobrovíz v systému osídlení

Obec Dobrovíz leží v severní části správního obvodu ORP Černošice, při západní hranici s hlavním městem Prahou a přibližně 6 km vzdušnou čarou východně od Kladna. Vzhledem k rozlehlosti správního obvodu ORP a vzhledem ke vzdálenosti z Dobrovíže do Černošic jsou hlavními spádovými centry osídlení pro Dobrovíz město Hostivice, které je obcí s pověřeným obecním úřadem a dále hlavní město Praha a také Kladno. Dobrovíz nemá v podstatě žádný funkční vztah k centru správního obvodu ORP, městu Černošice.

V rámci struktury osídlení představuje Dobrovíz nejnižší hierarchickou úroveň obce, lokální centrum osídlení, které si nevytváří žádné svoje přirozené spádové území. Obec Dobrovíz je však vzhledem k velikosti mateřské školy, která sídlí v budově někdejší základní školy, spádová pro předškolní děti z Hostouně (ORP Kladno). Specifickým rysem obce Dobrovíz, byť se jedná o venkovskou obec s počtem obyvatel přesahujícím jen málo 500, je spádovost zaměstnanců do skladových a logistických areálů umístěných ve Výrobně-skladové zóně Dobrovíz. Distribuční, logistické a výrobní společnosti sem svázejí zaměstnance z širokého okolí, a to nejen ze Středních Čech, ale také např. z měst a obcí Ústeckého či Karlovarského kraje. Dobrovíz ale přitom není typickým pracovním centrem, dojížděka za prací do obce má totiž jednostranný charakter a souvisí s koncentrací plošně rozsáhlých skladovacích a logistických areálů na území obce.

Obec Dobrovíz spáduje mimo obec za veškerým vyšším občanským vybavením i za prací (s výjimkou práce v dopravě a logistice, jejíž nabídka je přímo v obci), a to především do Prahy a do Kladna. Děti školního věku dojíždějí do základní školy ve Středoklukách.

ÚP Dobrovíz nenavrhuje změnu pozice obce Dobrovíz ve struktuře osídlení. Nenavrhuje ani žádné nové občanské vybavení ani plochy pro možný rozvoj ekonomických aktivit generujících větší množství pracovních příležitostí, které by v budoucnu mohly ovlivnit funkční vazby obce Dobrovíz v širším regionu.

E.2. Obec Dobrovíz jako součást krajiny

E.2.1. Dobrovíz v krajině

Celé správní území obce se rozprostírá na náhorní plošině Kladenské tabule, mezi Prahou na východě a Kladnem na západě. Jedinými přírodními prvky, které narušují monotónnost rovinatě a téměř úplně bezlesé krajiny a které zároveň zprostředkovávají krajinné vazby obce Dobrovíz v širším území, jsou mělká údolí drobných toků pramenících na plošině Kladenské tabule a odtékajících na sever do Vltavy. Územím obce Dobrovíz prochází dvě krajinné osy, při severozápadní hranici území obce je to krajinná osa Dobrovízského potoka, severní okraj území obce pak tanguje krajinná osa Zákolanského potoka. Obě krajinné osy se sbíhají v prostoru Žákova mlýna na severním okraji území obce. Jako jedna společná krajinná osa pak údolí Zákolanského potoka pokračuje přes území obcí Běloky, Středokluky, Číčovice, Okoř, Zákolany a Otovice až do Kralup nad Vltavou, kde se Zákolanský potok vlévá zleva do Vltavy.

Krajina obce Dobrovíz i širšího okolí je charakteristická vysokým podílem intenzivního zemědělského hospodaření v krajině.

ÚP Dobrovíz nemění stávající charakter dominantně intenzivně obhospodařované zemědělské krajiny. ÚP Dobrovíz však vymezením ÚSES a návrhem obnovy vybraných historických zaniklých cest ve volné krajině a načleněním dnes scelených velkých bloků orné půdy cestní sítí lemovanou stromořadími, vytváří podmínky pro možné podstatné zvýšení kvality zemědělské krajiny, zejména pak zvýšení kvality a potenciálu krajiny pro každodenní rekreaci obyvatel obce.

E.2.2. Návaznosti skladebných prvků ÚSES

Územní plán koordinuje návaznosti všech vymezovaných skladebných prvků ÚSES na lokální i regionální úrovni přes hranice správního území obce Dobrovíz. Skladebné části ÚSES regionální úrovně jsou na území obce Dobrovíz zpřesněny v souladu s platnými ZÚR Středočeského kraje.

V následující tabulce je uveden souhrnný přehled vzájemných návazností vymezení skladebných prvků ÚSES na hranici správního území obce Dobrovíz:

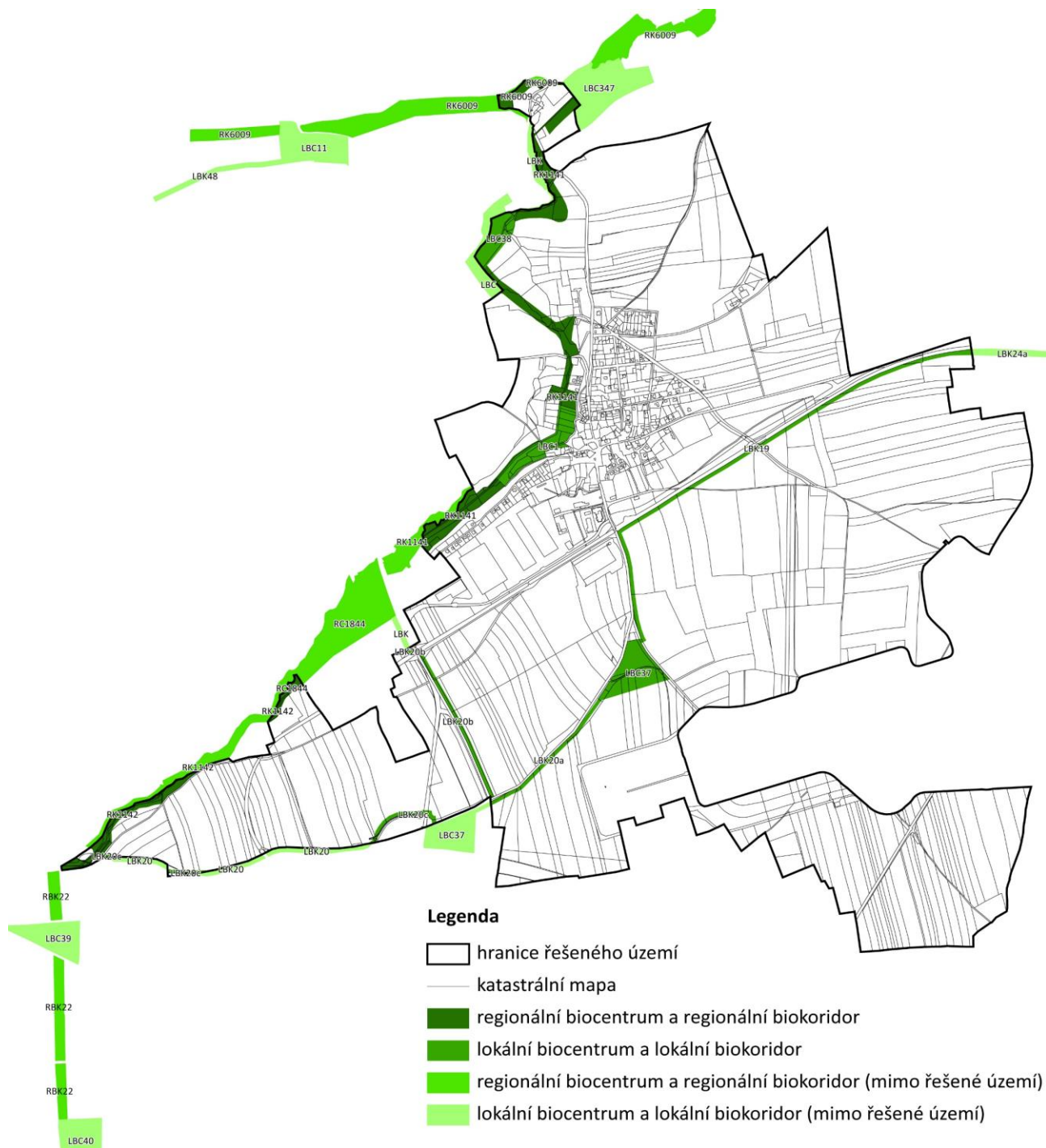


Schéma návazností ÚSES (podklad: katastrální mapa © ČÚZK, 2018)

sousední obec	označení prvku ÚSES na území obce Dobrovíz	označení prvku ÚSES na území sousední obce	zajištění návaznosti prvků ÚSES na hranicích obcí
Jeneč	RK1142	RBK 22	ano
	LBK20c	LBK 20	ano
	LBK20a	LBK 20	ano
	-	LBC 37	koordinace není nutná
Hostouň	RK1142	RK1142	ano
	RC1844	RC1844	ano
	RK1141	RK1141, LBK	ano
	RK6009	RK6009	ano

sousední obec	označení prvku ÚSES na území obce Dobrovíz	označení prvku ÚSES na území sousední obce	zajištění návaznosti prvků ÚSES na hranicích obcí
	LBK20b	LBK	ano
	LBC38	LBC	ano
Běloky	RK6009	RK 6009, LBC 347	ano
	RK1141	LBC 347	ano
Kněževes	LBK19	LBK 24a	ano

E.3. Širší dopravní vazby obce Dobrovíz

Obec Dobrovíz leží v cípu území vymezeném z jihu dálnicí D6 Praha – Karlovy Vary – Cheb – SRN (Marktreidwitz), která je součástí sítě evropských silnic pod označením E48, ze severu dálnicí D7 Praha – Louny – Chomutov – SRN (Marienberg, Chemnitz) a z východu veřejnosti nepřístupným areálem veřejného mezinárodního Letiště Praha/Ruzyně a za ním procházejí dálnicí D0 – silniční okruh kolem Prahy. Obec Dobrovíz má přímé silniční napojení na dálnici D6 přes EXIT 7 Jeneč. Na dálnici D7 je obec Dobrovíz napojena sítí silnic III. třídy přes mimoúrovňové křižovatky na území sousedních obcí: EXIT 3 Kněževes, EXIT 5 Středokluky nebo EXIT 7 Buštěhrad. Obec Dobrovíz má tedy přímé spojení s hlavním městem Prahou, jako hlavním spádovým centrem osídlení, hned dvěma dálnicemi. S druhým největším spádovým centrem osídlení, s městem Kladno, je obec Dobrovíz pro automobilovou dopravu propojena silnicemi III. třídy III/0066 a III/0075.

Obcí Dobrovíz prochází celostátní dráha č. 121 Hostivice – odbočka Jeneček St. 3 – Jeneč-zastávka – Hostouň u Prahy – Dobrovíz-Amazon – Dobrovíz – Středokluky žst. – Tuchoměřice – Noutonice – Kováry – Zákolany zast. – Koleč – Želenice u Slaného – Podlešín, prostřednictvím níž je obec Dobrovíz napojena pro železniční dopravu na hlavní město Prahu, s pokračováním z Hostovic po železniční trati č. 120 směr Praha – Masarykovo nádraží nebo po železniční trati č. 122 směr Praha – Zličín a Praha – Smíchovské nádraží.

Na jižní okraj obce Dobrovíz zasahuje okraj areálu veřejného mezinárodního Letiště Praha/Ruzyně, konkrétně prostor na západním prahu dráhy RWY 06L-24R, v němž jsou umístěna naváděcí světla dráhy.

Obcí Dobrovíz prochází dvě značené cykloturistické trasy. Cyklotrasa č. 0101 zprostředkovává napojení obce Dobrovíz pro cyklisty na sousední obce Středokluky, Tuchoměřice, Hostouň a Hřebeč a také na město Kladno. Cyklotrasa č. 8100 je součástí cyklistického okruhu kolem celého hlavního města Prahy – Pražské kolo, které má celkovou délku až 130 km a propojuje vzájemně obce vně obvodu hlavního města.

ÚP Dobrovíz navrhuje zlepšení napojení obce Dobrovíz na dálnici D6, a to návrhem přímého napojení silnice III/0073 na MÚK EXIT 7 Jeneč na dálnici D6. Obslužnou funkci všech ostatních dopravních systémů ÚP Dobrovíz stabilizuje.

E.4. Širší vazby obce Dobrovíz v oblasti technické infrastruktury

Zásobení obce pitnou vodou z veřejného vodovodu je řešeno připojením na skupinový vodovod Kralupy – Slaný – Kralupy – Mělník (KSKM). Z přívaděče DN 1 000 / 800 z vodojemu Kopanina 74 000 m³ (393,00/388,00 m n. m.) do vodojemu Kožová hora 2 x 6 000 + 2 x 20 000 m³ (457,60/450,60 m n. m.) je veden zásobní řad DN 100, kterým je obec zásobována gravitačně.

Dle informací získaných od vlastníka veřejného vodovodu, společnosti Vodovody Kladno Mělník a.s. (VKM a.s.), je doprava vody v přívodném řadu DN 1000/800 možná obousměrně. V současné době je v tomto řadu přiváděna voda ve směru vodojem Kožová hora – vodojem Kopanina.

Odvádění a likvidace odpadních vod jsou zajišťovány na vlastní ČOV Dobrovíz, která slouží pouze samotné obci Dobrovíz, do ČOV Dobrovíz nejsou napojeny žádné sousední obce. Výrobně-skladová zóna Dobrovíz má vybudovanou vlastní (soukromou) čistírnu odpadních vod s kapacitou 2 600 EO, umístěnou na severozápadním okraji zóny.

V řešeném území nejsou žádná elektrická vedení VVN nebo ZVN. Dobrovíz je napájena ze sítě VN 22 kV vycházející z rozvodny Kročehlavy.

Územím neprochází žádné VVTL nebo VTL plynovody. Obec Dobrovíz je zásobována zemním plynem STL plynovodem ve správě Pražské plynárenské, a.s. z regulační stanice v Nových Středoklukách. Síť plynovodů STL pokrývá celé zastavěné území. Jihozápadní nezastavěnou částí území prochází STL plynovod ve správě RWE GasNet, zásobující sousední obec Hostouň.

Vzhledem k poloze obce Dobrovíz v bezprostředním sousedství Letiště Praha/Ruzyně je celé území obce zasaženo v podstatě všemi druhy ochranných pásem letiště a navigačních zařízení letiště Praha/Ruzyně.

ÚP Dobrovíz nenavrhuje žádnou změnu obslužné funkce stávajících systémů technické infrastruktury.

E.5. Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska vazeb obce Dobrovíz na území sousedních obcí

Územní plán Dobrovíz je koordinován z hlediska širších vztahů s rozvojovými záměry sousedních obcí. Předmětem koordinace jsou

1. záměry navrhované v ÚP Dobrovíz ve vztahu k území sousedních obcí a ve vztahu k platné nebo rozpracované ÚPD sousedních obcí („zevnitř ven“)
2. záměry navrhované v platné nebo rozpracované ÚPD sousedních obcí ve vztahu k ÚP Dobrovíz („z vnějšku dovnitř“).

Podkladem pro koordinaci záměrů navrhovaných v platné ÚPD sousedních obcí ve vztahu k ÚP Dobrovíz je aktuální platná, případně rozpracovaná územně plánovací dokumentace sousedních obcí včetně případných platných změn.

Obcemi sousedícími se správním územím obce Dobrovíz jsou:

- Praha
- Hostivice
- Jeneč
- Hostouň
- Běloky
- Středokluky
- Kněževes



Schéma obcí sousedících s obcí Dobrovíz (zdroj: www.geoportal.gov.cz, vlastní kresba)

Přehled obcí sousedících se správním územím obce Dobrovíz a evidence územně plánovací dokumentace těchto obcí¹ (ÚPD schválená, vydaná či rozpracovaná) jsou uvedeny v následující tabulce:

obec	územně plánovací dokumentace (ÚPD)	stav ÚPD	schválení / vydání ÚPD	záměr(y) ke koordinaci
Praha	ÚPSÚ hlavního města Prahy	platná	9. 9. 1999	ano (jen plocha letiště)
	Změny ÚPSÚ hlavního města Prahy	platná	průběžně	

¹ dle evidence ÚÚR ke dni 1. 2. 2018, www.uur.cz/iLAS/iLAS.asp

obec	územně plánovací dokumentace (ÚPD)	stav ÚPD	schválení / vydání ÚPD	záměr(y) ke koordinaci
Hostivice	ÚPO Hostivice	platná	30. 6. 2005	ano
	Změna č. 2 ÚPO Hostivice	platná	20. 4. 2011	ano
	Změna č. 4 ÚPO Hostivice	schválené zadání 9/2017	-	-
Jeneč	ÚPO Jeneč	platná	22. 1. 2004	ano
	Změna č. 1 ÚPO Jeneč	platná	31. 8. 2006	ne
	Změna č. 2 ÚPO Jeneč	platná	23. 2. 2012	ne
	Změna č. 3 ÚPO Jeneč	platná	01/2015	ne
	Změna č. 4 ÚPO Jeneč	platná	11/2016	ne
	ÚP Jeneč	schválené zadání 01/2018	-	-
Hostouň	ÚP Hostouň	platná	17. 12. 2017	ano
Běloky	ÚP Běloky	platná	22. 6. 2012	ano
Středokluky	ÚP Středokluky	schválené zadání 5/2016	-	-
Kněževes	ÚP Kněževes	platná	28.5.2012	ano

Přehled stavu ÚPD sousedních obcí (ÚPD schválená, vydaná či rozpracovaná)

E.5.1. Koordinace s územím hlavního města Prahy

Koordinace záměrů ÚP Dobrovíz

záměr ÚP Dobrovíz na hranici hl. m. Prahy	charakter záměru	vyhodnocení koordinace s ÚPSÚ hl. m. Prahy včetně všech změn
39-P	účelová komunikace (polní cesta)	koordinace je zajištěna plocha navazuje na území hl. m. Prahy na plochu DL – dopravní, vojenská a sportovní letiště, v rámci níž se předpokládá vybudování veřejně přístupné účelové komunikace a stezky pro chodce a cyklisty kolem areálu Letiště Praha/Ruzyně
65a-Z	plocha pro rozšíření areálu Letiště Praha/Ruzyně	koordinace je zajištěna plocha navazuje na území hl. m. Prahy na plochu DL – dopravní, vojenská a sportovní letiště

Koordinace záměrů ÚPSÚ hl. m. Prahy ve znění všech platných změn

ÚPSÚ hl. m. Prahy nevymezuje na hranici s obcí Dobrovíz žádný záměr. V celé délce společné hranice sousedí obec Dobrovíz s plochou DL – dopravní, vojenská a sportovní letiště vymezenou v platném ÚPSÚ hl. m. Prahy.

E.5.2. Koordinace s územím města Hostivice

Koordinace záměrů ÚP Dobrovíz

záměr ÚP Dobrovíz na hranici města Hostivice	charakter záměru	vyhodnocení koordinace s ÚPO Hostivice
65a-Z, 65b-Z, 65c-Z	plochy pro rozšíření areálu Letiště Praha/Ruzyně	koordinace je zajištěna plochy navazují na území Hostovic na návrhové plochy DP – dopravní plochy
41-Z	účelová komunikace (polní cesta)	koordinace není zajištěna plocha navazuje na návrhovou plochu LO – louky a pastviny, v ÚPO Hostivice není plocha účelové komunikace explicitně vymezena

<i>záměr ÚP Dobrovíz na hranici města Hostovice</i>	<i>charakter záměru</i>	<i>vyhodnocení koordinace s ÚPO Hostovice</i>
01-X	železniční trať	koordinace je zajištěna částečně v ÚPO Hostovice není vymezen koridor pro železniční trať č. 120 Jeneč – Letiště Praha Ruzyně dle ZÚR Středočeského kraje, ÚPO Hostovice vymezuje železniční trať Jeneč – letiště toliko lineárně v ose navrhované tratě (ÚPO Hostovice i nejnovější Změna č. 2 ÚPO Hostovice byly vydány před vydáním ZÚR Středočeského kraje, ÚPO Hostovice není ještě uveden plně do souladu s platným ÚPO Hostovice, záměr železniční trati Jeneč – letiště však obsahuje)

Koordinace záměrů ÚPO Hostovice (Právní stav ÚPO Hostovice po vydání Změny č. 2)

<i>záměr ÚP Hostovice na hranici obce Dobrovíz</i>	<i>charakter záměru</i>	<i>vyhodnocení koordinace s ÚP Dobrovíz</i>
návrhové plochy DP – dopravní plochy	plochy pro rozšíření areálu Letiště Praha/Ruzyně	koordinace je zajištěna plochy navazují na plochy 65a-Z, 65b-Z, 65c-Z vymezení v ÚP Dobrovíz
návrhové plochy IZ – izolační a parková zeleň	izolační zeleň podél dálnice D6	koordinace je zajištěna plochy navazují na stabilizované plochy DS – doprava silniční vymezené v ÚP Dobrovíz, které integrují plochy doprovodné zeleně podél dálnice D6
návrhové plochy LO – louky a pastviny	louky a pastviny	koordinace je zajištěna částečně návrhové plochy luk a pastvin navazují na plochy zemědělské půdy (NZ) vymezené v ÚP Dobrovíz, které připouštějí i louky i pastviny

E.5.3. Koordinace s územím obce Jeneč

Koordinace záměrů ÚP Dobrovíz

<i>záměr ÚP Dobrovíz na hranici obce Jeneč</i>	<i>charakter záměru</i>	<i>vyhodnocení koordinace s ÚP Jeneč</i>
RK1142	regionální ÚSES	koordinace je zajištěna RK1142 navazuje na RBK 22 vymezený v ÚPO Jeneč
LBK20c	lokální ÚSES	koordinace je zajištěna LBK20c navazuje na LBK 20 vymezený v ÚPO Jeneč
LBK20a	lokální ÚSES	koordinace je zajištěna LBK20a navazuje na LBK 20 vymezený v ÚPO Jeneč
60-Z	plocha pro silnici III/0073	koordinace není zajištěna ÚPO Jeneč nevymezuje plochu pro část navrhované silnic III/0073 přesahující na území obce Jeneč
65a-Z	plocha pro rozšíření areálu Letiště Praha/Ruzyně	koordinace není zajištěna ÚPO Jeneč nevymezuje plochu pro rozšíření letiště (ÚPO Jeneč není uveden do souladu s platnými ZÚR Středočeského kraje, kde je plocha pro rozšíření plochy Letiště Praha/Ruzyně vymezena)

Koordinace záměrů ÚPO Jeneč

<i>záměr ÚP Jeneč na hranici obce Dobrovíz</i>	<i>charakter záměru</i>	<i>vyhodnocení koordinace s ÚP Dobrovíz</i>
RBK 22	regionální ÚSES	koordinace je zajištěna RBK 22 navazuje na RK1142 vymezený v ÚP Dobrovíz

<i>záměr ÚP Jeneč na hranici obce Dobrovíz</i>	<i>charakter záměru</i>	<i>vyhodnocení koordinace s ÚP Dobrovíz</i>
LBK 20	lokální ÚSES	koordinace je zajištěna LBK 20 navazuje na LBK20c vymezený v ÚP Dobrovíz
LBC 37	lokální ÚSES	koordinace není nutná není nutné, aby LBC 37 přesahoval na území obce Dobrovíz, LBC 37 bude ze severu vymezen navrhovaným napojením silnice III/0073 na dálnici D6
návrhové plochy izolační a doprovodné zeleně (IZ)	izolační zeleň podél dálnice D6	koordinace je zajištěna částečně návrhové plochy izolační a doprovodné zeleně navazují na plochy zemědělské půdy (NZ) vymezené v ÚP Dobrovíz, které připouštějí i krajinnou zeleň
návrhová plocha technického vybavení	technická infrastruktura	koordinace není nutná není nutné, aby plocha technického vybavení přesahovala na území obce Dobrovíz

Koordinace záměrů Změny č. 1 ÚPO Jeneč

Změna č. 1 ÚPO Jeneč pouze upravuje vymezení komunikace pro dopravní obsluhu průmyslové zóny Jeneč, bez vlivu na koordinaci s územím obce Dobrovíz.

Koordinace záměrů Změny č. 2 ÚPO Jeneč

Změna č. 2 ÚPO Jeneč vymezuje několik nových zastavitelných ploch mimo společnou hranici obcí Jeneč a Dobrovíz. Vymezení ploch nemá vliv na koordinaci s územím obce Dobrovíz.

Koordinace záměrů Změny č. 3 ÚPO Jeneč

Změna č. 3 ÚPO Jeneč vymezuje jednu plochu přestavby v zastavěném území obce Jeneč. Vymezení plochy nemá vliv na koordinaci s územím obce Dobrovíz.

Koordinace záměrů Změny č. 4 ÚPO Jeneč

Změna č. 4 ÚPO Jeneč se týká jen změny textu ÚP Jeneč, bez vlivu na koordinaci s územím obce Dobrovíz.

E.5.4. Koordinace s územím obce Hostouň

Koordinace záměrů ÚP Dobrovíz

<i>záměr ÚP Dobrovíz na hranici obce Hostouň</i>	<i>charakter záměru</i>	<i>vyhodnocení koordinace s ÚP Hostouň</i>
RK1142	regionální ÚSES	koordinace je zajištěna RK1142 navazuje na RK1142 vymezený v ÚP Hostouň
RC1844	regionální ÚSES	koordinace je zajištěna RC1844 navazuje na RC1844 vymezený v ÚP Hostouň
RK1141	regionální ÚSES	koordinace je zajištěna RK1141 navazuje v jižní části na RK1141 vymezený v ÚP Hostouň; RK1141 navazuje v severní části na LBK vymezený v ÚP Hostouň (ÚP Hostouň vychází z vymezení RK1141 v ZÚR Středočeského kraje mimo osu Dobrovízského potoka, proto podél Dobrovízského potoka vymezuje lokální biokoridor)
RK6009	regionální ÚSES	koordinace je zajištěna RK6009 navazuje na RK6009 vymezený v ÚP Hostouň
LBK20b	lokální ÚSES	koordinace je zajištěna LBK20b navazuje na LBK vymezený v ÚP Hostouň

<i>záměr ÚP Dobrovíz na hranici obce Hostouň</i>	<i>charakter záměru</i>	<i>vyhodnocení koordinace s ÚP Hostouň</i>
LBC38	lokální ÚSES	koordinace je zajištěna LBK38 navazuje na LBC vymezené v ÚP Hostouň
113b-K	protierozní opatření	koordinace není zajištěna v ÚP Hostouň nejsou stejně svažité a stejně erozně ohrožené zemědělské půdy vymezeny na nezemědělské využití
VP-1	veřejná pěší a cyklistická prostupnost volné krajiny	koordinace není zajištěna v ÚP Hostouň nejsou vytvořeny podmínky pro plynulou pěší a cyklistickou prostupnost podél pravého břehu Dobrovízského potoka
31b-Z, 31c-Z	stezka pro chodce a cyklisty	koordinace není zajištěna v ÚP Hostouň nejsou vymezeny plochy pro pokračování chodníku Jeneč – Dobrovíz (ÚP Hostouň nerespektuje projekt chodníku z Jenče do výrobně skladové zóny v Dobrovízi)
10-Z	bydlení v rodinných domech	koordinace není nutná plocha navazuje na navrhovanou plochu R1 – sportovní a rekreační plochy vymezenou v ÚP Hostouň
42-Z	pěší/cyklistická lávka	koordinace není zajištěna v ÚP Hostouň není vymezena navazující plocha veřejného prostranství pro napojení navrhované lávky před Dobrovízským potokem na ulici Zahradní v Hostouni
45-Z	park	koordinace není nutná plocha navazuje na navrhovanou plochu R1 – sportovní a rekreační plochy a n plochy doprovodné zeleně (DRZ) vymezené v ÚP Hostouň
35-Z	účelová komunikace	koordinace je zajištěna plocha sousedí s identickou plochou pro účelovou komunikaci (UK) vymezenou v ÚP Hostouň

Koordinace záměrů ÚP Hostouň

<i>záměr ÚP Hostouň na hranici obce Dobrovíz</i>	<i>charakter záměru</i>	<i>vyhodnocení koordinace s ÚP Dobrovíz</i>
RK1142	regionální ÚSES	koordinace je zajištěna RK1142 navazuje na RK1142 vymezený v ÚP Dobrovíz
RC1844	regionální ÚSES	koordinace je zajištěna RC1844 navazuje na RC1844 vymezené v ÚP Dobrovíz
RK1141	regionální ÚSES	koordinace je zajištěna RK1141 navazuje na RK1141 vymezený v ÚP Dobrovíz
LBC (na soutoku Sulovického a Dobrovízského potoka)	lokální ÚSES	koordinace je zajištěna LBC navazuje na LBC38 vymezené v ÚP Dobrovíz
LBK (mezi soutokem Sulovického a Dobrovízského potoka a Žakovým mlýnem)	lokální ÚSES	koordinace je zajištěna LBK navazuje na RK1141 vymezený v ÚP Dobrovíz (ÚP Hostouň vychází z vymezení RK1141 v ZÚR Středočeského kraje mimo osu Dobrovízského potoka, proto podél Dobrovízského potoka vymezuje lokální biokoridor)
RK6009	regionální ÚSES	koordinace je zajištěna RK6009 navazuje na RK6009 vymezený v ÚP Dobrovíz

<i>záměr ÚP Hostouň na hranici obce Dobrovíz</i>	<i>charakter záměru</i>	<i>vyhodnocení koordinace s ÚP Dobrovíz</i>
Z9 (využití V1)	výroba, výrobní služby, sklady	koordinace je zajištěna plocha výroby navazuje na stabilizovanou plochu výroby smíšené (VS) vymezenou v ÚP Dobrovíz
Z9 (využití UK)	účelová komunikace	koordinace je zajištěna plocha UK navazuje na stabilizovanou plochu veřejného prostranství (místní komunikace) vymezenou v ÚP Dobrovíz
Z9 (využití R1)	sport a rekreace	koordinace není nutná plocha sportu a rekreace navazuje na zastavitelnou plochu bydlení v rodinných domech a na zastavitelnou plochu veřejné zeleně pro obecní park
Z9 (využití BZ1)	obytné zahrady	koordinace je zajištěna plocha obytná zahrady navazuje na stabilizovanou plochu bydlení vymezenou v ÚP Dobrovíz
Z6 (využití B1)	nízkopodlažní bydlení	koordinace není nutná ÚP Dobrovíz neshledává jako účelná na hranici obcí Hostouň a Dobrovíz vymezovat plochy bydlení a vytvořit tak podmínky k nežádoucímu srůstání zástavby obou obcí
Z5 (využití B1)	nízkopodlažní bydlení	koordinace není nutná ÚP Dobrovíz neshledává jako účelná na hranici obcí Hostouň a Dobrovíz vymezovat plochy bydlení a vytvořit tak podmínky k nežádoucímu srůstání zástavby obou obcí
Z5 (využití UK)	účelová komunikace	koordinace je zajištěna plocha sousedí s identickou plochou pro účelovou komunikaci vymezenou v ÚP Dobrovíz
HZ4 (využití B1, BZ1)	nízkopodlažní bydlení, obytné zahrady	koordinace není nutná ÚP Dobrovíz neshledává jako účelná na hranici obcí Hostouň a Dobrovíz vymezovat plochy bydlení a vytvořit tak podmínky k nežádoucímu srůstání zástavby obou obcí

E.5.5. Koordinace s územím obce Běloky

Koordinace záměrů ÚP Dobrovíz

<i>záměr ÚP Dobrovíz na hranici obec Běloky</i>	<i>charakter záměru</i>	<i>vyhodnocení koordinace s ÚP Běloky</i>
RK6009	regionální ÚSES	koordinace je zajištěna RK6009 navazuje na RK 6009 a na LBC 347 vymezené v ÚP Běloky
RK1141	regionální ÚSES	koordinace je zajištěna RK1141 navazuje na LBC 347 vymezené v ÚP Běloky
37-Z	účelová komunikace (polní cesta)	koordinace je zajištěna plocha navazuje na stabilizovanou plochu cesty, vymezenou v ÚP Běloky jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství
VP-1	veřejná pěší a cyklistická prostupnost volné krajiny	koordinace je zajištěna veřejná pěší a cyklistická prostupnost VP-1 navazuje na stabilizovanou plochu cesty, vymezenou v ÚP Běloky jako stabilizovaná plocha veřejného prostranství na hranici správních území obcí Dobrovíz a Běloky

Koordinace záměrů ÚP Bělky

<i>záměr ÚP Bělky na hranici obce Dobrovíz</i>	<i>charakter záměru</i>	<i>vyhodnocení koordinace s ÚP Dobrovíz</i>
RK 6009	regionální ÚSES	koordinace je zajištěna RK 6009 navazuje na RK6009 vymezený v ÚP Dobrovíz
LBC 347	lokální ÚSES	koordinace je zajištěna LBC 347 je lokální biocentrum vložené do RK 6009 a RK 1141, navazuje na oba regionální biokoridory vymezené v ÚP Dobrovíz

E.5.6. Koordinace s územím obce Středokluky

Obec Středokluky nemá žádný platný ÚP, nově pořizovaný ÚP Středokluky je ve stadiu rozpracovaného návrhu pro společné jednání.

E.5.7. Koordinace s územím obce Kněževes**Koordinace záměrů ÚP Dobrovíz**

<i>záměr ÚP Dobrovíz na hranici obce Kněževes</i>	<i>charakter záměru</i>	<i>vyhodnocení koordinace s ÚP Kněževes</i>
LBK19	lokální ÚSES	koordinace je zajištěna LBK19 navazuje na LBK 24a vymezený v ÚP Kněževes
40-Z	účelová komunikace (polní cesta)	koordinace je zajištěna plocha navazuje na stabilizovanou plochu místní a účelové komunikace (DA) vymezenou v ÚP Kněževes

Koordinace záměrů ÚP Kněževes

<i>záměr ÚP Kněževes na hranici obce Dobrovíz</i>	<i>charakter záměru</i>	<i>vyhodnocení koordinace s ÚP Dobrovíz</i>
LBK 24a	lokální ÚSES	koordinace je zajištěna LBK 24a navazuje na LBK19 vymezený v ÚP Dobrovíz

F. VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE (§ 43 Odst. 1 STAVEBNÍHO ZÁKONA), S ODŮVODNĚNÍM POTŘEBY JEJICH VYMEZENÍ

Součástí výčtu záležitostí nadmístního významu jsou výhradně záměry, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí, popřípadě více krajů (ekvivalent výkladu pojmu „plocha nadmístního významu“ dle § 2 odst. 1 písm. h) Stavebního zákona), a které zároveň nejsou předmětem řešení ZÚR Středočeského kraje.

Součástí výčtu záležitostí nadmístního významu mají být pouze tyto charakteristiky záměrů

1. záměry, které by s ohledem na jejich význam, rozsah nebo využití měly být předmětem řešení ZÚR a nejsou
2. záměry, které svým významem, rozsahem nebo využitím ovlivní území více obcí nad rámec území obcí, které bezprostředně sousedí s řešeným územím

pozn. koordinace záměrů majících vliv výhradně na území bezprostředně sousedících obcí (typicky např. rozvojové plochy malého plošného rozsahu vymezené na hranici řešeného území) je zajištěna účastí sousedních obcí v rámci společného jednání o návrhu ÚP dle § 50 odst. 2 Stavebního zákona a v rámci veřejného projednání návrhu ÚP dle § 52 odst. 1 Stavebního zákona.

Územní plán Dobrovíz nevymezuje žádnou záležitost nadmístního významu, která není řešena v ZÚR Středočeského kraje ve znění jejich Aktualizací č. 1 a č. 2.

G. KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ

G.1. Výklad pojmů

k § 001

Řada pojmů běžně užívaných v oboru územního plánování postrádá dlouhodobě svůj jednoznačný, nezpochybnitelný, výklad, kodifikovaný v obecně závazných právních předpisech. Při běžné komunikaci odborníků, resp. při uvádění pojmů v nezávazných dokumentech či při verbální komunikaci, je možné se obvykle spolehnout na obecně uznávaný výklad, zaužívanost, takových pojmů. V procesu rozhodování v území na základě územního plánu se však úřady státní správy neobejdou bez jednoznačného výkladu všech pojmů užívaných v závazné části územního plánu.

Pro účely ÚP Dobrovíz jsou definovány vybrané pojmy, jejichž výklad není explicitně stanoven v platné legislativě a jejichž výklad by mohl být zdrojem nedorozumění a případně také účelových dezinterpretací. Definici jednotlivých pojmů je třeba vykládat vždy v kontextu celého ustanovení či regulativu. V odůvodnění jednotlivých definic v této části jsou obsažena jen základní východiska pro formulaci předmětné definice.

Veškeré pojmy definované pro účely ÚP Dobrovíz jsou v souladu s platnou legislativou, zejména pak s terminologií Stavebního zákona. Obecné pojmy zákona upřesňují tak, aby lépe odpovídaly reálným podmínkám na území obce Dobrovíz. Definice a výklad pojmů vycházejí z praktických poznatků z územně plánovací praxe, z oborových metodických pomůcek, norem a dalších veřejně dostupných oborových zdrojů nad rámec platné legislativy.

a) Administrativa

Tento pojem je podrobně definován z důvodu specifčnosti činností, které lze do této množiny zahrnout. Administrativu nelze jednoznačně podřadit do občanského vybavení, neboť ne vždy jde o službu vykonávanou v přímém kontaktu s klienty. Naopak často může jít o podpůrnou činnost související s jinými druhy aktivit. Administrativní prostory tak mohou být součástí např. výrobních či sportovních areálů.

b) Drobná architektura

Pojem využitý v ÚP z důvodu agregované regulace většího souboru staveb, které mají určité společné vlastnosti. Předně jsou umísťovány zpravidla do veřejných prostranství, popř. v návaznosti na ně. V těchto prostranstvích slouží především tomu, že zvyšují estetickou a uživatelskou hodnoty ploch, do kterých jsou umísťovány. Právě optikou tohoto kritéria musí být budoucí záměry posuzovány. Veřejná prostranství je třeba chránit před nevhodnou zástavbou a nesmí do nich být tak umísťovány objekty samoučelné. Tedy objekty, které sami pro svůj provoz pouze využívají výhodné polohy na veřejném prostranství, ale jejichž hlavním účelem není zvýšení uživatelské hodnoty takového prostranství (typicky nežádoucími prvky ve veřejných prostranstvích jsou nejrůznější reklamní poutače apod.).

c) Drobná a řemeslná výroba

Kategorie aktivit, jejíž definice slouží k odlišení od výroby lehké. Zatímco u lehké výroby se předpokládá vysoko objemová produkce vyžadující kapacitní dopravní infrastrukturu schopnou obsloužit plochy s přípustnou lehkou výrobou intenzivní kamionovou dopravou, drobná a řemeslná výroba takové nároky nevyvolává. Mantinely pro drobnou a řemeslnou výrobu určuje právě její vliv na okolí. Nemůže dosahovat takového počtu zaměstnanců, aby zásadně přitížila (v porovnání se současným stavem) stávající dopravní infrastrukturu v jejím okolí. Ať už jde o její zásobování vstupními surovinami, dopravu finálních produktů, nebo dojíždku zaměstnanců.

d) Drobné doplňkové stavby

Pojem využitý v ÚP z důvodu agregované regulace většího souboru staveb, které mají dva hlavní společné znaky. Prvním znakem je jejich podružná hmota vůči hlavní stavbě, pokud je hlavní stavba již na pozemku přítomna. Druhým znakem je účel stavby, kterým není samotné hlavní, přípustné či podmíněně přípustné využití plochy. Drobné doplňkové stavby slouží k provádění souvisejících aktivit navázaných hlavně na provoz a údržbu pozemku a hlavní stavby. Jestliže je tedy hlavní stavbou na pozemku rodinný dům, drobnou doplňkovou stavbou může být garáž, neboť garážování auta je aktivitou související s provozem rodinného domu, tedy s naplněním hlavní funkce pozemku, a to bydlení. Pokud by do plochy pro bydlení byl umístěn jakožto dominantní stavba parkovací dům, nejde v tom případě o drobnou doplňkovou stavbu, neboť parkování v tak velkém rozsahu nemůže být aktivitou pouze zajišťující provoz pozemku, resp. hlavní stavby na ní stojící. Parkovací dům tak potom bude stavbou hlavní. Toto rozlišení má smysl při aplikaci prostorové regulace, kde se požadavky na umístění staveb často vztahují pouze na hlavní stavby.

e) Drobné doplňkové stavby na území Vesnické památkové rezervace Dobrovíz

Pro území VPR Dobrovíz je na základě projednání návrhu ÚP Dobrovíz s orgánem památkové péče stanovena zúžená definice drobných doplňkových staveb. Tyto stavby je možné ve VPR Dobrovíz umísťovat i mimo půdorys zaniklých objektů, byl tak uplatněn požadavek na jejich přísnější definici, aby nemohly narušit prostředí VPR a její kulturní a historické hodnoty. Konkrétně je tak u nich omezena výška a rámcově i stavebně-technické řešení, které by nemělo zakládat stavbu trvalého charakteru. Z demonstrativního výčtu jsou vyřazeny příklady těchto staveb ve VPR nevhodné (bazény, garáže, dílny).

f) Drobné objekty občanského vybavení

Pojem využitý v ÚP z důvodu agregované regulace většího souboru staveb, které mají dva hlavní společné znaky. Prvním znakem je jejich umísťování zpravidla do veřejných prostranství, popř. v přímé návaznosti na ně. Druhým znakem je jejich podružná hmota a s tím související omezená kapacita jejich provozu. Drobný objekt občanského vybavení nemůže poskytovat komplexní služby, jeho omezené prostory stačí k poskytování pouze dílčího, velmi úzkého sortimentu zboží či služeb. Z toho důvodu je zpravidla umísťován přímo do místa, kde lze poptávku po předmětném konkrétním sortimentu očekávat z povahy samotného místa.

g) Dvojdům / řadové domy

Definice sloužící k zamezení spekulativního zneužívání definice rodinného domu uvedené v § 2 vyhlášky č. 501/2006 Sb., která připouští v rodinném domě až tři samostatné byty. V rodinném domě jsou tři byty uspořádány zpravidla tak, že spolu sdílí společné prostory a užívají společnou zahradu. Takovýto – byť objemnější – rodinný dům může zapadat do standardní zástavby rodinných domů. Oproti tomu řadové domy mají zásadně jiný charakter, když vedou k vytvoření menších pozemků a zahušťují zástavbu do takové míry, která může být už v některých plochách nežádoucí.

h) Hlavní stavba

Definice hlavní stavby je odvozena ze stejných východisek jako definice drobné doplňkové stavby.

i) Jádrové obytné sídlo Dobrovíz

Definice části území obce Dobrovíz, která slouží k jednoznačnému prostorovému zaměření obecných zásad rozvoje území obce a zásad urbanistické koncepce. Definice je nutná pro jednoznačnou lokalizaci vybraných podmínek využití či prostorového uspořádání území stanovených v jednotlivých částech ÚP.

j) Krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion

Definice je odvozená od *Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky*, což je dokument vydávaný a pravidelně aktualizovaný Asociací hotelů a restaurací České republiky, a to na základě Usnesení vlády ze dne 17. 7. 1999 č. 717 a za podpory Ministerstva pro místní rozvoj ČR a České centrály cestovního ruchu – CzechTourism. Jde tak o všeobecně sdílený oborový dokument kategorizující typy ubytovacích zařízení v ČR. Některé standardy kladené na jednotlivé třídy ubytovacích zařízení v tomto dokumentu mají vliv na prostorové a architektonické parametry těchto zařízení, které mohou být posuzovány v navazujících řízeních. Typickým příkladem je nepřipustnost sdíleného sociálního zařízení pro více pokojů u penzionů třídy *** a více.

k) Lehká výroba

Definice lehké výroby je odvozena ze stejných východisek jako definice drobné a řemeslné výroby.

l) Menší / větší rodinný dům

Pojem, který slouží při rozlišení prostorové regulace různých druhů ploch pro bydlení a smíšených obytných ploch. Aniž by bylo nutné využívat číselné regulativy, mnohdy v měřítku ÚP neflexibilní a vyvolávající nepřiměřené tvrdosti, navrhuje použití těchto pojmů správní orgány k přesnějšímu rozhodnutí hraničních otázek. V případě, že jsou v ploše přípustné pouze menší rodinné domy, stavby, jejichž objem umožňuje umístění až tří bytů, by měly být posuzovány jako již objemově nepřiměřené v předmětné ploše.

m) Nadzemní podlaží

Definice vychází z normy ČSN 73 4301 – *Obytné budovy*. Při regulaci výšky počtem podlaží je třeba zabránit spekulativnímu vydávání nadzemních podlaží za podlaží podzemní. Tato exaktní definice tomu zabraňuje, když jednoznačně stanoví, nakolik stačí, aby bylo podlaží po svém obvodu nad úroveň terénu, aby šlo již o podlaží nadzemní.

n) Na palpostu

Definice části území obce Dobrovíz, která slouží k jednoznačnému prostorovému zaměření obecných zásad rozvoje území obce a zásad urbanistické koncepce. Definice je nutná pro jednoznačnou lokalizaci vybraných podmínek využití či prostorového uspořádání území stanovených v jednotlivých částech ÚP.

o) Občanské vybavení veřejné

Definice vycházející ze Stavebního zákona, a to jeho definice veřejné infrastruktury. Východiskem pro specifickou definici v ÚP je odlišnost veřejného občanského vybavení jakožto podmnožiny občanského vybavení. V použitém ustanovení Stavební zákon definuje právě tuto specifickou podmnožinu občanského vybavení, a to jako jeden z prvků veřejného vybavení (spolu s dopravní a technickou infrastrukturou a veřejnými prostranstvími). Pojem občanské vybavení bez dalšího přívlastku má obecně nicméně širší význam a zahrnuje i klasické komerční provozy, jako jsou obchody, služby, zábavní zařízení, restaurace apod. U některých ploch je vhodné fixovat jejich využití pouze na podmnožinu veřejného občanského vybavení.

p) Občanské vybavení:

Definice občanského vybavení je odvozena ze stejných východisek jako definice veřejného občanského vybavení.

q) Objekty drobného obchodu, služeb a administrativy

Pojem, který napomáhá liberalizovat režim ploch určených primárně pro bydlení, aniž by ohrozil hlavní, tedy obytnou funkci takovýchto ploch. Umístění objektu určeného primárně pro provoz obchodu, poskytování služeb či provádění administrativních činností v zásadě nemusí představovat pro svoje okolí v obytné ploše žádný problém. A to i v případě, že jde o objekt srovnatelně hmotný/objemný, jako jsou rodinné domy v jeho okolí. Aby bylo minimalizováno riziko, že provoz takového objektu bydlení v okolí ohrozí, je stanoven omezující parametr zaměřující se na dopravní obsluhu takového objektu. Použitý výraz „řádově větší dopravní zátěž“ navádí správní orgán k přesnějšímu řešení hraničních otázek. Bude-li takový objekt umístěn na obytnou ulici napojující cca 20 rodinných domů (tzn. zatíženou cca 40 jízdami osobních automobilů v obou směrech denně), provozy s očekávaným počtem klientů (zaměstnanců, dodavatelů) v řádu několika desítek denně jsou ještě akceptovatelné.

r) Podíl nezastavěné části stavebního pozemku

Pojem využitý v prostorové regulaci, zajišťující žádoucí míru nezastavěnosti pozemků v jednotlivých plochách. Podíl se liší dle jednotlivých druhů ploch, a to dle přípustnosti vyšší či nižší hustoty zástavby.

s) Podlažnost

Pojem sloužící k přesné aplikaci výškové regulace využívající stanovení maximálního počtu podlaží. Jeho definice především řeší situace u staveb, jejichž podlažnost se liší v různých místech stavby. Taková situace nastává typicky u staveb umístěných na sklonitém terénu. Zatímco na vyšší části pozemku může být spodní podlaží zcela podzemní, v nižší části pozemku je toto podlaží klesajícím terénem postupně odkryto, a nakonec tak může splnit definici nadzemního podlaží. V takových případech je relevantní podlažnost na té straně budovy, která je orientována k přilehlému veřejnému prostranství. Pokud tedy pozemek klesá směrem od ulice, je přípustné, aby stavba měla na straně vzdálenější od ulice větší podlažnost, než je stanovená maximální podlažnost. Pochopitelně je nepřipustné, aby byla hmota staveb navyšována přesáhnutím podlažnosti bez zjevné souvislosti s tvarem terénu. Tedy že by např. bylo na straně domu vzdálenější od přilehlého veřejného prostranství nastaveno ustoupené podlaží již přesahující stanovenou maximální podlažnost.

t) Podkroví

Liberálně pojatá definice podkroví umožňující i navýšená podkroví, která na podstatné části podlahové plochy splňují požadavky na minimální světlou výšku podlaží. Tato definice odpovídá současným trendům výstavby a zároveň napomáhá k zachování venkovského charakteru zástavby. Tím, že umožňuje stavět domy s komfortně využitelným podkrovím, vede k efektivnějšímu využití pozemků umístěním vícepodlažní stavby a zároveň neodrazuje od využívání šikmých střech.

u) Přidružená nerušící výroba

Definice výrobních činností, které jsou podmíněně přípustné v plochách bydlení, a z toho důvodu je nutné jejich přísnější vymezení. Zásadním znakem je objem prostorů, který tento typ výrobních činností vyžaduje. Pokud jde o přidruženou nerušící výrobu v plochách bydlení, musí tento objem odpovídat okolním stavbám pro bydlení. Takovéto

omezení ochraňuje urbanistickou strukturu zástavby v ploše, a zároveň výrazně omezuje intenzitu činnosti na řemeslné, dílenské provozy, bez využití objemných technologií.

v) Přístřešek

Typ stavby, který může nabývat mnoha forem a účelů. Vzhledem k tomu, že tímto územním plánem je jeho umístění připuštěno ve většině ploch vymezovaných v nezastavěném území, bylo nutné zamezit zneužívání tohoto pojmu pro umísťování staveb určených pro činnosti, které obecně nejsou v nezastavěném území přípustné (typicky jde o bydlení, rekreaci, trvalé skladování plodin či trvalé ustájení zvířat).

w) Původní terén

Pojem využitý v rámci výškové regulace a zabraňující nepřiměřeným terénním úpravám a následně nevhodnému umísťování staveb na uměle navýšený terén. Při posuzování toho, zda stavba splnila absolutní výškovou regulaci stanovenou v metrech, musí správní orgán zohlednit i projektované terénní úpravy. Pokud terénní úpravy nejsou součástí projektu a byly provedeny bez správního řízení (na základě § 80 odst. 3 písm. a) Stavebního zákona), i takové terénní úpravy musí být správním orgánem při posuzování výšky zohledněny.

x) Související dopravní infrastruktura

V rámci nastavení režimu přípustnosti jednotlivých systémů dopravní infrastruktury (DI) a technické infrastruktury (TI) bylo využito rozdělení na dvě kategorie – související dopravní a technická infrastruktura a dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů. Oba pojmy je třeba vykládat ve vzájemné souvislosti. Ze vztahu obou kategorií je zřejmá dělící hranice, která by měla být při umísťování jednotlivých systémů DI a TI respektována.

y) Související technická infrastruktura

Definice související technické infrastruktury je odvozena ze stejných východisek jako definice související dopravní infrastruktury.

z) Stavební čára

- **Závazná stavební čára**
- **Nezávazná stavební čára**

Definice jednoho ze základních urbanistických nástrojů regulace výstavby. V měřítku ÚP není možné stavební čáru přímo vymezovat, tedy zakreslovat a kótovat ve výkresové části dokumentace. Při stanovení prostorové regulace nicméně může být tento parametr využit s tím, že až v navazujících řízeních je správní orgán povinen stavební čáru v území konkrétně nalézat a umístění posuzované stavby vůči ní porovnávat.

aa) Ustupující podlaží

Definice vychází z východiska, že ustoupené podlaží by mělo obdobně jako šikmá střecha stavbu směrem vzhůru objemově/hmotově zmenšovat. Ustoupené podlaží je na území obce Dobrovíz připuštěno v zástavbě rodinnými domy, která v Dobrovízi převážně formu izolovaných rodinných domů, nepostačí tak ustoupení pouze u stěny přiléhající k veřejnému prostranství, ale ustoupení je vyžadováno na min. 60 % obvodu stavby.

bb) Uživatelé plochy

Pojem využitý pro stanovení kapacit vybraných staveb a zařízení, a to na základě stanovení okruhu jeho uživatelů. Termín je třeba vykládat s ohledem na stav plochy před posuzovanou stavební akcí. Jestliže je tedy v plochách bydlení přípustné umísťovat sportoviště sloužící zejména uživatelům dané plochy, jde o uživatele plochy ještě před realizací tohoto hřiště (tedy stávající obyvatelé plochy, jejich návštěvníky apod.). Pochopitelně nelze do této plochy umísťovat obecní stadion s tím, že uživatelé plochy budou po jeho umístění právě všichni občané obce navštěvující obecní stadion.

cc) Venkovský charakter zástavby

Komplexní definice charakteru a struktury venkovské zástavby upravená pro kontext obce Dobrovíz. Aniž by bylo nutné využívat číselné regulativy, mnohdy v měřítku ÚP neflexibilní a vyvolávající nepřiměřené tvrdosti, navrhl použití tohoto pojmu a jeho definice správní orgány k přesnějšímu posuzování staveb z pohledu jejich souladu s okolní zástavbou. Jednotlivé rozepsané znaky mohou být novodobou zástavbou modifikovány či parafrázovány, nicméně neměly by být v jejich celkovém kontextu takovou zástavbou zcela ignorovány či dokonce popřeny.

dd) Veřejná dopravní a technická infrastruktura nadřazených systémů

Definice veřejné dopravní a technické infrastruktury nadřazených systémů je odvozena ze stejných východisek jako definice související dopravní infrastruktury.

ee) Víceúčelový dům

Jednoduchá definice napomáhající správním orgánům přesně posoudit, zda je umísťovaný dům monofunkční či víceúčelový. V některých plochách je žádoucí vyloučit monofunkční domy pro bydlení, aby byla plocha využita i pro doplnění občanského vybavení, popř. pracovních míst.

ff) Výrobně-skladová zóna Dobrovíz

Definice části území obce Dobrovíz, která slouží k jednoznačnému prostorovému zaměření obecných zásad rozvoje území obce a zásad urbanistické koncepce. Definice je nutná pro jednoznačnou lokalizaci vybraných podmínek využití či prostorového uspořádání území stanovených v jednotlivých částech ÚP.

gg) Žákův mlýn

Definice části území obce Dobrovíz, která slouží k jednoznačnému prostorovému zaměření obecných zásad rozvoje území obce a zásad urbanistické koncepce. Definice je nutná pro jednoznačnou lokalizaci vybraných podmínek využití či prostorového uspořádání území stanovených v jednotlivých částech ÚP.

k § 002

Pro aplikaci ÚP Dobrovíz jsou nastavena **kolizní pravidla** analogická k pravidlům používaným při aplikaci právních předpisů. V obsáhlé množině výroků, které obsahuje jeden územní plán, obvykle dochází k tomu, že se dostávají jednotlivá pravidla do vzájemného střetu. Tato situace je obvyklá i v rámci legislativy. Z toho důvodu odvodila právní věda kolizní pravidla při aplikaci právních předpisů, která případné střety řeší. V rámci aplikace územního plánu se uplatní především kolizní pravidlo přednosti speciálního pravidla před pravidlem obecným. V právní vědě je toto pravidlo latinsky označováno *lex specialis derogat generali*.

V písm. a) a b) je toto pravidlo podrobně rozepsáno. Pod písm. a) je pravidlo vztaheno na situace, kdy **více pravidel upravuje režim obdobné činnosti**. Příkladem můžou být přípustné činnosti v plochách BP – bydlení příměstské. Přípustné jsou "objekty drobného obchodu, služeb a administrativy". Mezi služby se standardně řadí i ubytování, ostatně definice předmětného pojmu ubytování nevylučuje. Nicméně na plochy BP se vztahuje i speciální pravidlo přímo upravující režim ubytování, když připouští "krátkodobé ubytování vyššího standardu typu hotel nebo penzion s kapacitou max. 25 lůžek". V případě, že bude v území posuzován záměr odpovídající svou povahou ubytování, je tedy třeba, aby splnil podmínky speciálního pravidla upravujícího režim ubytování v plochách BP.

Pod písm. b) je obdobně rozepsána situace, kdy se **překrývá více území, přičemž každé území má svá specifická pravidla**. Typickým příkladem je území ÚSES, které jsou vymezeny překryvně nad vymezením ploch s rozdílným způsobem využití. Zatímco např. v plochách NL – les je připuštěno umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury, pokud je na této ploše navíc vymezen ÚSES, uplatní se přísnější pravidlo formulované v § E21. Tedy přípustnost pouze příčných přechodů inženýrských a dopravních staveb, jiné umístění pouze za splnění dalších podmínek.

Pod písm. c) je korigován režim přednosti speciálních pravidel před obecnými zavedením **přednosti pravidla nadřazeného před pravidlem podřízeným**. Toto pravidlo odpovídá koliznímu pravidlu v právní vědě *lex superior derogat inferiori*. Struktura závazné části ÚP Dobrovíz řadí do kapitol B a C.1 obecná pravidla, která ovšem představují interpretační rámec pro pravidla konkrétní, zakotvená v ostatních kapitolách ÚP. Byť jsou to tedy pravidla obecnější, nelze jejich aplikaci vyloučit, popř. připustit pouze za situace, kdy neexistuje vhodné konkrétní pravidlo. Jde o pravidla nadřazená ostatním a musí být vždy zohledňována. Ostatní pravidla musí být vykládána tak, aby odpovídala duchu těchto nadřazených pravidel.

G.2. Vymezení zastavěného území**k § A01**

Zastavěné území je v ÚP Dobrovíz vymezeno v souladu s § 58 Stavebního zákona, a to k rozhodnému datu stavu katastru nemovitostí 30. 4. 2019, na podkladě digitalizované polygonované katastrální mapy poskytnuté ČÚZK 20. 4. 2019.

Do zastavěného území jsou v souladu s § 58 odst. 2 Stavebního zákona zahrnuty

- a) pozemky v intravilánu, přičemž rozsah intravilánu nemusel být redukován, protože na území obce Dobrovíz se nenachází žádné vinice, chmelnice, pozemky zemědělské půdy určené pro zajišťování speciální zemědělské výroby (zahradnictví) ani pozemky přiléhající k hranici intravilánu navrácené do orné půdy nebo do lesních pozemků,
- b) pozemky vně intravilánu, a to zastavěné stavební pozemky, stavební proluky, pozemní komunikace nebo jejich části, ze kterých jsou vjezdy na ostatní pozemky zastavěného území, ostatní veřejná prostranství a další pozemky, které jsou obklopeny ostatními pozemky zastavěného území (na území obce Dobrovíz se nenacházejí žádné pozemky vinic, chmelnic ani zahradnictví).

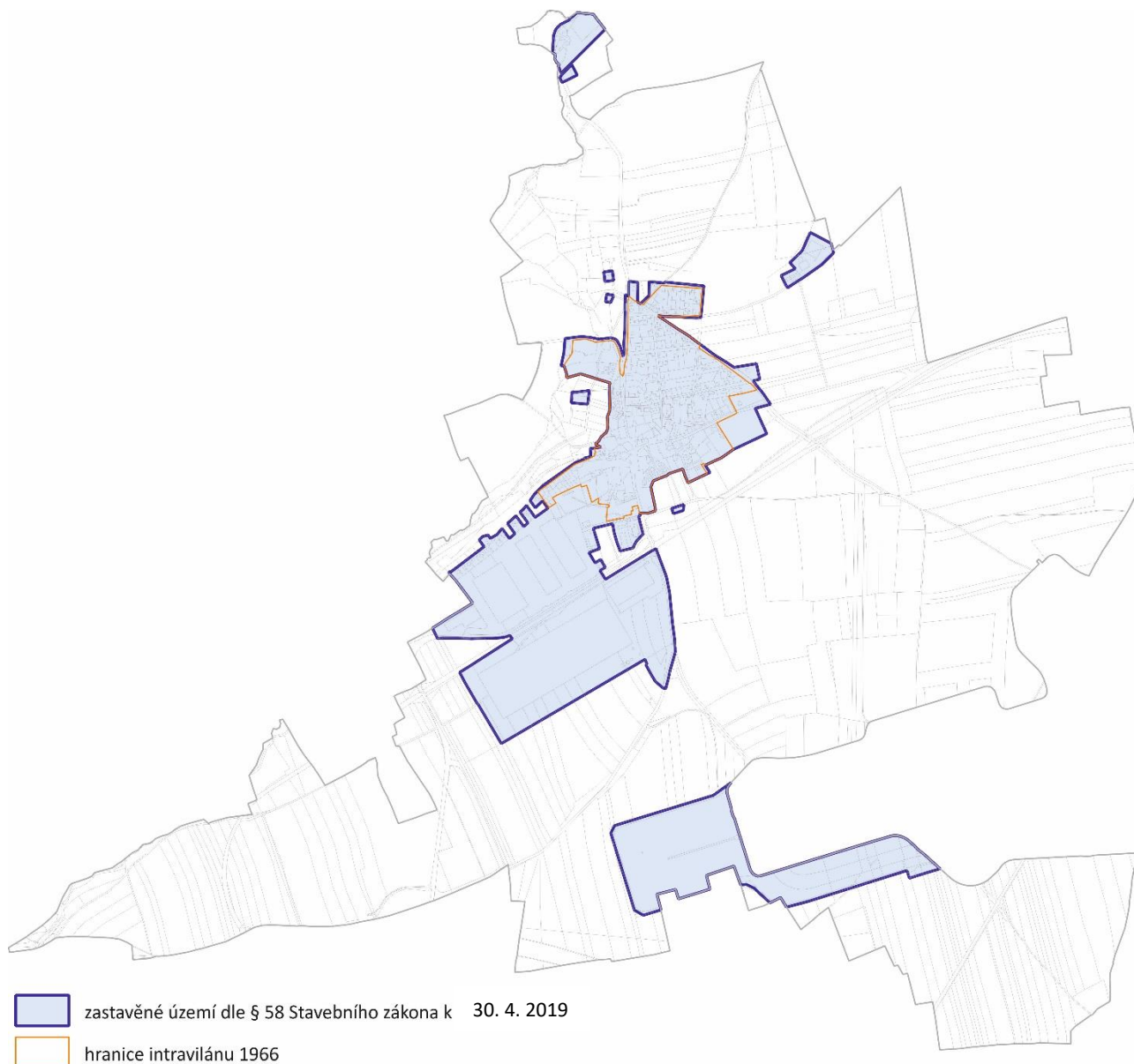


Schéma vymezení zastavěného území (podklad: katastrální mapa © ČÚZK, 2018)

G.3. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

k § B01

Základní koncepce rozvoje území představuje souhrn základních pravidel, která jsou dále v ÚP Dobrovíz podrobně rozvedena v konkrétních ustanoveních. Jejich význam je dvojitý. V rozměru koncepčním zakotvují hlavní principy, dle kterých bylo navrženo řešení ÚP Dobrovíz. V rozměru aplikačním stanovují základní principy, v jejichž duchu mají být jednotlivá navazující konkrétní ustanovení v rámci rozhodování v území interpretována.

ad a), b), c)

V ustanovení je zakotvena základní koncepce rozvoje sídel, ze kterých se skládá obec Dobrovíz. Je zakotveno postavení sídla Dobrovíz jakožto hlavního sídla, ve kterém by se měla odehrávat veškerá zásadní rozvojová a stavební aktivita obce. Hlavní sídlo Dobrovíz je přitom srostlicí jádrového obytného sídla obce (rozvinutého kolem historického jádra obce – dnešní Vesnická památková rezervace Dobrovíz) a výrobně-skladové zóny Dobrovíz. Prostorově oddělená sídla Žákův mlýn a Na palpostu je stanoveno stabilizovat v jejich zastavěných územích a dále plošně nerozvíjet.

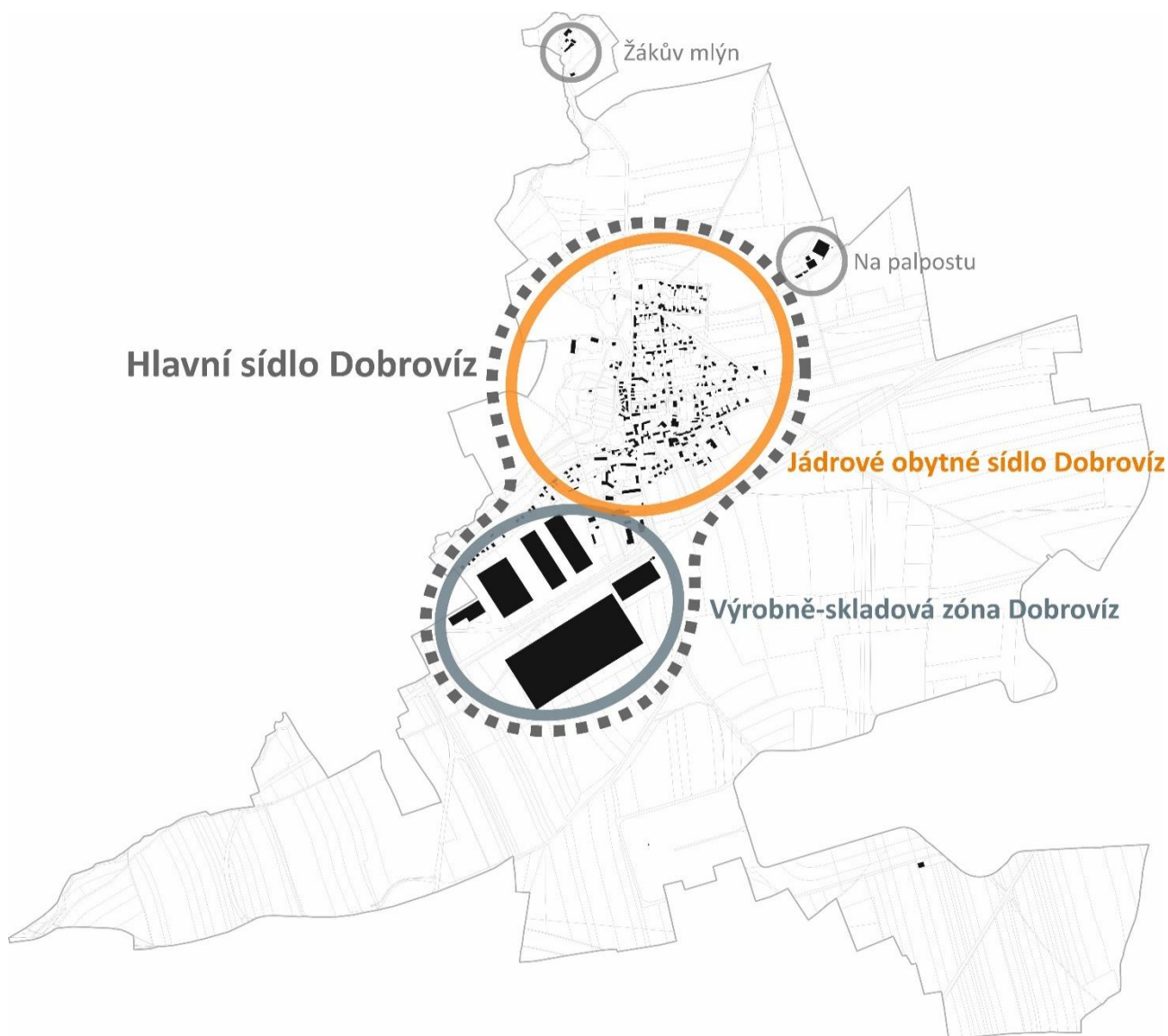


Schéma struktury sídel na území obce Dobrovíz (podklad: katastrální mapa © ČÚZK, 2018)

Důvody pro stanovení koncentrace rozvojových aktivit obce, tedy rozvoje bydlení, občanského vybavení a ekonomických aktivit, včetně rozvoje veškeré související veřejné infrastruktury, zejména pak dopravní infrastruktury, technické infrastruktury a veřejných prostranství, do hlavního sídla obce Dobrovíz jsou (1) dominantní velikost hlavního sídla, (2) koncentrace převažujícího podílu všech obyvatel obce v jádrovém obytném sídle Dobrovíz, (3) lokalizace veškerého občanského vybavení v jádrovém obytném sídle Dobrovíz, (4) koncentrace ekonomických aktivit a pracovních příležitostí v jádrovém obytném sídle Dobrovíz, především pak v jeho části tvořené výrobně-skladovou zónou Dobrovíz, (5) komplexní vybavení jádrového obytného sídla Dobrovíz i výrobně-skladové zóny Dobrovíz technickou infrastrukturou s možnostmi navýšení jejích kapacit a v neposlední řadě (6) zachování historické kontinuity vývoje sídelní struktury obce Dobrovíz, v níž vždy jádrové obytné sídlo Dobrovíz tvořilo jádro a těžiště sídelní struktury obce, kde vždy bydleli v podstatě všichni obyvatelé obce a kde zemědělské statky a usedlosti obhospodařující okolní úrodná pole zároveň tvořily ekonomickou základnu obce.

Naproti tomu sídla Na palpostu a Žákův mlýn tvoří v podstatě samoty, prostorově i funkčně oddělené od jádrového obytného sídla Dobrovíz. Tato sídla nejsou vybavena žádným občanským vybavením a nejsou napojena ani na veřejný vodovod, kanalizaci ani plynovod. Dostupnost veřejných infrastruktur v těchto sídlech je tak zásadně zhoršena a s ohledem na velmi nízký počet obyvatel těchto sídel (v řádu jednotek) není z ekonomického hlediska ani zlepšení

dostupnosti veřejných infrastruktur rentabilní. V rámci území oddělených sídel Na palpostu a Žákův mlýn je v souladu s plošnými a prostorovými regulativy možné stavební aktivity provádět, nicméně plošné rozšiřování těchto sídel není umožněno. Vzhledem k jejich odloučené poloze by měl takový rozvoj negativní vliv na efektivní obsluhu území dopravní i technickou infrastrukturou.

Z ustanovení pod bodem a) a b) přirozeně vyplývá, že bylo hodnoceno jako nežádoucí zakládat na území obce nová sídla.

Souhrnně vychází z ustanovení a), b) a c) princip řešení ÚP Dobrovíz, který respektuje stávající sídelní strukturu obce Dobrovíz a nenavrhuje její změnu. Ke změně (doplnění) sídelní struktury obce není žádný reálný důvod.

ad d)

Hlavní sídlo Dobrovíz je srostlicí jádrového obytného sídla obce a výrobně-skladové zóny Dobrovíz. Zatímco jádrové obytné sídlo Dobrovíz je výsledkem postupného a přirozeného historického vývoje obytné zástavby kolem původního historického jádra obce (dnešní Vesnická památková rezervace Dobrovíz), výrobně-skladová zóna Dobrovíz byla uměle založena „na zelené louce“ jihozápadně od historického jádra obce Dobrovíz po roce 2006. Mimořádně necitlivě byla přitom výrobně-skladová zóna Dobrovíz založena v bezprostřední návaznosti na historického jádra obce Dobrovíz. Obytný charakter jádrového sídla Dobrovíz je tímto bezprostředním sousedstvím s výrobně-skladovou zónou negativně ovlivněn, minimálně v poloze odříznutí od volné krajiny z jedné strany sídla a měřítkovým a hmotovým kontrastem zástavby obytného sídla a výrobně-skladové zóny. Potenciálně výrobně-skladová zóna ohrožuje obytné sídlo i emisemi (hlukem, prachem, vibracemi jak z provozu, tak z jejího dopravního napojení).



Ortofotomapa obce Dobrovíz 2003 a 2016 (zdroj: mapy.cz, 2016)

Toto prakticky neslučitelné sousedství přijímá řešení ÚP Dobrovíz jako historicky daný a v zásadě nezvratitelný fakt. Výrobně-skladová zóna má strategický význam přesahující měřítko samotné obce, je v ní zaměstnáno několikanásobně více zaměstnanců, než má celá obec Dobrovíz obyvatel. Byť jsou tedy obě části sídla v přímém územním kontaktu, jde o dva zcela „odlišné světy“, jejichž vztah je možné v té nejlepší variantě udržovat jako neutrální. Tedy že provoz zóny nebude ohrožovat obytné sídlo a zároveň nebude obytné sídlo omezovat provoz v zóně.

V daném územním kontextu, charakterizovaným takto těsným sousedstvím, kdy zástavba okraje obytného sídla prakticky přímo sousedí se zástavbou výrobních a skladových areálů, bylo možné takový stav podpořit jen velmi dílčími opatřeními. Konkrétně je mezi výrobně-skladovou zónou a navazující obytnou zástavbou vymezen pás zeleně tvořený zahradami a sady a také veřejnou parkovou zelení, ve výrobně-skladové zóně je pak zamezeno umísťování provozů, které by mohly mít negativní vliv na své okolí. V obci je rovněž velmi přísně regulována možnost umísťovat ubytovací zařízení pro zaměstnance zóny.

V duchu tohoto základního principu **vzájemného oddělení** musí být posuzovány jakékoliv další záměry plánované či umísťované v obytném sídle či výrobně-skladové zóně.

ad e)

Přes poměrně dynamické změny odehrávající se v území výrobně-skladové zóny Dobrovíz, a stejně tak přes blízkost hlavního města Prahy a z toho plynoucí atraktivitu obce pro suburbanizační zástavbu, si jádrové obytné sídlo Dobrovíz stále zachovává svůj **venkovský charakter**, který není novou zástavbou (s výjimkou zástavby výrobně-skladové zóny) nijak

zásadně narušován. Tento charakter je v rámci řešení ÚP vnímán jako zásadní hodnota, kterou je žádoucí zachovat. Dobrovíz je menší obcí poskytující pro své obyvatele klidné obytné prostředí, ve kterém je zachována racionálně rozvíjená uliční síť rozvíjející se v návaznosti na původní historické jádro obce, které je svou strukturou rostlé. Historické jádro obce je samostatnou hodnotou určující vysokou kvalitu prostředí obce, kolem ní se nachází obytná zóna převážně menších rodinných domů na menších pozemcích. Většina domů vykazuje společné znaky obvykle spojené právě s venkovskou zástavbou, ať už jde o převažující přízemní zástavbu se sedlovými či polovalbovými střechami, umístění hlavních staveb na kraji pozemku, zachování užitných dvorků a zahrad. V této rostlé části zastavěného území obce tak bylo určeno, že tento charakter má být zachován. V obytné části obce by tak nemělo docházet k umísťování staveb se zcela novodobým architektonickým ztvárněním, které se nijak nesnaží přizpůsobit stávajícímu venkovskému charakteru obce. To samé platí i pro nežádoucí zahušťování zástavby například v podobě souborů bytových domů, které by narušily dosavadní charakter zástavby i intenzitu využití území.

ad f)

Princip navazování nových zastavitelných ploch na zastavěné území v co nejmenší vzdálenosti od centra obce byl v rámci řešení ÚP Dobrovíz dodržen a měl by být respektován i v rámci budoucího plánování rozvoje obce. Tomuto principu by měl odpovídat i postup zástavby nových zastavitelných ploch, které by měly navazovat na stávající uliční síť napojující centrum obce a nevytvářet oddělené enklávy.

Důvodem tohoto ustanovení je zachování kontinuity historického vývoje urbanistické struktury jádrového obytného sídla obce. Obec vždy v historii rozvíjela „nabalování“ novější obytné zástavby na historické jádro (dnešní Vesnická památková rezervace Dobrovíz). Nežádoucí rozvolňování obytné zástavby do volné krajiny by vedlo ke zhoršení dostupnosti veřejných infrastruktur, zejména občanského vybavení, koncentrovaného přirozeně v historickém jádru obce a v jeho bezprostředním okolí.

ad g)

Respektování **obytného charakteru** jádrového obytného sídla je určující princip, dle kterého by měly být posuzovány veškeré stavební záměry na jeho území. Ty si musí držet měřítko a funkce odpovídající tomuto charakteru, není přípustné, aby se postupnou konverzí území posouvalo např. do účelového zázemí výrobně-skladové zóny, popř. komerčně-zábavního sídla navázaného na návštěvníky z Prahy. Území jádrového obytného sídla Dobrovíz a okolní volné krajiny by mělo i nadále sloužit především obyvatelům samotné obce a jejich každodenním potřebám.

k § B02

Jak bylo řečeno v odůvodnění § B01, význam ustanovení zakotvených v základní koncepci rozvoje území je dvojitý – koncepční a aplikační. Ustanovení § B02 se vztahuje na jejich koncepční rozměr, a to stanovením pravidla zajišťujícího integritu ÚP Dobrovíz i v případě jeho budoucích změn. Dle obecné metodiky územního plánování je možné měnit územní plán jen způsobem, který nemění jeho základní koncepci. Tedy základní koncepci rozvoje území a základní koncepci ochrany a rozvoje hodnot. Pokud se politické vedení obce rozhodne k takovým změnám, které by tuto základní koncepci ÚP měnilo (např. by se rozhodlo založit nové sídlo), muselo by tak učinit pořízením nového ÚP. Ustanovení § B02 zajišťuje, že nemůže dojít ke změnám konkrétních ustanovení v kapitolách C až K ÚP Dobrovíz, které by byly v rozporu se základní koncepcí. Kdyby k tomu došlo, toto ustanovení stanoví jejich neaplikovatelnost vyplývající z jejich hierarchicky nižšího postavení, obdobně jako v případě obecného kolizního pravidla výkladu právních předpisů *lex superior derogat inferiori*.

k § B03

ad a)

Na území obce se kromě nivy Dobrovízského potoka nalézají jen zbytkové enklávy přírodních ploch, jinak se volná krajina obce z velké většiny skládá z **intenzivně zemědělsky využívaných ploch**. To má přirozeně negativní vliv na ekologickou stabilitu území obce. Stanoveným pravidlem je uspokojen základní požadavek na maximální ochranu těchto zbývajících ekologicky stabilních ploch, které jsou v ÚP důsledně plošně stabilizovány a měly by být chráněny o do budoucna. To neznamená úplné vyloučení možných stavebních záměrů, jejich přípustný výčet je proveden v konkrétních ustanoveních plošné regulace. Z tohoto základního principu nicméně vyplývá, že není možné např. kumulací jinak legitimních záměrů způsobit narušení celistvosti těchto ploch.

ad b), c)

ÚSES vytváří jeden ze základních pilířů **kostry ekologické stability** každého území. ÚP Dobrovíz vymezuje ÚSES, přičemž nyní nefunkční prvky vymezuje jako návrhové plochy změn v krajině a zároveň je řadí mezi veřejně prospěšná opatření.

Tím stanoví jejich maximální prioritu v případě realizace změn v krajině. Existující rozdrobené enklávy přírodních ploch by při realizaci jejich propojení prvky ÚSES výrazně zvýšily svůj význam pro posílení ekologické stability krajiny.

ad d)

ÚP Dobrovíz důsledně chrání **nivu Dobrovízského potoka** jako základní kompoziční přírodní osu území obce a jako jedinou plošně rozsáhlejší souvislou plochu s převahou přírodních, resp. přírodě blízkých biotopů a ekosystémů. Na základě toho je v této ose vymezen regionální biokoridor a její území je plošně vymezeno jako plochy přírodní, popř. plochy lesa.

Vedle přírodního a krajinného významu údolí Dobrovízského potoka ÚP respektuje její význam i pro každodenní rekreaci obyvatel obce. Je to největší veřejně přístupná plocha vegetace přístupná přímo z jádrového obytného sídla Dobrovíz. Tato rekreace nesmí přírodní funkce nivy Dobrovízského potoka jakkoliv ohrozit, je nutné zejména vážit existenci evropsky významné lokality a přírodní památky v ose Dobrovízského potoka. Nicméně i s respektem k tomuto primárnímu pravidlu je možné na údolí Dobrovízského potoka navázat určité extenzivní rekreační aktivity, jako je pěší či cyklistický pohyb. Především je podél potoka vymezen koncepční prvek pěší a cyklistické prostupnosti VP-1. V duchu tohoto principu je tak třeba např. pro tento prvek v území hledat akceptovatelné způsoby realizace, které nebudou ve střetu s ochranou hodnot nivy Dobrovízského potoka.

ad e)

Princip vztahující se na výstavbu v nových zastavitelných plochách. Důvodem je **ochrana kvalitních zemědělských půd**, které pokrývají velkou část nezastavěné krajiny obce v jejím bezprostředním okolí. Ve světle tohoto ustanovení je nutné koordinovat výstavbu a interpretovat ustanovení prostorové regulace. Při parcelaci v zastavitelných plochách je nutné postupovat komplexně, nepřipustit vznik zbytkových a nevyužitelných ploch a tím snižovat kapacitu zastavitelných ploch.

k § B04

ad a)

Důvodem ustanovení je pochopitelná potřeba chránit urbanistické, architektonické a historické hodnoty **Vesnické památkové rezervace Dobrovíz** (VPR Dobrovíz). Její ochrana je legislativně dána zákonem č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění. Rozvoj VPR Dobrovíz se řídí dokumentem *Vesnická památková rezervace Dobrovíz – Plán zásad památkové ochrany (Národní památkový ústav – územní odborné pracoviště středních Čech v Praze, Mgr. Jana Berková, Ing. arch. Jan Pešta, 2004)*. Z důvodu zajištění specifického režimu změn v území je v ÚP celé území VPR Dobrovíz vymezeno jako specifickým druhem plochy SH – plochy smíšené obytné historického jádra s prostorovou regulací přímo odkazující na podmínky ochrany památkové péče. Tímto ustanovením se nicméně ÚP Dobrovíz k památkové ochraně VPR Dobrovíz hlásí a v obecné rovině podává návod na její provádění v navazujících řízeních. Stavební aktivita by neměla být ani v přísně chráněných památkových zónách absolutně zapovězena, nicméně vždy by měla hledat formy, které ctí historické hodnoty existující zástavby, odkazují na ní a nesnaží se vůči ní vymezovat, přehlušovat jí, případně na ní pouze parazitovat.

ad b)

Ustanovení bylo doplněno na základě projednání ÚP Dobrovíz, kdy byl ze strany orgánu památkové péče uplatněn požadavek na upřesnění **podmínek ochrany kulturních hodnot ve VPR Dobrovíz**. Byly vymezeny typické znaky charakterizující VPR, přičemž bylo v ustanovení deklarováno, že tyto znaky musí být v rámci budoucí výstavby respektovány. Především jde o znaky určující stávající urbanistickou strukturu VPR, kterou přirozeně není zájem měnit, ale naopak jí v co největší míře zachovat.

ad c)

Jedním ze základních opatření navržených Územním plánem Dobrovíz pro ochranu hodnot VPR Dobrovíz je **vizuální oddělení** Vesnické památkové rezervace Dobrovíz od sousedící výrobně-skladové zóny Dobrovíz. V minulosti byla tato výrobně-skladová zóna povolena v umístění, které prostředí VPR silně negativně ovlivnilo. ÚP Dobrovíz se v rámci daných prostorových možností alespoň trochu snaží tuto závadu minimalizovat, a to vymezením izolačního pásu zeleně, konkrétně kombinace soukromých zahrad a sadů a pásu veřejné parkové zeleně. Vedle tohoto konkrétního opatření by měla i veškerá stavební aktivita odehrávající se na pomezí výrobně-skladové zóny a VPR usilovat o další zmírnění tohoto střetu, a to např. v případě přestaveb stávajících průmyslových a skladových staveb ve výrobně-skladové zóně.

ad d)

Vedle specifické prostorové regulace je pro plochy SH – plochy smíšené obytné historického jádra v rozsahu VPR Dobrovíz navržena i široká plošná regulace zahrnující bydlení, občanské vybavení i drobnou řemeslnou výrobu. Pro výklad této regulace je zde formulován podpůrný princip potvrzující liberálnost této regulace. Původně sloužila historická stavení v historickém jádru obce jak k bydlení, tak k hospodaření, nejen zemědělskému, ale i k provozování obchodu a řemesel. V nynějším kontextu se přirozeně nabízí jejich využití i pro sektor v současné době obvyklých služeb, například služeb cestovního ruchu jako je ubytování, veřejné stravování apod. Všechna tato využití jsou tak legitimní i pro současné využití budov ve vesnické památkové rezervaci a jejich naplnění může napomoci zachování autenticity prostředí rezervace.

ad e)

Specifický regulativ pro plochy SH – plochy smíšené obytné historického jádra je vymezen pouze na území Vesnické památkové rezervace Dobrovíz. I v jejím bezprostředním okolí má ovšem význam rozvíjet její kvality. Stavební omezení vyplývající z přísné památkové legislativy už je v tomto území nepřiměřené, nicméně i tak by v něm měla zástavba hodnotu sousedící VPR vnímat. Výrazem „parafrázovat strukturu a charakter v současném architektonickém kontextu“ jsou vedeni projektanti staveb k tomu, aby hledali řešení odkazující na její typické a nosné charakteristiky, nicméně není jim zamezeno použít modernějších, současných forem a postupů. Toto obecné pravidlo by pak mělo sloužit jako základní hledisko při posuzování, zda není nová zástavba vůči sousední památkové rezervaci necitlivá, případně zcela netečná.

ad f)

Estetické působení Vesnické památkové rezervace Dobrovíz není dáno pouze samotnými stavbami, ale i obklopujícími veřejnými prostranstvími. Tato veřejná prostranství propojují památkovou rezervaci s okolní zástavbou a je tak žádoucí při jejich úpravách postupovat koncepčně, s ohledem na jejich celkový systém vrcholící právě v památkové rezervaci **historickou návší**. Řešení úprav by tak mělo směřovat k harmonizaci ztvárnění veřejných prostranství v rezervaci a prostranství na ně navazujících. S tím souvisí i **ochrana průhledů** mezi rezervací a okolní zástavbou posilující význam památkové rezervace pro kvalitu prostředí obce, a zároveň posilující samotnou hodnotu rezervace. Pochopitelně jsou z tohoto ustanovení vyloučeny průhledy na výrobně-skladovou zónu, kde je jediná možnost harmonizace co nejdůslednější izolace.

ad g)

Je zde formulován stejný obecný princip jako u samotné památkové rezervace, neboť i **areál Žákova mlýna** představuje význačnou urbanistickou, architektonickou a historickou hodnotu na území obce. Není nicméně chráněn přísnou památkovou ochranou, a tudíž není ani zahrnut do ploch SH – plochy smíšené obytné historického jádra. Liberálnější režim prostorové regulace ploch SV – smíšené obytné venkovské je tak doplněn tímto obecným principem. Jeho aplikace se bez přísné památkové ochrany nemusí projevit v takovém detailu, jako by tomu bylo přímo v památkové rezervaci, nicméně základní mantinely pro novou výstavbu a stavební úpravy jsou tímto dány – vycházet z charakteru původní zástavby, nepopírat ji a nepřehlášovat.

k § B05

ad a)

Řešení ÚP Dobrovíz stabilizuje **areál současné mateřské školy (bývalé ZŠ) i sousední sportovní areál**, který navíc navrhuje na mírný rozvoj. Využívá pro jejich plošnou regulaci stanovení konkrétně zaměřeného využití explicitně pro občanské vybavení a tím zamezuje jejich konverzi na jinou funkci. Obec Dobrovíz má poměrně značné rozvojové předpoklady vzhledem k její blízké poloze vůči Praze a lze tak očekávat, že v ní bude počet obyvatel narůstat. Rozvoj obytné zástavby je v současné době utlumen vymezením hlukových ochranných pásem Letiště Praha/Ruzyně. Bylo by tak zásadní chybou umožnit územním plánem převedení areálu MŠ (dříve ZŠ) i sportovního areálu na jinou funkci, načež by obec do budoucna ztratila možnost zajistit svým obyvatelům potřebný standard dostupnosti občanského vybavení.

ad b), c)

Základním požadavkem pro kvalitní fungování každého sídla je spojitá struktura veřejných prostranství vytvářející systém vzájemně provázaných a hierarchizovaných prvků. Tyto prvky zajišťují prostupnost území a dle svého postavení v systému i další funkce spojené s komunitním životem sídla. Dle tohoto ustanovení není připuštěno narušení tohoto systému, které by omezilo jeho spojitost. Při každém stavebním záměru umísťovaném do ploch veřejného prostranství a či veřejné zeleně musí být pečlivě vyhodnoceno, zda takový zásah nemá negativní dopady na prostupnost území.

S respektem k výše řečenému je třeba přistupovat i k zástavbě na nových zastavitelných plochách. Je nežádoucí, aby na nich docházelo k takové parcelaci, která by vytvářela uzavřené smyčky ulic ignorující okolní uliční síť. Naopak, zástavba

na nových zastavitelných plochách by měla vždy umožňovat propojení okolních cest a vytvářet přiměřené stavební bloky umožňující efektivní a příjemný pohyb po území obce.

ad d)

Letiště Praha/Ruzyně představuje významnou civilizační hodnotu mezinárodního významu. Byť pro samotnou obec Dobrovíz představuje sousedství s letištěm spíše omezení pro její rozvoj, i tak je nutné, aby ÚP Dobrovíz tyto souvislosti v rámci širších vztahů respektovala. Tak se tomu děje vymezením ploch 65a-Z, 65b-Z a 65c-Z určených pro aktuální rozvojové záměry letiště. Využití těchto ploch nesmí jakkoliv zabránit plánovanému záměru na rozvoj letiště.

k § B06

Viz odůvodnění ustanovení § B02. ↑

G.4. Urbanistická koncepce a kompozice

G.4.1. Zásady urbanistické koncepce a kompozice obce Dobrovíz

k § C01

Zásady urbanistické koncepce a kompozice představují souhrn pravidel upřesňujících základní koncepci rozvoje území obce a ochrany a rozvoje jeho hodnot, zaměřené na urbanistické řešení zástavby. Jde o plošná pravidla často se vztahující na větší část území obce, než jak jej člení vymezení ploch s rozdílným způsobem využití. Tato pravidla mohou být v dalších konkrétních ustanoveních dále zpřesňována, nebo mohou být již konkrétně zaměřená na vybraný specifický problémový okruh.

ad a)

Centrum obce Dobrovíz je dáno polohou jeho historického jádra. V druhé polovině 20. století se nicméně v souvislosti s rozvojem obytné zástavby východně a severně od historického jádra rozšířilo také centrum/jádro obce, a to od historické návsi na křižení ulic Na Maninách x Družstevní x Kladenská dále na východ podél ulice Pražská. Na této prodloužené ose východně od historické návsi vznikl obecní úřad, kulturní dům, obchod, restaurace a na konci této novodobé osy také areál základní školy (dnes MŠ) a sportovní areál obce. Právě lokalizace občanského vybavení denní potřeby přitom determinuje centralitu každé obce, resp. sídla. Objekty a zařízení občanského vybavení denní potřeby jsou pro život v obci důležitým generátorem aktivit a napomáhají oživení centra obce. Protože lokalizace občanského vybavení denní potřeby v obci Dobrovíz je urbanisticky vyhovující a nevyžaduje žádné změny, je stanoveno základní koncepční pravidlo, které vymezuje **rozšířenou definici centra obce** zahrnujícího právě nejen území historického jádra, ale rovněž novodobou extenzi centra obce podél ulice Pražská, kde je koncentrováno veškeré občanské vybavení obce. Spolu s tím jsou plochy (bloky zástavby) obklopující centrum obce vymezeny jako plochy smíšené obytné (SH, SV), jejich podmínky využití umožňují poměrně flexibilní promíšení bydlení s občanským vybavením a vyžadují umístění víceúčelových staveb, čímž zabraňují existenci monofunkční obytné zástavby bez přínosu pro oživení centra obce. Široká plošná regulace ploch SH a SV spolu s tímto obecným principem směřuje výstavbu k tomu, aby bylo v centru obce rozvíjeno občanské vybavení a tím se zvyšovala kvalita života v obci.

ad b)

Obecný princip upřesňující výklad plošných a prostorových regulativů v plochách smíšených obytných historického jádra (SH). V nich je třeba při projektování záměrů vždy primárně vycházet ze stávající struktury a charakteru zástavby. Až na základě zhodnocení jejich vlastností je třeba přistoupit k hledání možných využití. Neměl by tak být využíván opačný princip, kdy se nejprve určí využití, jehož povaha nemusí být se strukturou zástavby slučitelná, a následně se hledá stavební řešení, které zástavbu pro takové využití přizpůsobí.

ad c)

V ustanovení je pojmenován základní kompoziční princip ÚP Dobrovíz, který směřem od historického jádra, tvořeného převážně plocha smíšenými obytnými SH a SV vymezil plochy BV – bydlení venkovské a následně po okrajích plochy BP – bydlení příměstské. Nastavením různé prostorové regulace pro tyto dva druhy ploch je snaha dosáhnout **postupného zřetřování zástavby směrem k jejím okrajům**, neboť plochy BP mají nastaven vyšší podíl nezastavěné části pozemku oproti plochám BV, a v plochách BP se nepřipouští umístění dvojdomů či řadových domů. Toto obecné ustanovení usměrňuje výklad obou sad regulativů do vzájemného kontextu.

Důvodem ustanovení je ochrana historicky daného charakteru a kompozičního principu obce Dobrovíz, kdy zástavba v historickém jádru je nejhustší (nejintenzivnější) a zřetluje se postupně k okrajům sídla. Tím je zajištěn plynulý přechod zástavby do navazující volné krajiny. Na obvodu sídla je zástavba řidší, s vyšším podílem nezastavěných částí zahrad, a tedy s vyšším uplatněním vegetace. Zástavba okraje sídla tak nevytváří nežádoucí bariéru při pohledu na sídlo z krajiny.

ad d)

Princip požadující především u výstavby v nových zastavitelných plochách **zohledňovat vymezené územní rezervy pro budoucí rozvoj bydlení**, který je v současné době po obvodu jádrového obytného sídla Dobrovíz znemožněn existencí hlukového ochranného pásma Letiště Praha/Ruzyně (zóna B – se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení). Tyto plochy územních rezerv mohou být v budoucnu přeřazeny do zastavitelných ploch a s tímto ohledem je třeba řešit napojení, parcelaci a umístění staveb na pozemcích v zastavitelných plochách na plochy územních rezerv bezprostředně navazujících. Princip se stejně tak týká případných stavebních úprav přiléhajících veřejných prostranství, ze kterých by mělo být i po provedení úprav možné zřizovat napojení možných budoucích zastavitelných ploch, dnes vymezených v režimu územních rezerv.

ad e)

Jedním ze základních opatření navržených ÚP Dobrovíz pro ochranu hodnot VPR Dobrovíz je **vizuální oddělení** Vesnické památkové rezervace Dobrovíz od sousedící výrobně-skladové zóny Dobrovíz. V minulosti byla tato výrobně-skladová zóna povolena v místě, které prostředí VPR silně negativně ovlivnilo. ÚP Dobrovíz se v rámci daných prostorových možností alespoň trochu snaží tuto závalu minimalizovat, a to vymezením izolačního pásu zeleně, konkrétně kombinace soukromých zahrad a sadů a pásu veřejné parkové zeleně. Vedle tohoto konkrétního opatření by měla i veškerá stavební aktivita odehrávající se na pomezí výrobně-skladové zóny a VPR usilovat o další zmírnění tohoto střetu, a to např. v případě přestaveb stávajících průmyslových a skladových staveb ve výrobně skladové zóně.

Důvodem pro stanovení tohoto principu v této kapitole je přímý dopad tohoto principu na řešení urbanistické koncepce obce.

ad f)

ÚP Dobrovíz důsledně chrání **nivu Dobrovízského potoka** jako základní kompoziční přírodní osu území obce a jako jedinou plošně rozsáhlejší souvislou plochu s převahou přírodních, resp. přírodě blízkých biotopů a ekosystémů. Na základě toho je v této ose vymezen regionální biokoridor a její území je plošně vymezeno jako plochy přírodní, popř. plochy lesa.

Vedle přírodního a krajinného významu údolí Dobrovízského potoka ÚP respektuje její význam i pro každodenní rekreaci obyvatel obce. Je to největší veřejně přístupná plocha vegetace přístupná přímo z jádrového obytného sídla Dobrovíz. Tato rekreace nesmí přírodní funkce nivy Dobrovízského potoka jakkoliv ohrozit, je nutné zejména vážit existenci evropsky významné lokality a přírodní památky v ose Dobrovízského potoka. Nicméně i s respektem k tomuto primárnímu pravidlu je možné na údolí Dobrovízského potoka navázat určité extenzivní rekreační aktivity, jako je pěší či cyklistický pohyb. Především je podél potoka vymezen koncepční prvek pěší a cyklistické prostupnosti VP-1. V duchu tohoto principu je tak třeba např. pro tento prvek v území hledat akceptovatelné způsoby realizace, které nebudou ve střetu s ochranou hodnot nivy Dobrovízského potoka.

Důvodem pro stanovení tohoto principu v této kapitole je přímý dopad tohoto principu na řešení urbanistické koncepce obce.

ad g)

ÚP Dobrovíz vymezuje koncepční prvky kompozice volné krajiny, a to **aleje a stromořadí podél cest**. Toto ustanovení zakotvuje tento prvek jako jeden ze základních principů řešení ÚP Dobrovíz. Velká pozornost při řešení ÚP Dobrovíz byla věnována volné krajině, její prostupnosti a její využitelnosti pro krátkodobou rekreaci obyvatel obce. V převážně zemědělské krajině v tuto chvíli chybí její dostatečné rozčlenění krajinnými prvky vzrostlé zeleně a jako taková není krajina kolem Dobrovíže pro rekreaci příliš atraktivní. Z toho důvodu je určen tento základní princip u cest v krajině, který je podrobně rozveden v základní koncepci krajiny.

Důvodem pro stanovení této zásady přitom není výhradně zvýšení rekreačního potenciálu volné krajiny obce Dobrovíz. Cesty v krajině s doprovodnou vegetací, ať už jen keřovým porostem, nebo vzrostlými stromy, člení a strukturují krajinu, zlepšují orientaci v krajině, zmenšují bloky orné půdy, plní roli větrolamů a zvyšují retenční schopnost krajiny, vegetace kolem cest totiž v krajině (na rozdíl od zemědělsky obhospodařované orné půdy) váže vodu a zvyšuje hladinu spodní vody.

ad h)

Princip je stanoven z obdobných důvodů jako výše písm. g). Vedle doplnění cest v krajině je zde přidán ještě ekologický aspekt, když je v obecné rovině stanoveno jako žádoucí posilovat **ekologickou stabilitu krajiny**. Tento obecný princip je v základní koncepci krajiny rozveden do podrobných pravidel, které musí být ve kontextu tohoto ustanovení vykládány. Při stanovení tohoto principu se vycházelo z toho, že intenzivní zemědělské využívání volné krajiny v okolí obce Dobrovíz nemá negativní dopady pouze na atraktivitu krajiny pro rekreaci, ale stejně tak zvyšuje riziko ohrožení krajiny erozí, zejména tou větrnou, oslabuje její přírodní funkce jakožto prostoru pro divokou zvěř a neproduktivní rostlinstvo.

ad i)

Princip rozvádějící režim přípustné výstavby v **areálu Žákova mlýna** nastavený v § B04 písm. f). V tomto principu je upřesněno, že intenzifikace využití areálu je přípustná, stejně tak jako rozvoj občanského vybavení. U areálu byl vyhodnocen potenciál právě pro tento typ aktivit (např. agroturistika, veřejné ubytování, restaurace apod.) a v principu je tento potenciál potvrzen.

k § C02

Aplikační pravidlo jednoznačně určující vzájemný vztah jednotlivých ustanovení zakotvených v ÚP Dobrovíz. Pravidla urbanistické koncepce jsou nadřazená konkrétním pravidlům zakotveným v plošné a prostorové regulaci, případně ve stanovení koncepce systému sídelní zeleně a koncepce veřejné infrastruktury. Tato konkrétní ustanovení musí být vykládána tak, aby ctily duch pravidel nadřazených zásad urbanistické koncepce a kompozice.

G.4.2. Plošné uspořádání území obce Dobrovíz

k § C03

Klasifikace jednotlivých základních druhů ploch s rozdílným způsobem využití vychází ze Stavebního zákona, tak jak je u nich odkazováno na jeho konkrétní ustanovení, případně ustanovení § 3 odst. 2 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

Územní plán dělí plochy s rozdílným způsobem využití v souladu s § 43 odst. 1 Stavebního zákona a § 3 odst. 2 písm. a) a b) Vyhlášky č. 501/2006 Sb. na jednotlivé typy, a to dle těchto kritérií:

1. dle jejich významu [§ 3 odst. 2 písm. b) Vyhlášky č. 501/2006 Sb.];
2. dle míry požadovaných změn v území v návrhovém období ÚP, tj. podle toho, do jaké míry je příslušná plocha s rozdílným způsobem využití považována za dlouhodobě stabilizovanou bez nutných strukturálních změn jejího způsobu využití ani uspořádání, nebo, do jaké míry je žádoucí strukturální změna využití a/nebo uspořádání plochy;
3. dle vztahu k hranici zastavěného území, tedy podle toho, je-li plocha s rozdílným způsobem využití součástí zastavěného území nebo je vymezená mimo zastavěné území vymezení v souladu s § 58 Stavebního zákona

Požadovanými změnami se rozumí zejména požadavky na změnu způsobu využití nebo změnu prostorového uspořádání (změna maximální výšky nebo typu struktury zástavby), které vytvářejí potřebu cíleně intervenovat v rámci dané plochy, aby bylo dosaženo navrhovaného cílového využití, uspořádání a charakteru plochy s rozdílným způsobem využití.

Stabilizované plochy

Stabilizované plochy jsou vymezeny v částech území obce, které jsou z hlediska nároků na změny v území vyhodnoceny jako dlouhodobě stabilizované, bez zásadních nároků na změny v území. Stabilizované plochy nevykazují pro návrhové období ÚP zásadní potřebu změny jejich využití ani prostorového uspořádání. Jedná se o plochy dlouhodobě fungující, bez nároků na nutné změny v urbanistické struktuře.

V rámci stabilizovaných ploch se předpokládají například jen lokální dostavby proluk, nástavby a přístavby staveb, lokální změny využití pozemků a objektů, avšak bez nároků na zásadní strukturální změny urbanistické struktury plochy.

Stabilizované plochy jsou vymezovány jak v zastavěném území, tak v nezastavěném území.

Plochy změn

Plochy změn jsou vymezovány pro jednoznačné vyjádření nezbytné cílené intervence změny ve využití a/nebo prostorového uspořádání území. Jedná se o plochy, u nichž je pro návrhové období územního plánu vyhodnocena potřeba zásadní změny jejich využití a prostorového uspořádání. Jedná se tedy o plochy v současné době nevhodné

využívané, plochy využívané nedostatečně nebo vůbec, u nichž je nezbytná cílená intervence k zajištění jejich optimálního využití a prostorového uspořádání.

S cílem rozlišení žádoucí intervence v rámci zastavěného území nebo mimo něj, člení územní plán plochy změn na další podtypy ploch:

- **Plochy zastavitelné** jsou vymezeny ve smyslu § 2, odst. 1, písm. j) Stavebního zákona a v souladu s § 43 tohoto zákona, za účelem prokazatelně potřebného rozvoje zástavby mimo zastavěné území vymezené podle § 58 Stavebního zákona. Jako plochy zastavitelné jsou vymezeny plochy změn výhradně vně zastavěného území, určené pro zastavění, tj. pro bydlení, rekreaci, občanské vybavení, veřejná prostranství, plochy smíšené obytné, dopravní infrastrukturu, technickou infrastrukturu, výrobu a skladování apod.
- **Plochy přestavby**, které jsou vymezeny v souladu s § 43 odst. 1 Stavebního zákona jako *plochy vymezené ke změně stávající zástavby, k obnově nebo opětovnému využití znehodnoceného území*, a to zásadně v rámci zastavěného území a jedině za předpokladu, že jsou určeny převážně k zastavění.
- **Plochy změn v krajině**, které jsou vymezeny v souladu s § 43 odst. 1 Stavebního zákona za účelem vymezení změn v koncepci uspořádání krajiny. Jako plochy změn v krajině jsou vymezeny plochy změn uvnitř i vně zastavěného území, určené ke změně využití krajiny a nejsou určené pro zastavění. Jedná se tedy např. o plochy přírodní, plochy vodní a vodohospodářské, zemědělské, lesní, přírodní a smíšené nezastavěného území.

Koridory změn

Koridory změn jsou vymezeny v souladu s § 2 odst. 1 písm. j) Stavebního zákona pro umístění vedení dopravní nebo technické infrastruktury nebo opatření nestavební povahy. Koridory jsou vymezovány bez ohledu na hranici zastavěného území, tedy jak v rámci zastavěného území, tak mimo něj.

Plochy územních rezerv

Plochy a koridory územních rezerv jsou vymezeny v souladu s § 43 odst. 1 Stavebního zákona, ve spojení s § 36 odst. 1 Stavebního zákona. Jedná se přitom o plochy, jejichž potřebu a plošné nároky je nutno prověřit v rámci změny územního plánu.

k § C04

Typologie ploch s rozdílným způsobem využití využitá v ÚP Dobrovíz vychází z ustanovení § 4 a násl. Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění.

Dle § 3 odst. 4 Vyhlášky č. 501/2006 Sb. bylo využito možnosti plochy v odůvodněných případech dále členit, pokud taková potřeba vznikne na základě specifických vlastností řešeného území. Následující druhy ploch byly rozčleněny, a to z těchto důvodů:

- Rozdělení **ploch bydlení** na bydlení venkovské (BV) a bydlení příměstské (BP) vyplývá ze základního kompozičního principu ÚP Dobrovíz, který stanoví prostorovou regulaci směřující k postupnému zředování zástavby směrem k okrajům sídla. Plochy BP vymezené na okraji sídla mají nastavený vyšší podíl nezastavěné části pozemku oproti plochám BV, v plochách BP se také nepřipouští umísťování dvojdomů či řadových domů.
- Rozdělení **ploch občanského vybavení** na občanské vybavení veřejné (OV), sport (OS) a hřbitovy (OH) bylo provedeno na základě velmi rozdílných charakteristik těchto druhů ploch (rozdílné nároky na provoz, dopravní obslužnost, kapacity technické infrastruktury, strukturu a charakter zástavby apod.) a s tím související nutnosti zásadně odlišné regulace. V území menších obcí není vhodné obecnou regulací umožnit vysokou flexibilitu využití území, naopak je třeba volit spíše konzervativní regulaci schopnou ochránit jednotlivé objekty občanského vybavení v daných plochách. Tyto objekty jsou ostatně často vymezeny i jako civilizační hodnoty území a jejich nahrazování jinými druhy vybavenosti je tak v zásadě nevhodné.

V případě obce Dobrovíz jde především o plochu bývalé ZŠ (dnes MŠ) a sousedního sportovního areálu. Obec Dobrovíz má poměrně vysoké rozvojové předpoklady vzhledem k její blízké poloze vůči Praze a lze tak očekávat, že v ní bude počet obyvatel narůstat. Bylo by tak zásadní chybou, aby byl areál bývalé ZŠ i sportovní areál přeměněn na jinou funkci, načež by obec ztratila možnost zajistit svým obyvatelům dostupnost občanského vybavení.

- **Plochy veřejných prostranství** byly rozděleny na veřejná prostranství (PV) a veřejnou zeleň (ZV). Toto rozdělení vychází z potřeby odlišit v jednotlivých druzích ploch veřejných prostranství akceptovatelnou míru zpevnění ploch. Toto hledisko je určující pro stanovení, zda je předmětné veřejné prostranství primárně určeno pro

dopravu (případně obdobné silně zatěžující činnosti, popř. činnosti vyžadující uměle upravený povrch), anebo primárně pro rekreaci, tudíž s požadavkem na zásadní podíl zeleně v ploše.

- **Plochy smíšené obytné** byly rozděleny na plochy SH – plochy smíšené obytné historického jádra a plochy SV – plochy smíšené obytné venkovské. Toto rozdělení vyplynulo především z požadavku na ochranu Vesnické památkové rezervace Dobrovíz, ve které bylo nutné nastavit specifické prostorové regulativy. Plošná regulace je jinak v obou plochách podobná.
- **Plochy dopravní infrastruktury** byly rozděleny na plochy dopravy silniční (DS), dopravy silniční – parkování (DP), dopravy drážní (DZ) a dopravy letecké (DL). Toto rozdělení v zásadě odpovídá výrazně odlišné charakteristice všech zmíněných druhů infrastruktury a nárokům různých druhů dopravy. Konkrétní důvod byl pro vymezení specifické plochy dopravy silniční – parkování, a to přítomnost velkokapacitního parkoviště ve výrobně-skladové zóně Dobrovíz. Toto parkoviště bylo nutné v území stabilizovat, aby byla zajištěna dostatečně kapacitní plocha pro parkování ve výrobně-skladové zóně, avšak obecné regulativy plochy dopravy silniční byly pro tuto plochu nevhodné. V ploše parkoviště je přípustná širší škála aktivit než v samotných plochách dopravy silniční, navíc u ní není nutné garantovat veřejnou přístupnost.
- **Plochy technické infrastruktury** byly rozděleny na obecné plochy pro technickou infrastrukturu TI a plochy pro odpadové hospodářství TO. Plocha odpadového hospodářství byla takto vyčleněna z důvodu zájmu na stabilizaci plochy přímo určené na konkrétní záměr kompostárny a sběrného dvora.
- **Plochy výroby a skladování** byly členěny na plochy VS – výroba smíšená a VD – výroba drobná a řemeslná zejména s ohledem na potřebu odlišit přípustnou intenzitu využití těchto ploch. Rozsáhlý areál výrobně-skladové zóny je napojený na svojí speciální dopravní infrastrukturu nezatěžující obytné sídlo. Oproti tomu plochy VD jsou již v přímém kontaktu s obytným sídlem a jimi generovaný provoz by ho mohl zatížit. Z toho důvodu je v plochách VD intenzita ekonomických činností (ve smyslu objemovém) omezena. Dále je u ploch VD i ztelně snížena přípustná výška staveb, tak aby bylo ochráněno prostředí Vesnické památkové rezervace Dobrovíz.

k § C05

Ustanovení formálně vymezující specifický typ rozdílného způsobu využití pro koridor určený pro umístění záměru nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 120 – úsek Jeneč – Letiště Praha Ruzyně.

k § C06

Ustanovení formálně upřesňující strukturu ÚP.

k § C07

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn bydlení

Pozn.: toto Souhrnné zdůvodnění vymezení ploch změn bydlení se týká kromě ploch bydlení, také ploch smíšených obytných!

Obecně jsou rozvojové plochy pro bydlení i v menších obcích vymezovány z důvodu vytvoření podmínek pro stabilizaci počtu a struktury obyvatelstva obce. Stabilní anebo mírně rostoucí populace je hlavním předpokladem pro udržitelnost obce jako celku a také pro udržitelnost provozu existujících zařízení občanského vybavení, zejména pak veřejného občanského vybavení jako je např. MŠ či kulturní dům, ale také komerčního občanského vybavení, jako je obchod či restaurace/hospoda. Je proto nutné vytvářet podmínky nejen pro stabilizaci počtu obyvatel obce, ale vytvořit i podmínky pro možný nárůst počtu obyvatel obce. Pro udržení obyvatel v obci, resp. pro možné postupné navyšování počtu obyvatel obce, stejně jako pro stabilizaci příznivé věkové struktury obyvatelstva (a předcházení stárnutí populace obce a postupnému vymírání obce) je nezbytné nabídnout možnosti pro novou výstavbu bydlení pro místní obyvatele, zejména potomky původních obyvatel, se zaměřením na mladé rodiny s dětmi a také pro zájemce o výstavbu z jiných obcí. Je tedy nutné rozvíjet atraktivitu obce a předcházet tak odchodu mladých rodin do větších měst nebo jiných obcí s lepší nabídkou pozemků pro bytovou výstavbu, s cílem optimalizovat věkovou strukturu populace obce.

Tento obecný požadavek je u obce Dobrovíz ztelně zesílen jejím postavením v sídelní struktuře. Obec se nachází v bezprostředním zázemí hlavního města Prahy a jako taková má vysoký potenciál pro rozvoj bydlení. Vedle toho je nutné přihlídnout i k trendu postupného zvyšování kvality bydlení v ČR, tedy zvěšování obytné plochy bytů na 1 obyvatele, nárůst domácností jednotlivců (v souvislosti s častou exploatací rodin a se zvyšováním věku dožití) a snižování obložnosti bytů; pro stejný počet obyvatel je tak třeba stále větší plocha pro uspokojení jejich potřeb a plošných nároků na bydlení. Určitý podíl zastavitelných ploch a ploch přestaveb pro bydlení je tak nutný pro samotné pokrytí nároků na zvyšující se kvalitu bydlení. V neposlední řadě je nutné na území obce vytvořit určité plošné rezervy nad rámec reálné

predikované potřeby návrhových ploch pro bydlení, a to z důvodu nedostupnosti některých pozemků vymezených v ÚP pro bytovou výstavbu.

Podrobně je potřeba zastavitelných ploch pro nové byty vypočtena a odůvodněna v kapitole H.1 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení↓. Na základě tohoto vyhodnocení vyšla potřeba celkem 96 nových bytů v obci. Pro tento počet bytů byl v rámci řešení ÚP hledán vhodný prostor, přičemž byly důkladně prověřeny veškeré relevantní podněty a možné plochy na území obce, které by mohly uspokojit reálnou poptávku po výstavbě nových rodinných domů.

V rámci zastavěného území byly nalezeny jen minimální vnitřní rezervy. V obci se nenacházejí žádné nevyužité plochy brownfields, v zastavěném území je jen minimum dosud nezastavěných proluk. Vzhledem k tomu, že velká část zástavby sestává z menších rodinných domů na malých pozemcích, ani se zde nenabízí zásadní možnost intenzifikace existující bytové zástavby například dělením velkých pozemků na menší nebo typicky nová bytová výstavba na velkých zahradách. Možná intenzifikace existující obytné zástavby je navíc limitována žádoucí ochranou venkovského charakteru zástavby zakotvenou v regulaci tohoto ÚP. Určitý potenciál mají velké historické, dříve zemědělské, usedlosti v historickém jádru obce, nicméně u nich bude jejich konverze na bytové domy složitější vzhledem k památkové ochraně a vždy bude záviset jen na soukromých majitelích těchto objektů, zda bude taková konverze provedena.

Na základě výše uvedeného bylo nevyhnutelné přistoupit k vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení. Kapacita ploch uvnitř zastavěného území vhodných pro rozvoj bydlení, ani intenzifikace existující obytné zástavby (značně omezená), nepokryjí predikovanou potřebu nových bytů v návrhovém období ÚP.

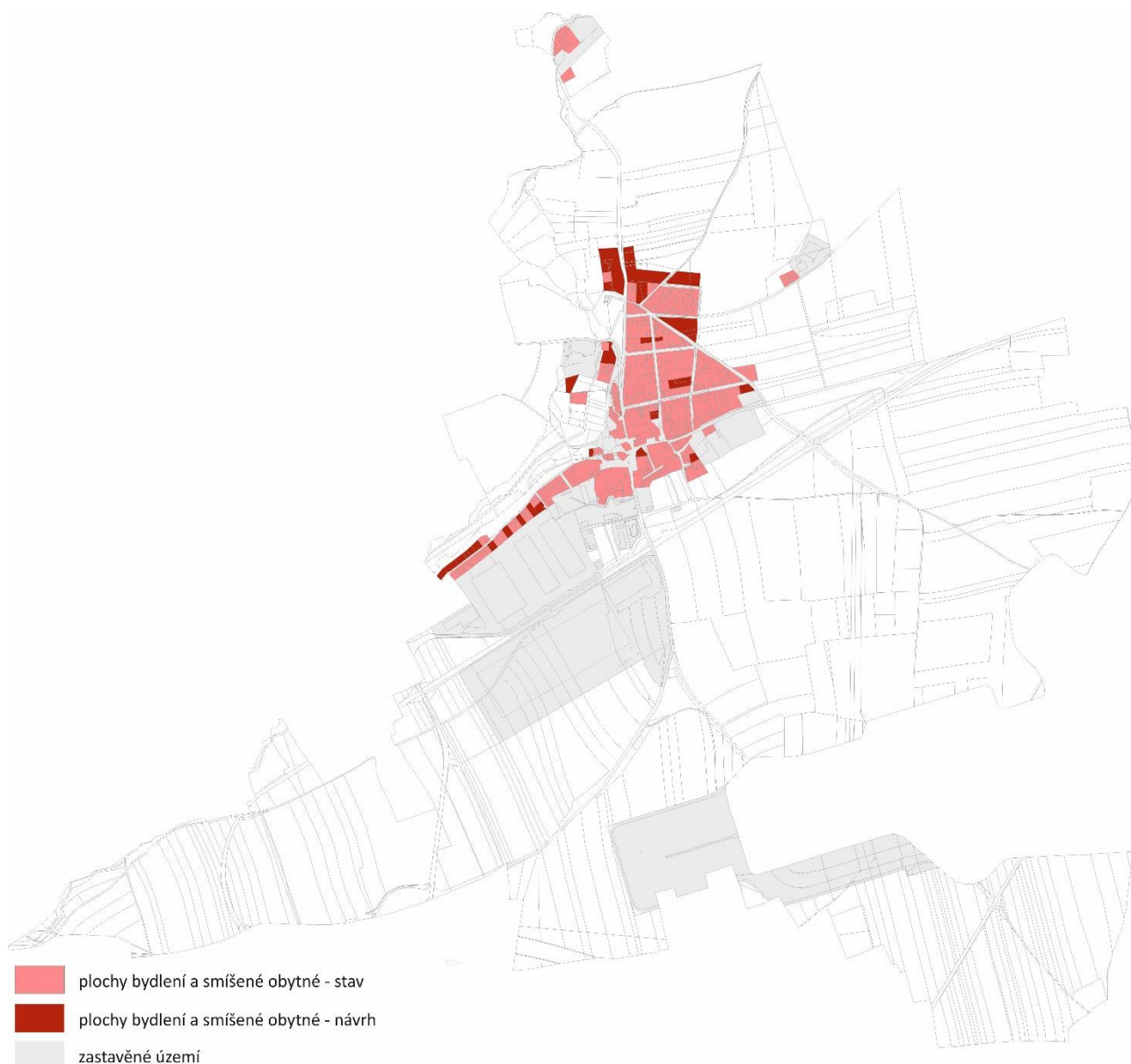


Schéma vymezení ploch bydlení a ploch smíšených obytných (podklad: katastrální mapa © ČÚZK, 2018)

Množství zastavitelných ploch vymezených v ÚP Dobrovíz pro rozvoj bydlení je ovšem rovněž značně omezené. Většina zastavitelných ploch bydlení a smíšených obytných byla **převzata ze současně platného ÚPSÚ Dobrovíz** (ve znění Změny č. 1, Změny č. 2 a Změny č. 3). Z hodnocení potenciálu území vycházelo z čistě urbanistického pohledu jako nejvhodnější pro novou bytovou výstavbu území na jih a na východ od jádrového obytného sídla Dobrovíz. Zde však nebylo možné zastavitelné plochy pro bydlení vymezit z důvodu omezení bytové výstavby hlukovým ochranným pásmem Letiště Praha/Ruzyně (zóna B – se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení). Vzhledem k chystané aktualizaci vymezení těchto hlukových pásem v souvislosti s plánovanou výstavbou tzv. paralelní dráhy Letiště Praha/Ruzyně, tak byly ve všech územích, kde je dnes rozvoj bydlení znemožněn hlukovým ochranným pásmem letiště (zóna B), jsou v ÚP vymezeny rezervy strategicky usměrňující rozvoj bydlení v obci do budoucna.

Kromě hlukových ochranných pásem Letiště Praha/Ruzyně je plošný rozvoj bydlení v Dobrovízi limitován na západním okraji sídla vysoce chráněnou nivou Dobrovízského potoka, která taktéž tvoří nepřekročitelnou hranici pro plošný rozvoj zástavby, včetně té obytné. Z jihu je pak jádrové obytné sídlo Dobrovíz ohraničeno výrobně-skladovou zónou, tímto směrem je tak plošný rozvoj bydlení rovněž podstatně limitován.

Jako jediná možnost pro návrh rozvoje bydlení v alespoň střednědobém horizontu (do doby platnosti stávajících hlukových ochranných pásem letiště) tak zbývají v podstatě pouze 2 lokality: (1) doplnění zástavby v rozestavěném obytném souboru podél ulice Nad Roklí a (2) rozvoj obytné zástavby směrem na sever, podél silnice k Žákovu mlýnu. Podél ulice Nad Roklí přitom zbývá k zastavění jen několik parcel (konkrétně 11), další plošný rozvoj je znemožněn sevřením této obytné lokality mezi skladové areály z jihu a údolím Dobrovízského potoka ze severu. Nejrozsáhlejší zastavitelné plochy pro bydlení jsou tak nakonec vymezeny na severním okraji jádrového obytného sídla. Konkrétně jde o plochy 17-Z, 18-Z, 19-Z a 07-Z. Při jejich návrhu bylo vyhodnoceno, že jejich vzdálenost od centra obce je ještě vyhovující, když se nacházejí ve **vzdálenosti do cca 600 m od centra obce**. To je vzdálenost hraniční pro pěší docházkovou vzdálenost do mateřské školy. Jedná se přitom o vzdálenost optimální dostupnosti všech druhů občanského vybavení z ploch bydlení dle *Certifikované metodiky MMR ČR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier – Vorel – Šindlerová – Peltan pro MMR ČR, 12/2016, výstup výzkumného projektu TAČR Beta – TB050MMR001)*. Veškeré objekty základního občanského vybavení dostupného v obci se přitom nachází v jeho centru, popř. v jeho blízkosti. Konkrétně jde o obecní úřad, obchod, restauraci, kulturní dům, MŠ a sportovní areál. Plošně rozsáhlejší rozvoj obytné zástavby dále na sever, než je navrženo v ÚP, je nežádoucí a znamenal by zásadní dekoncentraci obytného sídla Dobrovíz a zásadní zhoršení podmínek pěší dostupnosti centra obce s koncentrací veškerého občanského vybavení z ploch bydlení.



Schéma vymezení ploch bydlení a ploch smíšených obytných s rozlišením ploch přestavby a ploch zastavitelných
(podklad: katastrální mapa © ČÚZK, 2018)

Rozvoj obytné zástavby je na území obce v ÚP připuštěn pouze v jádrovém sídle Dobrovíz a ve vazbě na něj. ÚP Dobrovíz navazuje na dosavadní, logicky utvářenou urbanistickou strukturu sídla, kdy je zástavba umístěna podél rastru navzájem prokřížených ulic. Všechny zastavitelné plochy jsou vymezeny v přímé vazbě na zastavěné území a na stabilizovaná obytná území. Zachován a rozvíjen je tak **kompaktní tvar jádrového obytného sídla**, jednak s ohledem na dosavadní urbanistický vývoj sídla, a zejména pro zajištění efektivního využívání stávající veřejné infrastruktury (hospodárné využívání existující dopravní a technické infrastruktury, zajištění dobré dostupnosti zařízení občanského vybavení v sídle). Všechny rozvojové plochy určené pro zástavbu jsou proto dopravně napojitelné a obslužitelné a výhodně napojitelné na stávající síť technického vybavení ze stávajících ulic.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn bydlení

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn bydlení se zaměřuje výhradně na urbanistické důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch změn bydlení ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn bydlení.

ozn. plochy kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití

zdroj vymezení

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

01-P BV – bydlení venkovské

Z1 ÚPSÚ Dobrovíz

elektronické komunikační vedení, nadzemní vedení VN 22 kV, OP hlukové - zóna A (varovná), OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP vedení VN 22 kV, radiové směrové spoje, území s archeologickými nálezy I. kategorie, území s archeologickými nálezy III. kategorie

Plocha je převzatá ze Změny č. 1 ÚPSÚ Dobrovíz, kde je vymezená ve shodném rozsahu jako plocha smíšená obytná.

ozn. plochy	kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití	zdroj vymezení
limity využití území v rámci plochy		
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
<p>Důvodem pro vymezení plochy je účelné využití zahrady v zastavěném území na okraji historického jádra obce pro výstavbu rodinného domu. Cílem je hospodárné využití zastavěného území a využití pro zástavbu všech disponibilních vhodných proluk v zastavěném území přednostně před plošným rozvojem zástavby do volné krajiny.</p> <p>Plocha představuje jednu z mála možností, jak v jádru obytného sídla Dobrovíz zástavbu doplnit a zahustit. Plocha je přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Na Maninách.</p>		
02-P	BV – bydlení venkovské	ÚPSÚ Dobrovíz
<p><i>OP hlukové - zóna A (varovná), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, stoka splaškové kanalizace, území s archeologickými nálezy I. kategorie, vodovodní řad zásobovací</i></p> <p>Plocha je převzatá z ÚPSÚ Dobrovíz, kde je vymezená ve shodném rozsahu pro shodný způsob využití.</p> <p>Důvodem pro vymezení plochy je umožnění zastavění proluky v zastavěném území, jediného dosud nezastavěného volného pozemku připraveného pro výstavbu rodinného domu v souboru rodinných domů v ulici U Školy. Cílem je hospodárné využití zastavěného území a využití pro zástavbu všech disponibilních vhodných proluk v zastavěném území přednostně před plošným rozvojem zástavby do volné krajiny.</p> <p>Plocha představuje jednu z mála možností, jak v jádru obytného sídla Dobrovíz zástavbu doplnit a zahustit. Plocha je přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice U Školy.</p>		
03-P	BV – bydlení venkovské	ÚPSÚ Dobrovíz (výhled)
<p><i>OP hlukové - zóna A (varovná), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, území s archeologickými nálezy I. kategorie</i></p> <p>Důvodem vymezení plochy je umožnění zastavění vysoce atraktivní proluky v centru obce, na hranici VPR Dobrovíz, přitom však mimo území památkové ochrany. Zástavbou předmětné plochy bude dokončeno obestavění ulice Brigádnická. Důvodem vymezení plochy je tak primárně urbanistické dotvoření jižního zakončení západní strany ulice Brigádnická, jejíž východní strana je dnes obstavěna objekty občanského vybavení (kulturní dům, restaurace, obchod s potravinami, dětské hřiště). Cílem je tedy i protějščí, dosud nezastavěnou, stranu ulice stavebně využít. Z důvodu ochrany navazující VPR Dobrovíz bylo v rámci projednání ÚP Dobrovíz rozhodnuto, že plocha bude určena výhradně pro bytovou zástavbu, bez možnosti vyššího podílu nebytových funkcí. V rámci projednání plochy s orgánem památkové péče byla navíc vyřazena jižní část původně vymezené plochy (pozemek p.č. 30/4), který historicky funguje jako zadní dvůr ke stodole na pozemku p.č. 34/3. Nová zástavba na tomto pozemku by byla z pohledu ochrany historické struktury zástavby na hranici VPR Dobrovíz nevhodná. Ve zbytku plochy nicméně může být doplněna zástavba rodinnými domy, která posílí obytnou funkci přímo v centru obce.</p>		
04-P	BV – bydlení venkovské	ÚPSÚ Dobrovíz
<p><i>OP hlukové - zóna A (varovná), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, radiové směrové spoje, území s archeologickými nálezy I. kategorie, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha je převzatá z ÚPSÚ Dobrovíz, kde je vymezená ve shodném rozsahu jako stabilizovaná plocha bydlení. ÚP Dobrovíz vyhodnocuje všechny disponibilní a pro zástavbu vhodné proluky v zastavěném území a pokud jsou zobrazitelné v měřítku územního plánu, vymezuje je jako plochy přestavby. ÚP identifikuje tuto velkou dosud nezastavěnou zahradu v obytné zástavbě v ulici Na Hořici jako potenciál pro zahuštění zástavby rodinných domů severně od historického jádra obce.</p> <p>Cílem vymezení plochy je hospodárné využití zastavěného území a využití pro zástavbu všech disponibilních vhodných proluk v zastavěném území přednostně před plošným rozvojem zástavby do volné krajiny.</p> <p>Plocha představuje jednu z mála možností, jak v obytném sídle Dobrovíz zástavbu doplnit a zahustit. Plocha je přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Na Hořici.</p>		

ozn. plochy	kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití	zdroj vymezení
limity využití území v rámci plochy		
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
05-P	BV – bydlení venkovské	ÚPSÚ Dobrovíz
<p><i>OP hlukové - zóna A (varovná), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha je převzatá z ÚPSÚ Dobrovíz, kde je vymezená ve shodném rozsahu jako stabilizovaná plocha bydlení. ÚP Dobrovíz vyhodnocuje všechny disponibilní a pro zástavbu vhodné proluky v zastavěném území a pokud jsou zobrazitelné v měřítku územního plánu, vymezuje je jako plochy přestavby. ÚP identifikuje tuto dosud nezastavěnou zahradu v obytné zástavbě v ulici Brigádnická jako potenciál pro zahuštění zástavby rodinných domů severně od historického jádra obce.</p> <p>Cílem vymezení plochy je hospodárné využití zastavěného území a využití pro zástavbu všech disponibilních vhodných proluk v zastavěném území přednostně před plošným rozvojem zástavby do volné krajiny.</p> <p>Plocha představuje jednu z mála možností, jak v obytném sídle Dobrovíz zástavbu doplnit a zahustit.</p> <p>Plocha je přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Brigádnická.</p>		
06-P	BV – bydlení venkovské	ÚPSÚ Dobrovíz
<p><i>OP hlukové - zóna A (varovná), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Viz podrobné odůvodnění vymezení plochy 05-P, důvody vymezení plochy jsou zcela identické. ↑</p>		
07-Z	BV – bydlení venkovské	ÚPSÚ Dobrovíz
<p><i>elektronické komunikační vedení, OP distribuční trafostanice, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP vedení VN 22 kV, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha je převzatá z ÚPSÚ Dobrovíz, kde je vymezená v téměř shodném rozsahu jako stabilizovaná plocha bydlení. V ÚP Dobrovíz je plocha zvětšena směrem na východ na úkor pásu zeleně, tak aby přiléhala k již vybudované komunikaci propojující ulice Bělocká a Na Hořici.</p> <p>Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na zastavěné území, v nezastavěné proluce tvaru trojúhelníku, ze dvou stran obklopené stabilizovanou zástavbou rodinných domů. Důvodem vymezení plochy je logické dokončení urbanistické struktury zástavby severního okraje jádrového obytného sídla a zastavění urbanistické proluky.</p> <p>Plocha přirozeně vyplňuje mezeru mezi dvěma bloky zástavby zastavěné spíše hustší zástavbou na menších pozemcích, z toho důvodu je i plocha 07-Z vymezena jako BV – bydlení venkovské.</p> <p>Plocha je přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice K Letišti a čs. armády.</p>		
08-P	BV – bydlení venkovské	ÚPSÚ Dobrovíz
<p><i>elektronické komunikační vedení, OP hlukové - zóna A (varovná), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, radiové směrové spoje, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha je převzatá z ÚPSÚ Dobrovíz, kde je vymezená ve shodném rozsahu jako stabilizovaná plocha smíšená venkovská.</p> <p>Důvodem pro vymezení plochy je umožnění zastavění proluky v zastavěném území, obklopené ze severu a z jihu stabilizovanou obytnou zástavbou. Cílem je hospodárné využití zastavěného území a využití pro zástavbu všech disponibilních vhodných proluk v zastavěném území přednostně před plošným rozvojem zástavby do volné krajiny.</p> <p>Plocha představuje jednu z mála možností, jak v jádru obytného sídla Dobrovíz zástavbu doplnit a zahustit.</p> <p>Plocha je přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Kladenská.</p>		

ozn. plochy	kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití	zdroj vymezení
limity využití území v rámci plochy		
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
10-Z	BV – bydlení příměstské	Z1 ÚPSÚ Dobrovíz
<p><i>OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, plynovod STL, radiové směrové spoje, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha je převzatá ze Změny č. 1 ÚPSÚ Dobrovíz, kde je vymezená ve shodném rozsahu pro shodný způsob využití. Důvodem vymezení plochy je oboustranné obestavění západního konce ulice Nad Roklí a tedy efektivní využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury, která v současné době obsluhuje pouze jižní stranu ulice. Zástavba severní strany ulice Nad Roklí již započala výstavbou prvního rodinného domu. Zástavba rodinnými domy podél ulice Nad Roklí je jednou z mála možností rozvoje bydlení v Dobrovízi při platnosti stávajících hlukových ochranných pásem Letiště Praha/Ruzyně, které znemožňují rozvoj bydlení v obci v urbanisticky vhodnějších plochách.</p> <p>Plocha je přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Nad Roklí.</p>		
11-P	BV – bydlení příměstské	Z1 ÚPSÚ Dobrovíz
<p><i>OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha je převzatá ze Změny č. 1 ÚPSÚ Dobrovíz, kde je vymezená ve shodném rozsahu pro shodný způsob využití. Důvodem vymezení plochy je zastavění dosud nezastavěného pozemku v proluce zástavby podél ulice Nad Roklí. Důvodem vymezení plochy je dokončení souvislé řady zástavby rodinných domů podél jižní strany ulice Nad Roklí. Zástavba rodinnými domy podél ulice Nad Roklí je jednou z mála možností rozvoje bydlení v Dobrovízi při platnosti stávajících hlukových ochranných pásem Letiště Praha/Ruzyně, které znemožňují rozvoj bydlení v obci v urbanisticky vhodnějších plochách.</p> <p>Plocha je přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Nad Roklí.</p>		
12-Z	BV – bydlení příměstské	ÚPSÚ Dobrovíz + Z1 ÚPSÚ Dobrovíz
<p><i>OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha je převzatá z ÚPSÚ Dobrovíz (severní část) a ze Změny č. 1 ÚPSÚ Dobrovíz (jižní část), kde je vymezená ve shodném rozsahu pro shodný způsob využití.</p> <p>Viz podrobné odůvodnění vymezení plochy 11-P, důvody vymezení plochy jsou zcela identické. ↑</p>		
13-Z	BV – bydlení příměstské	ÚPSÚ Dobrovíz + Z1 ÚPSÚ Dobrovíz
<p><i>OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, plynovod STL, radiové směrové spoje, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha je převzatá z ÚPSÚ Dobrovíz (severní část) a ze Změny č. 1 ÚPSÚ Dobrovíz (jižní část), kde je vymezená ve shodném rozsahu pro shodný způsob využití.</p> <p>Viz podrobné odůvodnění vymezení plochy 11-P, důvody vymezení plochy jsou zcela identické. ↑</p>		
14-Z	BV – bydlení příměstské	ÚPSÚ Dobrovíz + Z1 ÚPSÚ Dobrovíz
<p><i>nadzemní vedení VN 22 kV, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP vedení VN 22 kV, radiové směrové spoje, stoka splaškové kanalizace, vodovodní řád zásobovací, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha je převzatá z ÚPSÚ Dobrovíz (severní část) a ze Změny č. 1 ÚPSÚ Dobrovíz (jižní část), kde je vymezená ve shodném rozsahu pro shodný způsob využití.</p> <p>Viz podrobné odůvodnění vymezení plochy 11-P, důvody vymezení plochy jsou zcela identické. ↑</p>		

ozn. plochy	kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití	zdroj vymezení
limity využití území v rámci plochy		
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
15-Z	BV – bydlení příměstské	soukromý podnět vlastníka
<p><i>OP hlukové - zóna A (varovná), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha je vymezena na základě podnětu vlastníka. ÚP vyhodnotil plochu jako přijatelnou pro bydlení, protože se nachází mezi existujícím zemědělským areálem (plocha navazuje na hygienicky nezávadný provoz zahradnictví) a stávajícím rodinným domem v nivě Dobrovízského potoka. Samotná plocha 15-Z se však nachází již mimo nivu Dobrovízského potoka, mimo nejčinnější biotopy utvářející přírodní hodnotu potoka a vymezení jako součást regionálního biokoridoru. Rozvojové potřeby obce jsou podrobně rozvedeny výše, vč. skutečnosti, že je složité je na území obce uspokojit z důvodu omezení využití území hlukovými ochrannými pásmy letiště. Z toho důvodu byly při zpracování ÚP Dobrovíz důkladně prověřovány veškeré přijatelné podněty, které by mohly uspokojit reálnou poptávku po výstavbě staveb pro bydlení v obci. V případě plochy 15-Z jde o umístění zastavitelné plochy do zálivu zemědělské půdy vklíněného do zastavěného území. Toto řešení neztíží zemědělské obhospodařování předmětného lánu. Dopravní napojení plochy je možné z existující cesty napojující protější rodinný dům v nivě potoka.</p>		
16-P	BV – bydlení příměstské	ÚPSÚ + Z2 ÚPSÚ Dobrovíz
<p><i>elektronické komunikační vedení, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, plynovod STL, vzdálenost 50 m od okraje lesa, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha je převzatá částečně z ÚPSÚ Dobrovíz, kde je vymezená severní část jako stabilizovaná plocha bydlení a částečně ze Změny č. 2 ÚPSÚ Dobrovíz, kde je jižní část vymezená jako návrhová plocha pro bydlení. Důvodem pro vymezení plochy je umožnění zastavění dosud nezastavěné proluky v zastavěném území na východním okraji jádrového obytného sídla Dobrovíz. Proluka je ze severu a ze západu vymezena stabilizovanou obytnou zástavbou, z jihu pak sportovním areálem. Cílem je hospodárné využití zastavěného území a využití pro zástavbu všech disponibilních vhodných proluk v zastavěném území přednostně před plošným rozvojem zástavby do volné krajiny. Plocha představuje jednu z mála možností, jak v jádru obytného sídla Dobrovíz zástavbu doplnit a zahustit. Plocha se sice nachází uvnitř hlukového ochranného pásma Letiště Praha/Ruzyně, které zakazuje rozvoj bydlení, ale plocha byla v hlukovém ochranném pásmu letiště již jednou odsouhlasena ve Změně č. 2 ÚPSÚ Dobrovíz, proto je přebírána i do nového ÚP Dobrovíz. Plocha je přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulic Pražská, Průběžná a K Letišti.</p>		
17-Z	BV – bydlení příměstské	ÚPSÚ Dobrovíz (východní část)
<p><i>investice do půdy (meliorace) – plošné, OP hlukové - zóna A (varovná), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP silnice III. třídy, plynovod STL, stoka splaškové kanalizace, vodovodní řad zásobovací, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Východní část plochy, podél silnice III/0074 směr Žákův mlýn, je vymezená v ÚPSÚ Dobrovíz. Reálně je však rozparcelovaná a připravená pro výstavbu rodinných domů podstatně větší plocha severně od ČOV, než která je vymezená v platném ÚPSÚ pro výstavbu. V jihozápadní části plochy, která platným ÚPSÚ Dobrovíz pro výstavbu vůbec určená není, jsou již realizovány 2 rodinné domy, jeden z nich je již dokonce zapsaný v katastru nemovitostí. Plocha 17-Z je tedy vymezena v rozsahu existující parcelace rodinných domů, včetně již realizované přístupové komunikace. Vymezením plochy 17-Z tak ÚP de facto jen potvrzuje existující právní stav v území.</p>		
18-Z	BV – bydlení příměstské	ÚPSÚ Dobrovíz (jižní a vých. část)
<p><i>investice do půdy (meliorace) – plošné, OP distribuční trafostanice, OP hlukové - zóna A (varovná), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač,</i></p>		

ozn. plochy	kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití	zdroj vymezení
limity využití území v rámci plochy		
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
<p><i>OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP silnice III. třídy, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Jižní část plochy a část západní části plochy je vymezena v ÚPSÚ Dobrovíz pro shodný způsob využití. Je mírně upraven tvar plochy tak, aby umožnil oboustrannou zástavbu podél komunikací, lépe respektoval tvary pozemků a umožňoval racionální parcelaci.</p> <p>Důvodem vymezení plochy je urbanistické zakončení severního okraje jádrového obytného sídla Dobrovíz. Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na zastavěné území a na stabilizované plochy bydlení jižně od plochy. Důvodem vymezení plochy je využití (v rozumné míře) jedná z mála ploch, kde je při existenci stávajících hlukových ochranných pásem Letiště Praha/Ruzyně na území obce Dobrovíz vůbec umožněn rozvoj bydlení. Na druhou stranu však ÚP nechce aktivně podporovat rozsáhlejší plošný rozvoj obytné zástavby směrem na sever, došlo by tím k nežádoucí dekoncentraci dosud kompaktního jádrového obytného sídla Dobrovíz a došlo by zhoršení podmínek dostupnosti a efektivního využití veřejných infrastruktur.</p> <p>Plocha je přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulic Lidická, Bělocká či K Letišti.</p>		
19-Z	BV – bydlení příměstské	ÚPSÚ Dobrovíz (západní část)
<p><i>OP hlukové - zóna A (varovná), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Západní část plochy je vymezena v ÚPSÚ Dobrovíz pro shodný způsob využití. Je mírně upraven tvar plochy tak, aby umožnil oboustrannou zástavbu podél komunikací, lépe respektoval tvary pozemků a umožňoval racionální parcelaci. Důvodem vymezení plochy je urbanistické zakončení severního okraje jádrového obytného sídla Dobrovíz. Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na zastavěné území a na stabilizované plochy bydlení jižně od plochy primárně z důvodu oboustranného obestavění existující ulice Bělocká, a tedy efektivní využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury, která v současné době obsluhuje pouze jižní stranu ulice.</p> <p>Důvodem vymezení plochy je využití (v rozumné míře) jedné z mála ploch, kde je při existenci stávajících hlukových ochranných pásem Letiště Praha/Ruzyně na území obce Dobrovíz vůbec umožněn rozvoj bydlení. Na druhou stranu však ÚP nechce aktivně podporovat rozsáhlejší plošný rozvoj obytné zástavby směrem na sever, došlo by tím k nežádoucí dekoncentraci dosud kompaktního jádrového obytného sídla Dobrovíz a došlo by zhoršení podmínek dostupnosti a efektivního využití veřejných infrastruktur.</p> <p>Plocha je přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Bělocká.</p>		
<p>Legenda zdrojů: ÚPSÚ – Územní plán sídelního útvaru Dobrovíz, schválený 7. 11. 1996 Z1 ÚPSÚ – Změna č. 1 Územního plánu sídelního útvaru Dobrovíz, schválená 21. 12. 2000 Z2 ÚPSÚ – Změna č. 2 Územního plánu sídelního útvaru Dobrovíz, schválená 1. 6. 2004</p>		

k § C08

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn občanského vybavení

Občanské vybavení je vedle bydlení, práce a rekreace jedna ze čtyř základních funkčních složek každého urbanizovaného území a nezastupitelnou složkou každé obce. Občanské vybavení uspokojuje základní lidské potřeby a nároky na vzdělávání, zdravotní a sociální péči, kulturu, osvětu, sport, zábavu, stravování, obchodní prodej, služby apod.

Pro umístování občanského vybavení v území je zásadní co možná prostorově a provozně nejtěsnější vazba na bydlení. Blízkost bydlení a občanského vybavení je základním předpokladem pro zabezpečení optimální dostupnosti občanského vybavení pro každého obyvatele obce bez rozdílu sociálního statutu, věku, pohlaví, zdravotního stavu apod. Bez občanského vybavení, zvláště pak bez občanského vybavení každodenní potřeby, se žádný obyvatel obce neobejde, a proto musí být dobře, bezkolizně a pokud možno bezbariérově přístupné z místa bydliště.

Vzhledem k velikosti obce Dobrovíz a poměrně malému navrhovanému rozvoji bydlení, který neumožní v návrhovém období ÚP podstatně navýšit počet obyvatel obce, je současné občanské vybavení obce v rozsahu obecního úřadu, MŠ, kulturního domu, služebny obecní policie, restaurace, obchodu s potravinami a doplňkovým nepotravinářským zbožím, dětského hřiště a sportovního areálu s fotbalovým hřištěm a dalšími tréninkovými hřišti na fotbal a dalšími hřišti např.

na tenis, nohejbal, volejbal, basketbal ad. hodnoceno jako dlouhodobě vyhovující a ÚP plochy tohoto stávajícího občanského vybavení stabilizuje (ať už jako samostatné plochy občanského vybavení, nebo jako integrální součást ploch smíšených obytných).

Pro rozvoj občanského vybavení vymezuje ÚP jednak plochy smíšené obytné (SV, SH) a dále jedinou samostatnou plochu občanského vybavení pro rozvoj stávajícího sportovního areálu na jihovýchodním okraji jádrového obytného sídla.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn občanského vybavení

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn občanského vybavení se zaměřuje výhradně na urbanistické důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch změn občanského vybavení ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn občanského vybavení.

ozn. plochy	kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití	zdroj vymezení
limity využití území v rámci plochy		
podrobné odůvodnění vymezení plochy		

20-Z OS – sport

podnět obce

elektronické komunikační vedení, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, radiové směrové spoje, vzdálenost 50 m od okraje lesa, území s archeologickými nálezy III. kategorie

Plocha je vymezena z důvodu možného rozšíření sportovního zázemí obce, v bezprostřední návaznosti na stávající sportovní areál obce. Hlavním cílem obce je doplnění stávajících sportovních hřišť o další hřiště, zejména pro trénink fotbalu, ale i dalších sportů, včetně případné výstavby krytých sportovišť, tedy sportovní haly či tělocvičny. Cílem obce Dobrovíz je uspokojit nároky místního fotbalového klubu TJ Sokol Dobrovíz a také rostoucí poptávku po dalších sportovních hřištích a zařízeních v obci. Rostoucí poptávka souvisí s obecným trendem zdravého životního stylu zejména mladých rodin, které jsou v Dobrovízi zakládány, nebo které se sem stěhují. Trendem je rovněž zvýšená poptávka po zájmových kroužcích a dalších mimoškolních sportovních aktivitách dětí a mládeže.

Plochu je možné dle nastavené regulace využít pro širší paletu využití, od zázemí hřiště po dobudování dalších sportovišť.

Plocha navazuje bezprostředně na zastavěné území a na stávající stabilizovaný sportovní areál obce. Využívá pro zastavění zbytkovou obtížně obhospodařovatelnou enklávu zemědělské půdy.

k § C09

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn veřejných prostranství

Veřejná prostranství vytvářejí jeden ze základních systémů struktury každého území. Systém veřejných prostranství zabezpečuje základní fungování každého území, jeho prostupnost a dostupnost jeho jednotlivých částí, dostupnost jednotlivých pozemků a staveb na nich. Systém veřejných prostranství v sobě integruje většinu dalších, pro fungování území, nezastupitelných systémů, jako je systém dopravní, systémy technické infrastruktury, ale také významné složky systému sídelní zeleně.

Utváření veřejných prostranství a jejich optimální dostupnost z ploch bydlení, je základním předpokladem pro rozvoj udržitelné komunity místních obyvatel. Veřejná prostranství a jejich celý systém plní kromě čistě utilitárních provozních a dopravně-technických funkcí také zásadní roli sociální. Veřejná prostranství jsou místy setkávání lidí, místy jejich vzájemných interakcí, komunikace, výměny názorů a myšlenek. Ve veřejných prostranstvích se formuje místní komunita, společenství obyvatel obce.

Veřejná prostranství s významným uplatněním vegetace (veřejná zeleň) mají také zásadní environmentální význam, zejména pak v zastavěných územích sídel, kde se podílejí na zlepšení mikroklimatu (zvlhčování a ochlazování vzduchu, regulace proudění vzduchu, čistící efekt).

Veřejná prostranství v neposlední řadě plní roli prostorů pro trávení volného času a pro každodenní rekreaci, zejména pro pobyt, chůzi a sportovní aktivity nenáročné na specifická sportovní zařízení (běh, jízda na kole apod.).

Vymezením nových ploch veřejných prostranství (PV) a ploch veřejné zeleně (ZV) ÚP vytváří podmínky pro rozvoj prostorově spojitého a funkčně diferencovaného systému veřejných prostranství na území celé obce Dobrovíz a vytváří

podmínky pro zajištění prostupnosti území obce včetně vazeb zastavěného území do volné krajiny a pro zajištění dostupnosti jednotlivých částí sídel a stabilizovaných oddělených lokalit, resp. jednotlivých pozemků a staveb na nich.

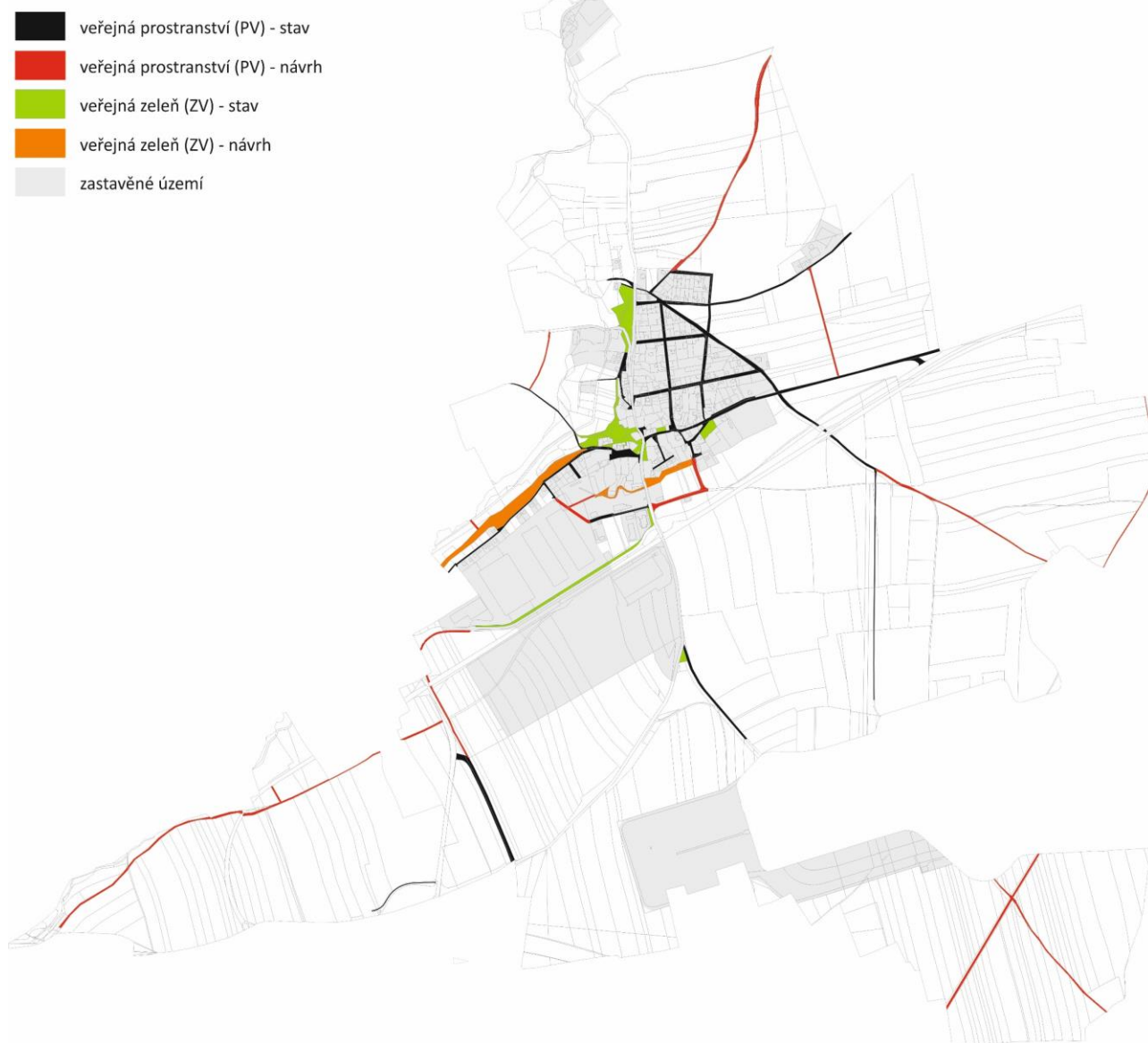


Schéma vymezení ploch veřejných prostranství (podklad: katastrální mapa © ČÚZK, 2018)

Hlavním cílem navrhovaného rozvoje systému veřejných prostranství obce Dobrovíz je důsledné zajištění návaznosti nově navrhovaných veřejných prostranství na stávající stabilizovaná veřejná prostranství. Cílem je zajistit vizuální, prostorovou i provozní kontinuitu systému veřejných prostranství a všech jeho prvků, zejména lineárních (ulic), jako předpoklad pro zajištění optimální prostupnosti území obce a jako předpoklad eliminace vzniku neprostupných a veřejnosti nepřístupných enkláv. Zvláštní důraz je tak kladen na zajištění kontinuity uliční sítě a na veřejnou pěší a cyklistickou prostupnost území sídel a na zajištění pěších a cyklistických vazeb veřejných prostranství sídel na volnou krajinu.

Důvodem pro vymezení ploch veřejné zeleně, tedy ploch pro veřejná prostranství parkového charakteru, je skutečnost, že na území obce je nedostatek ploch veřejných prostranství parkového charakteru, které by uspokojily poptávku všech věkových skupin obyvatel obce po každodenní rekreaci a trávení volného času ve veřejném prostranství. Jediné funkční parkové veřejné prostranství se v Dobrovízi v současné době nachází v historickém jádru obce, u vodní nádrže pod historickou návší. V relaci velikosti obce o počtu obyvatel překračujícím 500, je tento jediný veřejný parkový prostor nedostatečný k realizaci všech veřejných akcí obce pod širým nebem. Z toho důvodu je zájmem obce plochy veřejné zeleně v obci rozšířit, zejména pak rozšířit tento parkový prostor kolem vodní nádrže pod historickou návší dále na západ, podél údolí Dobrovízského potoka.

Vymezení ploch změn veřejných prostranství má v ÚP Dobrovíz v zásadě dvě roviny:

- **doplnění stávající uliční sítě**, v návaznosti na stabilizovaný systém ulic v obci, s cílem dotvářet urbanizované území obce a zajistit kapacitně a kvalitativně odpovídající veřejná prostranství v jádrovém sídle Dobrovíz
- **vymezení nových cest ve volné krajině**, v návaznosti na stávající cesty, sloužící k propojení jádrového sídla Dobrovíz se sousedními obcemi a s okolní volnou krajinou, s cílem zajistit optimální prostupnost volné krajiny pro pěší a cyklisty a zajistit dopravní obslužnost zemědělských pozemků.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn veřejných prostranství

ozn. plochy kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití

zdroj vymezení

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

30a-Z PV – veřejná prostranství

ÚPSÚ (část)

elektronické komunikační vedení, OP dálnice, OP dráhy celostátní, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, plynovod STL, rádiové směrové spoje, území s archeologickými nálezy III. kategorie

Převažující část plochy je jako cesta vymezena v platném ÚPSÚ Dobrovíz.

Plochy 30a-Z, 30b-Z a 30c-Z jsou vymezeny pro obnovení zaniklé (rozorané) historické cesty (doložené např. v mapách Stablního katastru) ve volné krajině mezi Dobrovíží a Pavlovem, resp. Unhoští, vedené podél hrany údolí Dobrovízského potoka. Plocha pro cestu je vymezena z důvodu zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro možné vytvoření různě dlouhých vycházkových/vyjíždčkových okruhů kolem Dobrovíže. Cestní síť na území obce Dobrovíz je velmi narušená scelením orné půdy do velkých bloků a rozoráním historické cestní sítě v době rozvoje zemědělské velkovýroby v 2. polovině 20. století. Kolem obce Dobrovíz je jen velmi málo možností průchodu nebo průjezdu na kole krajinou mimo silnice, tedy odděleně od motorové dopravy. Ve spojení s výsadbou stromořadí podél cesty by obnovení cesty kromě zlepšení podmínek prostupnosti krajiny podstatě přispělo rovněž ke snížení rizika větrné eroze orné půdy a zároveň ke zvýšení retenční schopnosti vody v krajině.

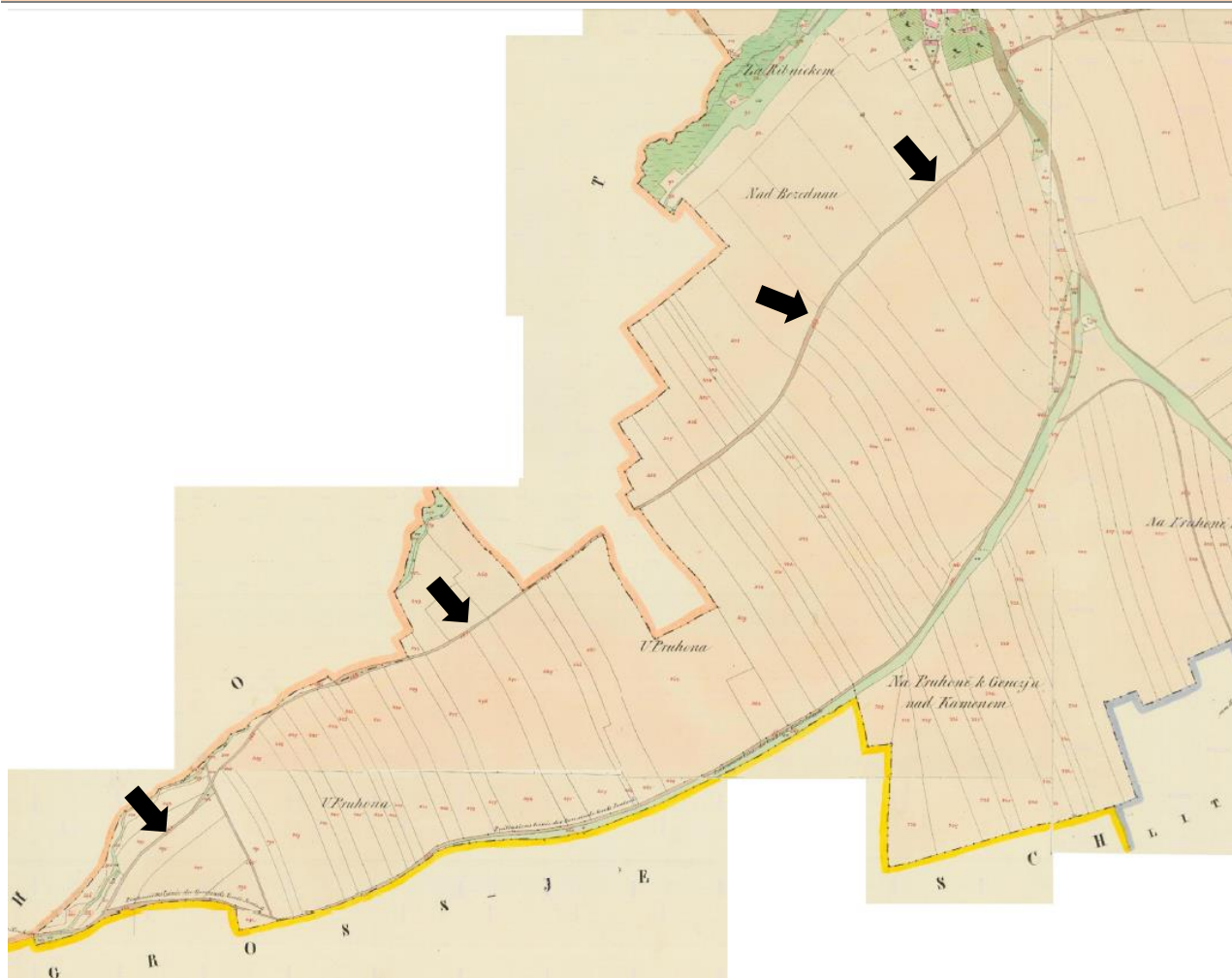
Předmětná zaniklá cesta je v celé své původní délce dodnes katastrována a pozemky jsou ve vlastnictví obce Dobrovíz, proto je možnost jejího obnovení velmi reálně dosažitelná. Pozemek historické cesty navíc kopíruje údolí Dobrovízského potoka a křížení obnovené cesty s dálnicí D6 je možné v místě stávajícího propustku potoka pod dálnicí.

ozn. plochy kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití

zdroj vymezení

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy



Zaniklá historická cesta v rozsahu ploch 30a-Z, 30b-Z a 30c-Z na mapě Stablního katastru 1826-43 (© ČÚZK)

30b-Z PV – veřejná prostranství

ÚPSÚ

elektronické komunikační vedení, OP dráhy celostátní, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, radiové směrové spoje, vzdálenost 50 m od okraje lesa, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie

Plocha je jako cesta vymezena v platném ÚPSÚ Dobrovíz.

Viz podrobné odůvodnění vymezení plochy 31a-Z, důvody vymezení plochy jsou zcela identické. ↑

30c-Z PV – veřejná prostranství

ÚPSÚ

elektronické komunikační vedení, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP silnice III. třídy, vzdálenost 50 m od okraje lesa, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie

Plocha je jako cesta vymezena v platném ÚPSÚ Dobrovíz.

Viz podrobné odůvodnění vymezení plochy 31a-Z, důvody vymezení plochy jsou zcela identické. ↑

ozn. plochy kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití

zdroj vymezení

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

31a-Z PV – veřejná prostranství

projekt pro stavební povolení

OP dráhy celostátní, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP silnice III. třídy, PUPFL - les hospodářský, vzdálenost 50 m od okraje lesa, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie

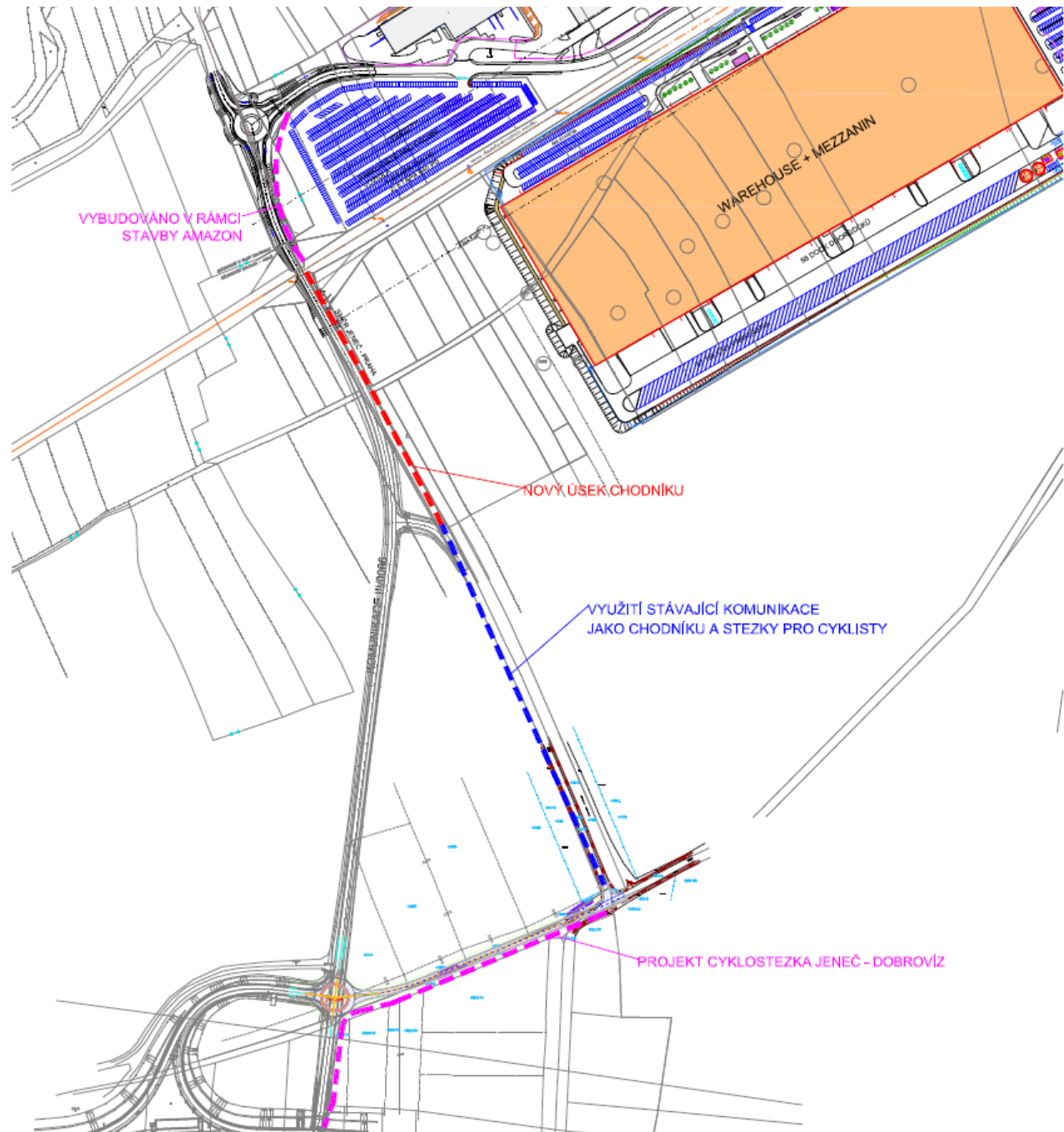


Schéma dokumentace pro stavební povolení na záměr Stezka pro chodce a cyklisty Jeneč – Dobrovíz (2016).

Plochy 31a-Z, 31b-Z a 31c-Z jsou vymezeny na základě projektové dokumentace pro stavební povolení na záměr Stezka pro chodce a cyklisty Jeneč – Dobrovíz (2016). Důvodem vymezení těchto ploch veřejných prostranství je vytvořit na území obce Dobrovíz podmínky pro realizaci pěšího a cyklistického propojení sousedních obcí Jeneč a Dobrovíz (přes výrobně-skladovou zónu Dobrovíz) odděleně od motorové dopravy. Mezi obcemi Jeneč a Dobrovíz, resp. mezi výrobně

ozn. plochy kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití

zdroj vymezení

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

skladovacími zónami na území obou obcí, dochází denně k pohybu obyvatel obou obcí. Vzhledem ke skutečné vzájemné vzdálenosti obou obcí a výrobně skladovacích zón na jejich území nepřesahující 3 km, je vhodné umožnit mezi oběma obcemi pěší a cyklistický pohyb. Vzhledem k poměrně vysoké intenzitě automobilové dopravy (vč. vysokého podílu těžké nákladní dopravy) mezi oběma obcemi je však nutné vytvořit podmínky pro pěší a cyklistický pohyb odděleně od motorové dopravy, po samostatné stezce pro chodce a cyklisty.

Mezi severním okrajem jádrového sídla obce Jeneč a silnicí III/0066h na jižním okraji Dobrovíže je projekt stezky pro chodce a cyklisty již realizován. Realizace dalšího úseku stezky pro chodce a cyklisty je podmíněná realizací chybějícího přímého napojení silnice III/0073 na okružní křižovatku na mimoúrovňové křižovatce EXIT 7 Jeneč na dálnici D6 (pro tento účel vymezena zastavitelná plocha dopravy silniční DS 60-Z). V současné době je silnice III/0073, která tvoří obchvat Dobrovíže, napojena na dálnici D6 nepřímo, oklikou po provizorním úseku silnice III/0066h a dále po silnici III/0066. Po realizaci přímého napojení silnice III/0073 na MÚK EXIT 7 Jeneč bude stávající provizorní úsek silnice III/0066h možné využít výhradně pro pěší a cyklistickou dopravu a bude tak sloužit jako součást pěšího a cyklistického propojení Jenče a Dobrovíže. Pokračování pěšího a cyklistického propojení Jenče a Dobrovíže dále na sever je nutné zajistit vybudováním samostatné stezky pro chodce a cyklisty podél silnice III/0066, až do ulice U Trati, kde již je vybudovaný nový chodník vedený napříč celou výrobně-skladovou zónou Dobrovíz. Pro toto chybějící propojení vymezuje ÚP Dobrovíz nově zastavitelné plochy veřejných prostranství 31a-Z, 31b-Z, 31c-Z.

31b-Z PV – veřejná prostranství

projekt pro stavební povolení

OP dráhy celostátní, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP ornitologické – vnější, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP silnice III. třídy, území s archeologickými nálezy III. kategorie

Viz podrobné odůvodnění vymezení plochy 31a-Z, důvody vymezení plochy jsou zcela identické. ↑

31c-Z PV – veřejná prostranství

projekt pro stavební povolení

elektronické komunikační vedení, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP ornitologické – vnější, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, radiové směrové spoje, území s archeologickými nálezy III. kategorie

Viz podrobné odůvodnění vymezení plochy 31a-Z, důvody vymezení plochy jsou zcela identické. ↑

32-P PV – veřejná prostranství

elektronické komunikační vedení, nadzemní vedení VN 22 kV, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP vedení VN 22 kV, podzemní vedení VN 22 kV, území s archeologickými nálezy III. kategorie

Důvodem vymezení plochy je stabilizace již existující zpevněné účelové komunikace pro provoz silničních motorových vozidel, která je vedená po soukromých pozemcích, ale již dnes je neomezeně veřejně přístupná a vytváří kvazi bypass (obchvat) historického jádra města, když zpřístupňuje zástavbu podél ulice Nad Roklí a Na Maninách bez nutnosti průjezdu vozidel historickým jádrem obce. Komunikace tak má zásadní význam pro prostupnost zastavěným územím obce v jeho jižní části a pro ochranu hodnot VPR Dobrovíz. Vymezení existující komunikace jako plochy přestavby veřejných prostranství je základním předpokladem pro garanci veřejného užívání komunikace i do budoucna a případně i pro získání komunikace a pozemku pod ní do vlastnictví obce.

Spolu s plochami změn veřejných prostranství 34a-Z a 34b-P vytvoří komunikace v ploše 32-P možnost budoucího okruhu kolem celého historického jádra (VPR Dobrovíz) z jihu.

Stabilizace komunikace v ploše 32-P také umožňuje napojení zahrad a záhumnků na jižním okraji VPR Dobrovíz z ulice Nad Bezednou a je tak možné potlačit současný důležitý význam stávající záhumní cesty po jižním okraji VPR a využít jejího prostoru k výsadbě většího množství vegetace a vytvoření alespoň symbolického předělu mezi historickou zástavbou VPR Dobrovíz a výrobními plochami přiléhajícími bezprostředně k zástavbě VPR (viz plocha 46-P).

ozn. plochy kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití

zdroj vymezení

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

33-P PV – veřejná prostranství

nadzemní vedení VN 22 kV, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP vedení VN 22 kV, radiové směrové spoje, území s archeologickými nálezy I. kategorie, území s archeologickými nálezy III. kategorie

Důvodem vymezení plochy je zajištění alternativního hospodářského přístupu na velké zahrady na jihozápadním okraji VPR Dobrovíz z existující ulice Nad Bezednou (navrženou územním plánem ke stabilizaci a zajištění veřejné přístupnosti – plocha 32-P), přístupné dnes po směrově nevyhovující záhumení cestě kopírující jižní okraj zástavby VPR Dobrovíz. Nově navržená cesta v ploše 33-P zajistí zároveň souvislou pěší a cyklistickou prostupnost po jižním okraji VPR Dobrovíz, bez střetu s provozem techniky a motorové dopravy po záhumení cestě.

34a-P PV – veřejná prostranství

elektronické komunikační vedení, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, území s archeologickými nálezy I. kategorie, vesnická památková rezervace

Důvodem vymezení ploch 34a-P a 34b-Z je (ve spojení s plochou 32-P, ulice Nad Bezednou) vytvoření okružní komunikace kolem celého historického jádra (VPR Dobrovíz) z jihu, který umožní dopravní přístupnost a dopravní obsluhu obytné zástavby kolem ulice Nad Roklí a kolem ulice U Školy a Pražská bez nutnosti průjezdu historickým jádrem obce – Vesnickou památkovou rezervací Dobrovíz.

Komunikace je navržena dále pro dopravní napojení a dopravní obsluhu navržené zastavitelé plochy výroby drobné a řemeslné 72-Z. Plocha 72-Z sice přiléhá k silnici III/0073, ale v místě křížení se silnicí III/0072, kde nejsou napojení pozemků nebo sjezdy na pozemky možné.

Komunikace je dále navržena pro možné budoucí dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch územních rezerv 02-R a 03-R.

34b-Z PV – veřejná prostranství

elektronické komunikační vedení, OP dráhy celostátní, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP silnice III. třídy, radiové směrové spoje, území s archeologickými nálezy I. kategorie, vesnická památková rezervace, území s archeologickými nálezy III. kategorie

Viz podrobné odůvodnění vymezení plochy 34a-P, důvody vymezení plochy jsou zcela identické. ↑

35-Z PV – veřejná prostranství

ÚPSÚ

nadzemní vedení VN 22 kV, OP hlukové - zóna A (varovná), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP silnice III. třídy, OP vedení VN 22 kV, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie

Plocha je pro cestu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.

Důvodem vymezení plochy je obnova historické dodnes katastrováné cesty na pomezí obcí Dobrovíz a Hostouň, doložené např. v mapách Stabliního katastru 1826-43. Pozemky pod plochou jsou ve vlastnictví obce Dobrovíz, proto je možnost obnovení cesty velmi reálně dosažitelná. Cílem obnovy je zokruhování cestní sítě na západ od Dobrovíze, na pomezí obcí Dobrovíz a Hostouň a umožnění realizace krátkých vycházkových okruhů okolo Dobrovíze. Cílem je tedy zvýšení prostupnosti volné krajiny obce Dobrovíz. Postupnost krajiny obce je silně narušená důsledky kolektivizace zemědělství a scelování lánů orné půdy a rozorávání cest a mezí.

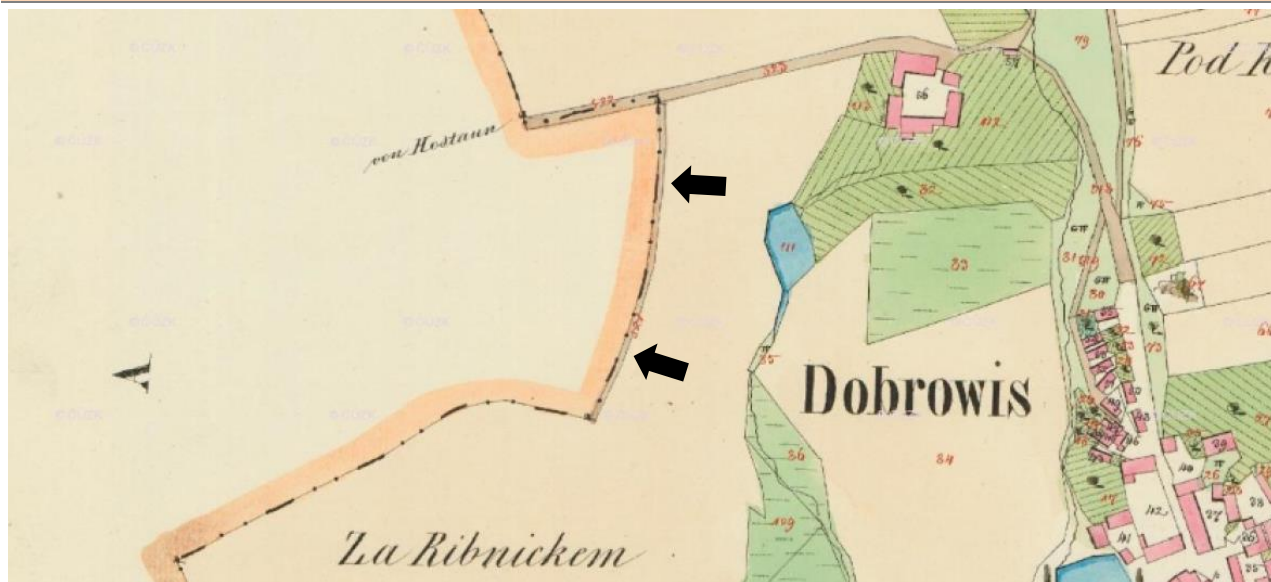
Předmětná cesta je vedena na vyvýšeném terénním horizontu nad nivou Dobrovízského potoka, cesta by proto skýtala panoramatické výhledy na celé jádrové sídlo Dobrovíz.

ozn. plochy kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití

zdroj vymezení

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy



Zaniklá historická cesta v rozsahu plochy 35-Z na mapě Stablního katastru 1826-43 (© ČÚZK)

36-Z PV – veřejná prostranství

ÚPSÚ + podnět obce Dobrovíz

OP hlukové - zóna A (varovná), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, území s archeologickými nálezy III. kategorie

Plocha je pro ulici vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.

Důvody vymezení plochy jsou dva: (1) napojení navrhované polní cesty z Dobrovíže do Bělok (plocha 37-Z) na stávající ulici Bělocká a tedy zajištění napojení cestní ve volné krajině na uliční síť sídel a (2) dopravní napojení a dopravní obsluha navrhovaných zastavitelných ploch pro bydlení 18-Z a 19-Z.

37-Z PV – veřejná prostranství

ÚPSÚ + podnět obce Dobrovíz

distribuční stanice 22/0,4 kV, nadzemní vedení VN 22 kV, OP distribuční trafostanice, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP vedení VN 22 kV, osa dráhy ke vzletům a přistávání letadel, radiové směrové spoje, území s archeologickými nálezy III. kategorie

Plocha je pro cestu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.

Důvodem vymezení plochy je obnova historické dodnes katastrované cesty mezi Dobrovíží a Běloky, doložené např. v mapách Stablního katastru 1826-43. Pozemky pod plochou jsou ve vlastnictví obce Dobrovíz, proto je možnost obnovení cesty velmi reálně dosažitelná. Plocha pro obnovení historické cesty přímo navazuje na existující cestu dále do Bělok na správním území obce Běloky.

Cílem obnovy historické cesty je obnova historického zaniklého přímého propojení sousedních obcí Dobrovíz a Běloky, zejména pro pěší a cyklistický pohyb, odděleně od motorové dopravy. V současné době jsou obě obce propojeny jen silnicí.

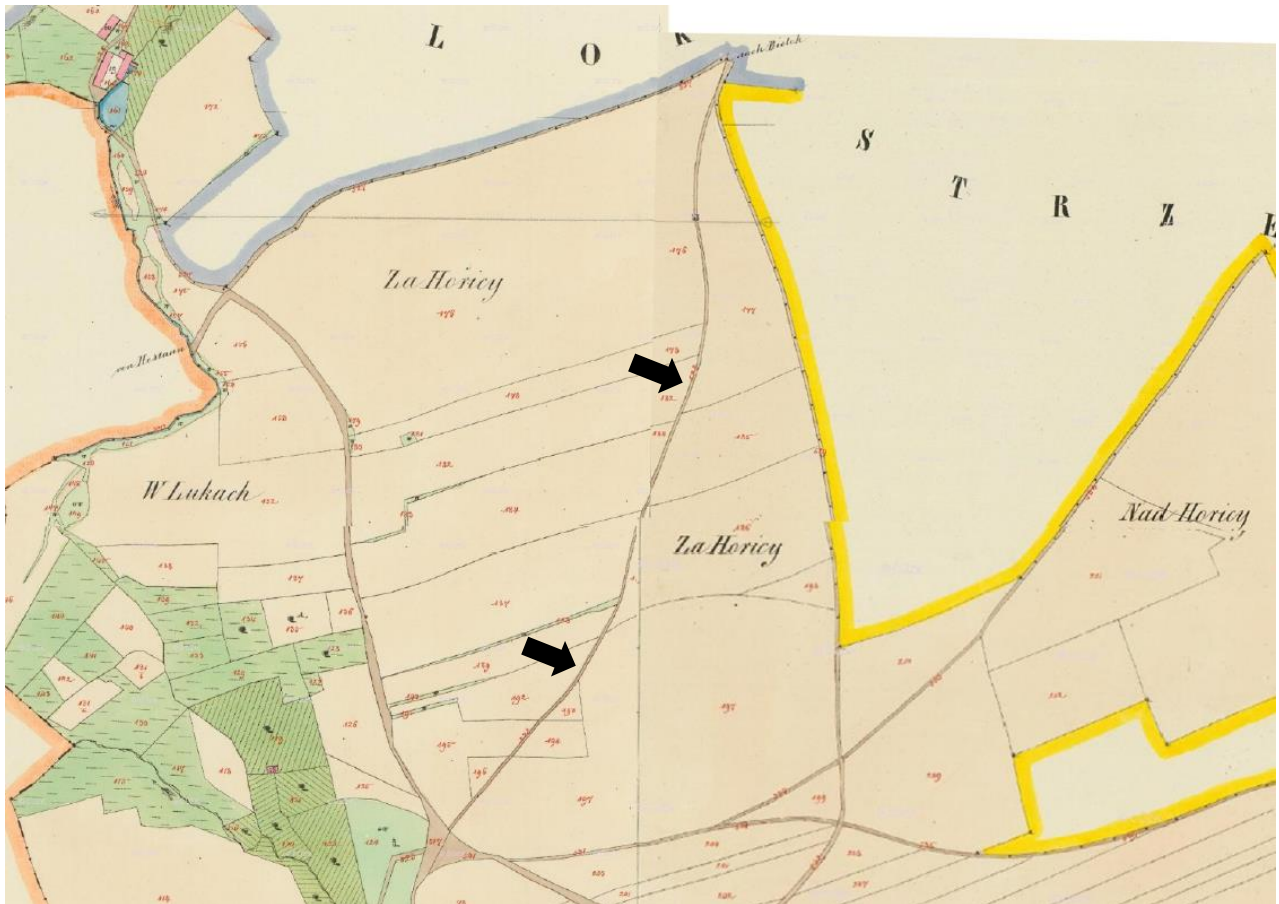
Důvodem vymezení plochy je zároveň zvýšení prostupnosti volné krajiny obce Dobrovíz. Postupnost krajiny obce je silně narušená důsledky kolektivizace zemědělství a scelování lánů orné půdy a rozorávání cest a mezí. Kolem obce Dobrovíz je jen velmi málo možností průchodu nebo průjezdu na kole krajinou mimo silnice, tedy odděleně od motorové dopravy. Ve spojení s výsadbou stromořadí podél cesty by obnovení cesty kromě zlepšení podmínek prostupnosti krajiny podstatě přispělo rovněž ke snížení rizika větrné eroze orné půdy a zároveň ke zvýšení retenční schopnosti vody v krajině.

ozn. plochy kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití

zdroj vymezení

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy



Zaniklá historická cesta v rozsahu plochy 37-Z na mapě Stabliního katastru 1826-43 (© ČÚZK)

38-Z PV – veřejná prostranství

elektronické komunikační vedení, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, osa dráhy ke vzletům a přistávání letadel, plynovod STL, radiové směrové spoje, území s archeologickými nálezy III. kategorie

Důvodem vymezení plochy je zahuštění cestní sítě ve volné krajině východně od jádrového obytného sídla Dobrovíz, v rozsahu liniového pozemku ve vlastnictví obce Dobrovíz (zvyšuje reálnou šanci na založení nové cesty). Postupnost krajiny obce Dobrovíz je silně narušená důsledky kolektivizace zemědělství a scelování lánů orné půdy a rozorávání cest a mezí. Kolem obce Dobrovíz je jen velmi málo možností průchodu nebo průjezdu na kole krajinou mimo silnice, tedy odděleně od motorové dopravy. Založení nové cesty v rozsahu plochy 38-Z by umožnilo zokruhovat cestní síť na východ od jádrového obytného sídla Dobrovíz (a jižně od sídla Na Palpostu) a umožnilo by tak obyvatelům obce realizaci krátkých vycházkových okruhů okolo Dobrovíze.

Ve spojení s výsadbou stromořadí podél cesty by obnovení cesty kromě zlepšení podmínek prostupnosti krajiny podstatě přispělo rovněž ke snížení rizika větrné eroze orné půdy a zároveň ke zvýšení retenční schopnosti vody v krajině.

39-Z PV – veřejná prostranství

ÚPSÚ

OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP ornitologické – vnitřní, OP radiokomunikačních zařízení – VDF radiový zaměřovač, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, veřejné mezinárodní letiště -

ozn. plochy kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití

zdroj vymezení

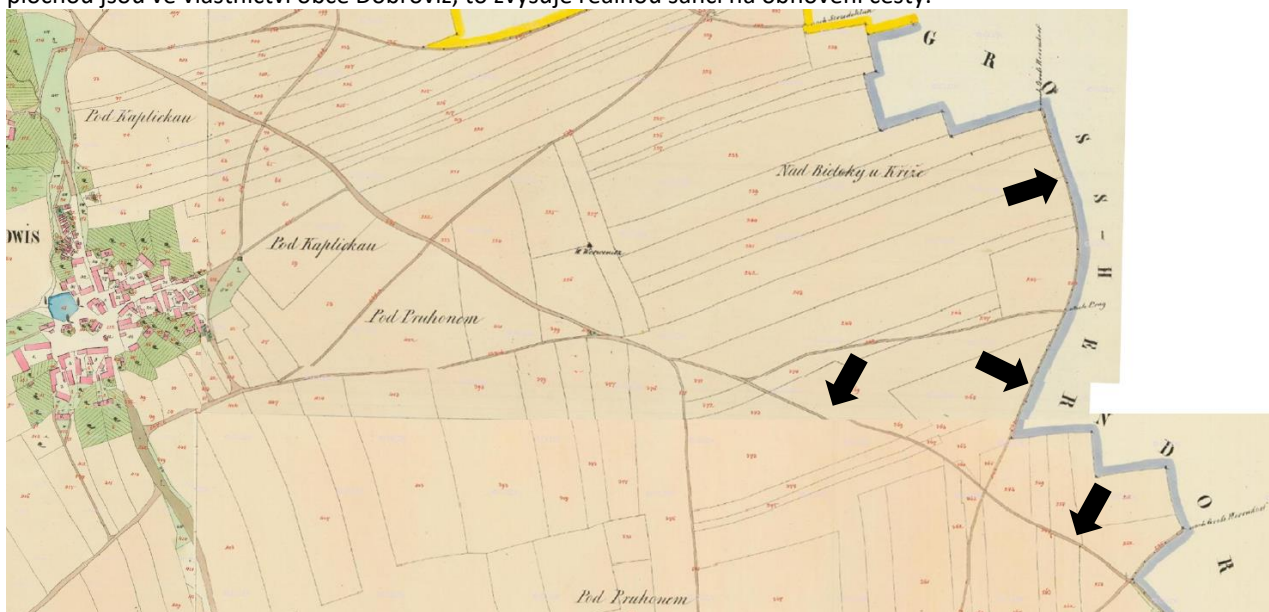
limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

letištní pozemek, vzdálenost 50 m od okraje lesa, ZPF I. a II. třídy ochrany, OP se zákazem staveb - OP zájmového území, území s archeologickými nálezy III. kategorie

Plocha je pro cestu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.

Důvodem vymezení plochy je obnova historické dodnes katastrované cesty mezi Dobrovíží a Vokovicemi, doložené např. v mapách Stablního katastru 1826-43, avšak zaniklé v souvislosti s výstavbou Letiště Praha/Ruzyně. Cílem obnovy cesty je zvýšení prostupnosti volné krajiny obce Dobrovíz. Postupnost krajiny obce je silně narušená důsledky kolektivizace zemědělství a scelování lánů orné půdy a rozorávání cest a mezí. Kolem obce Dobrovíz je jen velmi málo možností průchodu nebo průjezdu na kole krajinou mimo silnice, tedy odděleně od motorové dopravy. Záměr na obnovení cesty v ploše 39-Z přímo souvisí se záměrem Letiště Praha/Ruzyně realizovat po vnějším obvodu areálu letiště okružní veřejně přístupnou vyhlídkovou stezku pro chodce a cyklisty. Je tak žádoucí napojit obec Dobrovíz na tuto plánovanou stezku pro chodce a cyklisty. ÚP k tomu využívá právě historicky doloženou, zaniklou, ale dodnes katastrovanou cestu, navazující na existující úsek cesty mezi ulicí K Letišti a výklenkovou kaplí na Hůvě. Pozemky pod plochou jsou ve vlastnictví obce Dobrovíz, to zvyšuje reálnou šanci na obnovení cesty.



Zaniklé historické cesty v rozsahu ploch 39-Z a 40-Z na mapě Stablního katastru 1826-43 (© ČÚZK)

Obnovená cesty by ve spojení se stezkou pro chodce a cyklisty kolem areálu letiště umožnilo zokruhování cestní sítě ve volné krajině jižně od jádrového obytného sídla Dobrovíz a zvýšení potenciálu volné krajiny kolem obce pro každodenní rekreaci obyvatel obce.

Ve spojení s výsadbou stromořadí podél cesty by obnovení cesty kromě zlepšení podmínek prostupnosti krajiny podstatně přispělo rovněž ke snížení rizika větrné eroze orné půdy a zároveň ke zvýšení retenční schopnosti vody v krajině.

40-Z PV – veřejná prostranství

OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčeni), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP ornitologické – vnitřní, OP radiokomunikačních zařízení – VDF radiový zaměřovač, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, radiové směrové spoje, veřejné mezinárodní letiště - letištní pozemek, OP se zákazem staveb - OP zájmového území, území s archeologickými nálezy III. kategorie

Důvodem vymezení plochy je obnova historické dodnes katastrované cesty v prostoru volné krajiny mezi Dobrovíží a Novými Středokluky / Kněževsi, doložené např. v mapách Stablního katastru 1826-43. Cílem obnovy cesty je zvýšení prostupnosti volné krajiny obce Dobrovíz. Postupnost krajiny obce je silně narušená důsledky kolektivizace zemědělství a scelování lánů orné půdy a rozorávání cest a mezí. Kolem obce Dobrovíz je jen velmi málo možností průchodu nebo průjezdu na kole krajinou mimo silnice, tedy odděleně od motorové dopravy. Záměr na obnovení cesty v ploše 40-Z přímo souvisí se záměrem Letiště Praha/Ruzyně realizovat po vnějším obvodu areálu letiště okružní veřejně přístupnou

ozn. plochy kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití

zdroj vymezení

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

vyhlídkovou stezku pro chodce a cyklisty. Je tak žádoucí napojit obec Dobrovíz na tuto plánovanou stezku pro chodce a cyklisty. Pozemky pod plochou jsou ve vlastnictví obce Dobrovíz, to zvyšuje reálnou šanci na obnovení cesty.

Obnovená cesty by ve spojení se stezkou pro chodce a cyklisty kolem areálu letiště umožnilo zokruhování cestní sítě ve volné krajině jižně od jádrového obytného sídla Dobrovíz a zvýšení potenciálu volné krajiny kolem obce pro každodenní rekreaci obyvatel obce.

Ve spojení s výsadbou stromořadí podél cesty by obnovení cesty kromě zlepšení podmínek prostupnosti krajiny podstatně přispělo rovněž ke snížení rizika větrné eroze orné půdy a zároveň ke zvýšení retenční schopnosti vody v krajině.

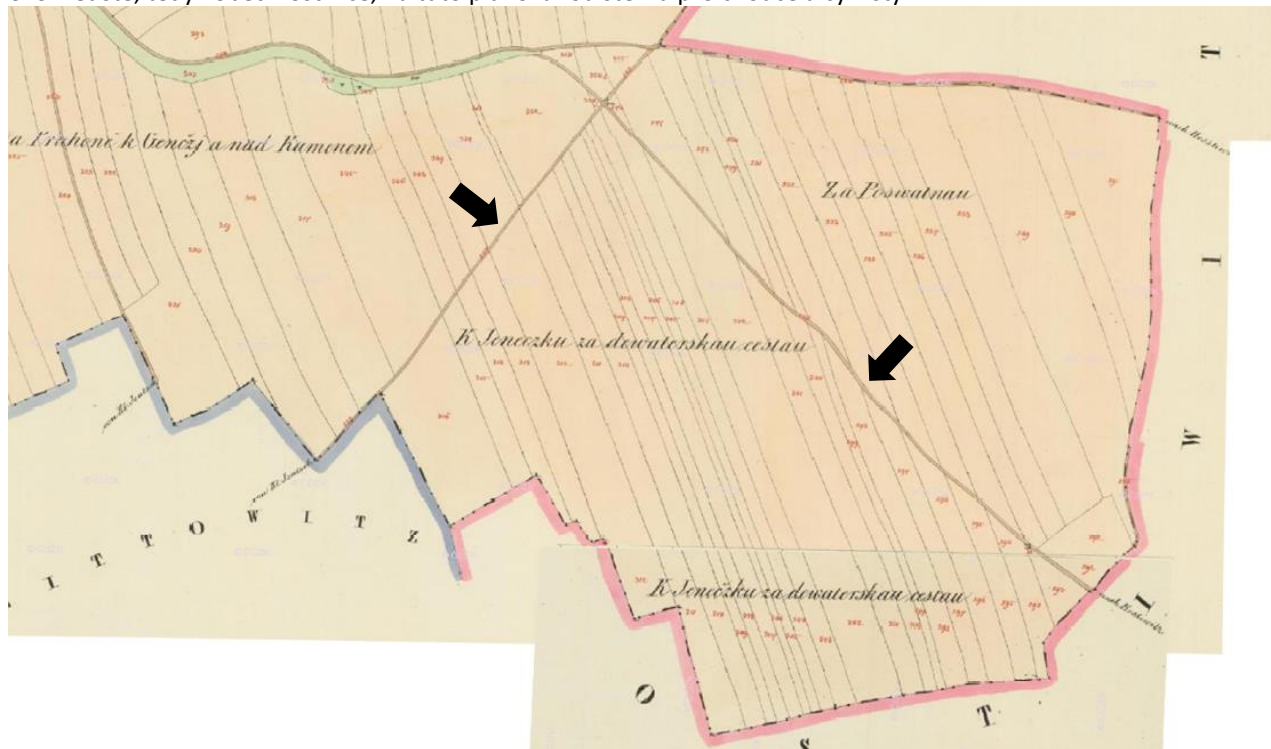
41-Z PV – veřejná prostranství

ÚPSÚ

elektronické komunikační vedení, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP ornitologické – vnitřní, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, veřejné mezinárodní letiště - letištní pozemek, ZPF I. a II. třídy ochrany, OP se zákazem staveb - OP zájmového území, území s archeologickými nálezy III. kategorie

Plocha je pro cestu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.

Důvodem vymezení plochy je obnova historické dodnes katastrovaného křížení cest v prostoru volné krajiny mezi areálem Letiště Praha/Ruzyně a Hostivicemi, doloženého např. v mapách Stablního katastru 1826-43. Cílem obnovy kříže cest je zvýšení prostupnosti volné krajiny obce Dobrovíz. Postupnost krajiny obce je silně narušená důsledky kolektivizace zemědělství a scelování lánů orné půdy a rozorávání cest a mezí. Kolem obce Dobrovíz je jen velmi málo možností průchodu nebo průjezdu na kole krajinou mimo silnice, tedy oddělené od motorové dopravy. Záměr na obnovení cest v ploše 41-Z přímo souvisí se záměrem Letiště Praha/Ruzyně realizovat po vnějším obvodu areálu letiště okružní veřejně přístupnou vyhlídkovou stezku pro chodce a cyklisty. Je tak žádoucí napojit obce v bezprostředním okolí letiště, tedy i obec Hostivice, na tuto plánovanou stezku pro chodce a cyklisty.



Zaniklé historické cesty v rozsahu plochy 41-Z na mapě Stablního katastru 1826-43 (© ČÚZK)

Obnovené cesty by ve spojení se stezkou pro chodce a cyklisty kolem areálu letiště umožnily zokruhování cestní sítě ve volné krajině v prostoru mezi areálem letiště a Hostivicemi a zvýšení potenciálu volné krajiny pro každodenní rekreaci obyvatel obce.

Navrhovaná cesta ve směru JZ – SV je vymezena na tělese zrušené železniční trati z Hostivic do Kněževse (dnes nahrazená přeložkou trati přes Dobrovíz) a navazuje na existující přemostění dálnice D6 a cestu pokračující od dálnice

ozn. plochy	kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití	zdroj vymezení
limity využití území v rámci plochy		
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
<p>D6 až k železniční stanici v Hostivicích. Předmětnou cestu by tak bylo možné výhodně použít pro přístup cyklistů z Hostovic (včetně cyklistů, kteří by do Hostovic přijeli vlakem z Prahy či jiných obcí v okolí) na plánovanou okružní vyhlídkovou stezku pro chodce a cyklisty kolem areálu letiště Praha/Ruzyně.</p> <p>Ve spojení s výsadbou stromořadí podél cesty by obnovení cesty kromě zlepšení podmínek prostupnosti krajiny podstatě přispělo rovněž ke snížení rizika větrné eroze orné půdy a zároveň ke zvýšení retenční schopnosti vody v krajině.</p>		
42-Z	PV – veřejná prostranství	podnět obce
<p><i>OP hlukové - zóna A (varovná), OP přírodní památky, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, přírodní památka, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha je vymezená pro pěší a cyklistické propojení a lávku přes Dobrovízský potok, umožňující propojení navrhovaného obecního parku (plocha 45-Z) na území obce Dobrovíz s ulicí Zahradní v Hostouni. Plocha 42-Z je vymezená v přibližné trase existující pěšiny mezi oběma obcemi, propojení mezi ulicí Nad Roklí v Dobrovízi a ulicí Zahradní v Hostouni existuje, územní plán jej stabilizuje a umožňuje jeho zkvalitnění, včetně vybudování lávky přes potok.</p> <p>Spolu s plochou 45-Z pro nový obecní park zvýší toto navrhované propojení obcí Dobrovíz a Hostouň významně možnosti krátkodobé rekreace na území obou obcí, když umožní vycházku po delším okruhu mimo zemědělské plochy, v přírodním prostředí nivy Dobrovízského potoka a v zahrádkářské kolonii v Hostouni.</p>		
45-Z	ZV – veřejná zeleň	podnět obce
<p><i>nadzemní vedení VN 22 kV, OP hlukové - zóna A (varovná), OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP vedení VN 22 kV, plynovod STL, radiové směrové spoje, stoka splaškové kanalizace, vodovodní řad zásobovací, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Důvodem vymezení plochy je zvětšení existujícího parkového prostoru okolo rybníka v historickém jádru obce dále podél nivy Dobrovízského potoka dále na západ. Důvodem je zvětšení plochy veřejných prostranství parkového charakteru na území obce, a to v souvislosti s navrhovaným rozvojem obytné zástavby a zajištěním dostupnosti plošně odpovídajících parkových veřejných prostorů pro stále rostoucí počet obyvatel obce.</p> <p>Stávající parkově upravená plocha kolem rybníka v historickém jádru obce je v současné době jedinou plochou tohoto charakteru v celé obci. Plocha je velmi malá, a kromě posezení na lavičkách neumožňuje v podstatě žádné jiné aktivity, ani např. umístění dětského hřiště či jiných sportovních a rekreačních ploch pro obyvatele obce. Obec Dobrovíz má proto záměr přeměnit dnes neudržovaný sad mezi zástavbou v ulici Nad Roklí a nivou Dobrovízského potoka (ale přitom dostatečně daleko od koryta potoka, aby nebyly ohroženy hodnoty chráněné jako přírodní památka a také institutem evropsky významné lokality) na veřejný obecní park, navazující přímo na prostor kolem rybníka v historickém jádru obce. Pozemek sadu je ve vlastnictví obce, a proto je realizace záměru obce na vlastních pozemcích velmi reálně dosažitelná.</p> <p>Tvar a rozsah plochy je dán právě záměrem rozšířit veřejné prostranství od rybníka až k navržené pěší lávce do Hostouně. Výrazně se tak zlepší podmínky pro krátkodobou rekreaci a procházky v přírodním prostředí, navíc se podpoří propojení obou obcí Dobrovíže a Hostouně pro pěší dopravu. Vymezení plochy vychází z morfologie území, jde o úzký pruh bývalého sadu v údolní nivě Dobrovízského potoka. Z jedné strany je plocha ohraničena svahem k ulici Nad Roklí, z druhé strany korytem potoka. Zemědělské využití dané plochy je tak zásadně omezeno. Větší potenciál a význam má tak tato plocha jako součást systému zelených prostranství uvnitř zastavěného území obce, které jejím obyvatelům nabídne možnost krátkodobé rekreace v jinak intenzivně zemědělsky obdělávané krajině s minimem plochy lesů či jiných přírodních ploch.</p> <p>Plocha obecního parku může těžit z blízkosti přírodní plochy (příjemnější mikroklima) a zároveň umožňuje intenzivnější využití v podobě otevřených hřišť a dalších herních a rekreačních ploch pod širým nebem.</p>		
46-P	ZV – veřejná zeleň	
<p><i>elektronické komunikační vedení, nemovitá kulturní památka – plošné vymezení ochrany, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb,</i></p>		

ozn. plochy kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití

zdroj vymezení

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP vodního zdroje / pásma hygienické ochrany, území s archeologickými nálezy I. kategorie, vesnická památková rezervace, vodní zdroj (studna), vodovodní řad zásobovací

Drobná plocha veřejné zeleně dotvářející spolu s plochami 47a-P, 47b-Z a 80-P zelený pás vizuálně oddělující historické jádro obce, konkrétně historickou zástavbu VPR Dobrovíz, od bezprostředně navazující výrobně-skladové zóny přiléhající bezprostředně k zástavbě VPR z jihu.

Plocha naplňuje jeden ze zásadních koncepčních záměrů ÚP Dobrovíz spočívající právě v ochraně hodnot Vesnické památkové rezervace Dobrovíz před negativními vizuálními vlivy zástavby výrobně-skladové zóny necitlivě povolené v minulosti v jejím těsném sousedství.

Vymezení plochy 46-P je umožněno stabilizací komunikace v ploše 32-P, která umožňuje napojení zahrad a záhumnků na jižním okraji VPR Dobrovíz z ulice Nad Bezednou a je tak možné potlačit současný důležitý význam stávající záhumní cesty po jižním okraji VPR a využít jejího prostoru k výsadbě většího množství vegetace a vytvoření alespoň symbolického přechodu mezi historickou zástavbou VPR Dobrovíz a výrobními plochami přiléhajícími bezprostředně k zástavbě VPR.

47a-P ZV – veřejná zeleň

OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, území s archeologickými nálezy I. kategorie, vesnická památková rezervace

Plochy změn veřejné zeleně 47a-P a 47b-Z dotvářející spolu s plochami 46-P a 80-P zelený pás vizuálně oddělující historické jádro obce, konkrétně historickou zástavbu VPR Dobrovíz, od bezprostředně navazující výrobně-skladové zóny přiléhající bezprostředně k zástavbě VPR z jihu.

Plochy naplňují jeden ze zásadních koncepčních záměrů ÚP Dobrovíz spočívající právě v ochraně hodnot Vesnické památkové rezervace Dobrovíz před negativními vizuálními vlivy zástavby výrobně-skladové zóny necitlivě povolené v minulosti v jejím těsném sousedství.

Pás veřejné zeleně v rozsahu ploch 47a-P a 47b-Z zajišťuje vedle primární funkce vizuálního oddělení zástavby VPR Dobrovíz od navazujících ploch výroby také pěší a cyklistickou průchodnost podél jižního okraje historického jádra Dobrovíže, do budoucna z něj bude možné realizovat napojení plochy pro bydlení 02-R nyní vymezené v režimu územní rezervy.

47b-Z ZV – veřejná zeleň

nemovitá kulturní památka – plošné vymezení ochrany, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, radiové směrové spoje, území s archeologickými nálezy I. kategorie, vesnická památková rezervace

Viz podrobné odůvodnění vymezení plochy 47a-P, důvody vymezení plochy jsou zcela identické. ↑

Legenda zdrojů:

ÚPSÚ – Územní plán sídelního útvaru Dobrovíz, schválený 7. 11. 1996

k § C10

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn smíšených obytných

Viz souhrnné odůvodnění vymezení ploch bydlení (§ C07), v rozsahu složky bydlení je odůvodnění shodné. ↑

Plochy smíšené obytné jsou, na rozdíl od ploch bydlení, kromě bydlení nositeli také dalších funkcí v území, zejména pak občanského vybavení. Režim ploch smíšených obytných umožňuje poměrně vysokou míru promíšenosti občanského vybavení nebo např. administrativy s bydlením, a to v jedné ploše, při splnění podmínek směřujících k zachování pohody bydlení v ploše. Bydlení v dané smíšené ploše zajišťuje trvalou přirozenou sociální kontrolu plochy a jejího okolí (zejména v noci, kdy v bytech pobývají lidé, svítí a tím pasivně kontrolují veřejná prostranství v ploše a kolem ní), nebytové funkce

zase oživují plochu a její okolí během dne, kdy je občanské vybavení v ploše využíváno zákazníky a dalšími uživateli. Vzniká tak příznivá synergie obou hlavních způsobů využití, bydlení a nebytových funkcí.

Obecným důvodem pro vymezení ploch smíšených obytných v ÚP je právě dosažení vyšší míry flexibility využití plochy s ohledem a distribuci bydlení a zejména občanského vybavení v ploše, a to ve vybraných částech území obce, kde je taková vyšší míra promísení bydlení s jinými způsoby využití žádoucí. Zvýšené požadavky na promíšenost bydlení a nebytových funkcí vzniká vždy v centrech sídel, jinak je tomu také u obce Dobrovíz, kde je v centrální části jádrového obytného sídla obce žádoucí oživit centrum právě vyšším podílem nebytových funkcí. Zachování bydlení je přitom žádoucí pro zajištění přirozené sociální kontroly centra obce a zachování autenticity Vesnické památkové rezervace Dobrovíz.

S ohledem na specifické nároky ochrany hodnot jsou všechny zastavěné plochy v rozsahu Vesnické památkové rezervace Dobrovíz vymezeny jako plochy smíšené obytné historického jádra (SH) s jedinečnými stanovenými podmínkami plošného a prostorového uspořádání, reflektující jedinečnost a specifičnost zástavby na území VPR. Smíšené plochy mimo území VPR Dobrovíz jsou vymezeny jako plochy smíšené obytné venkovské (SV).

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn smíšených obytných

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn smíšených obytných se zaměřuje výhradně na urbanistické důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch změn smíšených obytných ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn smíšené obytné.

ozn. plochy	kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití	zdroj vymezení
limity využití území v rámci plochy		
podrobné odůvodnění vymezení plochy		

50-P SH – plochy smíšené obytné historického jádra

Z1 ÚPSÚ

elektronické komunikační vedení, OP hlukové - zóna A (varovná), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, splaškové kanalizace, území s archeologickými nálezy I. kategorie, vesnická památková rezervace

Plocha je převzatá ze Změny č. 1 ÚPSÚ Dobrovíz, kde je vymezená ve shodném rozsahu pro shodný způsob využití. Plocha je vymezena v rozsahu proluky dříve zastavěná dvěma objekty z důvodů možné obnovy 2 zaniklých historických objektů v jádru Vesnické památkové rezervace Dobrovíz, a to plně v souladu s dokumentem *Vesnická památková rezervace Dobrovíz – Plán zásad památkové ochrany (Národní památkový ústav – územní odborné pracoviště středních Čech v Praze, Mgr. Jana Berková, Ing. arch. Jan Pešta, 2004)*. Ten vymezuje půdorysy 2 zaniklých objektů v rámci plochy 50-P „k zastavění“. Podle *Plánu zásad památkové ochrany* se jedná o jedinou proluku v rámci VPR Dobrovíz, kterou je možné zastavět a intenzifikovat tak využití historického jádra obce na původní historicky danou míru.

Zastavění proluky umožní efektivní využití zastavěného území obce, a to v ploše, která je již napojená na existující pozemní komunikaci a síť technické infrastruktury v ulici Kladenská a V Nových domkách. Obecným cílem ÚP je totiž hospodárné využití zastavěného území a využití pro zástavbu všech disponibilních vhodných proluk v zastavěném území přednostně před plošným rozvojem zástavby do volné krajiny.

Na základě důkladného projednání plochy s orgánem památkové péče bylo nakonec přistoupeno k ponechání této plochy přestavby z následujících důvodů:

1. Jedná se o plochu ve strategické poloze, v centru obce a na obecním pozemku. V tuto chvíli tak jde o jediný prostor, který lze reálně využít pro rozvoj občanského vybavení. Stísněné prostory dnes využívá obecní úřad a knihovna, mnoho služeb v obci chybí.
2. Při tom jde v případě obce Dobrovíz o poměrně dynamicky rostoucí obec (výstavba 36 nových bytů v posledních 15 letech). Poloha obce v zázemí Prahy předurčuje, že tento trend bude i nadále udržen. ÚP v rámci toho navrhuje plochy pro výstavbu 68 nových bytů v rodinných domech a pokud se v budoucnu uvolní omezení pro výstavbu daná ochrannými pásmy Letiště Praha/Ruzyně, rozvojový trend může ještě posílit. Potřeba souvisejícího rozvoje občanského vybavení tak bezpochyby nastane.
3. Legitimita využití předmětného pozemku pro novou výstavbu vyplývá i z dosavadního náhledu orgánu státní památkové péče na možnost dostaveb na půdorysech zaniklých historických objektů. Tento princip je ostatně požadován i přímo ve stanovisku Ministerstva kultury k návrhu ÚP Dobrovíz. Explicitně je možnost dostavby na tomto pozemku vyslovena i v jediném koncepčním podkladu, který se pravidly památkové péče o VPR Dobrovíz zabývá, a to „Vesnická památková rezervace Dobrovíz – Plán zásad památkové ochrany (Národní památkový ústav – územní odborné pracoviště středních Čech v Praze, Mgr. Jana Berková, Ing. arch. Jan Pešta, 2004)“. Z tohoto dokumentu se také vycházelo v rámci zpracování ÚP Dobrovíz:

ozn. plochy kód využití – typ plochy s rozdílným způsobem využití

zdroj vymezení

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy



4. Tuto poslední ucelenou proluku v jádru VPR Dobrovíz lze vnímat za dobrou příležitost k tomu, aby zde vznikl výjimečný objekt, který by mohl kvalitu prostředí VPR ještě dále zvýšit. V ČR i zahraničí lze nalézt mnoho případů, kdy kvalitní moderní projekt dokázal do historického prostředí města vnést přiměřenou míru oživení a napětí, takže to hodnotu historického jádra ještě posílilo. Takovou možnost potvrzuje např. i samotný projekt Národního památkového ústavu „Nové ve starém“ (<http://previous.npu.cz/novostavby/o-kampani/>): „Kvality historických měst a míst nejsou měřitelné snadno a často si je uvědomíme, až když je nevratně ztrácíme. Příkladů, kdy jedna stavba dokázala nevratně poškodit charakter a atmosféru historického města, je nespočet. Zároveň je však mnoho staveb, které ukazují, že současná architektura do historického prostředí nejen patří, ale že je dokáže i umocnit a posunout dál. (...) Potencionální konflikt totiž nevzniká mezi novým a starým, ale mezi kvalitním a nekvalitním. Architektura je nekonečný příběh, který nelze přerušit nebo dokonce uzavřít. Ovšem stejně jako je nesmyslné novou architekturu do historického města nepouštět, nelze ani architektky zbavit odpovědnosti vůči němu. (...)“
5. V současné době je plocha nevyužitá a jádro obce v tomto místě působí vlivem této proluky nedotvořeným, neúplným dojmem. Aby byl tento efekt potlačen, ze strany obce byly na tomto pozemku vysázeny dvě mladé lípy. Záměrem však nebylo toto řešení stanovit jako definitivní. Z uličního prostoru lze přes tuto proluku vidět pouze stěnu sousedního hospodářského objektu, která nemá okna a nevykazuje žádné zásadní architektonické kvality – ostatně byl postavena s tím, že bude zakryt sousední budovou. Přetavit existenci této proluky v princip ochraňující prostředí VPR tak nelze považovat za správný.
6. Obavy z narušení prostředí VPR novostavbou v této proluce lze do určité míry chápat, neboť nevhodná stavba by na tomto místě mohla VPR Dobrovíz významně poškodit. Právě v obci Dobrovíz už se v případě umístění výrobních hal v těsném sousedství VPR Dobrovíz ukázalo, že správní procesy ne vždy dokáží veřejné zájmy skutečně účinně ochránit. Chyby a alibismus úředníků nicméně nemohou být záminkou pro nepřiměřené omezování možnosti výstavby v zastavěném území obce, kde je to jinak ze všech dalších urbanistických hledisek nejvhodnější. Kompetence orgánů státní památkové péče jsou při povolovacích procesech klíčové a tyto orgány tak budou mít plně ve svých rukách, nakolik bude případná dostavba architektonicky vydařená. Aby byla nicméně rizika nevhodné zástavby na úrovni územního plánu co nejvíce eliminována, jsou do ÚP Dobrovíz doplněny následující podmínky využití předmětné plochy:
 - a. Výstavba v ploše bude ošetřena specifickým regulativem v tomto znění: „Zástavba v ploše bude realizována na historickém půdorysu zaniklých staveb. Charakter zástavby bude odpovídat tradiční formě zástavby ve Vesnické památkové rezervaci Dobrovíz vyznačující se obdélníkovým půdorysem a strmou sedlovou střechou.“
 - b. Stavby v této ploše budou dle vyhlášky 500/2006 Sb., přílohy 7, části I., odst. 2, písm. f) vymezeny jako architektonicky a urbanisticky významné (architektonickou část jejich projektové dokumentace bude muset zpracovat autorizovaný architekt).

Legenda zdrojů:

Z1 ÚPSÚ – Změna č. 1 Územního plánu sídelního útvaru Dobrovíz, schválená 21. 12. 2000

k § C11

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn dopravní infrastruktury

Dopravní infrastruktura silniční (pozemní komunikace) představuje základní dopravní kostru obce, zajišťující dopravní dostupnost obce pro automobilovou dopravu v širším měřítku a zajišťující základní dopravní vazby v území obce pro automobilovou dopravu. Na území obce Dobrovíz nebyl v rámci zpracování ÚP Dobrovíz identifikován žádný zásadní problém ani záměr na úpravu této základní kostry pozemních komunikací. Jediným dílčím záměrem na nadřazeném komunikačním systému obce, tvořeném dálnicí a sítí silnic nižších tříd, který územní plán řeší, je dodnes chybějící napojení silnice III/0073 na MÚK EXIT 7 Jeneč na dálnici D6. pro ten účel vymezuje ÚP zastavitelnou plochu 60-Z.

Existující infrastruktura pro drážní dopravu je na území obce Dobrovíz dlouhodobě stabilizovaná a nevyžaduje žádnou koncepční změnu. Území obce Dobrovíz se pouze okrajově dotýká záměr nadmístního významu vymezený v ZÚR Středočeského kraje na železniční napojení Letiště Praha/Ruzyně. Tento záměr je v ÚP Dobrovíz zpřesněn formou koridoru, viz níže odůvodnění k § C16 ↓.

Na území obce Dobrovíz okrajově zasahuje areál Letiště Praha/Ruzyně. Dlouhodobě je sledován záměr na zlepšení parametrů dráhového systému letiště, spočívající jednak ve výstavbě nové tzv. paralelní dráhy RWY 06R-24L a také v prodloužení stávající dráhy RWY 06L-24R. Záměr na prodloužení stávající dráhy RWY 06L-24R zasahuje na území obce Dobrovíz, západní práh této dráhy THR 06 by byl v případě prodloužení dráhy posunut západním směrem, více na území obce Dobrovíz. Prodloužení stávající dráhy by zároveň vyvolalo zvětšení navazující části areálu letiště. Předmětný záměr, který je deklarovaný v platné PÚR ČR a je zpřesněn v Aktualizaci č. 2 ZÚR Středočeského kraje, je v ÚP Dobrovíz vymezen plochami 65a-Z, 65b-Z a 65c-Z.

Odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn dopravní infrastruktury

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn dopravní infrastruktury se zaměřuje výhradně na urbanistické důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch změn dopravní infrastruktury ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn dopravní infrastruktury.

ozn. plochy	kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití	zdroj vymezení
limity využití území v rámci plochy		
podrobné odůvodnění vymezení plochy		

60-Z DS – doprava silniční

elektronické komunikační vedení, OP dálnice, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP ornitologické – vnitřní, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP silnice III. třídy, OP vedení VN 22 kV, podzemní vedení VN 22 kV, vodovodní řad příváděcí, vzdálenost 50 m od okraje lesa, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie

Plocha je vymezena z důvodu umožnění dokončení chybějícího přímého napojení silnice III/0073 na okružní křižovatku na mimoúrovňové křižovatce EXIT 7 Jeneč na dálnici D6 (pro tento účel vymezena zastavitelná plocha dopravy silniční DS 60-Z). V současné době je silnice III/0073, která tvoří obchvat Dobrovíze, napojena na dálnici D6 nepřímo, objížďkou po provizorním úseku silnice III/0066h a dále po silnici III/0066. Vymezením plochy vytváří ÚP podmínky pro možné dokončení posledního chybějícího úseku silnice III/0073 až na MÚK EXIT 7 Jeneč.

65a-Z DL – doprava letecká

PÚR ČR, Aktualizace č. 2 ZÚR SČK

elektronické komunikační vedení, OP dálnice, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP ornitologické – vnitřní, OP radiokomunikačních zařízení – VDF radiový zaměřovač, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radiokomunikačních zařízení – zařízení P3D, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP radionavigačních zařízení – sestupový radiomaják / měření šikmé vzdálenosti, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, osa dráhy ke vzletům a přistávání letadel, PUPFL - les hospodářský, radiové směrové spoje, veřejné mezinárodní letiště - letištní pozemek, vodovodní řad příváděcí, vzdálenost 50 m od okraje lesa, ZPF I. a II. třídy ochrany, OP se zákazem staveb - OP provozních ploch, OP se zákazem staveb - OP zájmového území, území s archeologickými nálezy III. kategorie

ozn. plochy kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití

zdroj vymezení

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

Plochy 65a-Z, 65b-Z a 66c-Z jsou zpřesněním plochy rozvoje Letiště Praha/Ruzyně vymezené v Aktualizaci č. 2 ZÚR Středočeského kraje (2018). ÚP Dobrovíz tak na území obce Dobrovíz toliko zpřesňuje plochu vymezenou v nadřazené územně plánovací dokumentaci Středočeského kraje, která je pro ÚP Dobrovíz závazná a s níž musí být ÚP Dobrovíz v souladu.

[Poznámka: Plocha pro rozšíření Letiště Praha/Ruzyně byla jako plocha veřejně prospěšné stavby D300 vymezená již v původních Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, vydaných 19. 12. 2011 (nabytí účinnosti dne 22. 2. 2012). V období let 2012 – 2015 bylo podáno 16 návrhů na zrušení části opatření obecné povahy, kterými byly vydány ZÚR Středočeského kraje. Mimo jiné byl podán návrh na zrušení plochy veřejně prospěšné stavby D300 Plocha rozvoje Letiště Praha/Ruzyně. Návrh byl úspěšný a **plocha veřejně prospěšné stavby D300 Plocha rozvoje letiště Praha Ruzyně byla zrušena rozsudkem KS 50 A 8 2013**, rozsudek NSS 9 AOs 5 2013-73 rozsudek prvoinstančního krajského soudu potvrdil. Proto byla plocha pro rozvoj Letiště Praha/Ruzyně znovu vymezena v Aktualizaci č. 2 ZÚR Středočeského kraje.]

Plochy 65a-Z, 65b-Z a 66c-Z jsou vymezeny na základě digitálních podkladů poskytnutých společností Český Aeroholding, a.s. (od 1. 10. 2018 nástupnická společnost Letiště Praha a.s.).

Plochy 65a-Z, 65b-Z a 66c-Z jsou vymezeny pro prodloužení stávající hlavní dráhy RWY 06/24 Veřejného mezinárodního Letiště Praha/Ruzyně u prahu THR 06 o 285 m ve směru 24 na požadovanou celkovou délku dráhy 4 000 m. Rozšířená plocha letiště má zahrnovat vlastní konstrukci dráhy a pojezdového systému, obvodovou komunikaci, světelnou přibližovací soustavou a letecká navigační zařízení.

Důvody pro prodloužení stávající hlavní dráhy RWY 06/24 Veřejného mezinárodního Letiště Praha/Ruzyně na 4 000 m jsou přitom zejména tyto:

a) Zajištění území u prahu THR06

Územní požadavky pro dráhový systém každého letiště je nutné plánovat na mnoho desítek let dopředu. Dlouhodobý pohled je potřebný z toho důvodu, že jakékoliv uvolnění území, která by mohlo vést k realizaci zástavby, je nevratnou změnou a letiště toto území v případě budoucí potřeby již nebude mít možnost nikdy získat zpět. Proto je žádoucí v územně plánovacích dokumentacích dlouhodobě chránit dosud nezastavěná území v okolí klíčových infrastruktur letiště před nežádoucí zástavbou a dalšími změnami ve využití území, které by znemožnily budoucí rozvoj příslušných klíčových infrastruktur letiště, včetně například možnosti budoucího prodloužení drah letiště.

b) Safety/bezpečnostní aspekt

Zřizování nových staveb v blízkosti osy RWY v řádu stovek metrů před RWY nebo za jejím koncem je z pohledu bezpečnosti nežádoucí. Účelem ochrany území v návaznosti na dráhový systém letiště je tedy nejen vytvářet prostor pro možný budoucí rozvoj, ale i přispívat k bezpečnosti provozu. V případě mimořádné události, typu vyjetí z RWY anebo předčasné přistání, jakékoliv stavby a překážky významně zhoršují následky a rozsah vzniklých škod. Nárazem do pevné stavby téměř vždy dojde k celkové destrukci letadla, rozlomení na několik částí a k požáru. Naopak, v případě vyjetí či předčasného přistání do volného terénu je více než 90 % pravděpodobnost zachování trupu letadla v celku, zamezení výbuchu paliva a záchranu lidí na palubě.

c) Rostoucí výkony a nároky letadel

Očekávaný nárůst objemu letecké dopravy ve světě bude naplněn nárůstem počtu letadel v určité kombinaci se zvětšováním sedačkové kapacity letadel. V Evropě bude růst z důvodu vyčerpané kapacity letišť umožněn především zvětšováním kapacity letadel. Bude-li to pro letecké dopravce ekonomicky výhodné, mohou výrobci letadel přijít s dalšími modifikacemi vysokokapacitních typů letadel a s typy zcela novými. Nebudou to přitom provozovatelé letišť, kdo bude rozhodovat o typech a velikostech letadel. Jsou to obchodní rozhodnutí leteckých dopravců, a pokud se oni pro nové typy rozhodnou, letiště budou muset svoji infrastrukturu přizpůsobit. Jistým psychologickým limitem je v současné době max. rozpětí letadla kódového písmene F (80 m) neboť se má za to, že na větší rozpětí již nelze letiště upravovat. Pokud však letecké společnosti a výrobci se záměrem ještě větších rozpětí přijdou, letiště se přizpůsobit budou muset. Některá to přitom i uvítají, pro řadu letišť to v dané době bude jediná reálná možnost, jak odbavit větší počet cestujících. Možnost provozu větších letadel vede také přes snižování bezpečných vzdáleností od překážek, což nyní provádí EASA a otevřela tím novou cestu. Snadnější a dostupnější, než zvětšování rozpětí křídel letadel, přitom bude prodlužování délky jejich trupu. Příkladem je uvažovaná modifikace letounu A380-900 s délkou trupu 80 m. Vyšší vzletová hmotnost a nezměněná plocha křídel předznamenávají vyšší nároky na délku dráhového systému RWY.

d) Letadla budoucnosti

Technika je v letecké dopravě poháněna výhradně uhlovodíkovými palivy. Cenové fluktuace ropy, bytostně ohrožující samotné přežití leteckých společností na trhu spolu s limitovanými zásobami této suroviny, jsou motivem ke zkoumání jiných druhů pohonů, solárních, bateriových, vodíkových, či dokonce jaderné fúze. Budoucnost letadel nelze dnes předpovídat a tím ani délku RWY, jakou budou tyto stroje případně potřebovat.

ozn. plochy kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití

zdroj vymezení

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

e) Nové postupy

Komplikované budování nových dráhových kapacit v Evropě povede čím dál více k maximální efektivitě využívání existující infrastruktury, a to například provozem dvou letadel na jedné dráze RWY současně. Již dnes je k dispozici postup umožňující provoz dvou letadel současně s rozstupem pouze 2400 m. Délka dráhy RWY 4 000 m může dovolit široké využívání tohoto postupu, a tedy zvýšení kapacity dráhy RWY.

f) Porovnání letiště Praha/Ruzyně se zahraničními letišti

Většina velkých evropských letišť s ročními výkony na úrovni nad 15 mil. cest./rok, většinou však spíše nad 20 mil. cest./rok, disponuje paralelními dráhovými systémy, kde aspoň jedna dráha mívá délku pro vzlet v hodnotě 3 800 – 3 900 m (Schiphol, Heathrow, které ovšem leží na úrovni mořské hladiny) nebo 4 000 m (Berlín 47 m nad mořem) anebo rovněž 4 000 m (Charles d'Gaulle 110 m nad mořem). Letiště Mnichov s dvěma paralelními dráhami o délce 4 000 m se nachází v nadm. výšce cca 445 m, což je srovnatelné s letištěm Praha/Ruzyně 376 m n. m. dle AIP ČR. Přitom dráhové systémy zahraničních letišť mají většinou zachované možnosti ještě dalšího prodloužení. Ve srovnání s výše uvedenými stávajícími délkami je zajištění území pro prodloužení RWY 06/24 letiště Praha/Ruzyně oprávněné.

g) Vývoj klimatického modelu

Vzhledem k vývoji klimatologické situace lze předpokládat, že v průběhu příštích let dojde k určitým změnám klimatu v oblasti střední Evropy. To se s největší pravděpodobností projeví anebo už projevuje vzrůstem, i když zatím velmi mírným, vztažné teploty letiště. Ta má potom přímý vliv na stanovení délky dráhy. I z toho důvodu je vhodné záměr na prodloužení hlavní dráhy o 285 m zachovat.

65b-Z DL – doprava letecká

PÚR ČR, Aktualizace č. 2 ZÚR SČK

OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP ornitologické – vnitřní, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, ZPF I. a II. třídy ochrany, OP se zákazem staveb - OP provozních ploch, území s archeologickými nálezy III. kategorie

Viz podrobné odůvodnění vymezení plochy 65a-Z, důvody vymezení plochy jsou zcela identické. ↑

65c-Z DL – doprava letecká

PÚR ČR, Aktualizace č. 2 ZÚR SČK

elektronické komunikační vedení, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP ornitologické – vnitřní, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radiokomunikačních zařízení – zařízení P3D, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, veřejné mezinárodní letiště - letištní pozemek, zemědělský půdní fond (ZPF) I. a II. třídy ochrany, OP se zákazem staveb - OP provozních ploch, OP se zákazem staveb - OP zájmového území, území s archeologickými nálezy III. kategorie

Viz podrobné odůvodnění vymezení plochy 65a-Z, důvody vymezení plochy jsou zcela identické. ↑

Legenda zdrojů:

PÚR ČR – Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1

Aktualizace č. 2 ZÚR SČK – Aktualizace č. 2 ZÚR Středočeského kraje, vydaná 26. 4. 2018

k § C12**Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn výroby a skladování**

Na území obce Dobrovíz se nachází rozsáhlá výrobně-skladová zóna, jejíž význam přesahuje měřítko samotné obce. Počet zaměstnanců v této zóně je řádově větší, než je počet obyvatel samotné obce. Zóna je napojena na dopravní infrastrukturu republikového významu (dálnice D6), její umístění na správním území obce Dobrovíz je tak spíše dílem shody okolností, než že by naplňování této zóny představovalo vědomý záměr samotné obce.

V tuto chvíli představuje výrobně-skladová zóna dominantní územní prvek na jihozápad od jádrového obytného sídla obce. Tímto směrem jde o zásadní bariéru pro pohyb v okolí obce, pro obyvatele obce jde o prvek v území sice rozsáhlý a výrazný, ale vůči samotnému sídlu a jeho obyvatelům v zásadě netečný.

Z analýzy výše uvedeného konfliktního vzájemného vztahu výrobně-skladové zóny a obytné části jádrového sídla Dobrovíz jednoznačně vyplynulo, že na území obce už není žádoucí nijak v rozvoji výrobně-skladové zóny pokračovat. Poměrně rozsáhlá rezerva pro možný budoucí rozvoj výrobně-skladové zóny byla ještě nalezena dále na jihozápad od stávající zóny. Tato rezerva je ovšem v tomto ÚP vymezena v režimu územní rezervy, aby bylo možné ze strany obce podmínit výstavbu na tomto území vlastními požadavky v rámci nevyhnutelného procesu změny ÚP. Případné rozšíření výrobně-skladové zóny směrem na severovýchod podél železniční tratě, tak jak bylo v režimu územních rezerv navrženo v původním ÚPSÚ Dobrovíz, nebylo vyhodnoceno jako vhodné, a to ani pro možný budoucí rozvoj, v režimu územní rezervy. Pokud by totiž k takovému rozvoji výroby charakteru stávající výrobně-skladové zóny došlo, konfliktní vztah mezi výrobou/skládáním a bydlením by se v Dobrovízi ještě prohloubil. Přitom již v současné době je vztah výrobně-skladové zóny a jádrového obytného sídla Dobrovíz velmi problematický, zejména z důvodu měřítkového kontrastu výrobních a skladovacích hal a bezprostředně navazující drobné zástavby rodinných domů nebo historicky vysoce hodnotných a památkově chráněných statků. Šlo by o další obemykání jádrového obytného sídla utilitární, v krajině poněkud brutálně působící halovou zástavbou, která by dokončila odříznutí obytného sídla na jednu světovou stranu po celé délce sídla. Takový stav byl hodnocen jako nepřiměřený, až prostorově klaustrofobický pro obec venkovského typu, jakou ve svém jádrovém sídle obec Dobrovíz ještě stále je.

Výrobně-skladová zóna Dobrovíz paradoxně nemá žádný význam pro zaměstnanost v obci Dobrovíz. Přestože výrobně-skladová zóna zaměstnává několik tisíc lidí, jen několik jednotek z nich je z Dobrovíze. V obci Dobrovíz je tak nutné primárně podporovat rozvoj ploch pro místní podnikání, odpovídající měřítku obce Dobrovíz. Pro ÚP Dobrovíz navrhuje výhradně možnost rozvoje drobné a řemeslné výroby a zemědělské výroby.

Rozvoj ploch drobné a řemeslné výroby a zemědělské výroby, typicky určených pro menší výrobní provozy malých firem nebo i drobných podnikatelů a živnostníků, je ve venkovských obcích žádoucí jako předpoklad podpory rozvoje podnikatelských aktivit místních obyvatel, resp. podnikatelských subjektů, kteří mohou vytvořit pracovní místa pro místní obyvatele.

Plochy výroby tak jsou v ÚP vymezeny ve formě pouze dílčích doplnění stávajících výrobních ploch a v jiném režimu, než je režim masivních, kapacitních provozů ve stávající výrobně-skladové zóně. Plochy drobné a řemeslné výroby (VD) tak byly doplněny na jih od jádrového sídla, v kontaktu s hlavní silnicí III/0073. Na žádost vlastníka zemědělské farmy u ulice Kladenská byla dále mírně rozšířena plocha této farmy 75-Z, aby umožnila realizaci rozvojových plánů farmy v návaznosti na její stávající areál.

Odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn výroby a skladování

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn výroby a skladování se zaměřuje výhradně na urbanistické důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch změn výroby a skladování ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn výroby a skladování.

ozn. plochy	kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití	zdroj vymezení
limity využití území v rámci plochy		
podrobné odůvodnění vymezení plochy		

70-P	VD – výroba drobná a řemeslná	ÚPSÚ
nadzemní vedení VN 22 kV, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP vedení VN 22 kV, podzemní vedení VN 22 kV, rádiové směrové spoje, území s archeologickými nálezy III. kategorie		

Plocha je ve shodném rozsahu vymezena jako stabilizovaná plocha průmyslové výroby, výrobních služeb a skladů v platném ÚPSÚ Dobrovíz.

Důvodem vymezení plochy je racionální využití proluky v zastavěném území mezi ulicí Nad Bezednou (konkrétně úsekem, který je vymezen ke stabilizaci jako plocha přestavby 32-P) a areálem firmy CargoSped, s.r.o. Předpokládá se, že se do dané plochy rozšíří stávající areál firmy CargoSped, s.r.o., který na plochu bezprostředně navazuje.

Plocha pro rozšíření je určitou prostorovou kompenzací za plochu 80-P, která je vymezena v severním cípu areálu CargoSped jako plocha zahrad a sadů, aby nedovolila nevhodnému přiblížení výrobních aktivit a zástavby v areálu k historickému jádru obce a posílila vizuálně oddělující účinek vymezeného zeleného pásu po jižním okraji VPR Dobrovíz.

ozn. plochy	kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití	zdroj vymezení
limity využití území v rámci plochy		
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
71-Z	VD – výroba drobná a řemeslná	ÚPSÚ
<p><i>OP dráhy celostátní, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP vedení VN 22 kV, plynovod STL, podzemní vedení VN 22 kV, radiové směrové spoje, území s archeologickými nálezy I. kategorie, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha je ve shodném rozsahu vymezena jako stabilizovaná plocha průmyslové výroby, výrobních služeb a skladů v platném ÚPSÚ Dobrovíz.</p> <p>Důvodem vymezení plochy je zacelení urbanistické proluky mezi existujícími výrobními areály na východním okraji výrobně-skladové zóny Dobrovíz. Jedná se o zbytkovou dosud nezastavěnou plochu obklopenou ze západu, ze severu i z východu výrobními areály. Logicky je zde vymezen stejný režim, jako u sousedních výrobních areálů, tedy drobná a řemeslná výroba bez zátěže svého okolí.</p> <p>Dopravní napojení plochy a napojení plochy na sítě technické infrastruktury je s výhodou možné ze stávající ulice Nad Bezednou, bez vyvolaných investic do veřejné infrastruktury.</p>		
72-Z	VD – výroba drobná a řemeslná	ÚPSÚ
<p><i>elektronické komunikační vedení, OP dráhy celostátní, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP silnice III. třídy, radiové směrové spoje, území s archeologickými nálezy I. kategorie, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha je ve shodném rozsahu vymezena jako stabilizovaná plocha průmyslové výroby, výrobních služeb a skladů v platném ÚPSÚ Dobrovíz.</p> <p>Důvodem vymezení plochy je racionální využití plochy mezi hlavní silnicí III/0073 (ul. U Trati) a vyježděnou polní cestou, která je v ÚP Dobrovíz navržena k rozšíření na technicky odpovídající ulici (plocha 34a-P a 34b-Z). Plocha navazuje na již realizovanou jednu výrobní nebo skladovací halu. Plocha je poměrně malá na zemědělské hospodaření, naopak vzhledem k poloze bezprostředně při silnici III/0073 a zároveň v bezprostřední vazbě na areály drobné a řemeslné výroby na protější straně ulice Kladenská, je plocha vhodná pro rozvoj drobné a řemeslných aktivit. Plocha je totiž s ohledem na polohu v ochranném hlukovém pásmu Letiště Praha-Ruzyně a zároveň při silnici nevhodná pro bydlení. Navržená plocha může sloužit jako izolace mezi nově do budoucna plánovanou obytnou zástavbou (prozatím v režimu územní rezervy) a hlavní silnicí i letištěm.</p> <p>Plocha byla opětovně vymezena po veřejném projednání návrhu ÚP Dobrovíz, a to poté, co bylo na základě podané námítky vyhodnoceno, že v jejím případě převažují soukromé zájmy majitele pozemku p.č. 58/31, který v ploše připravoval záměr na umístění hospodářských staveb souvisejících s jeho zemědělskou činností provozovanou na území obce. Tyto zájmy převažily zájmy na ochraně prostředí VPR Dobrovíz, které původně vedly k vyřazení plochy.</p>		
75-Z	VZ – výroba zemědělská	
<p><i>OP hlukové - zóna A (varovná), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP silnice III. třídy, radiové směrové spoje, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha je vymezená na základě podnětu majitele a provozovatele zemědělského areálu u ulice Kladenská. Pro konkrétní záměr rozšíření areálu o jeden halový objekt je vymezena plocha minimálního potřebného rozsahu. Je zachován odstup od plánované nové výstavby na území obce Hostouň, aby nedošlo ke spojení sídel a odříznutí fragmentu volné krajiny mezi oběma obcemi.</p> <p>Plocha je vymezená na základě individuálního podnětu fyzické osoby provozující zemědělský areál a obhospodařující velkou část zemědělských ploch na území obce. Záměrem je dostavba další haly pro skladování zemědělských produktů, pro které není v současnosti v areálu dostatek prostoru. V rámci vymezení plochy byly prostorové podmínky stávajícího areálu prověřeny a bylo zjištěno, že v areálu není pro novou halu dostatek místa. Jeho jižní část je využita pro zahradnictví, není tak možné do ní novou halu umístit. Vklínění nové haly mezi prostor zahradnictví a stávající</p>		

ozn. plochy kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití

zdroj vymezení

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

zemědělské budovy by ztížilo dopravní obsluhu haly i celého zbytku areálu – zemědělské stroje by se jen obtížně (pokud vůbec) k nové hale dostávaly. Zcela by scházely potřebné manipulační plochy.

Legenda zdrojů:

ÚPSÚ – Územní plán sídelního útvaru Dobrovíz, schválený 7. 11. 1996

k § C13

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn zeleně

Tento druh ploch je v ÚP Dobrovíz vymezen v místech v zastavěném území, kde je třeba zajistit primárně nezastavěný charakter území s převažujícím podílem nepevných ploch a s převahou vzrostlé vegetace, zároveň je ale ctěno soukromé vlastnictví takovýchto ploch, tedy možnost zamezit na ně přístupu veřejnosti. Tím se odlišují od ploch veřejné zeleně a nemůže se tak jednat o poddruh veřejných prostranství. Jejich zařazení do jiných ploch (bydlení, smíšené plochy, výroba apod.) stejně tak není možné, a to právě kvůli potřebě zabránit jejich zastavění.

Obecně spočívá význam těchto ploch v zachování prostoru pro rekreaci či pěstitelství, nicméně z pohledu možného využití pro zástavbu jsou tyto plochy nevhodné. Může tomu tak být z různých důvodů – střety s limity využití území, neexistence adekvátního dopravního napojení, urbanistické důvody usilující o zachování zeleného charakteru sídla, ochrana historických sadů a zahrad apod.

Odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn zeleně

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn zeleně se zaměřuje výhradně na urbanistické důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch zeleně ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn zeleně.

ozn. plochy kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití

zdroj vymezení

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

80-P

ZS – zahrady a sady

OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčeni), OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MŠSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP vodního zdroje / pásmo hygienické ochrany, území s archeologickými nálezy I. kategorie, vesnická památková rezervace

Drobná plocha zahrad a sadů dotvářející spolu s plochami 46-P, 47a-P, 47b-Z zelený pás vizuálně oddělující historické jádro obce, konkrétně historickou zástavbu VPR Dobrovíz, od bezprostředně navazující výrobně-skladové zóny přiléhající bezprostředně k zástavbě VPR z jihu.

Plocha naplňuje jeden ze zásadních koncepčních záměrů ÚP Dobrovíz spočívající právě v ochraně hodnot Vesnické památkové rezervace Dobrovíz před negativními vizuálními vlivy zástavby výrobně-skladové zóny necitlivě povolené v minulosti v jejím těsném sousedství.

Plocha je vymezená v severním výběžku výrobního areálu společnosti CargoSped, s.r.o. Výběžek výrobního areálu je celý zpevněný a je využíván jako odstavná plocha pro nákladní automobily. Zpevněná část výrobního areálu, bez vegetace, tak přiléhá až k hranici VPR Dobrovíz. Územní plán navrhuje předmětný výběžek výrobního areálu využít pro ozelenění, optimálně pro výsadbu stromů, které by po vzrůstu vizuálně oddělily zástavbu výrobních ploch jižně od VPR od historicky cenné zástavby VPR Dobrovíz.

V rámci zpracování ÚP Dobrovíz bylo vyhodnoceno, že tento výběžek výrobního areálu představuje riziko pro ochranu kulturních hodnot ve VPR Dobrovíz. V případě umístění stavby do tohoto výběžku výrobního areálu by byl ještě více zesílen negativní vizuální střet průmyslových objektů a zástavby VPR Dobrovíz. Naopak je tato plocha příležitostí k posílení účinku vymezeného zeleného pásu, pokud by byla využita v souladu s plošnou regulací ploch ZS na výsadbu vzrostlé zeleně. Jako kompenzace za toto prostorové omezení je navržena plocha výroby drobné a řemeslné 70-P.

k § C14

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn lesa

Na území obce Dobrovíz se nachází minimum lesních ploch, úhrnem jde o pouhých 0,5 % (2,95 ha) z celkové rozlohy správního území obce. Dominantní intenzivní zemědělské využívání území obce, navíc z velké části ve formě orné půdy, přirozeně příliš nepřispívá ekologické stabilitě krajiny. Jedním ze zásadních úkolů nového ÚP Dobrovíz bylo navrhnout soubor opatření ve volné krajině přispívajících po jejich realizaci ke zvýšení ekologické stability krajiny. Kromě návrhu ÚSES a obnovy historických cest ve volné krajině, včetně doprovodných alejí či stromořadí, bylo úkolem ÚP vyhledat vhodné dnes zemědělsky užívané plochy, které by mohly být přeměněny do ploch lesních či do ploch krajinné zeleně. Východiskem byla spojitá soustava prvků ÚSES, k nimž je vhodné navazovat interakční prvky posilující přírodní funkce ÚSES a napomáhající tomuto systému při posilování ekologické stability krajiny. V souladu s tímto základním principem byly vymezeny dvě nové plochy lesa na území obce.

Odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn lesa

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn lesa se zaměřuje výhradně na urbanistické důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch lesa ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn lesa.

ozn. plochy	kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití	zdroj vymezení
limity využití území v rámci plochy		
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
100-K	NL – les	ÚPSÚ
evropsky významná lokalita, Nadzemní vedení VN 22 kV, OP hlukové - zóna A (varovná), OP ornitologické – vnější, OP přírodní památky, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP vedení VN 22 kV, radiové směrové spoje, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie		
Plocha je ve shodném rozsahu vymezená v platném ÚPSÚ Dobrovíz částečně jako plocha „krajinná zóna s dominantní přírodní funkcí“ a částečně jako „krajinná zóna smíšená“, tedy k nezemědělskému využití, shodně jako navrhuje ÚP Dobrovíz.		
Nově vymezená plocha lesa rozšiřuje přírodní koridor vedoucí nivou Dobrovízského potoka. Plocha lesa vytváří bariéru mezi korytem potoka a nyní přímo přiléhající zemědělsky intenzivně obhospodařovanou (oranou) půdou. Orba dnes nevhodně probíhá v podstatě až k samotné hraně koryta Dobrovízského potoka. Důvodem navrhovaného zalesnění je tak zejména eliminace splachů orné půdy do potoka a s tím související ochrana vody v potoce před potenciálním znečištěním chemickými látkami užívanými v zemědělství. Cílem je přitom primárně ochrana čistoty vody z důvodu výskytu raka kamenáče, jakožto chráněného živočicha, kvůli kterému je koryto Dobrovízského potoka vymezeno jako Evropsky významná lokalita. Erozní ohrožení této svažité části polena levém břehu Dobrovízského potoka je vyznačeno i v mapové aplikaci SOWAC-GIS (dlouhodobá průměrná ztráta půdy (G)) provozované Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy, v.v.i.		
Synergickým efektem zalesnění by bylo zvýšení retenční schopnosti krajiny obce, v níž je podíl lesů v současné době zcela zanedbatelný.		
Dalším synergickým efektem zalesnění by bylo rozšíření možností každodenní rekreace obyvatel obce. V současné době v Dobrovízi v docházkové vzdálenosti z ploch bydlení žádný plošně významnější les dostupný nemají. Plocha navrhovaného zalesnění je vhodnou alternativou k navrhovanému rozšíření obecního parku nad pravým břehem Dobrovízského potoka (plocha 45-Z). Navrhovaný obecní park na pravém břehu potoka a navrhované zalesnění na levém břehu potoka vytvářejí hlavní prostor pro každodenní rekreační trávení času v bezprostřední vazbě na zastavěné území.		
101-K	NL – les	ÚPSÚ
elektronické komunikační vedení, OP dráhy celostátní, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP ornitologické – vnitřní, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP silnice III. třídy, vzdálenost 50 m od okraje lesa, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie		

ozn. plochy kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití

zdroj vymezení

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

Plocha je ve shodném rozsahu jako plocha lesa vymezená i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.

Důvodem pro vymezení úzkého pruhu lesa je zajištění funkčnosti ÚSES, konkrétně zajištění potřebné šíře lokálního biokoridoru LBK20b. Vzhledem k tomu, že tento biokoridor je ve své větší části veden po úzkém pásu existujícího lesa (lesní větrolam), bylo i pro pokračování LBK20b dále od stávajícího lesa na sever zvoleno zalesnění.

Legenda zdrojů:

ÚPSÚ – Územní plán sídelního útvaru Dobrovíz, schválený 7. 11. 1996

k § C15

Souhrnné odůvodnění vymezení ploch změn přírodních

Plochy přírodní zahrnují obvykle pozemky nelesní zeleně s rozvinutou přirozenou sukcesí vegetace rostoucí ve volné krajině i v zastavěném území mimo les, zpravidla s rozvinutým stromovým i keřovým patrem. Jedná se o pozemky, které nejsou zemědělsky intenzivně obhospodařované a mají vysokou ekologickou stabilitu a velkou retenční schopnost. Pozemky zahrnují nejčastěji pozemky nebo části pozemků remízů, mezí, alejí, břehových porostů vodotečí či vodních ploch a další pozemky a plochy nelesní zeleně přírodního charakteru.

Plochy přírodní jsou obvykle vymezovány pro zachování a další rozvoj přírodních procesů jak ve volné krajině, tak v zastavěném území. Většina ploch změn v krajině vymezených v ÚP Dobrovíz je primárně vymezena pro zajištění funkčnosti skladebných částí ÚSES v místech, kde stávající využití neodpovídá charakteru a využití ploch v ÚSES. I ostatní přírodní plochy byly vymezovány v návaznosti na ÚSES jakožto jeho interakční prvky posilující přírodní funkce ÚSES a napomáhající tomuto systému při posilování ekologické stability krajiny. Potřeba takového posílení vyplývá ze stávajícího stavu krajiny na území obce – celkem 87 % území je zemědělskou půdou, z ní je 95 % půda orná. Koeficient ekologické stability je velice nízký: 0,05 – území s maximálním narušením přírodních struktur, kde základní ekologické funkce musejí být trvale nahrazovány technickými zásahy (hodnota KES v rozmezí 0,0 – 0,1). Extrémně nízká hodnota KES (nejnižší z celkem pěti kategorií ekologické stability) svědčí o velmi špatném stavu krajiny a je podmíněna velmi vysokým stupněm zornění území obce a velmi nízkým podílem lesů a dalších přírodních nebo přírodě blízkých ploch.

Plochy přírodní jsou v ÚP Dobrovíz tedy, kromě zajištění funkčnosti ÚSES, vymezeny vždy zároveň z důvodu nezbytnosti zvyšování ekologické stability a biologické diverzity území obce Dobrovíz, kde je volná krajina téměř výhradně využívána pro intenzivní zemědělské hospodaření, a přírodní prvky v krajině, zajišťující základní nezbytnou ekologickou stabilitu území, téměř úplně absentují.

Odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn přírodních

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn přírodních se zaměřuje výhradně na urbanistické důvody a aspekty vymezení jednotlivých ploch. Jedná se tedy o důvody nad rámec důvodů uvedených výše v Souhrnném zdůvodnění vymezení ploch přírodních ↑, které jsou platné pro všechny plochy změn přírodních.

ozn. plochy kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití

zdroj vymezení

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

110-K

NK – krajinná zeleň

ÚPSÚ

OP dálnice, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie

Plocha krajinné zeleně je ve shodném rozsahu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.

Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – regionálního biokoridoru RK1142 Břevská rákosina – Hostouň.

ozn. plochy	kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití	zdroj vymezení
limity využití území v rámci plochy		
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
111-K	NK – krajinná zeleň	ÚPSÚ
<p><i>OP dálnice, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha krajinné zeleně je ve shodném rozsahu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.</p> <p>Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – regionálního biokoridoru RK1142 Břevská rákosina – Hostouň.</p>		
112-K	NK – krajinná zeleň	ÚPSÚ
<p><i>elektronické komunikační vedení, OP dálnice, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, plynovod STL, radiové směrové spoje, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha krajinné zeleně je ve shodném rozsahu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.</p> <p>Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – regionálního biokoridoru RK1142 Břevská rákosina – Hostouň.</p>		
113a-K	NK – krajinná zeleň	ÚPSÚ
<p><i>OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha krajinné zeleně je ve shodném rozsahu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.</p> <p>Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – regionálního biocentra RC1844 Hostouň.</p>		
113b-K	NK – krajinná zeleň	ÚPSÚ
<p><i>OP dráhy celostátní, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, radiové směrové spoje, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha krajinné zeleně je převzata z platného ÚPSÚ Dobrovíz a na základě projednání ÚP Dobrovíz je její rozsah redukován na pruh přírodní zeleně podél Dobrovízského potoka s dostatečnou šířkou, která ještě naplňuje účel vymezení této plochy. Zároveň byl zachován výběžek plochy směrem na jih, zajišťující kontinuitu zeleného pásu navazujícího dle dokumentu „Zelené pásy. Vytvoření podmínek pro vznik ploch veřejně přístupné zeleně“ (zpracovatel: U-24 s.r.o., Atelier pro urbanismus a územní plánování, 2009) na lesní větrolam mezi dálnicí D6 a železniční tratí.</p> <p>Plocha krajinné zeleně je vymezená na erozně silně ohroženém svahu nad pravým břehem Dobrovízského potoka z důvodu prevence před erozí zemědělské půdy a jejího nežádoucího splachu do toku Dobrovízského potoka. Erozní ohrožení tohoto svahu je vyznačeno i v mapové aplikaci SOWAC-GIS (dlouhodobá průměrná ztráta půdy (G)) provozované Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy, v.v.i. Jelikož jde zároveň o výběžek zemědělské půdy mezi potokem a železnicí, bylo vyhodnoceno, že je zde žádoucí přeměna zemědělské půdy na přírodní plochu.</p> <p>Návrh protierozního opatření v rozsahu plochy 113b-K navazuje na shodné navržené protierozní opatření ve schváleném <i>Plánu společných zařízení KPÚ pro k.ú. Hostouň (Rolls engineering s.r.o., 2007)</i> na sousedních pozemcích na území obce Hostouň. Důvodem pro vymezení plochy je tak především umožnit realizaci protierozních opatření zabraňujících smyvu půdy do Dobrovízského potoka, který by přímo ohrožoval předmět ochrany Evropsky významné lokality vymezené podél tohoto potoka, a to raka kamenáče.</p>		

ozn. plochy	kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití	zdroj vymezení
limity využití území v rámci plochy		
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
114a-K	NK – krajinná zeleň	
<p><i>OP dálnice, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – lokálního biokoridoru LBK20c.</p>		
114b-K	NK – krajinná zeleň	
<p><i>elektronické komunikační vedení, OP dálnice, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, radiové směrové spoje, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – lokálního biokoridoru LBK20c.</p>		
115-K	NK – krajinná zeleň	
<p><i>OP dálnice, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP ornitologické – vnitřní, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – lokálního biokoridoru LBK20c.</p>		
116-K	NK – krajinná zeleň	
<p><i>elektronické komunikační vedení, OP dálnice, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP ornitologické – vnitřní, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP silnice III. třídy, radiové směrové spoje, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – lokálního biokoridoru LBK20c.</p>		
117-K	NK – krajinná zeleň	
<p><i>elektronické komunikační vedení, OP dálnice, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP ornitologické – vnitřní, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP silnice III. třídy, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – lokálního biokoridoru LBK20c.</p>		
118-K	neobsazeno	
119-K	NK – krajinná zeleň	
<p><i>elektronické komunikační vedení, OP dráhy celostátní, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP ornitologické – vnější, OP radionavigačních</i></p>		

ozn. plochy	kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití	zdroj vymezení
limity využití území v rámci plochy		
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP silnice III. třídy, OP vedení VN 22 kV, Podzemní vedení VN 22 kV, území s archeologickými nálezy III. kategorie		
Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – lokálního biokoridoru LBK20b.		
120-K	NK – krajinná zeleň	ÚPSÚ
evropsky významná lokalita, OP hlukové - zóna A (varovná), OP přírodní památky, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, přírodní památka, radiové směrové spoje, území s archeologickými nálezy III. kategorie		
Plocha krajinné zeleně je ve shodném rozsahu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.		
Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – regionálního biokoridoru RK1141 Hostouň.		
121-K	NK – krajinná zeleň	ÚPSÚ
OP hlukové - zóna A (varovná), OP přírodní památky, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP vedení VN 22 kV, přírodní památka, radiové směrové spoje, území s archeologickými nálezy III. kategorie		
Plocha krajinné zeleně je ve shodném rozsahu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.		
Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – regionálního biokoridoru RK1141 Hostouň.		
122a-K	NK – krajinná zeleň	ÚPSÚ
evropsky významná lokalita, investice do půdy (meliorace) – plošné, OP hlukové - zóna A (varovná), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP vedení VN 22 kV, přírodní památka, radiové směrové spoje, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie		
Plocha krajinné zeleně je ve shodném rozsahu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.		
Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – lokálního biocentra LBC38 vloženého v trase RK1141 Niva Dobrovízského potoka.		
122b-K	NK – krajinná zeleň	ÚPSÚ
investice do půdy (meliorace) – liniové – hlavní odvodní zařízení, investice do půdy (meliorace) – plošné, nadzemní vedení VN 22 kV, OP hlukové - zóna A (varovná), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP vedení VN 22 kV, přírodní památka, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie		
Plocha krajinné zeleně je ve shodném rozsahu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.		
Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – regionálního biokoridoru RK1141 Hostouň.		
123-K	NK – krajinná zeleň	ÚPSÚ
distribuční stanice 22/0,4 kV, evropsky významná lokalita, nadzemní vedení VN 22 kV, OP distribuční trafostanice, OP hlukové - zóna A (varovná), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP vedení VN 22 kV, přírodní památka, radiové směrové spoje, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie		
Plocha krajinné zeleně je ve shodném rozsahu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.		
Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – regionálního biokoridoru RK1141 Hostouň.		

ozn. plochy	kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití	zdroj vymezení
limity využití území v rámci plochy		
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
124-K	NK – krajinná zeleň	ÚPSÚ
<p><i>OP hlukové - zóna A (varovná), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP silnice III. třídy, přírodní památka, radiové směrové spoje, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha krajinné zeleně je ve shodném rozsahu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.</p> <p>Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – regionálního biokoridoru RK1141 Hostouň.</p>		
125-K	NK – krajinná zeleň	ÚPSÚ
<p><i>OP hlukové - zóna A (varovná), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, přírodní památka, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha krajinné zeleně je ve shodném rozsahu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.</p> <p>Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – regionálního biokoridoru RK1141 Hostouň.</p>		
126-K	NK – krajinná zeleň	ÚPSÚ
<p><i>investice do půdy (meliorace) – liniové – hlavní odvodní zařízení, investice do půdy (meliorace) – plošné, OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, záplavové území Q100, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha krajinné zeleně je ve shodném rozsahu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.</p> <p>Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – regionálního biokoridoru RK6009 Dolanský Háj – Kalinčův mlýn.</p>		
127-K	NK – krajinná zeleň	ÚPSÚ
<p><i>aktivní zóna záplavového území, OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, území Q100, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha krajinné zeleně je ve shodném rozsahu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.</p> <p>Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – regionálního biokoridoru RK6009 Dolanský Háj – Kalinčův mlýn.</p>		
128a-K	NK – krajinná zeleň	ÚPSÚ
<p><i>elektronické komunikační vedení, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP hřbitova, OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP ornitologické – vnitřní, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP silnice III. třídy, OP vedení VN 22 kV, podzemní vedení VN 22 kV, radiové směrové spoje, vodovodní řad zásobovací, vzdálenost 50 m od okraje lesa, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie</i></p> <p>Plocha krajinné zeleně je ve shodném rozsahu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.</p> <p>Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – lokálního biocentra LBC37 Na padesátku.</p>		
128b-K	NK – krajinná zeleň	ÚPSÚ
<p><i>elektronické komunikační vedení, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP ornitologické – vnitřní, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP silnice III. třídy, OP vedení VN 22 kV, podzemní vedení VN</i></p>		

ozn. plochy	kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití	zdroj vymezení
limity využití území v rámci plochy		
podrobné odůvodnění vymezení plochy		
22 kV, vodovodní řad zásobovací, vzdálenost 50 m od okraje lesa, ZPF I. a II. třídy ochrany, OP se zákazem staveb - OP provozních ploch, území s archeologickými nálezy III. kategorie		
<p>Plocha krajinné zeleně je ve shodném rozsahu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.</p> <p>Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – lokálního biokoridoru LBK20a.</p>		
129-K	NK – krajinná zeleň	ÚPSÚ
<p>elektronické komunikační vedení, OP dráhy celostátní, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové - zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, OP silnice III. třídy, OP vedení VN 22 kV, Podzemní vedení VN 22 kV, radiové směrové spoje, vodovodní řad zásobovací, vzdálenost 50 m od okraje lesa, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie</p> <p>Plocha krajinné zeleně je ve shodném rozsahu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.</p> <p>Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – lokálního biokoridoru LBK19.</p>		
130-K	NK – krajinná zeleň	ÚPSÚ
<p>OP dráhy celostátní, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové - zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP ornitologické – vnitřní, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, osa dráhy ke vzletům a přistávání letadel, radiové směrové spoje, vzdálenost 50 m od okraje lesa, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie</p> <p>Plocha krajinné zeleně je ve shodném rozsahu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.</p> <p>Plocha je vymezena pro zajištění odpovídajících parametrů a odpovídajícího využití skladebné části ÚSES – lokálního biokoridoru LBK19.</p>		
131-K	NK – krajinná zeleň	
<p>elektronické komunikační vedení, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové - zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP ornitologické – vnitřní, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, veřejné mezinárodní letiště - letištní pozemek, OP se zákazem staveb - OP zájmového území, území s archeologickými nálezy III. kategorie</p> <p>Důvodem doplnění pruhu krajinné zeleně podél nově navrhované cesty 41-Z vedoucí po tělese bývalé železniční trati je zachování kontinuity tohoto pásu zeleně, který jinak kopíruje celé těleso bývalé železniční trati, které je nově navrženo jako pěší a cyklistická cesta pro zlepšení propustnosti krajiny obce a pro zlepšení podmínek každodenní rekreace na území obce.</p>		
<p>Legenda zdrojů:</p> <p>ÚPSÚ – Územní plán sídelního útvaru Dobrovíz, schválený 7. 11. 1996</p>		

k § C16

Odůvodnění vymezení koridoru dopravy železniční

Koridory změn pro umístění vedení dopravní infrastruktury jsou vymezovány pro umístění liniových staveb dopravní infrastruktury v situaci, kdy na úrovni řešení územního plánu není známo nebo není dostatečně územně prověřeno přesné vedení liniové stavby dopravní infrastruktury, nebo kdy nejsou známy jeho přesné plošné nároky a kdy lze oprávněně očekávat, že v navazujících řízeních může dojít k úpravám trasy a plošných nároků na vedení liniové stavby dopravní infrastruktury. Institut koridoru je takto zakotven v § 2 odst. 1 písm. i) Stavebního zákona, aby ponechával vůli pro zpřesnění předmětného záměru liniové stavby dopravní infrastruktury, pro níž je v ÚP vymezen.

Koridory jsou vymezeny jako překryvné vrstvy, které umožňují využívání území v režimu ploch viditelných pod koridorem, ale pouze za podmínky, že do budoucna nezamezí, či neztíží realizaci plánovaného záměru. Po realizaci plánovaného záměru nevyužitý zbytek plochy koridoru automaticky spadá do režimu ploch viditelných pod koridorem, již bez omezení.

ozn. plochy kód využití - typ plochy s rozdílným způsobem využití

zdroj vymezení

limity využití území v rámci plochy

podrobné odůvodnění vymezení plochy

01-X DZ.k – koridor dopravy železniční

PÚR ČR, ZÚR SČK

OP dálnice, OP hlukové - zóna A (varovná), OP hlukové – zóna B (se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení), OP k ochraně před nebezpečnými a klamavými světly, OP ornitologické – vnější, OP radiokomunikačních zařízení – VHF vysílač / přijímač, OP radionavigačních zařízení – přehledový radar MSSSR PSR, OP s omezením staveb vzdušných vedení VN a VVN, OP s výškovým omezením staveb, OP se zákazem laserových zařízení – sektor A+B, ZPF I. a II. třídy ochrany, území s archeologickými nálezy III. kategorie

Koridor 01-X je vymezen jako návrhový „koridor pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 120 – úsek Jeneč – letiště Praha Ruzyně“ (koridor veřejně prospěšné stavby D208), v platných ZÚR Středočeského kraje (2011). ÚP Dobrovíz tak na území obce Dobrovíz toliko zpřesňuje koridor vymezený v nadřazené územně plánovací dokumentaci Středočeského kraje, která je pro ÚP Dobrovíz závazná a s níž musí být ÚP Dobrovíz v souladu.

Povinnost „řešit napojení Letiště Praha-Ruzyně na další druhy dopravy (přednostně železniční dopravou)“ vyplývá rovněž z článku (131) Politiky územního rozvoje ČR. ÚP Dobrovíz tak vytváří podmínky pro možnou realizaci záměru celorepublikového významu vyplývajícího z platné PÚR ČR.

Vzhledem ke skutečnosti, že trasa železniční tratě na Letiště Praha/Ruzyně není dodnes definitivně územně určena, a vzhledem k tomu, že přes území obce Dobrovíz prochází koridor pro železniční trať přes pole, je v ÚP Dobrovíz vymezen předmětný koridor ve shodné rozsahu jako v ZÚR Středočeského kraje. Předpokládá se však reálné využití max. 5-10 % celkové plochy koridoru.

Z prověřovaných variant technického řešení železničního spojení z Prahy na Letiště Praha/Ruzyně (zejména z dokumentace *Železniční spojení Prahy, letiště Ruzyně a Kladna. aktualizace studie proveditelnosti 2015. 3. fáze – zpracování připomínek (Metroprojekt, 04/2015)*) vyplývá, že předmětný úsek navrhované železniční tratě (od dálnice D6 až do areálu terminálů Letiště Praha/Ruzyně) povede v tunelu pod povrchem terénu. Trať na letiště by měla být zahloblena již za odpojení z trati Praha-Kladno a dálnici D6 by již měla podcházet v tunelu pod zemí. I v případě, že by byl tunel trati hloubený, po jeho dokončení se předpokládá obnovení terénu nad tunelem, včetně rekultivace sejmuté ornice. Na území obce Dobrovíz by tak ve skutečnosti nově navrhovaná železniční trať neměla vyvolat žádný zábor ZPF.

Důvodem vymezení koridoru je ochrana území pro možnou realizaci napojení Veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně na systém kolejové dopravy, v případě předmětného koridoru pak na železnici. Letiště Praha/Ruzyně je v současné době obsluhováno výhradně automobilovou dopravou, převažující objem dopravy cestujících a návštěvníků letiště se tak odehrává veřejnou autobusovou dopravou, zejména linkami pražské městské hromadné dopravy č. 119 ze zastávky metra A Veleslavín a č. 100 ze zastávky metra B Zličín. Letiště Praha/Ruzyně je tak veřejnou dopravou obsluženo výhradně autobusy, a to na nejbližší dostupné stanice metra. Vzhledem k trvalému růstu odbavených cestujících je již dnes autobusové napojení letiště kapacitně i kvalitativně zcela nevyhovující. Celosvětovým trendem, ale i trendem velikostně (objemem odbavených cestujících) srovnatelných letišť v Evropě je napojení letišť některým ze systémů kolejové dopravy, nejčastěji vlakem či příměstskou železnici (např. německý S-Bahn) nebo metrem. Důvodem bývá zejména přímé napojení letiště na hlavní vlaková nádraží nejbližších měst, neboť velká část leteckých cestujících směřuje mimo město, resp. aglomeraci. Praha desítky let prověřuje různé varianty a možnosti napojení letiště kolejovou dopravou. Prověřována byla varianta metra na letiště, která se v současné době jeví jako ekonomicky nevýhodná, zejména z důvodu dlouhých cestovních časů metra A, které je dnes nově realizováno do Motola (místo přímou trasou ze stanice Dejvická na letiště, jak bylo původně zamýšleno). Prověřovány byly a stále jsou i varianty prodloužení tramvajové trati z Divoké Šárky přes sídliště Dědina na letiště. Opět vzhledem k dlouhým cestovním časům se tramvajové napojení letiště jeví jako zcela nevhodné, protože by nedokázalo konkurovat současnému autobusovému spojení. Jako nejefektivnější a nejreálnější ze všech prověřovaných variant se jeví napojení letiště na železnici. Na pozadí dlouhodobých vizí vedení vysokorychlostní trati z Berlína do Prahy přes letiště tunelem se jako nejreálnější a ekonomicky i časově dostupnou variantou jeví kompletní modernizace, zejména pak zdvojkolejnění a zrychlení, stávající celostátní železniční trati č. 120 Praha – Kladno, s odbočkou na letiště ze stanice Hostivice, resp. ze zastávky Jeneč. Synergickým efektem tohoto řešení by bylo zlepšení dopravní obslužnosti Kladna, jehož obyvatelé pro dojíždku do Prahy dávají s ohledem na nevyhovující stav železniční trati Praha – Kladno stále přednost osobnímu automobilu nebo autobusu.

Legenda zdrojů:

PÚR ČR – Politika územního rozvoje ČR, ve znění Aktualizace č. 1

ZÚR SČK – ZÚR Středočeského kraje, vydané 19. 12. 2011

G.4.3. Systém sídelní zeleně**k §§ C17, C18**

Důvodem ustanovení je jasné vymezit typy ploch s rozdílným způsobem využití, které v ÚP Dobrovíz tvoří **systém sídelní zeleně**. Přitom se jedná jak o plochy explicitně vymezené pro zeleň s vyloučením nebo zásadním omezením zástavby, tak o plochy zeleně integrované v rámci ploch s jiným rozdílným způsobem využití určených pro zástavbu (typicky zahrady rodinných domů v plochách bydlení). Systém sídelní zeleně je přitom chápán jako soubor ploch zeleně v sídlech (v zastavěném území a v zastavitelných plochách, které při naplnění rozšíří zastavěné území) a v bezprostřední prostorové i provozní vazbě na sídla, které zajišťují nezbytný podíl zpravidla veřejně přístupné zeleně uvnitř urbanizovaného území sídel a ve vazbě na ně. Systém sídelní zeleně má význam pro zachování přírodního elementu v sídlech, mezi zástavbou, dále pro mikroklima sídel (plochy zeleně ochlazují a zvlhčují vzduch, zachytávají prachové částice, stíní před sluncem) i pro retenci vody v sídlech. V neposlední řadě má systém sídelní zeleně estetický význam (vizuální atraktivita) a kompoziční význam.

ÚP Dobrovíz navrhuje ucelený systém sídelní zeleně skládající se z ploch zeleně různé významnosti, různého charakteru vegetace a různého režimu veřejné přístupnosti. Největší význam a garantovanou veřejnou přístupnost mají plochy zařazené do režimu veřejné zeleně (ZV). K ní se řadí doprovodná, často liniová zeleň na plochách veřejných prostranstvích (PV). Tato liniová zeleň je v ÚP Dobrovíz navíc doplněna návrhem stromořadí a alejí podél cest propojujících sídlo s volnou krajinou. V bezprostřední vazbě na zastavěné území tento systém doplňují plochy krajinné zeleně, které by principiálně také měly být veřejně přístupné (NK). Výše uvedené plochy veřejně přístupné zeleně doplňují zelené plochy na soukromých pozemcích, které plní rekreační funkci primárně pro majitele pozemků, sekundárně dotváří celkové prostředí sídla a jeho mikroklima. V plochách bydlení (BV, BP) a plochách smíšených obytných (SH, SV) je určitý podíl nezastavěných zahrad požadován v prostorové regulaci. Plochy zahrad a sadů (ZS) jsou prostorovou regulací ochráněny před intenzivní zástavbou a je nastaven jejich režim jako přírodního rekreačního zázemí primárně pro jejich vlastníky, případně další uživatele těchto pozemků (návštěvníky, zaměstnance výrobně-skladové zóny apod.).

k § C19

Důvodem ustanovení je umožnění umísťování ploch sídelní zeleně i tam, kde plochy pro sídelní zeleň ÚP explicitně nevymezuje, zejména s ohledem na měřítko a podrobnost řešení ÚP. Důvodem ustanovení je tak otevření možnosti rozšíření ploch sídelní zeleně v navazujících řízeních, kdy je využití ploch řešeno ve větší podrobnosti.

Zásada je promítnuta do podmínek pro využití všech ploch s rozdílným způsobem využití vymezených pro zástavbu.

k §§ C20, C21

V těchto ustanoveních je nastaven základní režim ploch ZV – veřejné zeleně a stanoveny její zásadní úpravy spočívající ve vymezení nových ploch ZV – veřejné zeleně. Hlavní účel ploch veřejné zeleně popsany v § C20 je přitom východiskem pro vymezení stabilizovaných ploch, ploch přestavby či zastavitelných ploch veřejné zeleně. V § C21 je přitom zakotvena příslušnost nově navržených ploch veřejné zeleně k systému sídelní zeleně.

Podrobně jsou jednotlivé nově vymezované plochy veřejné zeleně odůvodněny v kap. C.4.2. tohoto odůvodnění ↑.

k §§ C22, C23

V těchto ustanoveních je nastaven základní režim ploch ZS – zahrad a sadů a stanovena jejich jediná zásadnější úprava spočívající ve vymezení nové plochy ZS – zahrad a sadů. Hlavní účel ploch zahrad a sadů popsany v § C22 je přitom východiskem pro vymezení stabilizovaných ploch, ploch přestavby či zastavitelných ploch zahrad a sadů. V § C23 je přitom zakotvena příslušnost nově navržené plochy zahrad a sadů k systému sídelní zeleně.

Podrobně je předmětná jediná nově vymezená plocha ZS 80-P odůvodněna v kap. C.4.2. tohoto odůvodnění ↑.

k §§ C24, C25

V těchto ustanoveních je nastaven základní režim vybraných ploch NK – krajinné zeleně a stanoveny její zásadní úpravy spočívající ve vymezení nových ploch NK – krajinné zeleně. Do systému sídelní zeleně nejsou zařazeny veškeré plochy

NK nově vymezené v ÚP Dobrovíz, pouze ty, které mají užší vztah k obytnému sídlu a slouží tak jako krajinné zázemí pro jeho obyvatele.

Hlavní účel ploch veřejné zeleně popsany v § C24 je přitom východiskem pro vymezení stabilizovaných ploch, ploch přestavby či zastavitelných ploch krajinné zeleně. V § C25 je přitom zakotvena příslušnost nově navržených vybraných ploch krajinné zeleně k systému sídelní zeleně. Primárním důvodem pro jejich vymezení je jejich přírodní funkce, neboť jsou vymezeny jako součásti ÚSES. Jejich podrobné odůvodnění, co se týče jejich přírodní funkce, tak je uvedeno v kap. G.7.3 tohoto odůvodnění níže↓. Odůvodnění jejich zařazení do systému sídelní zeleně je dáno jejich polohou. Plochy 120-K a 121-K se nacházejí v nivě Dobrovízského potoka v úseku přímo navazujícím na jádrové obytné sídlo Dobrovíz a posilují tak funkce tohoto přírodního prvku jakožto elementu, který zlepšuje mikroklima sídla (ochlazuje a zvlhčuje vzduch, zachytávají prachové částice, stíní před sluncem), zvyšuje jeho vizuální atraktivitu a má důležitý kompoziční význam.

k §§ C26, C27

V těchto ustanoveních je nastaven základní režim ploch NL – les a stanoveny jejich zásadní úpravy spočívající ve vymezení nových ploch NL – les. Hlavní účel ploch lesa popsany v § C26 je přitom východiskem pro vymezení stabilizovaných ploch lesa i jeho ploch změn v krajině. V § C27 je přitom zakotvena příslušnost nově navržených ploch lesa k systému sídelní zeleně.

Podrobně jsou jednotlivé nově vymezované plochy lesa odůvodněny v kap. C.4.2. tohoto odůvodnění↑.

k § C28

Toto ustanovení deklaruje příslušnost vymezeného koncepčního prvku stromořadí podél cest / silnice k systému sídelní zeleně. Důvody pro zařazení tohoto prvku do systému sídelní zeleně je přínos stromořadí podél cest ke zvýšení uživatelské kvality cest ve volné krajině a zajištění stínu pro pěší a cyklisty, ochlazování a zvlhčování vzduchu, přičemž stromořadí mají také významnou estetickou a kompoziční funkci.

k § C29

Toto ustanovení deklaruje příslušnost požadovaných podílů nezastavěných částí pozemků k systému sídelní zeleně. Je respektován v zásadě soukromý charakter těchto zelených ploch, které slouží primárně vlastníkům rodinných domů užívající je jako zahrady pro rekreaci, případně pěstitelskou činnost. Důvody pro zařazení těchto prvků do systému sídelní zeleně nejsou nicméně navázány na jejich veřejnou přístupnost. Nezastavěné zahrady u obytné zástavby zajišťují v sídle zlepšení mikroklimatu (ochlazuje a zvlhčuje vzduch, zachytávají prachové částice, stíní před sluncem), zvyšují jeho vizuální atraktivitu a mají důležitý kompoziční význam. Prostorovou regulací je zajištěno, že se podíl nezastavěných zahrad směrem k okraji sídla zvyšuje a tím je zajištěn jedna ze základních charakteristik venkovské zástavby, a to její utopení v zeleni uplatňující se v obrazu sídla v krajině.

G.5. Koncepce veřejné infrastruktury

G.5.1. Dopravní infrastruktura

k § D01

Systém komunikací pro provoz silničních motorových vozidel (zjednodušeně též systém komunikací pro silniční dopravu) zajišťuje jednak dopravní dostupnost území obce a jeho dopravní napojení na širší území pro automobilovou dopravu a dále zajišťuje veškerou dopravní obsluhu území obce pro motorovou/automobilovou dopravu. Důvodem ustanovení je zajistit, aby ÚP i do budoucna garantoval provozní funkčnost komunikačního systému na území obce Dobrovíz, podmíněnou jednak prostorovou spojitostí systému, tedy logickou vzájemnou návazností a provázaností a dále hierarchizací a významovou diferenciací jednotlivých dílčích komunikací v systému.

Jednotlivé významové úrovně komunikačního systému zajišťují v řešeném území jiné dopravní vazby. Zatímco dálnice zajišťují přednostně převedení tranzitní automobilové dopravy přes území obce, a to v nadregionálním, celorepublikovém i mezinárodním měřítku, silnice II. a III. tříd zajišťují dopravní vazby obce na své okolí, tedy dopravní napojení na dálnice a také dopravní propojení obce s okolními obcemi. Hlavním účelem silnic přitom v rámci systému není dopravní napojení a dopravní obsluha jednotlivých pozemků a staveb na nich, i když se tomu zejména v případě silnic nižších tříd přirozeně nelze vyhnout, zvláště pak ve venkovské struktuře zástavby.

Dopravní napojení jednotlivých pozemků a staveb na nich zajišťují v systému naopak primárně místní komunikace. I ty se podle svého významu v systému ještě dále dělí podle dopravního významu a urbanisticko-dopravní funkce. Místní komunikace sběrné mají poměrně vysoký dopravní význam, místní komunikace obslužné a se smíšeným provozem (obytné zóny a pěší zóny) jsou v komunikačním systému významově těmi nejtenčími kapilárami, které zajišťují přednostně dopravní napojení jednotlivých pozemků a staveb a podíl průjezdné (tranzitní) dopravy na nich je zanedbatelný nebo zcela vyloučen. Dopravní dostupnost a obsluhu pozemků ve volné krajině pro účelovou/hospodářskou motorovou dopravu zajišťují také účelové komunikace, kterými jsou zejména polní cesty a lesní cesty. Využití těchto cest i pro motorovou dopravu je primárně odvozeno od vůle vlastníka těchto komunikací, nicméně v případě, že účelová komunikace naplňuje všechny 4 znaky veřejné přístupnosti (patrnost v terénu, užívání cesty ze strany veřejnosti, souhlas vlastníka – byť konkludentní a nutná komunikační potřeba), provoz motorové dopravy je na takové komunikaci přípustný ze zákona (viz Varvařovský a kol.: Veřejné cesty – místní a účelové komunikace. Brno: Kancelář veřejného ochránce práv. 2011).

Správná hierarchizace komunikačního systému obce je předpokladem nejen správného dopravního fungování systému, kdy na dopravně nejvýznamnější dopravní komunikace navazují vždy méně a méně dopravně významné komunikace, ale má zásadní vliv na utváření veřejných prostranství obce a na kvalitu života a zejména pohodu bydlení v obci. Hierarchizace komunikačního systému obce například zásadně determinuje distribuci jednotlivých funkcí v území, dopravně náročné funkce, jako např. výroba či skladování či velkoplošná obchodní a jiná komerční zařízení, je nezbytné umísťovat v návaznosti na dálnice a silnice, zatímco dopravně méně náročné funkce (jako je bydlení, individuální rekreace, mateřská škola apod.) je nutné umísťovat v návaznosti na dopravně nejméně významné komunikace s nejmenší intenzitou automobilového provozu.

k § D02

Důvodem ustanovení je stabilizace a zajištění územní ochrany ploch úseku dálnice D6, který zasahuje na území obce Dobrovíz, včetně mimoúrovňové křižovatky MÚK EXIT 7 Jeneč, jejíž severní rameno zasahuje na území obce Dobrovíz. Dálnice D6 Praha (D 0) – Malé Přítočno (I/61) – Nové Strašecí / Karlovy Vary (I/20) – Sokolov – Jesenice (I/21) – Cheb (I/21) je klíčovou dálniční radiálou směřující z Prahy směr Karlovy Vary a dále do SRN. Realizována je pouze v dílčích úsecích, které jsou mezi sebou propojeny silnicí I/6. Přesto mají již realizované úseky dálnice D6 strategický dopravní význam celorepublikový (zejména napojení Karlovarského kraje na Prahu) i mezinárodní význam (spojení Prahy se SRN).

Úsek dálnice D6, jehož fragmenty zasahuje na území obce Dobrovíz, patří mezi nejnovější úseky dálnice D6, realizovaný v letech 2005 – 2008 a uvedený do provozu v roce 2008. Zejména z toho důvodu nevykazuje úsek dálnice D6 vedený přes obec Dobrovíz žádné nedostatky a ÚP tak dálnici D6 vymezuje ve svém stávajícím rozsahu, bez nároků na jakékoli změny.

k § D03

Důvodem ustanovení je zajistit, aby i do budoucna pro převedení nejvýznamnějších dopravních vazeb, zejména tranzitní dopravy, přes území obce Dobrovíz sloužily silnice, které jsou k tomu účelu podle *zákona č. 13/1997, Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění*, určeny, svými technickými parametry uzpůsobeny a pro tento účel svými správci (ŘSD ČR, resp. správy a údržby silnic krajů) spravovány a udržovány. Důvodem ustanovení je zajistit, aby nebyly vysoké intenzity dopravy převáděny po jiných komunikacích než silnicích, to by znamenalo degradaci prostředí obce a zejména snížení pohody bydlení.

Územím obce Dobrovíz v současné době procházejí 6 silnic, všechny III. třídy:

<i>silnice</i>	<i>trasa silnice</i>
silnice III. třídy	
III/0066	D6 MÚK EXIT 7 Jeneč (II/201) – Hostouň – Hřebeč – Kladno (I/61)
III/0066h	dočasné krátké propojení silnic III/0066 a III/0073 na hranici obcí Dobrovíz a Jeneč
III/0067	Dobrovíz – Hostouň – Pavlov – Unhošť (II/201)
III/0073	III/0066h (v blízkosti MÚK EXIT 7 Jeneč) – Dobrovíz – Nové Středokluky
III/0074	Dobrovíz – Žákův mlýn
III/0075	Malé Přítočno (I/61) – Dolany – Hostouň – Žákův mlýn – Běloky – Středokluky

Význam všech silnic III. třídy procházejících obcí Dobrovíz je lokální, žádná ze silnic nepřevádí přes obec Dobrovíz žádné zásadní tranzitní vztahy. Silnice III. třídy napojují obec Dobrovíz jednak na dálnici D6 a D7 a jednak propojují Dobrovíz s okolními obcemi. Silnice III/0074 pak také napojuje oddělené sídlo Žákův mlýn na jádrové sídlo Dobrovíz.

S výjimkou silnice III/0066h stabilizuje ÚP plochy všech stávajících silnic jako stabilizované plochy dopravní infrastruktury – doprava silniční (DS). V souvislosti s návrhem přímého napojení silnice III/0073 na MÚK EXIT 7 Jeneč na dálnici D6 (plocha 60-Z) není územním plánem do budoucna jako silnice stabilizována silnice III/0066h, po realizaci přímého napojení silnice III/0073 na dálnici D6 bude silnice III/0066h zrušena a její těleso bude dále sloužit jako stezka pro chodce a cyklisty, s vyloučením provozu silničních motorových vozidel.

k § D04

Jako plochy s rozdílným způsobem využití dopravní infrastruktura – silniční doprava (DS) jsou v ÚP Dobrovíz v hlavním výkrese vymezeny výhradně plochy těch komunikací pro provoz silničních motorových vozidel, jejichž převažujícím využitím je právě automobilová doprava, zatímco všechny ostatní funkce ploch, jako je např. pěší a cyklistická doprava, obytná, pobytová či rekreační funkce nebo funkce obsluhy zemědělských, lesních a jiných pozemků ve volné krajině, jsou buď zcela vyloučeny, nebo mají jen podružný význam. Všechny ty plochy, ve kterých kromě funkce automobilové dopravy nabývá na významu zároveň také jiné využití, zejména pak využití pobytové, obytné či rekreační (ulice v obytné zástavbě, místní komunikace s nízkým dopravním významem obytné zóny, veřejně přístupné účelové komunikace apod.), jsou v hlavním výkrese vymezeny jako plochy veřejných prostranství (PV).

Důvodem pro takové odlišení je na jedné straně jednoznačná deklarace převažujícího významu ploch pro automobilovou dopravu a cílená ochrana komunikací s nadřazeným dopravním významem jako významných civilizačních hodnot území, které je nezbytné chránit ve veřejném zájmu přednostně právě pro jejich dopravní funkci a na straně druhé ochrana veřejných prostranství, v rámci nichž je doprava více či méně rovnocenným využitím k funkcím obytným či pobytovým, před dominancí dopravy.

Územním plánem není do budoucna jako silnice stabilizována silnice III/0066h, která dnes slouží jen jako dočasná propojka silnic III/0073 a III/0066, protože dodnes není dobudováno přímé napojení silnice III/0073 na okružní křižovatku na severním rameni MÚK EXIT 7 Jeneč na dálnici D6. Po realizaci přímého napojení silnice III/0073 na dálnici D6 (pro ten účel je v ÚP vymezena zastavitelná plocha 60-Z) bude silnice III/0066h zrušena a její těleso bude dále sloužit jako stezka pro chodce a cyklisty, s vyloučením provozu silničních motorových vozidel.

k § D05

Dodnes není dobudováno přímé napojení silnice III/0073 na okružní křižovatku na severním rameni MÚK EXIT 7 Jeneč na dálnici D6. V současné době je silnice III/0073, která tvoří obchvat Dobrovíze, napojena na dálnici D6 nepřímou, objíždkou po provizorním úseku silnice III/0066h a dále po silnici III/0066. Z důvodu umožnění dokončení tohoto chybějícího přímého napojení silnice III/0073 na dálnici D6 je vymezena zastavitelná plocha dopravy silniční DS 60-Z. Vymezením plochy vytváří ÚP podmínky pro možné dokončení posledního chybějícího úseku silnice III/0073 až na MÚK EXIT 7 Jeneč.

k § D06

Důvodem ustanovení je zajistit i do budoucna prostorovou spojitost a provozní funkčnost systému komunikací pro provoz silničních motorových vozidel, které, na rozdíl od silnic, primárně zajišťují dopravní dostupnost a dopravní obslužnost jednotlivých pozemků a staveb na pozemcích, a které jsou zpravidla součástí veřejných prostranství s nároky i na jiné než dopravní využití, především pak s nároky na pobyt, bezpečný pohyb chodců a cyklistů i na rekreační využití. Rozvoj systému komunikací nižšího dopravního významu, v návaznosti na stávající součásti tohoto systému, je nutný pro zajištění dopravního zpřístupnění všech pozemků na území obce, a to jak v sídlech v souvislosti s postupným rozvojem zástavby, tak ve volné krajině v souvislosti s případnými měnicími se nároky na obhospodařování krajiny a poptávkou po stále lepší prostupnosti krajiny.

Důvodem ustanovení je dále zajistit ochranu systému komunikací nižšího dopravního významu, tvořeného na území obce Dobrovíz místními obslužnými komunikacemi, komunikacemi se smíšeným provozem a veřejně přístupnými účelovými komunikacemi, jako významné civilizační hodnoty obce, zajišťující prostupnost území celé obce (sídel i volné krajiny) a dopravní dostupnost a obslužnost všech pozemků a staveb na území obce.

k § D07

Důvodem ustanovení je potřeba územním plánem jednoznačně odlišit režim ploch v rámci nichž je primárním využitím automobilová doprava (plochy dopravy silniční (DS)) a ploch, v rámci nichž tvoří automobilová doprava jen jednu ze

součástí využití plochy a kde tedy doprava nemá dominovat nad ostatními účely plochy, v případě veřejných prostranství nad bezpečným pohybem chodců a cyklistů, nad pobytovou funkcí či rekreací anebo např. nad pohybovými či herními aktivitami, resp. nad primárními účely ploch s jiným způsobem využití, v rámci nichž jsou komunikace nižšího dopravního významu integrovány (např. bydlení, občanské vybavení, výroba apod.).

k § D08

Důvodem ustanovení je vytvoření podmínek pro zajištění plynulosti a bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích na území obce a pro minimalizaci nároků na veřejné investice. Každá křižovatka, sjezd z komunikace nebo připojení nemovitosti na přílehlou komunikaci, představuje vždy určitý soubor kolizních bodů, které jsou příčinou snížení bezpečnosti provozu na pozemních komunikacích a příčinou snižování plynulosti dopravy.

Z hlediska bezpečnosti a plynulosti provozu na pozemních komunikacích je, zejména na dopravně významných komunikacích jako jsou silnice, vhodné snížit počet křížení s jinými komunikacemi na minimum. ÚP tedy vytváří podmínky, aby k napojení nových místních komunikací na stávající komunikační systém bylo přednostně využito stávajících křižovatek, či vjezdů na komunikace přednostně před zřizováním křižovatek zcela nových.

S ohledem na podrobnost řešení ÚP se může stát, že ÚP nevymezení konkrétní polohu dopravního napojení rozvojových ploch na stávající či navrhovaný komunikační systém. Pro tyto případy ÚP stanoví, že přednostně je žádoucí hledat dopravní napojení těchto ploch v maximální míře využívající stávající infrastrukturu, například napojením plochy přidáním dalšího ramene již existující (např. stykové) křižovatky apod.

k § D09

Důvodem ustanovení je vytvoření podmínek pro možné dopravní napojení jednotlivých ploch změn vyžadujících dopravní obsluhu automobilovou dopravou podle podmínek území a podmínek budoucího vnitřního urbanistického řešení a uspořádání vymezených ploch změn, které v měřítku ÚP nejsou známe, a které budou prověřeny teprve podrobnější projektovou dokumentací.

k § D10

Důvodem ustanovení je návrh na rozšíření systému místních komunikací obce Dobrovíz o nové místní komunikace pro zajištění dopravního napojení a dopravní obsluhy nově vymezovaných ploch přestavby a zastavitelných ploch vyžadujících dopravní obsluhu automobilovou dopravou. Nové místní komunikace, které jsou integrální součástí vymezovaných navrhovaných ploch veřejných prostranství, jsou navrhovány přednostně v prodloužení stávajících komunikací a s ohledem na polohu stávajících křižovatek a vjezdů na komunikace. Cílem je zachovat důsledně prostorovou i provozní kontinuitu systému místních komunikací na území obce.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch a ploch přestavby pro nové místní komunikace pro dopravní obsluhu nově vymezovaných zastavitelných ploch a ploch přestavby viz odůvodnění § C09 tohoto Odůvodnění ÚP Dobrovíz. ↑

k § D11

Požadavek na ochranu stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou a na vytváření nových cest v krajině, je-li to nezbytné, vyplývá z § 3 odst. 5 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území.

Důvodem ustanovení je vytvoření podmínek pro možnou obnovu historických, dnes již zaniklých, cest ve volné krajině. Pro obnovu jsou vymezeny primárně historické cesty doložené v historických mapách, např. v mapách Stablního katastru z 1. poloviny 19. století, a které (zejména v důsledku kolektivizace zemědělství a scelování zemědělské půdy do velkých bloků) zanikly (zpravidla byly rozorány), a které jsou vak dodnes katastrovány, přičemž pozemky jsou ve vlastnictví obce Dobrovíz. Tím je možnost realizace obnovy historických cest lépe dosažitelná, když pozemky pro cesty jsou ve vlastnictví obce.

Hlavním důvodem pro navrhovanou obnovu vybraných zaniklých historických cest je zahuštění cestní sítě na území obce a obnova některých zaniklých historických propojení obce Dobrovíz s okolními obcemi (např. obnova propojení Dobrovíz – Běloky). S ohledem na vysokou kvalitu zemědělských půd v Kladenské tabuli, jíž je obec Dobrovíz součástí, byly v době kolektivizace zemědělství zemědělské pozemky sceleny do velkých půdních bloků a byly tak rozorány četné cesty a meze. Pozůstatkem je tak velmi řídká cestní síť okolo obce Dobrovíz (narušená navíc ještě i veřejností neprostopupným areálem Letiště Praha/Ruzyně), která například neumožňuje realizaci vycházkových okruhů kolem obce. Malé množství cest ve volné krajině kolem sídel obecně snižuje atraktivitu volné krajiny pro každodenní rekreaci obyvatel obce.

Sekundárním důvodem pro navrhovanou obnovu vybraných zaniklých historických cest je zvýšené ekologické stability území obce. ÚP stanoví podél všech nových cest realizovat výsadbu alejí či stromořadí, které mají významnou protierozní funkci (v případě Dobrovíže je důležitá zejména ochrana proti větrné erozi zemědělské půdy) a díky kořenovému systému stromů i nižší (keřové) vegetace mají rovněž zásadní význam pro retenci vody v krajině.

Opominutelné nejsou ani důvody estetické, doplnění nových cest lemovaných stromořadím či alejí zásadně zvýší estetickou a kompoziční hodnotu dnes jinak poměrně monotónní a esteticky málo hodnotné zemědělské krajiny Kladenské tabule.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch účelových komunikací viz odůvodnění § C09 tohoto Odůvodnění ÚP Dobrovíz. ↑

k § D12

Realizace polních cest je v případě potřeby možná i mimo trasy přímo vymezené plochami veřejných prostranství, a to v souladu s podmínkami využití ploch především zemědělských (NZ). Aby bylo zajištěno, že takové doplnění nových cest nenaruší historickou kompozici krajiny, byl na základě projednání návrhu ÚP Dobrovíz s orgánem památkové péče doplněn obecný princip, na základě kterého se musí při doplňování nových cest z historické sítě cest a zachovaných prvků historické kompozice krajiny vycházet. Přitom se vychází z toho, že konkrétně vymezené záměry cest v ÚP Dobrovíz jsou s tímto principem v souladu.

k § D13

Důvodem ustanovení je trvalá garance základní prostupnosti každého území pro chodce a cyklisty, a to jak území zastavěného (území sídel), tak volné krajiny, který je zabezpečován ve veřejném zájmu systémem veřejných prostranství, doplněným o úseky silnic a dalších dopravně významných komunikací umožňujících pohyb chodců a cyklistů v dopravním prostoru komunikace.

k § D14

Důvodem ustanovení je stanovit základní zásady zajišťující optimální podmínky pro bezpečný, rychlý, bezkolizní a bezbariérový pohyb chodců a cyklistů po celém území obce jsou hlavním předpokladem pro zkvalitnění prostředí celé obce pro její obyvatele, pro oživení a zvýšení atraktivity všech veřejných prostranství, snížení nároků na dopravní obslužnost území obce automobilovou dopravou a s tím související zlepšení obytného a životního prostředí obce.

k § D15

Důvodem ustanovení je zajištění optimálních podmínek pěší a cyklistické prostupnosti území obce tam, kde je nutné nebo vhodné a žádoucí prostupnost území (sídel i volné krajiny) zajistit odděleně od motorové dopravy.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých zastavitelných ploch pro zlepšení prostupnosti území obce výhradně pro chodce a cyklisty viz odůvodnění § C09 tohoto Odůvodnění ÚP Dobrovíz. ↑

k § D16

Důvodem ustanovení je vytvořit územním plánem podmínky pro vyhledání optimální trasy pěší, resp. cyklistické cesty podél nivy Dobrovízského potoka, jako jediné významné krajinné osy území obce Dobrovíz a nejvýznamnější přírodní a krajinné hodnoty na území obce, v situaci, kdy není v podrobnosti řešení ÚP možné nebo vhodné vymezovat pro cesty explicitně plochu nebo koridor.

ÚP vyhodnotil zajištění kontinuální prostupnosti podél nivy Dobrovízského potoka jako žádoucí s ohledem na vysokou estetickou hodnotu nivy Dobrovízského potoka v jinak vizuálně a esteticky neatraktivní zemědělsky intenzivně obhospodařované krajině obce a jejího okolí. Veřejná průchodnost podél nivy Dobrovízského potoka je v Dobrovízi zajištěna v plochách veřejných prostranství a veřejné zeleně ve vazbě na historické jádro obce. Zbylé úseky navrhované prostupnosti je nutné docílit kombinací různých opatření, ať už navrhovaným rozšířením ploch veřejné zeleně jihozápadním směrem od historického jádra obce, nebo ponechání veřejného prostupu např. formou pěšiny mezi okrajem nivy potoka a navazujícími poli.

Prostupnost podél nivy Dobrovízského potoka by umožnila realizaci atraktivních vycházkových a vyjížďkových okruhů kolem obce, pro které v současné době na území obce nejsou odpovídající podmínky.

k § D17

Ustanovení souvisí s plánem Letiště Praha/Ruzyně vybudovat v souvislosti s plánovaným rozšířením areálu veřejně přístupnou okružní cyklostezku, resp. stezku pro chodce a cyklisty a in-line dráhu. Ustanovení má tento záměr podpořit a vytvořit podmínky pro jeho možnou realizaci na území obce Dobrovíz.

Veřejnosti nepřístupný areál Letiště Praha/Ruzyně je největší plošnou bariérou v Praze a její aglomeraci, resp. ve Středočeském kraji. Bariérový efekt je navíc umocněn vedením dálnic D6 a D7 těsně přimknutých k areálu letiště. V současné době není možné areál letiště pěšky obejít ani na kole objet, nejkratší okružní trasa přes území okolo letiště měří 21 km a je vedena po silnicích společně s motorovou dopravou. Přitom stávající obvod uzavřeného areálu letiště je cca 6 – 7 km.

V posledních cca 7 letech prověřuje vedení Letiště Praha/Ruzyně možnost souvisle zprostitelnosti okolí Letiště pro veřejnost. Pro ten účel je zpracována studie „bezmotorového okruhu“ kolem areálu letiště, tvořeného především veřejně přístupnými účelovými komunikacemi. Celý bezmotorový okruh kolem Letiště by měl být v cílovém stavu po zpevněném povrchu šířky min. cca 3,0 m ve chráněném standardu, tj. prakticky bez přímého kontaktu s běžným automobilovým provozem, a přednostně jako součást systému zelených propojení (nejen pro dopravní využití, ale i pro rekreaci a odpočinek).

k § D18

Důvodem ustanovení je stabilizace a zajištění územní ochrany ploch stávající celostátní jednokolejné neelektrifikované železniční trati č. 121 Hostivice – odbočka Jeneček St. 3 – Jeneč-zastávka – Hostouň u Prahy – Dobrovíz-Amazon – Dobrovíz – Středokluky žst. – Tuchoměřice – Noutonice – Kováry – Zákolany zast. – Koleč – Želenice u Slaného – Podlešín. Trať měří 30 km a vede z Hostivice přes odbočku Jeneček St. 3, odbočku Jeneček výhybna č. 7 do Podlešína. Provoz na trati byl zahájen v roce 1873. Při rozšiřování Letiště Praha/Ruzyně v roce 1960 byla přeložena část trati mezi Hostivíci a Středokluky a nově byla trasována ve stávající trase přes obec Dobrovíz.

Trať č. 121 je na území obce Dobrovíz dlouhodobě stabilizovaná bez jakýchkoli územních nároků na úpravy směrového vedení či modernizaci. Proto je železniční trať v rozsahu pozemků dráhy vymezená v ÚP jako stabilizovaná plocha dopravy drážní (DZ).

Na území obce Dobrovíz jsou celkem 3 železniční zastávky: (1) Hostouň u Prahy, (2) Dobrovíz-Amazon a (3) Dobrovíz. Dostupnost železničních zastávek 1 km pokrývá celé jádrové území obce Dobrovíz (jádrového obytné sídlo Dobrovíz a výrobně-skladová zóna Dobrovíz). Zřizování nových železničních zastávek není nutné.

k § D19

Koridor 01-X je vymezen jako návrhový „koridor pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 120 – úsek Jeneč – letiště Praha Ruzyně“ (koridor veřejně prospěšné stavby D208), v platných ZÚR Středočeského kraje (2011). ÚP Dobrovíz tak na území obce Dobrovíz toliko zpřesňuje koridor vymezený v nadřazené územně plánovací dokumentaci Středočeského kraje, která je pro ÚP Dobrovíz závazná a s níž musí být ÚP Dobrovíz v souladu.

Povinnost „řešit napojení Letiště Praha-Ruzyně na další druhy dopravy (přednostně železniční dopravou)“ vyplývá rovněž z článku (131) Politiky územního rozvoje ČR. ÚP Dobrovíz tak vytváří podmínky pro možnou realizaci záměru celorepublikového významu vyplývajícího z platné PÚR ČR.

Vzhledem ke skutečnosti, že trasa železniční tratě na Letiště Praha/Ruzyně není dodnes definitivně územně určena, a vzhledem k tomu, že přes území obce Dobrovíz prochází koridor pro železniční trať přes pole, je v ÚP Dobrovíz vymezen předmětný koridor ve shodné rozsahu jako v ZÚR Středočeského kraje. Předpokládá se však reálné využití max. 5-10 % celkové plochy koridoru.

Z prověřovaných variant technického řešení železničního spojení z Prahy na Letiště Praha/Ruzyně (zejména z dokumentace *Železniční spojení Prahy, letiště Ruzyně a Kladna. aktualizace studie proveditelnosti 2015. 3. fáze – zpracování připomínek (Metroprojekt, 04/2015)*) vyplývá, že předmětný úsek navrhované železniční tratě (od dálnice D6 až do areálu terminálů Letiště Praha/Ruzyně) povede v tunelu pod povrchem terénu. Trať na letiště by měla být zahlobena již za odpojením z trati Praha-Kladno a dálnici D6 by již měla podcházet v tunelu pod zemí. I v případě, že by byl tunel trati hloubený, po jeho dokončení se předpokládá obnovení terénu nad tunelem, včetně rekultivace sejmuté ornice. Na území obce Dobrovíz by tak ve skutečnosti nově navrhovaná železniční trať neměla vyvolat žádný zábor ZPF.

Důvodem vymezení koridoru je ochrana území pro možnou realizaci napojení Veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně na systém kolejové dopravy, v případě předmětného koridoru pak na železnici. Letiště Praha/Ruzyně je v současné době obsluhováno výhradně automobilovou dopravou, převažující objem dopravy cestujících a návštěvníků letiště se tak odehrává veřejnou autobusovou dopravou, zejména linkami pražské městské hromadné dopravy č. 119 ze

zastávky metra A Veleslavín a č. 100 ze zastávky metra B Zličín. Letiště Praha/Ruzyně je tak veřejnou dopravou obslouženo výhradně autobusy, a to na nejbližší dostupné stanice metra. Vzhledem k trvalému růstu odbavených cestujících je již dnes autobusové napojení letiště kapacitně i kvalitativně zcela nevyhovující. Celosvětovým trendem, ale i trendem velikostně (objemem odbavených cestujících) srovnatelných letišť v Evropě je napojení letišť některým ze systémů kolejové dopravy, nejčastěji vlakem či příměstskou železnici (např. německý S-Bahn) nebo metrem. Důvodem bývá zejména přímé napojení letiště na hlavní vlaková nádraží nejbližších měst, neboť velká část leteckých cestujících směřuje mimo město, resp. aglomeraci. Praha desítky let prověřuje různé varianty a možnosti napojení letiště kolejovou dopravou. Prověřována byla varianta metra na letiště, která se v současné době jeví jako ekonomicky nevýhodná, zejména z důvodu dlouhých cestovních časů metra A, které je dnes nově realizováno do Motola (místo přímou trasou ze stanice Dejvická na letiště, jak bylo původně zamýšleno). Prověřovány byly a stále jsou i varianty prodloužení tramvajové trati z Divoké Šárky přes sídliště Dědina na letiště. Opět vzhledem k dlouhým cestovním časům se tramvajové napojení letiště jeví jako zcela nevhodné, protože by nedokázalo konkurovat současnému autobusovému spojení. Jako nejefektivnější a nejrealističtější ze všech prověřovaných variant se jeví napojení letiště na železnici. Na pozadí dlouhodobých vizí vedení vysokorychlostní trati z Berlína do Prahy přes letiště tunelem se jako nejrealističtější a ekonomicky i časově dostupnou variantou jeví kompletní modernizace, zejména pak zdvojkolejnění a zrychlení, stávající celostátní železniční trati č. 120 Praha – Kladno, s odbočkou na letiště ze stanice Hostivice, resp. ze zastávky Jeneč. Synergickým efektem tohoto řešení by bylo zlepšení dopravní obslužnosti Kladna, jehož obyvatelé pro dojíždku do Prahy dávají s ohledem na nevyhovující stav železniční trati Praha – Kladno stále přednost osobnímu automobilu nebo autobusům.

k § D20

Důvodem ustanovení je, vzhledem k překryvnosti plochy koridoru 01-X vůči plochám s rozdílným způsobem využití ležícím pod koridorem, nutnost zajistit režim rozhodování v plochách překrytých plochou koridoru 01-X po realizaci železniční trati č. 120 – úsek Jeneč – Letiště Praha/Ruzyně, které nebudou realizací trati nijak dotčeny. A to tak, aby po realizaci železniční trati v rámci koridoru 01-X nemusela být pořízována změna ÚP Dobrovíz, ale v plochách nedotčených realizací železniční trati uvnitř koridoru 01-X bylo dále možné rozhodovat v území podle způsobu využití stanoveného pro plochy s rozdílným způsobem využití překryté koridorem 01-X.

k § D21

Do jižní části území obce Dobrovíz zasahuje okraj uzavřeného, veřejnosti nepřístupného oploceného areálu Veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně (LKPR). Jedná se o největší letiště v ČR, které se v roce 2016 řadilo mezi 40 nejvytíženějších letišť Evropy. V roce 2008 odbavilo rekordních 12,63 milionů cestujících při taktéž rekordních 178 tisících pohybech letadel (vzlety + přistání) za rok. V roce 2015 odbavilo 12,03 milionů cestujících (z toho 11,98 milionu mezinárodních) při 128 tisících pohybech letadel za rok. Denní průměr počtu vzletů a přistání činí 450 – 500 pohybů letadel.

Dráhový systém letiště Praha/Ruzyně sestává ze tří drah RWY: (1) **RWY 04/22** – délka 2 120 m, která je trvale pro vzlety i přistání uzavřena, používá se jako pojezdová dráha a pro parkování velkých letadel, (2) **RWY 06/24 (RWY 06L – 24R)** - hlavní dráha, směr 062/242°, tzn. severovýchod-jihozápad, délka 3 715 m / šířka 45 m, v obou směrech vybavená systémem ILS (dráha 06/24 byla do dubna 1993 značena jako 07/25, v důsledku změny magnetické deklinace byla označení změněna) a (3) **RWY 12/30** – vedlejší dráha, směr 124/304°, tzn. severozápad-jihovýchod, délka 3 250 m / šířka 45 m, ve směru 30 vybavená systémem ILS (dráha 12/30 byla do května 2012 označena jako 13/31, v důsledku změny magnetické deklinace byla označení změněna).

Na jižní část správního území obce Dobrovíz přesahuje prostor před západním prahem dráhy RWY 06/24, konkrétně prostor kolem řady naváděcích světel a část pojezdové dráhy k prahy dráhy RWY 06/24. Tato existující část areálu Letiště Praha/Ruzyně, která přesahuje na území obce Dobrovíz, je vymezená jako stabilizovaná plocha dopravy letecké (DL), neboť stávající rozsah areálu letiště je nutné zachovat i do budoucna. Do budoucna se naopak plánuje prodloužení stávající dráhy RWY 06/24 a tedy i zvětšení plochy areálu letiště (viz odůvodnění § D20 níže ↓).

k § D22

Plochy 65a-Z, 65b-Z a 66c-Z jsou zpřesněním plochy rozvoje Letiště Praha/Ruzyně vymezené v Aktualizaci č. 2 ZÚR Středočeského kraje (2018). ÚP Dobrovíz tak na území obce Dobrovíz toliko zpřesňuje plochu vymezenou v nadřazené územně plánovací dokumentaci Středočeského kraje, která je pro ÚP Dobrovíz závazná a s níž musí být ÚP Dobrovíz v souladu.

[Poznámka: Plocha pro rozšíření Letiště Praha/Ruzyně byla jako plocha veřejně prospěšné stavby D300 vymezená již v původních Zásadách územního rozvoje Středočeského kraje, vydaných 19. 12. 2011 (nabytí účinnosti dne 22. 2. 2012). V období let 2012 – 2015 bylo podáno 16 návrhu na zrušení části opatření obecné povahy, kterými byly vydány ZÚR

Středočeského kraje. Mimo jiné byl podán návrh na zrušení plochy veřejně prospěšné stavby D300 Plocha rozvoje letiště Praha Ruzyně. Návrh byl úspěšný a **plocha veřejně prospěšné stavby D300 Plocha rozvoje letiště Praha Ruzyně byla zrušena rozsudkem KS 50 A 8 2013**, rozsudek NSS 9 A os 5 2013-73 rozsudek prvoinstančního krajského soudu potvrdil. Proto byla plocha pro rozvoj Letiště Praha/Ruzyně znovu vymezena v Aktualizaci č. 2 ZÚR Středočeského kraje.]

Plochy 65a-Z, 65b-Z a 66c-Z jsou vymezeny na základě digitálních podkladů poskytnutých společností Český Aeroholding, a.s. (od 1. 10. 2018 nástupnická společnost Letiště Praha a.s.).

Plochy 65a-Z, 65b-Z a 66c-Z jsou vymezeny pro prodloužení stávající hlavní dráhy RWY 06/24 Veřejného mezinárodního Letiště Praha/Ruzyně u prahu THR 06 o 285 m ve směru 24 na požadovanou celkovou délku dráhy 4 000 m. Rozšířená plocha letiště má zahrnovat vlastní konstrukci dráhy a pojezdového systému, obvodovou komunikaci, světelnou přibližovací soustavou a letecká navigační zařízení.

Důvody pro prodloužení stávající hlavní dráhy RWY 06/24 Veřejného mezinárodního Letiště Praha/Ruzyně na 4 000 m jsou přitom zejména tyto:

a) Zajištění území u prahu THR06

Územní požadavky pro dráhový systém každého letiště je nutné plánovat na mnoho desítek let dopředu. Dlouhodobý pohled je potřebný z toho důvodu, že jakékoliv uvolnění území, která by mohlo vést k realizaci zástavby, je nevratnou změnou a letiště toto území v případě budoucí potřeby již nebude mít možnost nikdy získat zpět. Proto je žádoucí v územně plánovacích dokumentacích dlouhodobě chránit dosud nezastavěná území v okolí klíčových infrastruktur letiště před nežádoucí zástavbou a dalšími změnami ve využití území, které by znemožnily budoucí rozvoj příslušných klíčových infrastruktur letiště, včetně například možnosti budoucího prodloužení drah letiště.

b) Safety/bezpečnostní aspekt

Zřizování nových staveb v blízkosti osy RWY v řádu stovek metrů před RWY nebo za jejím koncem je z pohledu bezpečnosti nežádoucí. Účelem ochrany území v návaznosti na dráhový systém letiště je tedy nejen vytvářet prostor pro možný budoucí rozvoj, ale i přispívat k bezpečnosti provozu. V případě mimořádné události, typu vyjetí z RWY anebo předčasné přistání, jakékoliv stavby a překážky významně zhoršují následky a rozsah vzniklých škod. Nárazem do pevné stavby téměř vždy dojde k celkové destrukci letadla, rozlomení na několik částí a k požáru. Naopak, v případě vyjetí či předčasného přistání do volného terénu je více než 90 % pravděpodobnost zachování trupu letadla v celku, zamezení výbuchu paliva a záchrany lidí na palubě.

c) Rostoucí výkony a nároky letadel

Očekávaný nárůst objemu letecké dopravy ve světě bude naplněn nárůstem počtu letadel v určité kombinaci se zvětšováním sedačkové kapacity letadel. V Evropě bude růst z důvodu vyčerpané kapacity letišť umožněn především zvětšováním kapacity letadel. Bude-li to pro letecké dopravce ekonomicky výhodné, mohou výrobci letadel přijít s dalšími modifikacemi vysokokapacitních typů letadel a s typy zcela novými. Nebudou to přitom provozovatelé letišť, kdo bude rozhodovat o typech a velikostech letadel. Jsou to obchodní rozhodnutí leteckých dopravců, a pokud se oni pro nové typy rozhodnou, letiště budou muset svoji infrastrukturu přizpůsobit. Jistým psychologickým limitem je v současné době max. rozpětí letadla kódového písmene F (80 m) neboť se má za to, že na větší rozpětí již nelze letiště upravovat. Pokud však letecké společnosti a výrobci se záměrem ještě větších rozpětí přijdou, letiště se přizpůsobit budou muset. Některá to přitom i uvítají, pro řadu letišť to v dané době bude jediná reálná možnost, jak odbavit větší počet cestujících. Možnost provozu větších letadel vede také přes snižování bezpečných vzdáleností od překážek, což nyní provádí EASA a otevřela tím novou cestu. Snadnější a dostupnější, než zvětšování rozpětí křídel letadel, přitom bude prodlužování délky jejich trupu. Příkladem je uvažovaná modifikace letounu A380-900 s délkou trupu 80 m. Vyšší vzletová hmotnost a nezměněná plocha křídel předznamenávají vyšší nároky na délku dráhového systému RWY.

d) Letadla budoucnosti

Technika je v letecké dopravě poháněna výhradně uhlovodíkovými palivy. Cenové fluktuace ropy, bytostně ohrožující samotné přežití leteckých společností na trhu spolu s limitovanými zásobami této suroviny, jsou motivem ke zkoumání jiných druhů pohonů, solárních, bateriových, vodíkových, či dokonce jaderné fúze. Budoucnost letadel nelze dnes předpovídat a tím ani délku RWY, jakou budou tyto stroje případně potřebovat.

e) Nové postupy

Komplikované budování nových dráhových kapacit v Evropě povede čím dál více k maximální efektivitě využívání existující infrastruktury, a to například provozem dvou letadel na jedné dráze RWY současně. Již dnes je k dispozici postup umožňující provoz dvou letadel současně s rozstupem pouze 2400 m. Délka dráhy RWY 4 000 m může dovolit široké využívání tohoto postupu, a tedy zvýšení kapacity dráhy RWY.

f) Porovnání letiště Praha/Ruzyně se zahraničními letišti

Většina velkých evropských letišť s ročními výkony na úrovni nad 15 mil. cest./rok, většinou však spíše nad 20 mil. cest./rok, disponuje paralelními dráhovými systémy, kde aspoň jedna dráha mívá délku pro vzlet v hodnotě 3 800 – 3 900 m (Schiphol, Heathrow, které ovšem leží na úrovni mořské hladiny) nebo 4 000 m (Berlín 47 m nad mořem) anebo rovněž 4 000 m (Charles d’Gaulle 110 m nad mořem). Letiště Mnichov s dvěma paralelními dráhami o délce 4 000 m se nachází v nadm. výšce cca 445 m, což je srovnatelné s letištěm Praha/Ruzyně 376 m n. m. dle AIP ČR. Přitom dráhové systémy zahraničních letišť mají většinou zachované možnosti ještě dalšího prodloužení. Ve srovnání s výše uvedenými stávajícími délkami je zajištění území pro prodloužení RWY 06/24 letiště Praha/Ruzyně oprávněné.

g) Vývoj klimatického modelu

Vzhledem k vývoji klimatologické situace lze předpokládat, že v průběhu příštích let dojde k určitým změnám klimatu v oblasti střední Evropy. To se s největší pravděpodobností projeví anebo už projevuje vzrůstem, i když zatím velmi mírným, vztažné teploty letiště. Ta má potom přímý vliv na stanovení délky dráhy. I z toho důvodu je vhodné záměr na prodloužení hlavní dráhy o 285 m zachovat.

G.5.2. Technická infrastruktura

k §§ D23 – D27

Na základě vyhodnocení podkladů obce, kraje a poskytovatelů údajů o technické infrastruktuře (dále též jen „TI“) je konstatováno, že **současné systémy technické infrastruktury jsou funkční** a z hlediska ochrany veřejných zájmů je nezbytné tyto systémy chránit. Ochrana systémů vyplývá především z konkrétních legislativních předpisů, které stanovují omezení vyplývající z jejich existence. Tato omezení se nazývají limity využití území a jejich konkrétní výčet je součástí níže uvedených jednotlivých kapitol vztahujících se ke konkrétním systémům TI. Z hlediska ochrany jednotlivých systémů je vedle limitů nezbytné sledovat a aplikovat při navrhování TI zásady koordinace technického vybavení území, a to především s důrazem na ČSN 73 6005 *Prostorové uspořádání sítí technického vybavení*. V rámci těchto zásad je nezbytné přednostně využívat veřejné prostory a přidružené dopravní prostory tak, aby byla co nejméně omezována vlastnická práva soukromých vlastníků a provoz na pozemních komunikacích.

V detailu dokumentace územního plánu je nepřijatelné, aby byly navrhovány konkrétní polohy pro stavby a technologie jednotlivých systémů technické infrastruktury, což je v kompetenci regulačního plánu, územního rozhodnutí nebo územního souhlasu. Z tohoto důvodu je v návrhu územního plánu deklarována zásada řešit konkrétní záměry spojené s napojením zastavitelných ploch až v navazujících správních řízeních, resp. v jednotlivých projektových dokumentacích, kdy budou zpřesněny potřeby (bilance) na základě konkrétního uspořádání plochy.

V § D26 je stanoveno podrobné pravidlo upravující režim umísťování jednotlivých staveb a zařízení TI. V tomto pravidlu jsou využity pojmy definované v kap. 0 textové části ÚP, a to související TI a TI nadřazených systémů. Dle rozdělení staveb a zařízení TI do těchto dvou kategorií je nastaven režim, do jakých ploch mohou být za jaké situace umístěny. Toto pravidlo je primárně umísťuje do ploch PV – veřejných prostranství, ZV – veřejné zeleně a do ploch dopravních pro dopravu silniční (DS, DP). Právě tyto plochy zajišťují propojení jednotlivých pozemků a jsou tak ideální pro umísťování staveb a zařízení TI. V území nicméně mohou nastat situace, kdy je třeba tzv. nadřazené systémy TI umístit i do jiných ploch, pokud je z nějakého důvodu využití výše uvedených ploch nemožné, nebo příliš nákladné. Specifická podmínka nutí stavebníka takových staveb a zařízení, aby ale tyto okolnosti v rámci navazujících správních řízení prokázal a odůvodnil tak toto výjimečné řešení.

V rámci zpracování územního plánu nevyplývala potřeba zpracovat speciální výkresy technické infrastruktury, a tak pro účely zobrazení stabilizovaných ploch TI slouží výkres č. I.2 Hlavní výkres. Pro účely zobrazení stabilizovaných inženýrských sítí a objektů vč. vybraných limitů využití území slouží výkres II.1 (Koordinační výkres).

Pro výpočet nárůstu potřeby jednotlivých systémů TI byly použity níže uvedené součtové hodnoty z výpočtu kapacity ploch změn v území:

- | | | |
|-------------------------------|------|---|
| počet bytů v rodinných domech | 71 | (plochy změn BV, BP, SH, SV) |
| počet obyvatel | 186 | (plochy změn BV, BP, SH, SV) |
| počet zaměstnanců celkem | 221 | (plochy změn VD, OS, SH, SV) |
| rozloha ploch pro výrobu (ha) | 2,11 | (plochy změn VD, plocha změny VZ negeneruje nároky na TI) |

k §§ D28 – D31

Současný stav

Obec Dobrovíz je v současné době z cca 90 % zásobena pitnou vodou z vodovodu pro veřejnou potřebu. Provozovatelem vodovodu je 1. Vodohospodářská společnost, s.r.o. Zásobení obce pitnou vodou z veřejného vodovodu je řešeno připojením na skupinový vodovod KSKM. Z přívaděče DN 1000/800 ze zemního vodojemu Kopanina 74 000 m³ (393,00/388,00 m n. m.) do vodojemu Kožová hora 2x 6 000 + 2x 20 000 m³ (457,60/450,60 m n. m.). Z přívaděče je veden zásobovací řad, kterým je obec zásobována gravitačně.

Odůvodnění návrhu řešení

Pro výpočet nárůstu potřeby vody byly použity následující výchozí hodnoty:

- Specifická spotřeba na obyvatele 100 l/den.
- Specifická potřeba na zaměstnance 60 l/den.
- Součinitel hodinové nerovnoměrnosti $K_h = 1,8$.
- Součinitel denní nerovnoměrnosti $K_d = 1,4$

Výpočtem vychází nárůst potřeby:

- denní potřeba 20,7 m³/den
- maximální hodinová potřeba 2,2 m³/hod
- nárůst potřeby na zdroji 0,24 l/s

Díky napojení na rozsáhlý skupinový vodovod KSKM je nárůst potřeby zanedbatelný. Nejvýznamnější odběratel v obci Amazon Logistics s.r.o. má vybudovány vlastní vodojemy, které sice neslouží pro obec, ale díky nim nerovnoměrnosti v odběru vody v logistickém areálu neovlivňují zásobování ostatní zástavby.

Vodovodní řady pro napojení ploch změn budou vedeny výhradně ve stávajících nebo navrhovaných veřejných prostorech. Ve výkrese nejsou zakresleny vodovodní řady pro napojení ploch změn vzhledem k tomu, že stávající vodovodní síť je dovedena do jejich bezprostřední blízkosti, konkrétní vedení vodovodních řadů bude řešeno v územním řízení.

Zpracovatel návrhu územního plánu doporučuje vypracování požárního plánu obce, který mimo jiné vymezí odběrná místa pro požární vodu. V územním plánu se předpokládá využití stávající umělé vodní nádrže v centru obce na pozemku parc. č. 16 k.ú. Dobrovíz a stávající sítě hydrantů.

Územní plán respektuje ochranná pásma vodovodů dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů:

vodovodní řad	vzdálenost od vnějšího líce stěny potrubí
do DN 500 mm včetně	1,5 m
nad DN 200 mm při uložení v hloubce od 2,5 m	+ 1 m ke stanovenému ochrannému pásmu

Ochranná pásma jsou nezastavitelná. Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad.

k §§ D32 – D37

Současný stav

Obec Dobrovíz má vybudovaný systém **oddílné kanalizační sítě zakončený ČOV**. Gravitační splašková kanalizace byla vybudovaná z plastových trub DN 300. Na kanalizaci je napojena jen část trvale bydlících obyvatel. Ostatní splaškové vody od trvale bydlících a od přechodně bydlících obyvatel jsou akumulovány v bezodtokových jímkách, odkud se vyvážejí na ČOV Dobrovíz. Celková kapacita čistírny je zdvojnásobena na celkově 144 m³/den a BSK5 72,0 kg/den, pro 1200 EO. Vyčištěná voda odchází do vodoteče Dobrovízský potok, který je součástí vyhlášené Evropsky významné lokality (dále EVL) s výskytem raka kamenáče.

Logistický areál Amazon s.r.o. má vybudovanu vlastní ČOV. Odpadní vody z této ČOV jsou odváděny rovněž do Dobrovízského potoka.

Odůvodnění návrhu řešení

Na základě údajů provozovatele ČOV Dobrovíz za rok 2017 je **současná rezerva**, díky zvýšenému znečištění splaškových vod dusíkem (viz Tabulka: údaje N-NH₄, N-celk), přibližně na hodnotě **250 ekvivalentních obyvatel (EO)**. V případě, že dojde ke snížení tohoto znečištění na projektované hodnoty v průběhu následujících let (úprava technologie ČOV bez územních nároků), **je možno uvažovat se zvýšením rezervy ČOV až na hodnoty kolem 550 EO, což by pokrylo předpokládaný nárůst počtu obyvatel a zaměstnanců v obci (max. 410 EO)** při naplnění všech územním plánem vymezených ploch změn bydlení, smíšených obytných, sportu a výroby drobné a řemeslné.

I bez úprav technologie ČOV vedoucích ke zvýšení její kapacity EO lze zcela bezproblémově okamžitě uspokojit nároky na připojení rozvojových ploch pro bydlení s maximálním nárůstem 220 EO, což odpovídá kapacitě obyvatel v podstatě všech územním plánem vymezených ploch změn bydlení (za teoretického předpokladu, že by zároveň nedošlo k rozvoji vymezených ploch změn výroby a skladování a sportu).

Ukazatel	$m^3 \cdot d^{-1}$	$m^3 \cdot d^{-1}$	%	abs.
Q	144	64	44,2 %	101
Zatížení	Projekt	Aktuální rok	Vyřízení ČOV	Přepočet na EO
počet EO	1200	631	52,6 %	631
	$kg \cdot d^{-1}$	$kg \cdot d^{-1}$	%	EO
BSK ₅	72,0	37,8	52,6 %	631
CHSK _{Cr}	144,0	70,2	48,8 %	585
NL	66,0	40,4	61,2 %	734
N-NH ₄	8,7	6,7	76,6 %	952
N-celk	13,2	10,5	79,3 %	952
P-celk	3,0	1,1	35,3 %	424
Specifická produkce	101	l·EO ⁻¹ ·d ⁻¹ podle BSK ₅		
odpadní vody:	67	l·EO ⁻¹ ·d ⁻¹ podle N-celk		

Tabulka: Poslední zjištěné údaje o zatížení ČOV Dobrovíz k září 2017 (zdroj: aqua4you s.r.o.)

Dešťové vody z jednotlivých objektů budou zachycovány přednostně přímo na pozemcích jednotlivých nemovitostí. Jsou připuštěny i další možnosti, které jsou v souladu s vodním zákonem a vyhláškou č. 501/2006 Sb.

Územní plán neřeší detailně odvedení dešťových vod z komunikací a veřejných prostranství. V zásadě je třeba upřednostňovat zasakování dešťových vod v zasakovacích páslech podél místních a účelových komunikací. Teprve přepad z takto vybudované kanalizace vést samostatným potrubím do nejbližšího vhodného recipientu.

Územní plán stabilizuje plochy retenčních nádrží průmyslových zón jako plochy W, aby nedošlo k jejich transformaci na jinou funkci.

Územní plán respektuje *Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje* a ochranná pásma kanalizačních stok dle zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů:

kanalizační stoka	vzdálenost od vnějšího líce stěny potrubí
do DN 500 mm včetně	1,5 m
nad DN 500 mm	2,5 m
nad DN 200 mm při uložení v hloubce od 2,5 m	+ 1 m ke stanovenému ochrannému pásmu

Výjimku z ochranného pásma může povolit v odůvodněných případech vodoprávní úřad.

k §§ D38 – D43

Současný stav

V řešeném území nejsou žádná vedení VVN nebo ZVN. Dobrovíz je napájena ze sítě VN 22 kV vycházející z rozvodu Kročehlavy a Chýně. Síť VN je provedena zčásti jako nadzemní, zčásti jako podzemní. Na síti VN je rozmístěno 9 distribuční trafostanic 22/0,4 kV.

Síť NN je provedena částečně jako podzemní, zatím stále zůstávají v provozu starší nadzemní vedení NN.

Veřejné osvětlení je vybudováno v celém zastavěném území.

Zásobování elektrickou energií nevykazuje závažné provozní problémy.

Odůvodnění návrhu řešení

Pro výpočet nárůstu potřeby elektrické energie byly použity tyto výchozí hodnoty:

- Příkon pro 1 byt v rodinném domě 10 kW, koeficient soudobosti 0,3.
- Pro plochy výroby a služeb zvolena hodnota 60 kW/ha a součinitel soudobosti 0,6. Zde nelze předem určit charakter výroby, nemělo by však jít o energeticky náročné provozy.

Výpočtem vychází nárůst soudobého příkonu 0,22 MW.

Ve srovnání se současným stavem je nárůst potřeby minimální. Síť VN je dostatečně dimenzována, díky nově vybudované rozvodně 110/22 kV v Chýni má síť VN v této části okresu Praha-západ dostatečnou výkonovou rezervu. Rovněž rozmístění elektrických stanic dovoluje dodržení přijatelných délek rozvodů NN.

V územním plánu nejsou konkrétně vymezeny úpravy rozvodné sítě včetně případného posílení trafostanic v návaznosti na aktuální vývoj spotřeby a plány správce sítě na modernizaci sítě.

Územní plán respektuje ochranná pásma elektroenergetických děl dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů:

elektroenergetické dílo	vzdálenost od krajních vodičů / kabelů
nadzemní elektrické vedení VN 22 kV	7 m
nadzemní elektrické vedení VN 22 kV	1 m
stožárová elektrická stanice	7 m od vnější hrany půdorysu stanice ve všech směrech
kompaktní a zděné elektrická stanice	2 m od vnějšího pláště stanice

V ustanoveních §§ D41 – D42 jsou stanoveny specifické podmínky pro umístování staveb a zařízení na využití **obnovitelných zdrojů energie**. K jejich zakotvení do ÚP Dobrovíz došlo z důvodu, že je z pohledu udržitelného rozvoje území žádoucí rozvíjet decentralizovanou energetickou soustavu využívající obnovitelné zdroje a omezující spotřebu zdrojů fosilních. I na území obce Dobrovíz existuje potenciál pro rozvoj této energetiky, nejvyšší se přirozeně váže na využití solární energie. Přímou se nabízí využití rozsáhlých střech hal ve výrobně-skladové zóně. Umístění zařízení pro využití solární energie je v § D41 omezeno na zařízení umístěná přímo na stavbách, tak aby nedošlo k nevhodné výstavbě fotovoltaických elektráren přímo na terénu. Vyloučeno je umístění těchto zařízení pouze v historickém jádru obce (VPR Dobrovíz) a na stavbách, kde by se tato zařízení z historického jádra obce pohledově uplatňovala. Toto omezení je stanoveno z pochopitelného zájmu na ochraně kulturních hodnot. V případě umístování zařízení na využití větrné energie je navíc stanoven speciální výškový regulativ. Tyto regulativy stanovující přípustnost v rámci plošného a prostorového uspořádání se v případě umístování tohoto typu staveb a zařízení uplatní přednostně, oproti obecné regulaci plošného a prostorového uspořádání v kapitole F. jsou speciální. Na vzájemný vztah těchto pravidel se tak vztahuje obecné kolizní pravidlo aplikace právních předpisů „*lex specialis derogat generali*“.

V ustanovení § D43 je explicitně stanovena možnost využívat energetický potenciál biologického odpadu v plánované kompostárně přímo na místě jeho shromažďování.

k §§ D44, D45

Současný stav

Územím neprocházejí žádné VVTL nebo VTL plynovody. Obec Dobrovíz je **zásobována zemním plynem STL plynovodem** ve správě Pražské plynárenské, a.s. z regulační stanice v Nových Středoklukách. Síť plynovodů STL pokrývá celé zastavěné území. Jihozápadní nezastavěnou částí území prochází STL plynovod ve správě GasNet, zásobující sousední obec Hostouň.

Zásobování plynem nevykazuje závažné provozní problémy.

Odůvodnění návrhu řešení

Pro výpočet nárůstu potřeby plynu v návrhovém období byly použity tyto výchozí hodnoty:

- Specifická potřeba plynu pro domácnost v rodinných domech: 1,5 m³/hod, 2000 m³/rok
- Specifická potřeba plynu pro výrobní plochy je uvažována podle obdobných návrhů na 1 ha plochy (konkrétní užití ploch nelze předem stanovit, nebude se však jednat o energeticky náročnou výrobu): 60 m³/hod, 90 000 m³/rok

Výpočtem vychází nárůst potřeby plynu:

- hodinová potřeba 195 m³/hod
- roční potřeba 280 000 m³/rok

Podle vyjádření Pražské plynárenské distribuce a.s. současná kapacita regulační stanice Nové Středokluky a hlavního přívodu do Dobrovíže pro vypočtený nárůst postačuje.

Rozvojové plochy budou napojeny na STL rozvod s regulací u každého objektu. Plynovody pro zásobování rozvojových ploch budou vedeny výhradně ve veřejných prostorech. Stávající plynovodní síť je dovedena do bezprostřední blízkosti rozvojových ploch. Trasy napojení nejsou ve výkresech zakresleny, neboť budou upřesněny v dalších etapách projektové přípravy, po vymezení ploch místních komunikací a veřejných prostranství.

Územní plán respektuje ochranná pásma plynárenských zařízení dle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů:

plynárenské zařízení	vzdálenost od obrysu plyn. zařízení na obě strany
plynovody a plynovodní přípojky do 4 bar	1 m v zastavěném území 2 m mimo zastavěné území
plynovody a plynovodní přípojky nad 4 bar do 40 bar	2 m

k § D46

Současný stav

Dobrovíz je vytápěna lokálními zdroji, převážně plynovými, částečně i na pevná paliva. Průmyslové objekty mají vlastní plynové kotelný. Hlavním topným médiem je zemní plyn.

Odůvodnění návrhu řešení

Zemní plyn zůstává i nadále hlavním topným médiem. Ke změně koncepce vytápění není důvod. Je žádoucí rozšířit využívání netradičních a obnovitelných zdrojů energie pro vytápění. Určení konkrétního způsobu vytápění pro jednotlivé objekty je mimo působnost územního plánu.

k §§ D47 – D49

Současný stav

Zastavěné území obce Dobrovíz je pokryto kabelovou telefonní sítí CETIN a.s. Vzhledem k poklesu zájmu obyvatel o pevné telefonní linky je současný systém vyhovující. Rovněž pokrytí území signálem všech mobilních operátorů, rozhlasu a televize je vyhovující.

Územím prochází větší počet radioreléových tras, které představují výrazný limit zejména pro výšku zástavby.

Odůvodnění návrhu řešení

Územní plán nenavrhuje nové stavby nebo opatření pro telekomunikace. Současný systém umožní i bezproblémové napojení rozvojových ploch.

Územní plán respektuje ochranná pásma dle zákona č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů.

- Ochranné pásmo podzemního komunikačního vedení činí 1,5 m po stranách krajního vedení;

- Horizontální ochranné pásmo rádiového směrového spoje (šíře pásu 10-150 m) – konkrétní šíře pásu závisí na vzdálenosti lokality od koncových bodů směrového spoje, který nad ní prochází.

Soulad s podmínkami ochrany elektronických komunikací se prověřuje v dokumentaci pro územní a stavební řízení.

k §§ D50 – D52

Současný stav

Odpadové hospodářství obce se řídí obecně závaznou vyhláškou obce č. 1/2015, která stanovuje systém shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů a nakládání se stavebním odpadem na území obce. Současný systém odpadového hospodářství je vyhovující a nevyžaduje zásadní změny.

Směsný komunální odpad je shromažďován do sběrných nádob a spol. FCC Regios, a.s. (dříve REGIOS a.s.) a odvážen na skládku Úholičky.

Biologicky rozložitelný komunální odpad je možno kompostovat nebo odkládat na vyhrazené místo vedle ČOV Dobrovíz (stabilizovaná plocha TO).

Obec Dobrovíz nemá vybudovaný sběrný dvůr a ani ve výhledu o něm neuvažuje. Nejbližší sběrný dvůr je v Hostivicích (Sběrný dvůr T.O.P. UMWELT, spol. s r.o., Jiráskova 100, Hostivice).

Odůvodnění návrhu řešení

Územní plán, na základě vyhodnocení současného stavu, nenavrhuje nové plochy a ani zařízení pro odpadové hospodářství.

Pro účely vybudování případné kompostárny vyhovuje stabilizovaná plocha TO v sousedství ČOV.

V rámci územních řízení budou v zastavitelných plochách (především PV) vymezeny plochy pro umístění kontejnerů na tříděný komunální odpad, v souladu s OZV o odpadech, s vyhodnocením motivační docházkové vzdálenosti v rámci jak zastavitelné plochy, tak i zastavěného území.

k §§ D53 – D54

Současný stav

Severní okraj správního území obce se nachází v záplavovém území Zákolanského potoka, povodňové stavy však přímo neohrožují obec a její zastavěné území. Riziko nátoků vod ze zemědělské půdy do zastavěného území obce není vzhledem k rovinatému charakteru území významné.

Převážným rizikem v území jsou ohrožení pramenící z výskytu extrémního sucha.

Odůvodnění návrhu řešení

Na základě vyhodnocení požadavků schváleného zadání územního plánu a průzkumu území není potřeba vymezovat plochy a ani koridory pro ochranu území před pohromami.

Územní plán nevymezuje zastavitelné plochy v záplavovém území Zákolanského potoka. Rovněž tak zachovává dostatečně široké nezastavěné území podél Dobrovízského potoka.

G.5.3. Občanské vybavení

k § D55

Byla provedena **stabilizace zásadních plošně rozsáhlejších areálů občanského vybavení** do ploch k tomu konkrétně určených. Jedná se konkrétně o areál mateřské školy (dříve ZŠ) vymezený jako stabilizovaná plocha občanského vybavení veřejného (OV), o sportovní areál vymezený jako stabilizovaná plocha občanského vybavení – sport (OS) a o hřbitov (který již neslouží k pohřbívání) vymezený jako stabilizovaná plocha občanského vybavení – hřbitovy (OH). Jiné plošně rozsáhlé areály občanského vybavení v Dobrovízi nejsou, jednotlivé stavby občanského vybavení jako je obecní úřad, kulturní dům či obchod jsou z důvodu malého plošného rozsahu a z důvodu zajištění flexibility využití, zařazené do ploch smíšených obytných (SH, SV).

V území menších obcí není vhodné obecnou regulací umožnit vysokou flexibilitu využití území, naopak je třeba volit spíše konzervativní regulaci schopnou ochránit jednotlivé objekty občanského vybavení v daných plochách. Tyto objekty

jsou ostatně vymezeny i jako civilizační hodnoty území a jejich nahrazování jinými druhy zástavby je tak v zásadě nevhodné. Obec Dobrovíz má poměrně vysoký rozvojový potenciál daný její polohou v blízkosti Prahy. Lze tak očekávat, že v ní bude i nadále trvat zájem o novou obytnou výstavbu a počet jejích obyvatel bude stoupat. Stabilizace areálu MŠ (bývalé ZŠ) a sportovního areálu tak zajišťuje, že má obec do budoucna připravenou plochu pro rozšíření MŠ a případné obnovení provozu ZŠ, pokud tomu budou demografické podmínky v obci odpovídat. Stabilizace sportoviště zajišťuje, že bude v obci zajištěn prostor pro sportovní využití dětí i dospělých. I tyto stavby a zařízení občanského vybavení jsou pro obec nezastupitelné, sportovní zařízení mají zásadní vliv na soudržnost společenství obyvatel obce, jsou místem setkávání různých generací obyvatel, navíc vytvářejí podmínky pro trávení volného času zejména dětí a mládeže (ale přirozeně také dospělé populace), jsou prevencí kriminality a v neposlední řadě jsou předpokladem pro udržení zdravé populace obce. Stabilizace ploch hřbitova (OH) je dána specifickou povahou tohoto zařízení, které ani žádné jiné využití z pietních důvodů neumožňuje.

k § D56

Celá koncepce občanského vybavení je doplněna plošnou regulací v **plochách smíšených obytných** (SH a SV), která otevírá možnosti intenzivnějšího využití těchto ploch právě pro prostorově odpovídající občanské vybavení. V plochách pro bydlení je oproti tomu možnost umístění objektů občanského vybavení utlumena tak, aby se předešlo konfliktům s režimem hlavního využití těchto ploch.

Ve vymezených plochách SV – smíšené obytné venkovské je jejich **strategická poloha v centru obce** využita pro rozvoj občanského vybavení regulativem, který neumožňuje umístění monofunkčního domu pouze pro bydlení. V této poloze je nařízeno umístění **polyfunkčních domů**, který tento cenný prostor obce využijí nejen v zájmu případných obyvatel v těchto plochách, ale i všech ostatních obyvatel obce, kteří budou mít v centru širší nabídku zařízení občanského vybavení, příp. pracovních míst.

Plošnou regulaci v plochách SH – smíšené obytné historického jádra, do kterých je zahrnuto území VPR Dobrovíz, ponechává ÚP dostatečně širokou, zahrnující bydlení, občanské vybavení i drobnou řemeslnou výrobu a napomáhá tak zachování autenticity prostředí rezervace.

k § D57

V ÚP Dobrovíz je zaveden speciální termín **„objekty drobného obchodu, služeb a administrativy“**. Tento termín definovaný v pojmech ÚP napomáhá liberalizovat režim ploch určených primárně pro bydlení, aniž by ohrozil hlavní, tedy obytnou funkci takovýchto ploch. Umístění objektu určeného primárně pro provoz obchodu, poskytování služeb či provádění administrativních činností v zásadě nemusí představovat pro svoje okolí v obytné ploše žádný problém. A to i v případě, že jde o objekt srovnatelně hmotný, jako jsou rodinné domy v jeho okolí. Aby bylo minimalizováno riziko, že provoz takového objektu bydlení v okolí ohrozí, je stanoven omezující parametr zaměřující se na dopravní obsluhu takového objektu. Použitý výraz „řádově větší dopravní zátěž“ navádí správní orgán k přesnějšímu řešení hraničních otázek. Bude-li takový objekt umístěn na obytnou ulici napojující cca 20 rodinných domů (tzn. zatíženou cca 40 – 60 cestami aut denně), provoz s očekávaným počtem klientů (zaměstnanců, dodavatelů) v řádu několika desítek denně jsou ještě akceptovatelné.

k § D58

V ÚP Dobrovíz je zaveden speciální termín **„drobné objekty občanského vybavení“**. Tento termín definovaný v pojmech ÚP otevírá možnost umístění různých menších staveb především v plochách veřejného prostranství, veřejné zeleně, ale i na všech ostatních veřejných prostranstvích vzniklých i v jiných druzích ploch. Jde o speciální pravidlo, v případě umístění tohoto typu záměrů má přednost před obecnou plošnou regulací.

k § D59

V ÚP Dobrovíz je vymezena pouze jedna nová zastavitelná plocha určená pro plošný rozvoj občanského vybavení. Jde o plochu 20-Z se způsobem využití sport (OS) pro možné rozšíření sportovního areálu obce.

Podrobné odůvodnění vymezení této plochy je uvedeno v kapitole G.4.2 tohoto Odůvodnění ÚP Dobrovíz. ↑

G.6.4. Veřejná prostranství

k §§ D60 – D61

Veřejná prostranství vytvářejí jeden ze základních systémů struktury každého území. Systém veřejných prostranství zabezpečuje základní fungování každého území, jeho prostupnost a dostupnost jeho jednotlivých částí, dostupnost jednotlivých pozemků a staveb na nich. Systém veřejných prostranství v sobě integruje většinu dalších, pro fungování území, nezastupitelných systémů, jako je systém dopravní, systémy technické infrastruktury, ale také například významné součásti systému sídelní zeleně.

Utváření veřejných prostranství a jejich optimální dostupnost z ploch bydlení, je základním předpokladem pro rozvoj **udržitelné komunity místních obyvatel**. Veřejná prostranství a jejich celý systém plní kromě čistě utilitárních provozních a dopravně-technických funkcí také zásadní roli sociální. Veřejná prostranství jsou místy setkávání lidí, místy jejich vzájemných interakcí, komunikace, výměny názorů a myšlenek. Ve veřejných prostranstvích se formuje místní komunita, společenství obyvatel obce.

Veřejná prostranství s významným uplatněním vegetace (veřejná zeleň) mají také zásadní environmentální význam, zejména pak v zastavěných územích sídel, kde se podílejí na zlepšení mikroklimatu (zvlhčování a ochlazování vzduchu, regulace proudění vzduchu, čistící efekt).

Veřejná prostranství v neposlední řadě plní roli prostorů pro trávení volného času a pro každodenní rekreaci, zejména pro pobyt, chůzi a sportovní aktivity nenáročné na specifická sportovní zařízení (běh, jízda na kole apod.).

Vymezením ploch veřejných prostranství (PV) a ploch veřejné zeleně (ZV) ÚP vytváří podmínky pro rozvoj prostorově spojitého a funkčně diferencovaného systému veřejných prostranství na území celého obce Dobrovíz a vytváří podmínky pro zajištění prostupnosti území obce včetně vazeb zastavěného území do volné krajiny a pro zajištění dostupnosti jednotlivých částí sídel a stabilizovaných oddělených lokalit, resp. jednotlivých pozemků a staveb na nich.

Hlavním cílem navrhovaného rozvoje systému veřejných prostranství obce Dobrovíz je důsledné zajištění návaznosti nově navrhovaných veřejných prostranství na stávající stabilizovaná veřejná prostranství. Cílem je zajistit vizuální, prostorovou i provozní kontinuitu systému veřejných prostranství a všech jeho prvků, zejména lineárních (ulic), jako předpoklad pro zajištění optimální prostupnosti území obce a jako předpoklad eliminace vzniku neprostupných a veřejnosti nepřístupných enkláv. Zvláštní důraz je tak kladen na zajištění **kontinuity uliční sítě a na veřejnou pěší a cyklistickou prostupnost** území sídel a na zajištění pěších a cyklistických vazeb veřejných prostranství sídel na volnou krajinu.

k § D62

Důvodem pro možnost umisťovat nových ploch veřejných prostranství i v plochách jiného způsobu využití je podrobnost zpracování ÚP. Ne všechna veřejná prostranství je s ohledem na měřítko zpracování ÚP možné či nutné vymezit samostatnou plochou veřejného prostranství. Jako samostatné plochy veřejných prostranství by měla být vymezena v ÚP všechna ta veřejná prostranství, která jsou zásadní pro fungování systému veřejných prostranství jako celku. Ostatní veřejná prostranství je legitimní integrovat do ploch s jiným způsobem využití. To přirozeně nevylučuje reálné užívání takových ploch jako veřejných prostranství.

Důvodem tohoto ustanovení je dále umožnit zpřesnit veřejná prostranství v navrhovaných plochách změn teprve v podrobnějším stupni dokumentace (územní studie, regulační plán, územní řízení), podle podrobné znalosti území a kontextu příslušných ploch změn.

k § D63

V tomto ustanovení jsou vymezeny jednotlivé záměry nových ploch veřejných prostranství, přičemž jsou rozděleny dle logických kategorií. Jednak jsou vymezeny nové cesty převážně propojující zastavěná území obce s okolní volnou krajinou, dále jsou vymezovány nové významné plochy veřejné zeleně u Dobrovízského potoka, kde je možné tuto plochu využít pro vybudování obecního parku. Dále jsou vymezeny plochy tvořící zelený pás podél jižního okraje jádrového obytného sídla zajišťující vizuální oddělení historického centra od výrobně-skladové zóny a dále zajišťující kontinuální prostupnost jižně kolem VPR.

Podrobné odůvodnění vymezení jednotlivých ploch změn veřejných prostranství je uvedeno v kapitole G.4.2 tohoto Odůvodnění ÚP Dobrovíz. ↑ Primárním důvodem tohoto ustanovení je deklarace, že předmětné záměry jsou součástí systému veřejných prostranství na území obce.

k § D64

Odůvodnění viz odůvodnění § D16 tohoto Odůvodnění ÚP Dobrovíz. ↑

k § D65

Pro vyjasnění režimu možné výstavby v plochách veřejných prostranství jsou v ÚP Dobrovíz zavedeny pojmy **drobné architektury a drobných objektů občanského vybavení**. Primárním zájmem u veřejných prostranství je zajištění jejich volné přístupnosti a nezastavenosti (kromě staveb DI a TI). Nicméně určité typy staveb jsou v těchto plochách žádoucí, neboť mohou zvyšovat estetickou či uživatelskou hodnotu veřejných prostranství. Právě tyto stavby jsou definovány ve výše vymezených pojmech a v tomto pravidle je stanovena konkrétní podmínka pro jejich umísťování.

G.6. Koncepce uspořádání krajiny

G.6.1. Koncepce uspořádání krajiny

k §§ E01 – E04

Obec Dobrovíz leží v rovinaté až mírně zvlněné krajině **ukloněné severovýchodním směrem**. Část území je tvořena údolím Dobrovízského potoka, který vytváří hranici mezi zástavbou sídel Dobrovíz a Hostouň. Plošinná část obklopující sídlo Dobrovíže je **zemědělsky intenzivně využívána**, převládají zde velké nečleněné polní celky, významné dopravní stavby (letiště, dálnice, železnice) a nové logistické areály.

Krajina obce Dobrovíz je utvářena kombinací morfologie terénu, vegetačního krytu a využití krajiny.

Krajina obce Dobrovíz je velmi homogenní a jen **málo strukturovaná**. Předurčující pro charakter krajiny obce Dobrovíz je poloha obce v rovinaté až mírně zvlněné náhorní plošině Kladenské tabule. Území je převážně ploché, pouze západní okraj území obce formuje mělké údolí Dobrovízského a Zákolanského potoka. Přejít mezi rovinatou plošinou na východě a údolím Dobrovízského potoka je na území obce Dobrovíz tvořeno poměrně výraznou **terénní hranou nad pravým břehem Dobrovízského potoka**.

Krajina východní části území, krajina náhorní plošiny, je velmi monotónní a je tvořena scelenými lány intenzivně obhospodařovaných polí. Zrnatost krajiny je hrubá. Krajina je téměř bezlesá, strukturovaná jen několika úzkými pásy lesních větrolamů a doprovodnou vegetací kolem cest, silnic a železniční trati.

S monotónní krajinou náhorní plošiny ostře kontrastuje vegetačně výrazně bohatší údolí Dobrovízského a Zákolanského potoka.

Údolí horní části Dobrovízského potoka je mělké, otevřené. **Niva je eutrofizovaná** díky splachu hnojiv a ornice z polí. Tvoří ji extenzivní trávobylinná společenstva s výskytem rákosu. Tato společenstva jsou doplněna o dřevinný vegetační doprovod vodního toku s výskytem vrby bílé a olše lepkavé. Tato část toku je zakončena Hostouňskou nádrží.

V úseku mezi Hostouňskou nádrží a zastavěným územím obce Dobrovíz potok vytváří **poměrně hluboký uzavřený zářez** (V Rokli) s drobným měřítkem. Pravobřežní svah i dno údolí je v této části porostlé fragmenty ovocných sadů s nálety dřevin formující nová společenstva lužního lesa a pokračující mozaikou extenzivně udržovaných trávobylinných společenstev s výskytem rákosu. Vodní tok je přeložený a regulovaný, v části toku jsou břehy i dno opevněné betonovými dílci, v části pravděpodobně kamenným záhozem. Součástí mokřadní lokality je i malá vodní nádrž s vyvinutou litorální vegetací.

Střední část údolí je široké a otevřené, s drobným až středním měřítkem. Na levobřežním svahu se nachází nečleněné bloky orné půdy. Nivu tvoří mozaika extenzivně udržovaných trvalé travních porostů, porostů vrb, zahrad, několika rodinných domů a bývalá zemědělská usedlosti s vodní nádrží. Na pravém břehu se na mírném západním svahu rozkládá historické sídlo Dobrovíz.

Závěr údolí přechází v širokou nivu na **soutoku Dobrovízského a Sulovického potoka**. Nivu tvoří převážně bloky orné půdy členěné třemi vodními toky. Dobrovízský potok a odvodňovací strouha jsou prakticky bez dřevinného vegetačního doprovodu. Sulovický potok má vegetační doprovod tvořený hlavně vrbami (*Salix alba*). V nivě se nalézají také menší výrobní areál, dříve vodní mlýn.

Zorněná plošina u letiště je tvořena **otevřenou krajinou polí** velkého měřítka. Území je členěno pouze několika větrolamy a doprovodnou vegetací cest a železnice. Okraje plošiny jsou na severu a na jihu tvořena vizuálně exponovanými hranami, od kterých se terén zařezává do údolí Zákolanského a Jenečského potoka. V místě zalesněného vrchu **Žákova skála** se však terén zvedá a vytváří tak pozitivní přírodní dominantu.

Pole jsou úrodná, nachází se zde **hnědozemě a černozemě**. Výrazné liniové prvky tvoří **větrolamy** staré padesát až šedesát let. Větrolamy jsou tvořené dvěma řadami dubu letního, v jednom případě doplněné řadou javoru mléče. Druhově jsou větrolamy obohaceny nálety dalších listnatých dřevin, zejména jilmu a javoru. Podrost je tvořen zbytky výsadeb nepůvodního pámelníku, popř. zimolezu a ptačího zobu a bezu černého.

Dalšími liniovými prvky je **vegetační doprovod železnice a cest**. Doprovod železnice tvoří především nálety dubu letního a topolu osiky. Vegetační doprovod silnic tvoří fragmenty ovocných alejí. Ovocná alej na Nové Středokluky je postupně nahrazována introdukovaným javorem jasanolistým a v nové části silnice směřující k logistickému areálu je nově vysázená alej javoru mléče. Na jihu od sídla Dobrovíz je cesta směrem do Jenče lemovaná mladou lipovou alejí.

Celkově je krajina díky velkým nečleněným blokům orné půdy hůře prostupná. Částečně dochovaná historická cestní síť je na severovýchodě v blízkosti sídla Dobrovíz. Velkými lineárními **bariérami** pro pohyb v krajině jsou **dálnice D6 a D7** a částečně železnice. Plošnou bariéru tvoří **areál letiště**.

Malou samostatnou enklávu tvoří **Žákův mlýn** s rybníčkem na soutoku Zákolanského potoka s potoky Dobrovízským a Sulovickým. Součástí enklávy je Žákův háj a Žákova skála (přírodní dominant a registrovaný významný krajinný prvek na území k.ú. Běloky).

Důvodem požadované **ochrany všech ekologicky stabilnějších ploch** v nezastavěném území na území obce Dobrovíz je jejich zásadní nedostatek v porovnání s podílem ekologicky velmi nestabilních zemědělsky intenzivně obhospodařovaných ploch orné půdy, zastavěných ploch, ploch dopravních staveb a logistických areálů. Každá ekologicky stabilní plocha na území obce je hodnotou, kterou je třeba chránit, jedině tak je možné eliminovat další snižování již tak velmi **nízké ekologické stability území**. Ekologická stabilita území obce Dobrovíz je dlouhodobě extrémně nízká, koeficient ekologické stability je na hodnotě 0,05 – **území s maximálním narušením přírodních struktur**, kde základní ekologické funkce musejí být trvale nahrazovány technickými zásahy (hodnota KES v rozmezí 0,0 – 0,1). Extrémně nízká hodnota KES (nejnižší z celkem pěti kategorií ekologické stability) svědčí o velmi špatném stavu krajiny a je podmíněna velmi vysokým stupněm zornění území obce a velmi nízkým podílem lesů a dalších přírodních ploch.

k § E05

Důvodem pro toto ustanovení je značně **disharmonický obraz rozsáhlých skladových a výrobních hal v krajině** obce. Takto rozsáhlé stavby lze jen těžko do jakékoliv krajiny zakomponovat, ÚP Dobrovíz tak stanovuje opatření, kterým je možné je v krajině alespoň částečně maskovat. Jejich obklopení vzrostlou zelení by vylepšení krajinného rázu pomohlo, z toho důvodu je taková výsadba (a s tím související přeměna využití území) v ÚP Dobrovíz připuštěna.

k § E06

Veřejně přístupná cestní síť v krajině plní kromě dopravní obslužnosti pozemků ve volné krajině základní systém pro každodenní rekreaci realizovanou pěším a cyklistickým pohybem v krajině, tedy mimo zastavěná území sídel. Tento systém je proto žádnou chránit a dále rozvíjet a tím dále zlepšovat podmínky každodenní rekreace obyvatel obce.

Požadavek na ochranu stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou a na vytváření nových cest v krajině, je-li to nezbytné, vyplývá z § 3 odst. 5 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

G.6.2. Vymezení ploch v krajině a podmínky pro změnu jejich využití

k §§ E07 – E11

Z hlediska koncepce uspořádání krajiny je nutné ve volné krajině, tedy mimo zastavěné území a zastavitelné plochy, vymezit plochy s rozdílným způsobem využití.

Plochy zemědělské jsou vymezeny proto, že jejich primární funkcí je zemědělská produkce. Poskytují jen málo dalších ekosystémových služeb, převážně jsou to plochy ekologicky nestabilní či málo ekologicky stabilní.

Samostatné vymezení ploch lesa vychází z toho, že podléhají ochraně jako **významné krajinné prvky ze zákona** (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny) a ochraně a managementu podle lesního zákona (zákon č. 289/1995 Sb., o lesích). Jejich primární funkce je u hospodářských lesů produkční. Protože jsou však středně až velmi ekologicky stabilní, poskytují kromě produkce další významné množství ekosystémových služeb.

Plochy krajinné zeleně nemají na rozdíl od ploch lesů a zemědělských ploch primárně produkční funkci. Jejich hlavní význam spočívá v **ekostabilizačních a regulačních službách**. Zároveň často mají také rekreační a estetickou funkci. Z těchto důvodů je nevhodné měnit krajinnou zeleň či lesní plochy na kultury s nižší ekologickou funkcí.

Ekostabilizační a regulační funkce lesa jsou podobné nebo vyšší, proto lze krajinou zeleň převádět do lesních ploch. Výjimkou jsou prvky ÚSES, jejichž cílový stav není les.

Vymezením těchto ploch a vytvořením prostorově spojitého systému ekologicky stabilnějších ploch územní plán naplňuje požadavky zadání ÚP na přispění územního plánu k dosažení relativně vyváženého poměru ekologicky stabilních a ekologicky labilních ploch a zároveň naplňuje požadavek na krajinu, která má sloužit jak k výrobě, tak i jako kvalitní **rekreační zázemí sídla**.

Vodní plochy a vodní toky se svým charakterem liší od předchozích ploch, a proto jsou vymezovány samostatně. Jejich primární funkce mohou být rozmanité, od funkce produkční přes rekreační až po ekostabilizační a regulační.

Aby mohly výše uvedené plochy NZ, NL, NK, W fungovat, musí především existovat a dále musí být v dobrém stavu. Z tohoto důvodu je v těchto plochách až na výjimky (definované v podmínkách využití ploch s rozdílným způsobem využití) zakázáno umísťování jakýchkoliv staveb.

Krajina má důležitou rekreační funkci tvořenou dvěma základními faktory – přírodě blízkými plochami (les, krajinná zeleň), jež jsou cílem každodenní pěší či cyklistické rekreace a průchodností krajiny tvořenou systémem cest. Aby byly vytvořeny podmínky pro dobrou průchodnost krajiny, jsou cesty, které neslouží jen zemědělské výrobě, ale také pro pěší a cyklisty vymezeny v samostatných plochách veřejných prostranství (PV).

k § E12

Pásky krajinnej zeleně tvořené plochami změn v krajině jsou vymezeny zejména v souvislosti s návrhem založení skladebných částí územního systému ekologické stability na orné půdě a dále jako plochy zeleně na erozně ohrožených svazích.

Odůvodnění vymezení jednotlivých ploch krajinnej zeleně (NK) a plochy lesa 101-K viz odůvodnění § C14 a § C15 tohoto Odůvodnění ÚP Dobrovíz. ↑

k § E13

Odůvodnění vymezení plochy lesa 100-K viz odůvodnění § C14. ↑

k § E14

Územní obce Dobrovíz se nachází ve **velmi úrodné zemědělské krajině** s převahou vysoce kvalitních zemědělských půd většinou I. a II. třídy ochrany. Půdy zařazené do I. třídy ochrany tvoří 60,7 % rozlohy ZPF, půdy zařazené do II. třídy ochrany 6,3 % rozlohy ZPF v řešeném území. Kvalita zemědělských půd je nespornou hodnotou chráněnou podle zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, kterou je nutné chránit s ohledem na její mimořádně vysokou úrodnost jako jeden ze společenských a ekonomických statků. Na druhou stranu je nutné chránit zemědělskou půdu před její degradací například větrnou nebo vodní erozí a je třeba vytvářet podmínky pro optimální zadržování vody v zemědělské krajině jako prevenci před jejím vysycháním. K tomu napomáhají všechny ekologicky stabilní plochy a plošky v rámci lánů zemědělské půdy.

k § E15

Ustanovení zajišťuje ochranu vodního režimu vodních ploch a toků na území obce, a to umožněním udržování a zakládání břehových porostů, jejichž konkrétní vymezení je pod podrobností ÚP. Tímto ustanovením je obecně připuštěno, aby přírodě blízké břehové porosty byly podél břehu jakékoliv vodní plochy či toku zakládány a pokud již existují, pak i důsledně chráněny.

G.6.3. Územní systém ekologické stability

k §§ E16 – E26

Územní systém ekologické stability (ÚSES) je definován jako „vzájemně propojený soubor přirozených i pozmeněných, avšak přírodě blízkých ekosystémů, které udržují přírodní rovnováhu. Rozlišuje se místní, regionální a nadregionální systém ekologické stability“ (zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny).

Cílem ÚSES je podporovat obnovu genofondu, podporovat ekologickou stabilitu území a polyfunkční využívání krajiny (Löw a spol., 1995: *Rukověť projektanta místního ÚSES*, Brno: nakladatelství Doplněk).

Územní plán vymezuje ÚSES tak, aby byl prostorově spojitý a aby jeho prostorové parametry odpovídaly výše zmíněné metodice. Z hlediska územního plánování představuje ÚSES jeden z limitů využití území.

Hlavním cílem vytváření ÚSES 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. Jedná se o vybranou soustavu vnitřně ekologicky stabilnějších segmentů krajiny, účelně rozmístěných na základě funkčních a prostorových kritérií. ÚSES se dělí podle biogeografického významu skladebných prvků na nadregionální, regionální a lokální. Je tvořen biocentry a biokoridory a na lokální úrovni též interakčními prvky.

Podle prostorové funkčnosti jsou prvky ÚSES **funkční** (existující, jednoznačně vymezené) a **navržené k založení** (nefunkční, vymezené). Funkční prvky jsou sítě vybraných částí kostry ekologické stability a navržené prvky doplňují kostru ekologické stability tak, aby byl ÚSES schopen plnit svoje předpokládané funkce v krajině.

Vymezení ÚSES na regionální úrovni je v ÚP Dobrovíz zpřesněno dle *ZÚR Středočeského kraje (2011)*. V souvislosti s připravovaným návrhem ÚP Dobrovíz byl podán podnět na aktualizaci zpřesnění regionálního biokoridoru RK1141 "Hostouň – RK 1140" na území obce Dobrovíz v Aktualizaci č. 3 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (dále ZÚR).

Podkladem pro vymezení / úpravu a upřesnění skladebných částí ÚSES na regionální i lokální úrovni jsou níže uvedené dokumentace:

- Územně technický podklad regionálních a nadregionálních ÚSES ČR (MMR a MŽP, 1996)
- Studie ÚSES Středočeského kraje (U-24, 2009) zpracovaná jako podklad pro ZÚR Středočeského kraje
- Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (2011)
- Územně analytické podklady ORP Černošice, aktualizace 2016
- Generel ÚSES okresu Praha – západ (Ing. M. Morávková, 1998)
- Generel lokálního ÚSES pro k.ú. Dobrovíz – součást širšího materiálu pro 21 k.ú. okresu Praha-západ (Ing. P. Sklenář a kol., Lareco Praha, 1993)
- ÚPSÚ Dobrovíz (Ing. arch. J. Mejsnarová, 1996)
- Změna č. 1 ÚPSÚ Dobrovíz (Ing. arch. J. Mejsnarová, změna vydaná 01/2001)
- ÚP Bělky (Ing. arch. M. Štádlerová a kol., 04/2012)
- ÚP Hostouň (Ing. arch. J. Mejsnarová a kol., 12/2016)
- ÚPO Jeneč (Ing. arch. M. Körner, CSc. a kol. 01/2004)
- Zadání Územního plánu Jeneč (Bc. L. Vích, DiS., PRISVICH, s.r.o., 12/2017)
- ÚP Kněževes (AUA – Agrouurbanistický ateliér, 06/2012)
- Změna č. 2 ÚPSÚ Středokluky (Meiner, projekční kancelář; 06/2006)
- Plán společných zařízení KPÚ Bělky (Ing. P. Janda a kol., ROLLS ENGINEERING, 1999)
- Plán společných zařízení KPÚ Hostouň u Prahy (Ing. P. Janda a kol., ROLLS ENGINEERING, 2006)
- Plán společných zařízení KPÚ Středokluky (Ing. I. Straková a kol., 04/2005)
- Plán ÚSES na území obcí Hostouň a Dobrovíz (Ing. T. Daněk, Atelier T-Plan s.r.o., 01/2018)

Jednotlivé skladebné části jsou z výše uvedených prací převzaty a dále jsou upraveny a přizpůsobeny podmínkám návrhu územního plánu a podmínkám ochrany a tvorby krajiny a zejména zpřesněny na hranice parcel dle katastru nemovitostí. Místní systém ekologické stability řešeného území je přitom koncipován tak, aby především:

- navazoval na prvky regionálního systému ekologické stability,
- ve svých prvcích zajistil životní podmínky v rámci skupin typů geobiocénů zastoupených na zpracovávaném území,
- zajistil návaznost na místní systém ekologické stability v sousedních katastrech, kde byl již systém zpracován/schválen v rámci ÚPD,
- byl dodržen požadavek minimality nároků systému ekologické stability na další území při respektování minimálních požadavků na parametry prvků územního systému ekologické stability.

Označení prvků regionálního ÚSES je dle *ZÚR Středočeského kraje (2011)*, označení lokálního ÚSES je částečně dle *Generelu ÚSES okresu Prahy – západ*. Nově je upraveno číslování u prvků, které jsou doplněny a které nebyly vymezeny v *Generelu ÚSES okresu Praha – západ*.

Nadregionální ÚSES

Nadregionální biokoridory a biocentra se na území obce Dobrovíz nenachází.

Regionální ÚSES

Do řešeného území zasahují celkem čtyři prvky regionálního ÚSES: RC1844 "Hostouň", RK1141 "Hostouň – RK 1140", RK1142 "Břevská rákosina – Hostouň", RK6009 "Dolanský Háj – Kalingrův mlýn".

V rámci ÚP Dobrovíz se upravuje vymezení trasy regionálního biokoridoru RK1141 na území k.ú. Dobrovíz v ose Dobrovízského potoka a někdejšího mlýnského náhonu Žákova mlýna. Zpřesňuje se vymezení regionálního biocentra RC1844 a regionálních biokoridorů RK1142 a RK6009.

RC1844 "Hostouň"

Regionální biocentrum je reprezentativní, částečně funkční. Rozloha RC je celkem 8,6220 ha, do řešeného území zasahuje okrajově na rozloze 0,3310 ha.

Charakteristika: biocentrum zahrnuje mělké a otevřené údolí horní části Dobrovízského potoka. Niva je eutrofizovaná díky splachu hnojiv a ornice z polí. Tvoří ji extenzivní trávobylinná společenstva s výskytem rákosu. Tato společenstva jsou doplněna o dřevinný vegetační doprovod vodního toku s výskytem vrby bílé a olše lepkavé. Součástí biocentra je Hostouňská nádrž (mimo řešené území). Na území obce Dobrovíz se nachází pouze malá část biocentra.

Cílový stav celého RC je vodní, luční a břehové společenstvo s přirozenou druhovou skladbou. Protože se však na území obce Dobrovíz nachází pouze část biocentra mimo vodní plochu, je cílový stav luční a břehové společenstvo přirozené druhové skladby. Návrh RC vychází se *ZÚR Středočeského kraje*, biocentrum je upřesněno dle *Plánu ÚSES/RBK na území obcí Hostouň a Dobrovíz*.

RK1141 "Hostouň – RK 1140"

Regionální biokoridor je na území obce Dobrovíz v horní a střední části převážně funkční, v dolní části částečně funkční až nefunkční, na orné půdě je navržený k založení.

Charakteristika: Jedná se o složený regionální biokoridor, který je vymezen na hygroliních nivních stanovištích, propojuje příbuzné biotopy v ose Dobrovízského potoka, tzn. regionální biocentrum RC1844 "Hostouň" zahrnující širší údolní nivu s vodní plochou a regionální biokoridor RK6009 "Dolanský háj – Kalingrův mlýn" vedený v ose Zákolanského potoka. Vytvořen je tak **logický systém ekologické stability na systémovém základě**. Vodní tok je lemován převážně agrocenózami, z nelesních stanovišť se v údolní nivě vyskytují střídají vodní a mokřadní společenstva, mezofilní ovsíkové louky a pobřežní porosty údolních jasanovo-olšových luhů. Dobrovízský potok včetně bývalého náhonu Žákova mlýna je součástí EVL CZ0213016 Zákolanský potok a současně stejnojmenné přírodní památky. Předmětem ochrany je rak kamenáč.

Vymezení RK1141 je v místních podmínkách v návrhu ÚP Dobrovíz zpracováno v podrobnosti Plánu (měřítko 1 : 5000 a větší) na aktuální krajinná rozhraní a hranice pozemků katastru nemovitostí. Regionální biokoridor je na plochách orné půdy v nivě podél vodoteče vymezen v minimálních prostorových parametrech (min. šířka 40 m), jen v nejnужnějším případě je biokoridor v zastavěném území zúžen na parametry lokálního biokoridoru. V trase RK jsou vložena dvě lokální biocentra – LBC1 "Na Maninách" a LBC38 "Niva Dobrovízského potoka". Cílový stav biokoridoru je luční, vodní a mokřadní společenstvo s přirozenou druhovou skladbou. Veškerá navrhovaná opatření na toku a v nivě potoka musí být v souladu s Plánem péče o EVL a PP Zákolanský potok, revitalizaci vodního toku a další zásahy do nivy je možno realizovat pouze na základě zpracovaných studií a schválených projektů.

Regionální biokoridor RK1141 je v úseku mezi regionálním biocentrem RC1844 "Hostouň" a regionálním biokoridorem RK 6009 "Dolanský Háj – Kalingrův mlýn" zpřesněn oproti *ZÚR Středočeského kraje* v ose Dobrovízského potoka a někdejšího mlýnského náhonu Žákova mlýna. Návrh vymezení RK vychází z územně plánovacích dokumentací a generelu a plánu ÚSES: *ÚPNSÚ Dobrovíz a Změny č. 1 ÚPSÚ Dobrovíz, Generelu ÚSES okresu Praha – západ a Plánu ÚSES/RBK na území obcí Hostouň a Dobrovíz*.

Trasa RK1141 tak jak je vymezená v dosud platných *ZÚR Středočeského kraje* naznačuje **pouze směr propojení** podle *Územně technického podkladu regionálních a nadregionálních ÚSES ČR (MMR a MŽP, 1996)*. Toto vymezení není možno v novém ÚP Dobrovíz, neboť křížuje údolí Dobrovízského potoka, přechází na zcela odlišná stanoviště tzv. suché řady

(VKP 1 - Žákova skála / osamocené buližníkové skalisko, IP4 – bílé opukové stráně nad Běloky) a zpět se vrací do mokřadních biotopů (údolí Zákolanského potoka). Mimo to zabírá a nevhodně dělí dnes hospodářsky využívané bloky orné půdy.

Z tohoto důvodu současně s připravovaným návrhem ÚP Dobrovíz byl vypracován **podnět na aktualizaci ZÚR Středočeského kraje** – vymezení RBK1141 na území obce Dobrovíz. Podnět / žádost na aktualizaci vymezení RK1141 na území obce Dobrovíz v Aktualizaci č. 3 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje uplatnila Obec Dobrovíz v lednu 2018 na Krajském úřadě Středočeského kraje.

RK1142 "Břevská rákosina – Hostouň"

Regionální biokoridor je na území obce Dobrovíz částečně funkční až nefunkční, na orné půdě je navržený k založení.

Charakteristika: Jedná se o složený regionální biokoridor, který je v řešeném území vymezen v ose Dobrovízského potoka ve směru od hranice k.ú. Jeneč u Prahy k regionálnímu biocentru RC 1844 Hostouň. V řešeném území vodní tok více méně tvoří hranici mezi k.ú. Dobrovíz a Hostouň. Vodní tok je lemován převážně agrocenózami. Niva je eutrofizovaná díky splachu hnojiv a ornice z polí. Tvoří ji extenzivní trávobylinná společenstva s výskytem rákosu. Tato společenstva jsou doplněna o dřevinný vegetační doprovod vodního toku s výskytem vrby bílé a olše lepkavé. Cílový stav biokoridoru je vodní, luční a břehové společenstvo s přirozenou druhovou skladbou.

Návrh RK vychází se ZÚR Středočeského kraje, biokoridor je upřesněn dle *Plánu ÚSES/RBK na území obcí Hostouň a Dobrovíz*.

RK6009 "Dolanský Háj – Kalingrův mlýn"

Regionální biokoridor je na území obce Dobrovíz funkční.

Charakteristika: Jedná se o složený regionální biokoridor, který je v řešeném území vymezen v ose v nivě Zákolanského potoka. Biokoridor mimo řešené území propojuje regionální biocentra RC1473 "Dolanský háj a niva" a RC539147 "Kalingrův mlýn". V ekologicky vhodných vzdálenostech jsou vložena lokální biocentra, nejbližší řešenému území je to LBC347 "Žákův les" v obci Běloky. Biokoridor řešeným územím prochází pouze krátkým úsekem. Zahrnuje vodní tok s břehovým a doprovodným porostem, luční porosty i ornou půdu; přes zastavěné území Žákova mlýna je veden v parametrech lokálního biokoridoru. Cílový stav biokoridoru je vodní, luční a břehové společenstvo s přirozenou druhovou skladbou.

Návrh RK vychází se ZÚR Středočeského kraje, biokoridor je upřesněn dle *Plánu ÚSES/RBK na území obcí Hostouň a Dobrovíz*. Zajištěna je provázanost systému na území obcí Hostouň i Běloky v souladu s vydanými územními plány obou obcí.

Lokální ÚSES

Regionální ÚSES je doplněn sítí lokálních biocenter (LBC) a biokoridorů (LBK). V řešeném území jsou vymezena tři lokální biocentra. LBC1 a LBC38 jsou biocentra vložena v trase regionálního biokoridoru RK1141; LBC37 je vymezeno na poli v blízkosti letiště mimo vnitřní ornitologické ochranné pásmo. Lokální biokoridory jsou vymezeny podél železniční trati a silnice (LBK19), podél silnice (LBK20a), v souběhu s větrolamem v poli (LBK20b) a podél hrany zářezu dálnice D6 (LBK20c). Dle Generelu okresu Praha – západ byly v řešeném území vymezeny biokoridory LBK19 a LBK20. Z důvodu výstavby dálnice D6 (původně rychlostní komunikace R6) a logistického centra došlo dochází k dílčím úpravám a upřesnění lokálních biokoridorů a současně i k přečíslování těchto prvků.

LBC1 Na Maninách

LBC je reprezentativní, je funkční. Rozloha LBC činí 3,0578 ha.

Charakteristika: vložení lokálního biocentrum v trase RK1141; mozaika vodních a mokřadních společenstev, mezofilní ovsíkové louky a pobřežní porosty údolních jasanovo-olšových luhů nivní louka, vegetační doprovod vodního toku je přirozené dřevinné skladby. Potok byl v minulosti regulován, v části toku jsou břehy i dno opevněné betonovými dílci, v části pravděpodobně kamenným záhozem. V současnosti dochází k samovolné renaturalizaci koryta – v opevnění dochází k nátržím a také k postupnému zazemňování a zarůstání břehů dřevinami. Součástí biocentra je malá vodní nádrž vybudovaná na dlouhodobě zamokřené lokalitě. Má hlinité břehy a vyvinutou litorální vegetaci. Cílovým stavem biocentra je vodní, luční a břehové společenstvo s přirozenou druhovou skladbou.

Biocentrum je do ÚP Dobrovíz převzato z *Plánu ÚSES/RBK na území obcí Hostouň a Dobrovíz* a následně zpřesněno. Oproti ÚPNSÚ Dobrovíz a Generelu okresu Praha – západ je toto biocentrum nově vloženo v trase RK z důvodu zajištění vzdálenostních parametrů mezi biocentry.

LBC37 Na padesátníku

LBC reprezentativní, nefunkční, navržené k založení. Rozloha LBC činí 3,0415 ha.

Charakteristika: lokální biocentrum navržené v plošinné části území. Základem biocentra je větrolam a doprovodná zeleň silnice. Původně byl součástí biocentra i dnes opuštěný hřbitov, ten je nyní z biocentra vyjmut. Cílovým využitím tohoto lokálního biocentra jsou luční společenstva. Výsadbu dřevin a dosadbu dřevin nutno omezit z důvodu ochranných pásem letiště.

Biocentrum je do nového ÚP Dobrovíz převzato z *ÚPNSÚ Dobrovíz*.

LBC38 Niva Dobrovízského potoka

LBC je reprezentativní, částečně funkční až nefunkční. Celková rozloha LBC činí 3,0055 ha, z toho v řešeném území 1,8556 ha.

Charakteristika: vložené lokální biocentrum v trase RK 1141; základem biocentra je regulovaný vodní tok v poli s břehovým a doprovodným porostem, fragmenty jasanoolšového luhu a lada zarůstající náletem dřevin. Nefunkční část biocentra tvoří orná půda. Cílovým stavem biocentra je vodní, luční a břehové společenstvo s přirozenou druhovou skladbou.

Biocentrum je do ÚP Dobrovíz převzato z *Plánu ÚSES /RBK na území obcí Hostouň a Dobrovíz*. Oproti ÚPSÚ Dobrovíz a Generelu ÚSES okresu Praha – západ bylo biocentrum zmenšeno na požadované minimální parametry 3 ha. Zajištěna je návaznost na LBC vymezené na území obce Hostouň.

LBK19 Na dlouhých – Na padesátníku

LBK je nefunkční.

Charakteristika: biokoridor je vymezen podél železniční trati a silnice. Propojuje systém ÚSES v Kněževsi, napojuje se na LBK 4a, propojuje biocentra LBC35 a LBC37. Cílem je založení liniového společenstva na orné půdě lučního s dřevinami přirozené druhové skladby

Lokální biokoridor je vymezen na podkladě *ÚPSÚ Dobrovíz* a *ÚP Kněževs*.

LBK20a Na padesátníku – Na březí

LBK je nefunkční.

Charakteristika: biokoridor je vymezen podél silnice. Propojuje systém ÚSES v Jenči, propojuje biocentra se shodným číselným označením LBC37 "Na padesátníku" a LBC37 "Na březí" (u sjezdu na D6 v Jenči). Cílem je založení lučního společenstva na orné půdě. Ve vnitřním ochranném pásmu ornitologickém letišti vyloučena výsadba dřevin. Případné úpravy nutno dojednat se správou letiště.

Lokální biokoridor je vymezen na podkladě *ÚPSÚ Dobrovíz* a *ÚPO Jeneč*.

LBK20b Na březí - Hostouň

LBK je částečně funkční.

Charakteristika: biokoridor je vymezen v trase větrolamu v poli a na orné půdě. Na několika místech je přerušovaný (silnicí, železnicí), propojuje LBC37 Na březí (k.ú. Jeneč) a LBK20a s regionálním biocentrem RC1844 Hostouň. Základem biokoridoru je větrolam dostatečné šířky tvořený zejména dubem letním, vtroušeně jsou i další listnaté dřeviny jako javor mléč, ovocné stromy, v podrostu ptačí zob obecný, meruzalka a dřeviny stromového patra. Na území obce Hostouň chybí propojení. Cílem je liniové lesní společenstvo přirozené druhové skladby.

Lokální biokoridor je vymezen na podkladě *ÚPSÚ Dobrovíz*.

LBK20c Na březí – RK1142

LBK je nefunkční.

Charakteristika: biokoridor vymezený podél zářezu dálnice D6 a podél výjezdu z dálnice u Jenče; v celém rozsahu je navržen k založení na orné půdě. Biokoridor propojuje LBC 7 Na březí a RK1142, na několika místech je přerušovaný (výjezd z dálnice D6 /exit 7, železnice). Trasa střídavě přechází z k.ú. Dobrovíz na k.ú. Jeneč, v řešeném území jsou proto vymezeny tři dílčí části z celého biokoridoru. Návrh vymezení je řešen v koordinaci se zpracovateli nového ÚP Jeneč.

Vymezení územního systému ekologické stability naplňuje požadavek na jeho zpřesnění v zadání ÚP. Upraveno je vymezení regionálního biokoridoru RK1141 na základě vypracovaného podnětu na aktualizaci ZÚR Středočeského kraje – vymezení RBK1141 na území obce Dobrovíz. Podnět / žádost na aktualizaci vymezení RK1141 na území obce Dobrovíz v Aktualizaci č. 3 Zásad územního rozvoje Středočeského kraje uplatnila Obec Dobrovíz v lednu 2018 na Krajském úřadě Středočeského kraje. Úprava byla provedena v koordinaci se zpracovateli Aktualizace č. 3 ZÚR Středočeského kraje.

V návaznosti na úpravu a zpřesnění prvků regionálního ÚSES byl vymezen spojitý systém místního ÚSES, zohledněny byly vazby na vymezení prvků místního ÚSES v aktuálních územních plánech sousedních obcí, upřesnění je řešeno v koordinaci se zpracovateli nových ÚP. V plochách prvků ÚSES je navržena regulace odpovídající primárně přírodní funkci.

G.6.4. Prostupnost krajiny a její rekreační využívání

k §§ E27 – E30

Území obce Dobrovíz leží v intenzivně zemědělsky využívané krajině s vysokým podílem orné půdy. Převládají zde velké nečleněné polní celky, významné dopravní stavby (letišť, dálnice, železnice) a nové logistické areály. Celkově je krajina díky velkým nečleněným blokům orné půdy hůře prostupná. Částečně dochovaná historická cestní síť je na severovýchodě v blízkosti sídla Dobrovíz. Velkými lineárními bariérami pro pohyb v krajině jsou dálnice D6 a D7 a částečně železnice. Plošnou bariéru tvoří areál letiště.

Nejbližší přírodní plochou v pěší dostupné vzdálenosti pro každodenní rekreaci je údolní niva Dobrovízského potoka v úseku U Rokle po ulici Pod Tábořem. Meandr Dobrovízského potoka v místě, kde se údolí potoka nejvýrazněji zařezává do plošiny Kladenské tabule, vytváří rámec pro jádro osídlení obce, zde je vymezena a stabilizována cestní síť pro pěší. Ostatní cesty v polní krajině slouží zejména hospodářskému využití (převážně zemědělskému), mohou být však využity i pro cykloturistiku a pěší turistiku; místy slouží i dopravní obsluze lokalit v odloučené poloze i k propojení mezi sídly.

S cílem zajištění podmínek prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický rekreační pohyb stabilizuje územní plán všechny existující **veřejně přístupné komunikace ve volné krajině** a vymezuje je jako stabilizované plochy veřejných prostranství (PV). Nově je navržena obnova dnes již zaniklých historických cest v krajině. Nově navrhované cesty toto propojení zlepšují a posilují, případně vytváří propojení nová. V rámci vymezení stávajících i nových cest je umožněno jejich doplnění liniovou zelení v koordinaci s limity území (OP letiště, rozhledy apod.).

Ochrana a rozvoj cestní sítě je v souladu s požadavkem zadání ÚP na ochranu prostupnosti krajiny jako hodnoty území a zároveň naplňuje jeho požadavek na krajinu jako kvalitní rekreační zázemí sídla.

Požadavek na ochranu stávajících cest umožňujících bezpečný průchod krajinou a na vytváření nových cest v krajině, je-li to nezbytné, vyplývá z § 3 odst. 5 Vyhlášky č. 501/2006 Sb.

k § E31

ÚP Dobrovíz vymezuje koncepční prvek **stromořadí/alej podél cesty/silnice**. Stromořadí či alej je prvkem, který nelze v měřítku ÚP vymezovat plošně. Z toho důvodu je využit nástroj koncepčního charakteru, kdy je podél cest, kde stromořadí či aleje existují, a kde bylo odborně vyhodnoceno jako žádoucí doplnění nových stromořadí či alejí, vymezen tento liniový překryvný prvek. V rámci jeho vymezování se vycházelo z hierarchizace cestní sítě na území obce – u významnějších cest bylo navrženo oboustranné stromořadí (tedy alej), u méně významných cest pouze jednostranné stromořadí. Funkcí stromořadí a alejí v krajině je zvýšit uživatelskou kvalitu cest, zajistit stín pro pěší a cyklisty, ochlazovat a zvlhčovat vzduch, přičemž stromořadí a aleje mají také významnou estetickou a kompoziční funkci.

K vymezenému koncepčnímu prvku je v § E31 stanoven soubor pravidel, které by měly být aplikovány v navazujících řízeních (v rámci umístění nových cest, jejich rekonstrukcí, změn využití pozemků na okolních polích apod.). Tento soubor pravidel se uplatňuje jak vůči realizaci navrhovaných stromořadí, tak ochraně těch stávajících.

k § E32

V ustanovení je jasně deklarován režim nezastavěného území, v němž je mnohdy extenzivně vykládáno ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona a jsou do něj umístěny **rekreační objekty**. Takové praxi je tímto ustanovením výslovně zamezeno. V nezastavěném území je možné umísťovat pouze objekty pro rekreaci nepobytovou, typicky informační zařízení, posezení, přístřešky apod.

k §§ E33, E34

ÚP Dobrovíz rovněž reguluje možnost **oplocení** pozemků v krajině. Za „oplocení“ nejsou považovány oplocenky na PUPFL a dočasná oplocení pastvin pomocí ohradníku či dřevěných bradel, tj. ohrazení pro pastvu hospodářských zvířat a koní

nebo lesnických oplocenek pro zajištění nových výsadeb dřevin v plochách ÚSES. Ani tyto však nesmí narušovat síť místních a účelových komunikací a bránit volné migraci živočichů a průchodnosti krajinou.

G.6.5. Protierozní opatření

k §§ E35 – E38

V souladu se *ZÚR Středočeského kraje (2011)* je protierozní ochrana orné půdy na území obce Dobrovíz důležitým faktorem pro ochranu přírodního potenciálu území obce, tj. vysoce kvalitních zemědělských půd. Ztráta těchto půd erozí ohrožuje komparativní výhody pro zemědělské hospodaření a ohrožuje podmínky pro vysokou zemědělskou funkci.

Riziko vodní eroze je především na svazích údolí Dobrovízského potoka v lokalitě V roklich. V současné době se na těchto plochách nacházejí porosty krajinné zeleně – fragmenty bývalých ovocných sadů s náletovými dřevinami místy až charakteru lesa, které riziko eroze omezují. Z tohoto důvodu se vylučuje jejich přeměna na kultury s nižším ochranným faktorem vegetace.

Na orné půdě je na území obce Dobrovíz riziko vodní eroze převážně nízké. Naopak vysoké riziko představuje v plošinné části území **větrná eroze**. Zemědělská půda je zde chráněna větrolamy starými padesát až šedesát let. Jedná se o poloproduované typy větrolamů liniových lesních pozemků, které jsou tvořené dvěma řadami dubu letního (*Quercus robur*), v jednom případě doplněné řadou javoru mléče (*Acer platanoides*). Druhově jsou větrolamy obohaceny nálety, zejména jilmu (*Ulmus* sp.) a javoru babyky (*Acer campestre*). Podrost je tvořen zbytky výsadeb nepůvodních druhů pámelníku bílého (*Symphoricarpos albus*), zimolezu (*Lonicera* sp.) a ptačího zobu (*Ligustrum vulgare*), doplněného o nálet černého bezu (*Sambucus nigra*). Tento typ je nejvhodnější, protože zde dochází jak k obtékání vzdušných mas přes větrolam, tak také k jejich prostupování porostem. Větrolamy výrazně snižují riziko větrné eroze, z tohoto důvodu se vylučuje jejich likvidace či přeměna na jinou formu kultury s nižším ochranným faktorem vegetace.

Funkci protierozní ochrany tvoří zejména skladebné části ÚSES (biocentra, biokoridory), stávající i navrhované plochy lesní (NL), plochy přírodní krajinné zeleně (NK), trvalé travní porosty a cestní síť stabilizovaná i navržená k obnově včetně doprovodné zeleně. Částečně protierozně působí další liniové prvky v krajině silnice i železnice s dřevinami a vegetačními doprovody.

V ustanovení § E38 je stanoveno vymezení plochy k založení lesa 100-K, jehož funkce, kromě estetických, ekologických a rekreačních je také protierozní, neboť izoluje koryto Dobrovízského potoka od nyní těsně přiléhající plochy zemědělské půdy. Erozní ohrožení této svažité části pole je vyznačeno i v mapové aplikaci SOWAC-GIS provozované Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy, v.v.i.

G.7.6. Protipovodňová opatření

k §§ E39 – E43

Na území obce Dobrovíz je rozhodnutím Magistrátu města Kladno č.j. OV/615/231/13 ze dne 11.2.2013 na Zákolanském potoce stanovené **záplavové území** Q100, Q20 a Q5 a **aktivní zóna záplavového území**. Zákolanský potok pouze okrajově tanguje severní okraj správního území obce Dobrovíz a pro obec ani pro zástavbu obce nepředstavuje žádné ohrožení. Záplavovým územím nejsou ohrožené žádné stavby na území obce ani žádní lidé.

Funkci protipovodňové ochrany tvoří zejména skladebné části ÚSES, stávající i navrhované plochy krajinné zeleně, zejména v nivě Dobrovízského potoka. Údolní niva Dobrovízského a Dolanského (Zákolanského) potoka je chráněna před dalším nevhodným zastavováním a před jakýmkoli jiným využitím narušujícím krajinnou funkci údolní nivy (retence vody v krajině, rozliv vody, hodnotné břehové a nivní porosty, migrace druhů, osa biokoridoru ad.)

V souladu s Plánem péče o EVL a přírodní památku Zákolanský potok je možno regulovaný vodní tok revitalizovat, ale pouze na základě studie a schváleného projektu. Územní plán proto navrhuje zejména v polní trati volný pás území pro dílčí revitalizaci. Navržena je obnova prvků přirozené vodoteče, rozvolnění směrových poměrů, zvýšení členitosti koryta a výsadby břehových porostů se stromy a keři přirozených lužních druhů s využitím stávajících porostů. Založení trvalých travních porostů podél pásů dřevin ve vymezené šířce biokoridoru s následným hospodařením po zapojení porostu.

Všechna navrhovaná opatření přispějí k zadržování vody v území.

G.6.7. Dobývání ložisek nerostných surovin

k § E44

Podle Surovinového informačního systému České geologické služby se na území obce Dobrovíz nenachází žádná ložisková území, ložiska nerostných surovin ani prognózní zdroje. Není ani vymezována žádná nová plocha určená pro dobývání nerostných surovin.

Na území obce Dobrovíz nikdy v minulosti neprobíhala těžba nerostných surovin.

Podle registru svahových nestabilit České geologické služby se na území obce Dobrovíz nenachází žádné rizikové geologické jevy, tedy žádná sesuvná území, poddolovaná území či stará důlní díla.

G.7. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání

G.7.1. Podmínky pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití

souhrnně k §§ F01 – F02

Typy ploch s rozdílným způsobem využití vychází z **Vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území**. Některé plochy byly v souladu s ustanovením § 3 odst. 4 Vyhlášky č. 501/2006 Sb. **dále členěny**, pokud taková potřeba vznikla na základě specifických vlastností řešeného území (podrobně v odůvodnění § C04 ↑). Jednotlivým druhům ploch bylo stanoveno hlavní využití určující pro režim výstavby v ploše. Přípustné využití definuje záměry, které by měly doplňovat hlavní využití, avšak nesmí v ploše dominovat a znemožnit hlavní využití plochy. Podmíněně přípustné využití definuje záměry, jejichž přípustnost je opatřena konkrétně vymezenou podmínkou. Splnění této podmínky musí být vyhodnoceno v navazujícím řízení. Na základě projednání návrhu ÚP Dobrovíz s orgánem památkové péče byly pro plochy s rozdílným způsobem využití, které se vyskytují na území VPR Dobrovíz, doplněny ještě specifické podmínky využití a prostorového uspořádání v plochách nacházejících se ve Vesnické památkové rezervaci Dobrovíz, které jsou speciálním pravidlem nadřazeným obecným podmínkám využití a prostorového uspořádání uvedeným v hlavním, přípustném a podmíněně přípustném využití.

Na aplikaci jednotlivých regulativů se vztahuje obecné kolizní pravidlo aplikace právních předpisů „Lex specialis derogat generali“ – zvláštní ustanovení má přednost před ustanovením obecnějším. Jako typický příklad může posloužit regulace občanského vybavení v plochách bydlení venkovského (BV). V přípustném využití je zakotvena možnost umístění „objekty drobného obchodu, služeb a administrativy“. V podmíněně přípustném využití je zakotvena možnost umístění „stravovací a pohostinská zařízení s provozem omezeným pouze na denní dobu, kapacitou max. 25 zákazníků, s charakterem provozu, který je slučitelný s bydlením a nesnižuje kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše“. Při umístění pohostinského zařízení je nutné respektovat speciální regulaci týkající se právě tohoto typu služeb. Nelze aplikovat ustanovení bezpodmínečně připouštějící umístění objektů drobného obchodu, služeb a administrativy, neboť toto pravidlo je při umísťování pohostinského zařízení pravidlem obecnějším.

Jednotlivá ustanovení je nutné aplikovat **ve vzájemných souvislostech**. Regulace všech druhů ploch dohromady utváří provázaný systém pravidel, který doplňuje význam jednotlivých ustanovení. Přípustnost některých činností je v rámci jednotlivých druhů ploch odstupňována, a právě kontext regulace ostatních ploch vymezuje hranice aplikace v ploše vybrané. Např. přípustnost výrobních činností v plochách smíšených obytných je dána zařazením těchto ploch v hierarchii možné zátěže mezi plochy pro bydlení a plochy pro výrobu. V plochách pro výrobu je pochopitelně režim při umísťování staveb pro výrobu nejliberálnější a je především dán definicí lehké či drobné a řemeslné výroby. V plochách smíšených obytných je umístění těchto staveb podmíněně přípustné, přičemž podmínka není tak přísná – vztahuje se k tomu, aby nebyly podstatně navýšeno již existující zatížení plochy. Nakonec v plochách pro bydlení je podmínka nepřísňější – požaduje slučitelnost takové činnosti s bydlením a takové vlastnosti této činnosti, které nebudou snižovat kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše. Tuto hierarchii je tedy nutné aplikovat nejen na základě gramatického výkladu jednotlivých regulativů, ale i na základě systematického výkladu všech regulativů v jejich vzájemných souvislostech.

V rámci **prostorové regulace je respektována podrobnost ÚP stanovená Stavebním zákonem** a prováděcími předpisy. Typy struktur zástavby jsou v některých případech definovány i popisem prvků, jejichž vymezování se předpokládá dle Vyhlášky č. 500/2006 Sb. v regulačních plánech. Nicméně tyto prvky (např. stavební čáry, odstupy) nejsou v regulativech ÚP Dobrovíz konkrétně stanoveny, nejsou kótovány ve výkresech, v regulativech ÚP Dobrovíz jsou pouze formulována obecná pravidla, jak tyto prvky v území nalézat a vyhodnocovat v navazujících řízeních.

k § F02

Bydlení venkovské (BV)*Odůvodnění plošné regulace*

Hlavní využití spočívající v **bydlení v rodinných domech** bylo doplněno omezenější možností umístění občanského vybavení, a to v režimu přípustných aktivit především možností umístění **objektů drobného obchodu, služeb a administrativy**. Možnost umísťování **ubytovacích zařízení** je omezena v souladu s celkovou urbanistickou koncepcí ÚP Dobrovíz vyplývající z rizika nadměrného využití území pro zaměstnanecké ubytovny. **Pohostinská zařízení** jsou zařazena do režimu podmíněně přípustného využití, neboť jde o specifický druh občanského vybavení, který je na jednu stranu možné liberálně v plochách bydlení připustit a umožnit flexibilní využití staveb rodinných domů, na druhou stranu je třeba zajistit, aby tato zařízení neohrozila hlavní, tedy obytnou funkci ploch. V podmíněně přípustném využití je zařazena také „zbytková“ kategorie ostatního občanského vybavení, které může zahrnovat i veřejné občanské vybavení (typicky školky, zdravotnická zařízení apod.). Tyto aktivity by potenciálně také mohly obytné prostředí ohrozit, z toho důvodu jsou podmíněny přísnější podmínkou ve znění „nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše“. Formulace této podmínky je převzata z ustanovení § 4 odst. 2 Vyhlášky č. 501/2006 Sb. Judikatura správních soudů vyložila možnosti naplnění této podmínky do velmi přísné roviny, kdy de facto pouze **konsenzus** na umístění takto podmíněného záměru dosažený se sousedy dotčeného pozemku může zajistit bezproblémový průběh navazujícího řízení. Výjimkou mohou být zjevně neodůvodněné a nepřiměřené námitky ze strany sousedů (detailně k výkladu pojmu „pohoda bydlení“ např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 2 As 44/2005 – 116, 8 As 27/2012 – 113, As 74/2009 – 67 ad.) Tato podmínka je tak využita pouze v odůvodněných případech aktivit, u kterých existuje reálné riziko ohrožení hlavní funkce plochy. Z pochopitelných důvodů je tato podmínka využita i pro umísťování **staveb pro výrobu, chovatelskou a pěstitelskou činnost**.

Na základě projednání návrhu ÚP Dobrovíz s orgánem ochrany veřejného zdraví byla do regulativů doplněno pravidlo řadící bydlení do podmíněně přípustného využití. Požadavek na doplnění této podmínky byl orgánem ochrany veřejného zdraví uplatněn na základě skutečnosti, že se území obce nachází v zóně „A“ navrženého hlukového pásma letiště Praha. Ve stavebním řízení pro jednotlivé rodinné domy je dle režimu této zóny povinné předložení průkazu o splnění hygienických limitů v chráněném vnitřním prostoru pro hluk z leteckého provozu letiště Praha, stanovených v nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění pozdějších předpisů, a ověření jeho dodržení při kolaudačním řízení.

V plochách bydlení jsou připuštěny i stavby pro **rodinnou rekreaci**, jejichž forma je mnohdy prakticky neodlišitelná od standardních rodinných domů. Pro případ, že by se ovšem v území objevila snaha umístit objekty pro rodinnou rekreaci v levnějších, minimalističtějších variantách (typicky chaty), zamezuje regulativ tomu, aby se taková zástavba výrazně odchýlila od požadavků na obvyklou zástavbu v plochách pro bydlení a nezpůsobila tak v území komplikované situace související s řešením jejich napojení na dopravní a technickou infrastrukturu. Požadavkem „umístění na pozemcích splňujících požadavky na pozemky staveb pro bydlení“ je zajištěno, že pozemky těchto staveb budou **regulérně dopravně napojeny**, a budou také mít v souladu s obecnými právními předpisy vyřešeno taktéž napojení na technickou infrastrukturu.

Odůvodnění prostorové regulace

V prostorové regulace se projevuje základní kompoziční princip urbanistické koncepce ÚP Dobrovíz, a to postupné **snižování intenzity zástavby** směrem k okrajům sídla. Tím je dosaženo zachování **venkovského charakteru sídla**, jehož typickým rysem je „utopení“ zástavby ve vzrostlé zeleni. Tímto způsobem je docíleno i harmonického obrazu sídla v krajině uplatňujícího se z dálkových pohledů. V centru jádrového obytného sídla jsou tak vymezeny **plochy smíšené obytné**, jejichž prostorová regulace umožňuje umísťování hmotnějších staveb a jsou vyžadovány pouze minimální podíly nezastavěných částí pozemků. Toto centrum je obaleno plochami **BV – bydlení venkovského**, kde je hmota staveb již utlumena, nicméně je připuštěna rostlá a kompaktnější struktura, kdy na sebe jednotlivé stavby navazují, vytvářejí soubory staveb obytných a hospodářských apod. Pozemky jsou v těchto plochách menší, s čímž souvisí i preferované umístění staveb na okraj pozemku a požadavek na to, aby stavby svým průčelím formovaly přílehlající veřejné prostranství. Využití pozemků je zde tak stále poměrně intenzivní, na samé hranici stanovené pro plochy rodinných domů Vyhláškou č. 501/2006 Sb. Celkově je charakter zástavby v plochách BV – bydlení venkovské určen požadavkem na dodržení venkovského charakteru zástavby, přičemž tento pojem je podrobně definován v kap. 0 závazné části ÚP Dobrovíz. Výška zástavby je stanovena na kompromisní hodnotě 2+P a 10 m. Kombinace těchto regulativů připouští pohodlné umístění jednopodlažních domů s vyvýšeným podkrovím, popř. i dvoupodlažních domů s klasickým podkrovím. Aby nedocházelo k přílišným kontrastům v souvislé zástavbě, je omezeno umístění staveb přesahujících sousední stavby o více než 3 m. Právě stejnorodost ve hmotě jednotlivých objektů je jedním z podstatných znaků

venkovského charakteru zástavby. U plochy 01-P je stanoven snížený výškový regulativ 1+P z důvodu těsného kontaktu s drobnou domkářskou zástavbou na okraji VPR Dobrovíz.

Bydlení příměstské (BP)

Odůvodnění plošné regulace

Plošná regulace je stejná jako u ploch BV – bydlení venkovské. Jde o plochy s totožnou funkcí, nebylo tedy nutné plošnou regulaci jakkoliv odlišovat. Odůvodnění plošné regulace je tak provedeno výše u ploch BV↑.

Odůvodnění prostorové regulace

Na okrajích hlavního obytného sídla Dobrovíz jsou pak vymezeny plochy **BP – bydlení příměstské**, ve kterých je požadován nejvyšší podíl nezastavěné části pozemku 60 %. Je zde již zamezeno navazování hlavních staveb, nepřípustné jsou řadové domy či dvoj domy, které by směrem do krajiny u venkovského sídla působily cizorodým dojmem. Snížena je taktéž výška objektů na 1+P a 9 m. Tato regulace opět připouští umístění jednopodlažního domu s vyvýšeným podkrovím, vícepodlažní domy by ovšem opět působily při pohledech z krajiny na sídlo jako příliš rušivá bariéra, představovaly by příliš ostrý přechod mezi volnou krajinou a sídlem. Umístění staveb je již liberálnější, nicméně pro zajištění uspořádaného obrazu zástavby je požadováno, aby stavby alespoň dodržely závaznou stavební čáru, byť ta nemusí přiléhat k veřejnému prostranství. Z tohoto pravidla jsou navíc připuštěny odůvodněné výjimky. Pro zajištění hospodárného využití zastavitelných ploch a zároveň uspořádané struktury zástavby je stanovena maximální velikost pozemku.

Občanské vybavení veřejné (OV)

Odůvodnění plošné regulace

V souladu se základní koncepcí rozvoje území je nastaven režim těchto ploch tak, aby ochránil stávající areál bývalé ZŠ před jeho možnou konverzí na jiné druhy objektů zaměřené na obytnou funkci či komerční činnosti. Umístění objektů jiného, než veřejného občanského vybavení je omezeno, stejně tak výrobní činnosti. Bydlení je omezeno pouze na byt správce, popř. nezbytného personálu pro provoz a údržbu, tedy personál, jejichž zaměstnání vyvolává potřebu být v areálu souvisle, nikoliv pouze ve vymezený čas pracovní doby.

Odůvodnění prostorové regulace

Prostorová regulace je omezena pouze na stanovení maximální výšky zástavby, hmotu a umístění objektů v těchto účelových areálech, které tvoří do určité míry samostatné enklávy v zastavěném území obce, není třeba podrobně regulovat. Pouze nepřiměřená výška objektů by mohla narušit obraz sídla v krajině, z toho důvodu je stanovena na hodnotu odpovídající centrální části obce.

Sport (OS)

Odůvodnění plošné regulace

Specificky zaměřená regulace ploch sportu stabilizuje existující stavby a zařízení v těchto plochách a stejný režim nastavuje i na nově vymezené plochy. V regulaci jsou zohledněny potřeby spojené s provozem staveb a zařízení v těchto plochách. Především je připuštěno umístění objektů pro administrativu navázanou na sportovní zařízení v ploše, a stejně tak objektů pro občanské vybavení související se sportem. Především je zde myšlen objekt pro provoz sportovního klubu (kanceláře vedení klubu) a občerstvovací zařízení pro návštěvníky sportoviště. Bydlení je omezeno pouze na byt správce, popř. nezbytného personálu pro provoz a údržbu objektu, tedy personál, jejichž zaměstnání vyvolává potřebu být v areálu souvisle, nikoliv pouze ve vymezený čas pracovní doby.

Odůvodnění prostorové regulace

Obdobné odůvodnění jako u ploch OV↑. Maximální výška je oproti OV nižší, neboť se areál nachází již na okraji sídla a v rámci areálu z velkého části tvořeného pouze upraveným terénem není vhodné v něm umísťovat stavby vytvářející příliš dramatické výškové kontrasty. Na základě projednání návrhu ÚP s orgánem ochrany životního prostředí byla doplněna specifická podmínka omezující intenzitu zastavění plochy 20-Z. Cílem je, aby zástavba v ploše 20-Z nevytvářela na okraji sídla, na jeho přechodu sídla do volné krajiny, nevhodnou hradbu.

Hřbitovy (OH)

Odůvodnění plošné regulace

Monofunkčně zaměřená regulace přizpůsobená specifickým potřebám provozu hřbitova. Větší flexibilita využití je v těchto plochách nežádoucí.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Veřejná prostranství (PV)

Odůvodnění plošné regulace

Regulace směřující především k zajištění veřejné přístupnosti těchto ploch, přičemž významně zastoupená je jejich funkce dopravní. V přípustném využití je doplněno její využití pro umístění veřejné dopravní a technické infrastruktury nadřazených systémů, a to bez dalších podmínek, neboť právě do těchto ploch by měly být tyto stavby primárně umísťovány. Přípuštěno je umísťování různých druhů drobných staveb standardně se vyskytujících na veřejných prostranstvích, přičemž je tato možnost podmíněna zákazem omezení veřejné přístupnosti. Vysvětlení pojmů „drobné objekty občanského vybavení“ a „drobná architektura“ je provedeno v odůvodnění definic pojmů využitých v ÚP, pod § 001. Do ploch veřejných prostranství by měly být umísťovány pouze objekty nevylučující jejich využití ze strany žádné ze společenských skupin.

Na základě projednání návrhu ÚP Dobrovíz s orgánem památkové péče byly doplněny specifické regulativy pro plochy veřejných prostranství nacházející se na území Vesnické památkové rezervace Dobrovíz. Na těchto plochách platí omezený režim zamezující určitým typům staveb a zařízení, která jsou jinak na ostatních plochách veřejných prostranství na území obce přípustná. Tyto specifické podmínky reflektují zvýšené nároky na ochranu kulturních a historických hodnot ve VPR Dobrovíz.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Veřejná zeleň (ZV)

Odůvodnění plošné regulace

Režim v otázce veřejné přístupnosti obdobný plochám veřejných prostranství. Oproti nim je omezena dopravní funkce a povýšena funkce rekreační, jejímž nositelem je vyšší podíl zeleně v plochách. Drobné odchylky jsou stanoveny pro plochy veřejné zeleně nacházející se na území VPR Dobrovíz, a to s ohledem na zvýšené nároky na ochranu kulturních a historických hodnot ve VPR Dobrovíz.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Plochy smíšené obytné historického jádra (SH)

Odůvodnění plošné regulace

Režim v rámci všech ploch s největší flexibilitou využití, otevírající možnost rozvoje **rozmanitých funkcí** koncentrovaných v jádru obce. Vedle bydlení jsou v hlavním využití zařazeny veškeré druhy občanského vybavení a administrativy, které jsou omezené jen existující strukturou zástavby. Tato formulace potvrzuje základní koncepční východiska ÚP Dobrovíz týkající se ochrany hodnot území, konkrétně VPR Dobrovíz, která je zahrnutá právě do ploch smíšených obytných historického jádra (SH). Činnosti provozované v tomto území by měly **respektovat danou strukturu a daný charakter zástavby** vykazující vysoké kulturní hodnoty. Určující je tedy forma zástavby, které se do ní umísťované aktivity mají přizpůsobit. Nemělo by to tedy být naopak, tedy že by se aktivitám nevhodně přizpůsobovaly historické stavby a tím by se měnil jejich vzhled, zejména pak hmotové uspořádání a forma zástavby. Strukturu a charakter zástavby je nutné

zachovat a aktivity tomu zcela podřídít. Aktivity, které by si vynucovaly zásadní úpravy vzhledu zástavby, jsou v plochách explicitně vyloučeny.

V přípustném a podmíněně přípustném využití jsou zastoupeny veškeré funkce přípustné i v plochách bydlení, hlavním odlišením od ploch bydlení je tak liberálnější přípustnost občanského vybavení. Liberálnější je režim i pro přidruženou výrobu, kde již není stanovena přísná podmínka vyžadující zachování pohody bydlení, ale mírnější podmínka vyžadující, že umístěný záměr nebude zatěžovat plochu v míře podstatně přesahující již existující zatížení plochy. Tato podmínka vychází ze skutečnosti, že jde o plochy v centru obce, kde už přirozeně určitá vyšší zátěž území existuje, jak dopravní, tak z již umístěných provozů, obecně se centra vyznačují vyšším společenským ruchem. Nelze zde tak přísně vyžadovat respektování pohody bydlení, naopak je žádoucí, aby centrum bylo živé a byly v něm umísťovány co nejrozmanitější aktivity zvyšující jeho atraktivitu.

K obecnému pravidlu výstavby v souladu s pravidly památkové péče jsou doplněna pouze základní pravidla určující možnost výstavby nových objektů ve VPR Dobrovíz. Tato nová výstavba je omezena na doplňování staveb pouze na půdorysu zaniklých objektů, popř. omezeného typu drobných doplňkových staveb. Tato zúžená definice drobných doplňkových staveb je obsažena v kapitole 0. ÚP Dobrovíz.

Dále jsou doplněna pravidla v obecné rovině stanovující základní principy ochrany urbanistické struktury Vesnické památkové rezervace Dobrovíz. Tato pravidla slouží především k základnímu seznámení budoucích stavebníků s požadavky, se kterými budou konfrontováni v rámci navazujících řízení v detailní rovině ze strany orgánu památkové péče.

Na základě projednání návrhu ÚP Dobrovíz s orgánem ochrany veřejného zdraví byla do regulativů doplněno pravidlo řadící bydlení do podmíněně přípustného využití. Požadavek na doplnění této podmínky byl orgánem ochrany veřejného zdraví uplatněn na základě skutečnosti, že se území obce nachází v zóně „A“ navrženého hlukového pásma letiště Praha. Ve stavebním řízení pro jednotlivé rodinné domy je dle režimu této zóny povinné předložení průkazu o splnění hygienických limitů v chráněném vnitřním prostoru pro hluk z leteckého provozu letiště Praha, stanovených v nařízení vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění pozdějších předpisů, a ověření jeho dodržení při kolaudačním řízení.

Odůvodnění prostorové regulace

Prostorová regulace je formulována ve zjednodušené formě odkazující na podmínky ochrany VPR Dobrovíz. To je umožněno tím, že plochy SH jsou vymezeny přesně dle územního vymezení VPR Dobrovíz. Ve VPR platí přísná a podrobná kompetence **orgánu památkové péče** a není třeba tak jakkoliv zdvojit regulaci v těchto plochách. Stavebníci jsou ve VPR nuceni projednávat s orgánem památkové péče plánované stavby do mnohem většího detailu, než jak je možné je stanovit v ÚP.

Do prostorové regulace jsou dále doplněny specifické podmínky pro výstavbu v ploše 50-P, které vyplynuly z projednání této plochy s orgánem památkové péče. Doplněné podmínky mají za cíl eliminovat rizika nevhodné zástavby v této významné ploše, která by mohla nenávratně poškodit prostředí VPR Dobrovíz.

Plochy smíšené obytné venkovské (SV)

Odůvodnění plošné regulace

Režim obdobný plochám SH, pouze s jednou významnou odchylkou. V plochách SV nejsou připuštěny monofunkční domy pro bydlení (ať už rodinné či bytové), připuštěny jsou pouze **víceúčelové domy** definované mezi pojmy v ustanovení § 001 ÚP Dobrovíz. Je tomu tak proto, že je snahou úzce vymezené „nové centrum“ obce zařazené právě do ploch SV využít nejen pro bydlení, ale i pro posílení obslužných funkcí. Již nyní se v těchto plochách nacházejí významná zařízení pro život v obci – kulturní dům s restaurací a obchod. Navržená regulace směřuje tak k tomu, aby byl tento cenný prostor obce i nadále využit nejen v zájmu případných obyvatel v těchto plochách, ale i všech ostatních obyvatel obce, kteří budou mít v centru širší nabídku zařízení občanského vybavení, příp. pracovních míst.

Specificky je regulována plocha SV v areálu Žákova mlýna, kde je kvůli odloučenému umístění tohoto sídla akceptovatelný liberálnější režim týkající se možnosti umístění výrobních či zemědělských činností.

Na základě projednání návrhu ÚP Dobrovíz s orgánem ochrany veřejného zdraví byla do regulativů doplněno pravidlo řadící bydlení do podmíněně přípustného využití. Požadavek na doplnění této podmínky byl orgánem ochrany veřejného zdraví uplatněn na základě skutečnosti, že se území obce nachází v zóně „A“ navrženého hlukového pásma letiště Praha. Ve stavebním řízení pro jednotlivé rodinné domy je dle režimu této zóny povinné předložení průkazu o splnění hygienických limitů v chráněném vnitřním prostoru pro hluk z leteckého provozu letiště Praha, stanovených v nařízení

vlády č. 272/2011 Sb. o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací ve znění pozdějších předpisů, a ověření jeho dodržení při kolaudačním řízení.

Odůvodnění prostorové regulace

Prostorová regulace je odvozena ze struktury zástavby uplatňující se v historickém jádru obce, tak aby i případná nová zástavba v tomto novém centru na zástavbu v historickém centru harmonicky navazovala a posilovala tak jeho kulturní hodnotu obklopením důstojnou a odpovídající zástavbou. Komplexně, v souvislostech s prostorovou regulací celého jádrového obytného sídla, je prostorová regulace ploch SV odůvodněna výše u ploch BV – bydlení venkovské↑.

Doprava silniční (DS)

Odůvodnění plošné regulace

Monofunkční regulace zaměřená na umístění staveb pro silniční dopravu a staveb souvisejících. Doplněna jsou specifická pravidla pro plochy nacházející se ve VPR Dobrovíz, a to z důvodu zvýšené ochrany kulturních a historických hodnot na území VPR Dobrovíz.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Doprava silniční – parkování (DP)

Odůvodnění plošné regulace

Převážně monofunkční regulace zaměřená na stabilizaci existujícího parkoviště. Vzhledem k rozsahu plochy je nicméně otevřeno její využití i pro širší paletu využití, jehož umístění může prostor parkoviště kultivovat či poskytnout jeho uživatelům žádoucí služby, popř. vytvořit prostor pro odpočinek a zábavu (drobné objekty občanského vybavení, drobná architektura, vodní prvky, venkovní kulturní zařízení, umělecké instalace, hřiště a sportoviště).

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Pro případné umístění staveb parkovacích domů nebo staveb rozšiřujících využití plochy (viz výše odůvodnění plošné regulace) bylo nicméně stanoveno výškové omezení, aby v ploše nebyla umístěna nežádoucí dominanta ještě zhoršující obraz výrobně-skladové zóny Dobrovíz v krajině. Výškové omezení je navíc vyvoláno také ochrannými pásmy letiště s výškovým omezením staveb.

Doprava drážní (DZ)

Odůvodnění plošné regulace

Monofunkční regulace zaměřená na umístění staveb pro železniční dopravu a staveb souvisejících.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Doprava letecká (DL)

Odůvodnění plošné regulace

Monofunkční regulace zaměřená na umístění staveb pro leteckou dopravu a staveb souvisejících.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry, plošná regulace totiž nesměruje k umístění žádných nadzemních staveb.

Technická infrastruktura (TI)

Odůvodnění plošné regulace

Monofunkční regulace zaměřená na umístění staveb technické infrastruktury.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Odpadové hospodářství (TO)

Odůvodnění plošné regulace

Monofunkční regulace zaměřená na umístění staveb technické infrastruktury určené pro odpadové hospodářství.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Výškové omezení 6 m garantuje, že v ploše nemůže vzniknout nežádoucí dominanta, ani zástavba přesahující svou výškou výškovou hladinu blízké obytné zástavby. Zároveň je výšková regulace 6 m dostatečná pro umístění stavby nebo zařízení pro nakládání s biologicky rozložitelným odpadem.

Výroba smíšená (VS)

Odůvodnění plošné regulace

Regulace primárně směřující k umísťování objektů pro činnost definovanou v ÚP Dobrovíz pod termínem **lehká výroba** a pro **skladování**. Vedle hlavního využití jsou doplněny další činnosti, především administrativa, která ani nemusí být navázána na výrobní objekty, neboť případná konverze areálu na administrativní zónu by nepředstavovala z pohledu ekonomického významu zóny pro obec žádnou ztrátu, zároveň by se takové provozy se stávajícím výrobně-skladovým využitím plochy nedostávaly do střetu. Otevřena je možnost doplnění ploch o občanské vybavení primárně sloužící stávajícím uživatelům plochy, typicky jde o zaměstnanecká stravovací zařízení apod. Občanské vybavení kapacitní není v plochách přípustné, zcela by změnilo charakter a zátěž území, navíc by zvýšilo riziko odsátí těchto služeb a s tím souvisejícího společenského života z centra obce. Výjimkou a speciálním pravidlem, zpřesňujícím obecné pravidlo regulující občanské vybavení, je přípustnost velkoobchodního prodeje a prodeje nepotravinářského zboží. Ten má v reálu charakter skladů či výrobních areálů, vyžaduje dostupnost automobilem po kapacitní komunikaci nemůže a nemůže se dostat do střetu s okolní výrobou, skladováním a logistikou. Přitom se jedná o občanské vybavení, které „nevysaje“ život z jádra obce, neb se jedná o občanské využití specifické, které není určeno primárně obyvatelům obce, ale lidem z širšího okolí, za kterým se běžně dojíždí.

Bydlení je omezeno pouze na byt správce, popř. nezbytného personálu pro provoz a údržbu, tedy personál, jejichž zaměstnání vyvolává potřebu být v areálu souvisle, nikoliv pouze ve vymezený čas pracovní doby. Explicitně je vyloučeno umístění ubytoven, jelikož riziko právě takových záměrů je ve výrobních plochách vysoké.

Odůvodnění prostorové regulace

Struktura stávajících staveb je ryze účelová a nelze si představit reálně využitou formu případné přestavby, která by mohla působit nějak výrazně hůř. Z toho důvodu je prostorová regulace omezena pouze na stanovení výšky odpovídající stávající výšce objektů. Jejich hmota je již nyní velmi výrazná a navyšování tak není žádoucí.

Výroba drobná a řemeslná (VD)

Odůvodnění plošné regulace

Regulace obdobná plochám výroby smíšené, avšak omezená definicí termínu určujícího hlavní využití. Termín drobná a řemeslná výroba oproti termínu lehká výroba intenzitu využití území snižuje a tomu je nutné přizpůsobit výklad celé regulace ploch drobné a řemeslné výroby. Oproti smíšené výrobě je navíc využití rozšířeno o zemědělskou výrobu, neboť se plochy VD nacházejí v kontaktu se zemědělskými plochami ve východní části obce a mohly by tak představovat přirozeně umístěné zázemí pro zemědělskou produkci.

Odůvodnění prostorové regulace

Převážně menší pozemky ve vymezených plochách VD a stejně tak plošná regulace sami o sobě omezují hmotu staveb, nebylo tak třeba přistupovat k rozsáhlejší prostorové regulaci. Vzhledem k blízkosti centra obce tak bylo nutné zabránit pouze umístění výškových dominant, které by se ještě více (oproti stávajícímu stavu) pohledově uplatňovaly z VPR Dobrovíz. Maximální výška staveb je odvozena od výšky stávajících staveb, jejichž navyšování již není žádoucí.

Na základě projednání ÚP Dobrovíz byla nejprve vyřazena a následně navracena zastavitelná plocha 72-Z. K tomu došlo po projednání s dotčeným orgánem památkové péče ve vztahu k VPR Dobrovíz. Navrácení zastavitelné plochy 72-Z bylo provedeno společně s doplněním podmínek prostorové regulace, která směřuje k maximální ochraně prostředí VPR Dobrovíz, co se týče dálkových pohledů na historické jádro obce. Požadavek na dodržení venkovského charakteru zástavby zabrání excesům v podobě staveb umístěných na druhé straně ulice Kladenská, v těsné blízkosti VPR Dobrovíz.

Zemědělská výroba (VZ)

Odůvodnění plošné regulace

Plošná regulace byla přizpůsobena současnému využití stabilizovaných ploch VZ na severozápadním okraji jádrového obytného sídla. Vzhledem k jeho blízké poloze vůči obytné zástavbě jak obce Dobrovíz, tak sousední obce Hostouň, bylo nutné zamezit obtěžující živočišné zemědělské produkci, zcela nepřipustné jsou pak průmyslové velkochovy hospodářských zvířat, které by byly s blízkým bydlením zcela neslučitelné.

Odůvodnění prostorové regulace

Obdobně jako u ploch VD nebylo třeba přistupovat k rozsáhlejší prostorové regulaci. Vzhledem k blízkosti centra obce tak bylo nutné zabránit pouze umístění nepřiměřených výškových dominant. Areál se nicméně nachází ve nižší části území, stávající výška staveb nepředstavuje z pohledu ochrany hodnot v centru obce problém, tudíž byla stanovena výška odpovídající stávající zástavbě.

Zahrady a sady (ZS)

Odůvodnění plošné regulace

Regulace je nastavena tak, aby zajistila primárně nezastavěný charakter těchto ploch s převažujícím podílem nezepevněných ploch, zároveň je ale ctěno soukromé vlastnictví takovýchto ploch, tedy možnost zamezit na ně přístupu veřejnosti. Účelem těchto ploch je poskytnutí prostoru pro rekreaci či samozásobitelskou zemědělskou činnost, v tomto duchu jsou připuštěny drobné stavby právě pro tyto aktivity.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry. Aby bylo zamezeno umístění nežádoucích dominant v těchto plochách, kde jsou přípustné jen drobné stavby, je stanovena max. výška zástavby 6 m.

Doplněny jsou specifické podmínky pro plochy nacházející se ve VPR Dobrovíz, a to omezení při umísťování podružných staveb. Jejich parametry jsou pro standardní plochy ZS definovány v přípustném využití. Na území VPR Dobrovíz se tyto definice podružných staveb neuplatní a uplatní se zúžená definice drobných doplňkových staveb obsažená v kapitole 0. ÚP Dobrovíz.

Vodní plochy a toky (W)

Odůvodnění plošné regulace

Monofunkční regulace zaměřená na umístění vodohospodářských staveb a staveb či opatření souvisejících.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Zemědělská půda (NZ)

Odůvodnění plošné regulace

Plošná regulace je zaměřená primárně na využití ploch pro zemědělské účely. Vzhledem k velmi nízké ekologické stabilitě krajiny je připuštěna konverze zemědělských ploch na ekologicky stabilnější plochy. V podmíněně přípustném využití je především zpřesněn režim ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona, a to nastavením podmínek pro umístění staveb pro zemědělství a cestovní ruch. Velmi často konfliktní problematika umísťování oplocení ve volné krajině je regulována odkazem na komplexní pravidla obsažená v kap. E.4 závazné části ÚP Dobrovíz týkající se prostupnosti krajiny.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Les (NL)

Odůvodnění plošné regulace

Monofunkční regulace zaměřená na využití ploch pro účely lesního hospodářství. V podmíněně přípustném využití je především zpřesněn režim ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona, a to nastavením podmínek pro umístění staveb pro lesnictví a cestovní ruch. Velmi často konfliktní problematika umísťování oplocení ve volné krajině je regulována odkazem na komplexní pravidla obsažená v kap. E.4 závazné části ÚP Dobrovíz týkající se prostupnosti krajiny.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Krajinná zeleň (NK)

Odůvodnění plošné regulace

Regulace zaměřená na plochy přírodního charakteru. Převážným pojítkem všech přípustných funkcí je jejich neprodukční účel zaměřený na zvyšování ekologické stability krajiny. V podmíněně přípustném využití je především zpřesněn režim ustanovení § 18 odst. 5 Stavebního zákona, a to nastavením podmínek pro umístění staveb pro lesnictví a cestovní ruch. Velmi často konfliktní problematika umísťování oplocení ve volné krajině je regulována odkazem na komplexní pravidla obsažená v kap. E.4 závazné části ÚP Dobrovíz týkající se prostupnosti krajiny.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

Koridor dopravy železniční (DZ.k)

Odůvodnění plošné regulace

Monofunkční regulace zaměřená na umístění staveb pro železniční dopravu a staveb souvisejících.

Odůvodnění prostorové regulace

Regulace výstavby v těchto plochách je dána primárně stanovením jejich účelu. Není nezbytné navíc stanovovat ještě její prostorové parametry.

G.7.2. Pravidla aplikace podmínek pro využití a prostorové uspořádání ploch s rozdílným způsobem využití a koridorů

G.7.2.1. Využití ploch a koridorů

k § F03

Ustanovení deklarující obecný princip regulace územně plánovací dokumentací, která působí **pouze do budoucna, pro futuro**, nikoliv zpětně. Tento princip byl potvrzen judikaturou správních soudů (např. rozsudek Nejvyššího správního soudu č.j. 2 As 96/2008 – 17a, 5 Ao 6/2010 – 65 ad.), uplatňuje se jak na plošnou, tak prostorovou regulaci.

V měřítku zpracování ÚP není možné nastavit regulaci tak, aby přesně odpovídala všem možným odchylkám reálně existujícím v území. Regulace je nastavena v plochách, jejichž minimální rozloha je ve standardních případech stanovena ustanovením § 3 odst. 1 Vyhlášky č. 501/2006 Sb. na 2 000 m². Pokud má být zachována přehlednost a srozumitelnost ÚP, je třeba v rámci regulace jednotlivé plochy agregovat a stanovit na ně společné regulativy. Tím samozřejmě může dojít k tomu, že určité odchylky nejsou v regulaci potvrzeny, regulace tedy nerespektuje existující stav. Taková situace není chybou ÚP, právě vzhledem k tomuto základnímu principu jeho působení, a to pouze do budoucna.

Princip působení ÚP pouze do budoucna je v ÚP Dobrovíz zpřesněn jak pro plošnou, tak pro prostorovou regulaci. Toto zpřesnění je postaveno na obdobné logice – stávající využití či prostorové parametry staveb, které jsou v rozporu s regulací, jsou i nadále respektovány. Přípustné jsou i změny staveb a stavební úpravy (popř. změny využití staveb), pokud není odchylka od regulace takovými stavbami či změnami staveb zvyšována.

k § F04

Z definice **drobných doplňkových staveb** provedené v ustanovení § 001 vyplývá, že jejich využití je odlišné od využití staveb hlavních. Toto využití má ovšem se stanoveným hlavním využitím ploch úzkou souvislost. V tomto ustanovení je tak potvrzeno, že tyto úzce související aktivity navázané na drobné doplňkové stavby jsou v zastavěném území a všech zastavitelných plochách obecně přípustné.

k § F05

Koridory jsou vymezeny jako překryvné vrstvy, které umožňují využívání území v režimu ploch viditelných pod koridorem, ale pouze za podmínky, že do budoucna nezamezí, či neztíží realizaci plánovaného záměru. Po realizaci plánovaného záměru nevyužitý zbytek plochy koridoru automaticky spadá do režimu ploch viditelných pod koridorem, již bez omezení.

G.7.2.2. Maximální výška zástavby a podlažnost

k § F06

Ustanovení výškové regulace je nutno vykládat v kontextu výkladu termínů nadzemní podlaží, podlažnost, podkroví a původní terén definovaných ve výkladu pojmů ÚP Dobrovíz.

Důvodem pro volbu **maximální výšky zástavby** jako nástroje výškové regulace je podrobnost zpracování ÚP a zejména zaměření ÚP na zástavbu jako celek, nikoli na jednotlivé stavby a jejich hmotové a architektonické řešení. ÚP proto nereguluje výšku jednotlivých částí staveb, jako je tomu typicky u regulačních plánů, které zpravidla kromě absolutní výšky staveb regulují rovněž například výšku hlavní římsy apod. Omezení výšky zástavby od původního terénu v ÚP v principu nad celým zastavěným územím a zastavitelnými plochami jako celkem vyváří pomyslnou „plachtu“, kterou stavby pod ní nesmí překročit. Je tak vytvořen základní výškový rámec pro novou zástavbu.

k § F07

Pro přesnější aplikaci výškové regulace ve vybraných plochách je použito jak regulace absolutní výšky staveb v metrech, tak **regulace počtu podlaží**. Výšková regulace pouze pomocí určení maximálního počtu nadzemních podlaží je zcela nevhodná, a proto není v ÚP Dobrovíz použita. Jejím rizikem je absence stanovení výšky podlaží, které může být libovolně vysoké a stavby tak de facto nejsou vůbec výškově regulovány. Důvodem pro kombinaci výškové regulace pomocí absolutních metrů a pomocí maximálního počtu podlaží ve vybraných plochách je nastavený kompoziční princip prostorové regulace v ÚP Dobrovíz detailně popsany v rámci odůvodnění § F02 výše ↑. Pro Dobrovíz charakteristickou zástavbu dochovaných přízemních venkovských statků a chalup či usedlostí v historickém jádru obce lze ochránit jediné striktním omezením na max. 1 nadzemní podlaží s využitelným podkrovím, v kombinaci s maximální výškou zástavby

odpovídající výšce hřebenů v místě tradičních sedlových nebo polovalbových střech (s určitou přiměřenou výškovou rezervou). Pokud by byla stanovena výšková regulace pouze v absolutní výšce zástavby v metrech, např. 10 m, bez kombinace s maximálním povoleným počtem podlaží, umožnila by regulace výstavbu i dvoupodlažního domu s mírně sklonitou střechou, což by nenávratně narušilo dochovaný charakter historické venkovské zástavby historického jádra obce. Charakteristické pro historickou zástavbu Dobrovíže je naopak poměrně nízké přízemí a mohutná sedlová či polovalbová střecha nad poměrně širokým půdorysem stavby. Výšku okapu nad terénem v řádu jen několika metrů lze tedy v ÚP nepřímou zajistit jedině omezením podlažnosti na pouze jedno plnohodnotné nadzemní podlaží.

Kombinace výškové regulace pomocí výšky zástavby v metrech a pomocí podlažnosti je použita ve všech případech, kdy je nutné prostřednictvím výškové regulace ochránit nějakou specifickou hodnotu či charakter zástavby.

k § F08

Z výškové regulace jsou vyloučena zařízení, které nevytvářejí hmotově výrazné objemy, jsou zpravidla tyčového charakteru či charakteru drobných a malých technologických zařízení často nestavební povahy, a v celkovém působení zástavby se v podstatě neuplatňují.

k § F09

Odůvodnění principu působení regulace do budoucna je provedeno komplexně pod ustanovením § F03 výše ↑.

k § F10

Jsou nastavena specifická pravidla, která se vztahují na konkrétně vymezená místa, kde je z urbanistického hlediska oprávněně vytvářet výškové dominanty. Na základě projednání návrhu ÚP Dobrovíz s orgánem památkové péče byla aplikace tohoto pravidla vyloučena na území VPR Dobrovíz, a to především z toho důvodu, že již není žádoucí, aby na jejím území vznikaly nové výškové dominanty. V prostorové regulaci ploch SH je naopak stanoven požadavek na respektování stávající výškové hladiny zástavby.

G.2.8.3. Ostatní podmínky prostorového uspořádání

k § F11

Odůvodnění principu působení regulace do budoucna je provedeno komplexně pod ustanovením § F03 výše ↑.

k § F12

Pravidlo stanovující odlišný režim pro umísťování hlavních staveb a drobných doplňkových staveb. Prostorová regulace stanovující pravidla pro umístění staveb na pozemku (typicky umístění na kraj pozemku, dodržení stavební čáry apod.) se neuplatňují na drobné doplňkové stavby. Tento odlišný režim se netýká výškové regulace, která platí pro všechny stavby.

G.8. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

G.8.1. Veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

k § G01

Souhrnné odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšné stavby jsou vymezeny v souladu s § 2 odst. 1 písm. l) Stavebního zákona. Jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, jsou vymezeny stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce, tj. zejména navržené plochy a koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu.

V souladu s § 170 odst. 1 písm. a) Stavebního zákona lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Odůvodnění vymezení jednotlivých veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

kód	veřejně prospěšná stavba	důvod vymezení specifikace veřejného zájmu
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA		
VD01	veřejně přístupná účelová komunikace pro zajištění prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty mezi Dobrovíží a Pavlovem, v souběhu s Dobrovízským potokem (plochy 30a-Z, 30b-Z, 30c-Z)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklisty.
VD02	stezka pro chodce a cyklisty Jeneč – Dobrovíz, podél silnice 0066 a podél ulice U Trati (plochy 31a-Z, 31b-Z, 31c-Z)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty.
VD03	místní komunikace v ulici Nad Bezednou (plocha 32-P)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění dopravní obsluhy zástavby podél ulice Nad Roklí.
VD04	stezka pro chodce a cyklisty pro zajištění veřejné prostupnosti po obvodu Vesnické památkové rezervace Dobrovíz pro chodce a cyklisty (plocha 33-P)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení prostupnosti území sídla Dobrovíz pro chodce a cyklisty.
VD05	místní komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu zastavitelné plochy 72-Z a pro budoucí dopravní napojení a dopravní obsluhu plochy územní rezervy 02-R; propojení ulic U Školy a Kladenská (plochy 34a-P, 34b-Z)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti zástavby u ulice U Školy a případné budoucí zástavby v ploše územní rezervy 02-R.
VD06	veřejně přístupná účelová komunikace pro zajištění veřejné prostupnosti volné krajiny mezi Dobrovíží a Hostouní pro chodce a cyklisty a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků (plocha 35-Z)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.
VD07	místní komunikace pro dopravní napojení a dopravní obsluhu zastavitelných ploch 18-Z a 19-Z a pro zajištění veřejné prostupnosti mezi zastavěným územím Dobrovíže a navrhovanou veřejně přístupnou účelovou komunikací do Bělok (plocha 36-Z)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zajištění dopravní dostupnosti a dopravní obslužnosti zástavby v nově navrhovaných zastavitelných plochách a pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty.
VD08	veřejně přístupná účelová komunikace pro zajištění veřejné prostupnosti volné krajiny mezi Dobrovíží a Běloky pro chodce a cyklisty a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků (plocha 37-Z)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.

kód	veřejně prospěšná stavba	důvod vymezení specifikace veřejného zájmu
VD09	veřejně přístupná účelová komunikace pro zajištění veřejné prostupnosti volné krajiny východně od Dobrovíže pro chodce a cyklisty a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků (plocha 38-Z)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.
VD10	veřejně přístupná účelová komunikace pro zajištění veřejné prostupnosti volné krajiny mezi Dobrovíží a areálem letiště pro chodce a cyklisty a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků (plocha 39-Z)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.
VD11	veřejně přístupná účelová komunikace pro zajištění veřejné prostupnosti volné krajiny mezi Dobrovíží a Kněževsí pro chodce a cyklisty a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků (plocha 40-Z)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.
VD12	veřejně přístupné účelové komunikace pro zajištění veřejné prostupnosti volné krajiny mezi areálem Letiště Praha/Ruzyně a Hostivicemi pro chodce a cyklisty a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků (plocha 41-Z)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.
VD13	stezka pro chodce a cyklisty včetně pěší a cyklistické lávky pro zajištění veřejné prostupnosti přes údolí Dobrovízského potoka mezi ulicí Nad Roklí v Dobrovízi a ulicí Zahradní v Hostouni pro chodce a cyklisty (plocha 42-Z)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury místního významu pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro chodce a cyklisty.
VD14	silnice III. třídy – přímé napojení silnice III/0073 (obchvat Dobrovíže) na mimoúrovňovou křižovatku EXIT 7 Jeneč na dálnici D6 (plocha 60-Z)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C11 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury silniční krajského významu.
VD15	veřejné mezinárodní letiště – prodloužení stávající hlavní dráhy RWY 06/24 veřejného mezinárodního Letiště Praha/Ruzyně u prahu THR 06 (plochy 65a-Z, 65b-Z, 65c-Z)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C11 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury letecké republikového/mezinárodního významu.

k § G02

Souhrnné odůvodnění vymezení koridorů pro umístění vedení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Koridory pro umístění vedení veřejně prospěšných staveb jsou vymezeny v souladu s § 2 odst. 1 písm. l) Stavebního zákona. Jako veřejně prospěšné stavby, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, jsou vymezeny stavby pro veřejnou infrastrukturu určené k rozvoji nebo ochraně území obce, tj. zejména navržené plochy a koridory pro dopravní a technickou infrastrukturu.

V souladu s § 170 odst. 1 písm. a) Stavebního zákona lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jde-li o veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

Odůvodnění vymezení jednotlivých koridorů pro umístění vedení veřejně prospěšných staveb, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

kód	koridor pro umístění veřejně prospěšné stavby	důvod vymezení specifikace veřejného zájmu
DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA		
VD.k01	železniční trať č. 120 – úsek Jeneč – Letiště Praha/Ruzyně (koridor 01-X)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C16 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury železniční nadmístního významu.

G.8.2. Veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

k § G03

Souhrnné odůvodnění vymezení veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

Veřejně prospěšná opatření jsou vymezena v souladu s § 2 odst. 1 písm. m) Stavebního zákona. Jako veřejně prospěšná opatření, pro které lze práva k pozemkům vyvlastnit, jsou vymezena opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, tj. zejména navržený územní systém ekologické stability.

V souladu s § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit, jde-li o veřejně prospěšné opatření, a to snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami, zvyšování retenčních schopností území, založení prvků územního systému ekologické stability a ochranu archeologického dědictví.

ÚP Dobrovíz vymezuje jako veřejně prospěšná opatření (1) plochy změn v krajině vymezené pro dotvoření prvků územního systému ekologické stability na parametry zajišťující jejich úplnou funkčnost a dále (2) plochy změn v krajině snižující ohrožení eroze půdy a zvyšující retenční schopnosti území.

Odůvodnění vymezení jednotlivých veřejně prospěšných opatření, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit

kód	veřejně prospěšné opatření	důvod vymezení specifikace veřejného zájmu
ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY		
VU01	zalesnění pro založení a zajištění funkčnosti LBK20b – plocha lesní (plocha 101-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C14 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.
VU02	plocha nelesní zeleně pro založení a zajištění funkčnosti RK1142 – plocha krajinné zeleně (plocha 110-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.
VU03	plocha nelesní zeleně pro založení a zajištění funkčnosti RK1142 – plocha krajinné zeleně (plocha 111-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.

<i>kód</i>	<i>veřejně prospěšné opatření</i>	<i>důvod vymezení specifikace veřejného zájmu</i>
VU04	plocha nelesní zeleně pro založení a zajištění funkčnosti RK1142 – plocha krajinné zeleně (plocha 112-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.
VU05	plocha nelesní zeleně pro založení a zajištění funkčnosti RC1844 – plocha krajinné zeleně (plocha 113a-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.
VU06	plocha nelesní zeleně pro založení a zajištění funkčnosti LBK20c – plocha krajinné zeleně (plochy 114a-K, 114b-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.
VU07	plocha nelesní zeleně pro založení a zajištění funkčnosti LBK20c – plocha krajinné zeleně (plocha 115-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.
VU08	plocha nelesní zeleně pro založení a zajištění funkčnosti LBK20c – plocha krajinné zeleně (plocha 116-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.
VU09	plocha nelesní zeleně pro založení a zajištění funkčnosti LBK20c – plocha krajinné zeleně (plocha 117-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.
VU10	<i>neobsazeno</i>	
VU11	plocha nelesní zeleně pro založení a zajištění funkčnosti LBK20b – plocha krajinné zeleně (plocha 119-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.
VU12	plocha nelesní zeleně pro založení a zajištění funkčnosti RK1141 – plocha krajinné zeleně (plocha 120-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.
VU13	plocha nelesní zeleně pro založení a zajištění funkčnosti RK1141 – plocha krajinné zeleně (plocha 121-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.
VU14	plocha nelesní zeleně pro založení a zajištění funkčnosti LBC38 – plocha krajinné zeleně (plocha 122a-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.

<i>kód</i>	<i>veřejně prospěšné opatření</i>	<i>důvod vymezení specifikace veřejného zájmu</i>
VU15	plocha nelesní zeleně pro založení a zajištění funkčnosti RK1141 – plocha krajinné zeleně (plocha 122b-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.
VU16	plocha nelesní zeleně pro založení a zajištění funkčnosti RK1141 – plocha krajinné zeleně (plocha 123-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.
VU17	plocha nelesní zeleně pro založení a zajištění funkčnosti RK1141 – plocha krajinné zeleně (plocha 124-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.
VU18	plocha nelesní zeleně pro založení a zajištění funkčnosti RK1141 – plocha krajinné zeleně (plocha 125-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.
VU19	plocha nelesní zeleně pro založení a zajištění funkčnosti RK6009 – plocha krajinné zeleně (plocha 126-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.
VU20	plocha nelesní zeleně pro založení a zajištění funkčnosti RK6009 – plocha krajinné zeleně (plocha 127-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.
VU21	plocha nelesní zeleně pro založení a zajištění funkčnosti LBC37 – plocha krajinné zeleně (plocha 128a-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.
VU22	plocha nelesní zeleně pro založení a zajištění funkčnosti LBC20a – plocha krajinné zeleně (plocha 128b-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.
VU23	plocha nelesní zeleně pro založení a zajištění funkčnosti LBC19 – plocha krajinné zeleně (plocha 129-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.
VU24	plocha nelesní zeleně pro založení a zajištění funkčnosti LBC19 – plocha krajinné zeleně (plocha 130-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá v zajištění funkčnosti skladebné části ÚSES. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.

kód	veřejně prospěšné opatření	důvod vymezení specifikace veřejného zájmu
ZVÝŠENÍ RETENČNÍ SCHOPNOSTI ÚZEMÍ		
VR01	plocha nelesní zeleně pro zvýšení retenční schopnosti území a pro související snížení vodní eroze zemědělské půdy – plocha krajinné zeleně (plocha 113b-K)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C15 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejný zájem spočívá ve zvýšení retenční schopnosti území. Veřejný zájem přímo vyplývá z ustanovení § 170 odst. 1 písm. b) Stavebního zákona.

k § G04

Pravidlo je formulováno ve vazbě na ustanovení § 2 odst. 1 písm. l) Stavebního zákona o stavbách pro veřejnou infrastrukturu (dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, občanské vybavení a veřejná prostranství) určených k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu.

V rámci projektové a realizační přípravy veřejně prospěšných staveb a opatření může vyvstat potřeba realizace staveb a opatření vytvářejících podmínky pro následnou realizaci výše uvedených veřejně prospěšných staveb a opatření; důvodem stanovení ustanovení je nemožnost předjímat takové situace a specifikovat je v rámci vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření.

G.9.Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo

k § H01

V rámci řešení ÚP Dobrovíz nebyla shledána potřeba využít institutu VPS, pro které lze uplatnit předkupní právo. Pro liniové stavby dopravních komunikací je výhodnější institut vyvlastnění, který není tak administrativně náročný a umožňuje získání pozemků v okamžiku, kdy se obec rozhodne pro realizaci záměru.

k § H02

Souhrnné odůvodnění vymezení veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo

Institut předkupního práva pro vymezená veřejná prostranství je zakotven v § 101 Stavebního zákona. V rámci řešení ÚP Dobrovíz byl využit institut předkupního práva pro 3 nově navržené plochy veřejných prostranství. Využití tohoto institutu je souhrnně odůvodněno strategickým zájmem obce o získání dotčených pozemků a efektivnější možnost údržby a rozvoje těchto veřejných prostranství. Důvodem je dále skutečnost, že na území obce je nedostatek ploch veřejných prostranství parkového charakteru, které by uspokojily poptávku všech věkových skupin obyvatel obce po každodenní rekreaci a trávení volného času ve veřejném prostranství. Jediné funkční parkové veřejné prostranství se v Dobrovízi v současné době nachází v historickém jádru obce, u vodní nádrže pod historickou návsí. V relaci velikosti obce o počtu obyvatel překračujícím 500, je tento jediný veřejný parkový prostor nedostatečný k realizaci všech veřejných akcí obce pod širým nebem. Z toho důvodu je zájem obce plochy veřejné zeleně v obci rozšířit, zejména pak rozšířit tento parkový prostor kolem vodní nádrže pod historickou návsí dále na západ, podél údolí Dobrovízského potoka.

Odůvodnění jednotlivých ploch veřejných prostranství, pro která lze uplatnit předkupní právo

kód	veřejně prospěšné opatření	důvod vymezení
PP01	veřejné prostranství – veřejná zeleň – obecní park na pravém břehu Dobrovízského potoka, mezi Dobrovízským potokem a ulicí Nad Roklí (plocha 45-Z)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění optimální dostupnosti dostatečné výměry ploch veřejných prostranství pro potřebu každodenní rekreace obyvatel obce z ploch bydlení.

kód	veřejně prospěšné opatření	důvod vymezení
PP02	veřejné prostranství – veřejná zeleň – obecní park lemující jižní okraj Vesnické památkové rezervace Dobrovíz (plocha 46-P)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění optimální dostupnosti dostatečné výměry ploch veřejných prostranství pro potřebu každodenní rekreace obyvatel obce z ploch bydlení.
PP03	veřejné prostranství – veřejná zeleň – obecní park lemující jižní okraj Vesnické památkové rezervace Dobrovíz (plocha 47a-P, 47b-Z)	Komplexní odůvodnění vymezení plochy je provedeno v odůvodnění ustanovení § C09 tohoto Odůvodnění ↑. Veřejná prospěšnost spočívá v zajištění optimální dostupnosti dostatečné výměry ploch veřejných prostranství pro potřebu každodenní rekreace obyvatel obce z ploch bydlení.

G.10. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 Stavebního zákona

k § 101

Stanovení kompenzačních opatření vyplývá z § 50 odst. 6 Stavebního zákona a § 45i zákona č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění.

Kompenzační opatření stanoví příslušný orgán ochrany přírody v případě významného negativního vlivu na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvosti evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti, který nebyl předmětem posouzení vydaných ZÚR z hlediska těchto vlivů.

Krajský úřad Středočeského kraje jakožto příslušný orgán konstatoval v rámci projednání zadání ÚP Dobrovíz, že **lze vyloučit významný vliv** upraveného návrhu Zadání územního plánu Dobrovíz samostatně i ve spojení s jinými koncepcemi nebo záměry na příznivý stav předmětu ochrany nebo celistvost jakékoli evropsky významné lokality nebo ptačí oblasti náležící do gesce Krajského úřadu. Podrobně odůvodněno viz kap. C tohoto Odůvodnění ↑. Z toho důvodu nejsou kompenzační opatření stanovena.

G.11. Vymezení ploch a koridorů územních rezerv

k §§ J01 – J03

Plochy územních rezerv 01-R až 15-R jsou vymezeny po jižním a severovýchodním obvodu jádrového obytného sídla Dobrovíz, kde jsou z čistě urbanistického hlediska jedny z nejvhodnějších ploch pro rozvoj bydlení. Navazují přímo na zastavené obytné území jádrového obytného sídla Dobrovíz a výstavba v těchto plochách by dotvořila vhodně okraj sídla, zachovala by přitom kompaktní uspořádání sídla a došlo by k oboustrannému obestavění stávajících komunikací, a k efektivnímu využití existujících veřejné dopravní i technické infrastruktury. Výstavba bydlení v předmětných plochách je ovšem znemožněna existencí hlukového ochranného pásma Letiště Praha/Ruzyně (zóna B – se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení). Tyto plochy územních rezerv tak mohou být v budoucnu přeřazeny do zastavitelných ploch, podmínkou je však aktualizace/redukce rozsahu hlukového ochranného pásma Letiště Praha/Ruzyně v souvislosti s připravovanou výstavbou tzv. paralelní dráhy.

Plochy 01-R až 15-R jsou tedy vymezeny pro budoucí prověření **rozvoje bydlení**. Jejich účelem je **strategické nasměrování budoucího rozvoje obce**, který by měl být zohledňován při souvisejících rozhodnutích vedení obce. Typický může být o plánování investic do veřejného občanského vybavení (ZŠ, MŠ), jejichž potřebu by mohl budoucí extenzivní rozvoj vyvolat. To samé platí i o plánování investic do dopravní a technické infrastruktury. Čistě v rovině umísťování staveb jsou vymezené územní rezervy prvkem, který by měl být zohledněn při konkrétním řešení přiléhajících komunikací, které by mělo do budoucna umožňovat zřízení sjezdů na stavební pozemky.

Rozhodnutí o tom, zda budou plochy územních rezerv změněny na zastavitelné plochy bude v konečném důsledku vždy záviset na rozhodnutí politického vedení obce, které musí určit směr budoucího rozvoje obce. Tedy že připustí rozsáhlejší rozvoj bytového fondu na svém území a zvýšení počtu svých obyvatel. Rozvojový potenciál a dosavadní zájem stavebníků napovídá, že by do budoucna mohl být o výstavbu ve vymezených lokalitách zájem. V okamžiku zpracování ÚP Dobrovíz ovšem nemohly být zastavitelné plochy v místě ploch územních rezerv vymezeny, neboť je v nich možnost bydlení omezena stanoveným hlukovým ochranným pásmem letiště. Toto ochranné pásmo bylo ovšem v okamžiku zpracování ÚP Dobrovíz předmětem aktualizace a je tak pravděpodobné, že se do budoucna možnost výstavby ve vymezených

plochách územních rezerv otevře. Z pohledu urbanistického jde o vhodné lokality pro obytnou výstavbu, v blízkosti centra obce (do 600 m docházkové vzdálenosti), jednoduše napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu.

V případě plochy 02-R bude navíc v rámci budoucího prověření nutné vyhodnotit dopady budoucí zástavby na prostředí VPR Dobrovíz a její kulturní hodnoty. Tento požadavek vyplynul z procesu projednání ÚP Dobrovíz.

Plocha 16-R je určena pro prověření budoucího **rozšíření výrobně-skladové zóny**. Již v současné době je výrobně-skladová zóna na území obce výrazným elementem, do určité míry jde o rozsáhlou prostorovou zátěž, kterou musí občané obce snášet. Její areál omezuje z celé jedné světové strany spojení obce s volnou krajinou, esteticky narušuje venkovský charakter sídla a okolní zemědělské krajiny. V rámci řešení ÚP tak bylo rozhodnuto, že pokud by se měl zbytek území mezi areálem společnosti Amazon a nově dobudovanou komunikací K Amazonu využít pro rozšíření zóny, je to z pohledu politického vedení obce přípustné, jen pokud budou ze strany investora obci nabídnuty **odpovídající kompenzace**. Z toho důvodu byl využit institut územní rezervy, který naznačuje, kde by bylo do budoucna z pohledu obce akceptovatelné zónu ještě rozšířit, nicméně bez autonomního rozhodnutí obce v podobě schválení změny ÚP není možné toto území pro výstavbu využít.

G.12. Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb

k § K01

ÚP Dobrovíz vymezuje jeden soubor **architektonicky a urbanisticky významných staveb**, a to v ploše přestavby 50-P vymezené v proluce nacházející se ve strategické centrální poloze obce. Samotné vymezení plochy bylo předmětem důkladného projednání s orgánem památkové péče, na základě kterého byly doplněny podmínky výstavby v ploše takovým způsobem, aby byla co nejvíce eliminována rizika nevhodné zástavby v této ploše, která by mohla nenávratně poškodit prostředí VPR Dobrovíz. Podrobně jsou souvislosti k vymezení plochy 50-P a její regulaci rozvedeny v odůvodnění urbanistické koncepce v kap. G.3 tohoto Odůvodnění, přímo u odůvodnění plochy 50-P. ↑

Institut vymezení architektonicky a urbanisticky významných staveb byl v ÚP Dobrovíz využit pouze v omezeném režimu na stavby v jediné ploše se zcela mimořádným významem pro urbanistické prostředí obce. Taktéž byl omezen pouze na stavby, které mohou reálně vizuální prostředí VPR Dobrovíz ovlivnit, tedy stavby hlavní a stavby drobné doplňkové, které se pohledově z okolních veřejných prostranství mohou uplatňovat. Definice obou termínů (hlavní stavby a drobné doplňkové stavby) jsou uvedeny v kapitole O. ÚP Dobrovíz, upřesnění definice drobných doplňkových staveb v plochách SH je uvedeno v kapitole F. ÚP Dobrovíz.

H. VYHODNOCENÍ ÚČELNÉHO VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH

H.1. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení

Potřeba zastavitelných ploch pro bydlení je dána plochou mimo zastavěné území potřebnou pro uspokojení odhadované potřeby nových bytových jednotek (dále též jen „BJ“) v návrhovém období územního plánu (v příštích 20 letech, tedy v období 2018 – 2038), kterou nelze uspokojit uvnitř zastavěného území, tedy (1) v plochách přestavby, (2) v prolukách ve stávající zástavbě či (3) intenzifikací / zahuštěním stávající struktury zástavby.

Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení je provedeno porovnáním dvou číselných údajů:

Potřeba nových BJ v návrhovém období ÚP
X
Kapacita nových BJ v plochách přestavby a zastavitelných plochách pro bydlení vymezených v ÚP +
odhadovaná kapacita nových BJ ve stabilizovaných plochách bydlení vymezených v ÚP, bez nároků na vymezení ploch změn (drobné proluky, velké zahrady využitelné pro výstavbu, nástavby, přístavby apod.)

Výše uvedené hodnoty na obou stranách porovnání musí být přibližně shodné, resp. musí se vzájemně co nejvíce blížit. Kapacita nových BJ ploch přestavby, zastavitelných ploch a stabilizovaných ploch pro bydlení nesmí výrazně přesáhnout predikovanou potřebu nových bytů v návrhovém období ÚP.

H.1.1. Potřeba nových BJ v návrhovém období ÚP Dobrovíz

Pro zjištění budoucí potřeby BJ je nutné analyzovat základní faktory ovlivňující změny v počtu a struktuře bytového fondu. Na základě podrobné analýzy celé problematiky a aktuálních metodik pro stanovení prognózy vývoje bytového fondu a potřeby bytů byly zvoleny následující faktory podílející se na predikované potřebě nových bytů na území obce Dobrovíz:

- A. rozvojový potenciál odvozený z vývoje bytové výstavby
- B. rozvojový potenciál odvozený ze sociodemografického vývoje
- C. rozvojový potenciál odvozený z významu území
- D. zvýšení kvality bydlení

Všechny výše uvedené faktory společně utvářejí celkový budoucí trend vývoje bytové výstavby v obci, pro přehlednost a přesnost výpočtů jsou ovšem jednotlivé faktory hodnoceny každý zvlášť, k dílčím výsledkům je tedy nutné přistupovat obezřetně a citlivě, neboť separátní hodnocení každého jednotlivého faktoru neobsahuje kontext všech ostatních faktorů.

Stanovení budoucí potřeby nových bytových jednotek na území obce Dobrovíz je provedeno pro návrhové období Územního plánu Dobrovíz, tedy do roku 2038.

A Rozvojový potenciál odvozený z vývoje bytové výstavby 2003–2016

Dle SLDB 2011 bylo v obci Dobrovíz v roce 2011 celkem 194 obydlených bytů, přičemž drtivá většina (189) se jich nacházela v rodinných domech. V obci se dále nacházelo 52 neobydlených bytů.² Bytová výstavba v posledních letech byla následující:

² Regionální informační servis, <http://www.risy.cz/cs>

rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
počet dokončených BJ	-	1	4	2	1	4	6	2	10	-	3	1	1	-	1

Bytová výstavba 2002–2015.³

Dle Veřejné databáze ČSÚ bylo v posledních 15 letech dokončeno v Dobrovízi 36 BJ; všechny v rodinných domech. Průměr počtu dokončených bytů představuje 2,4 BJ/rok. V rámci návrhového období ÚP 20 let lze z uvedeného odvodit při zachování dosavadního trendu výstavbu 48 nových BJ.

Potřeba nových BJ odpovídající dosavadnímu trendu výstavby bytů: **+ 48**

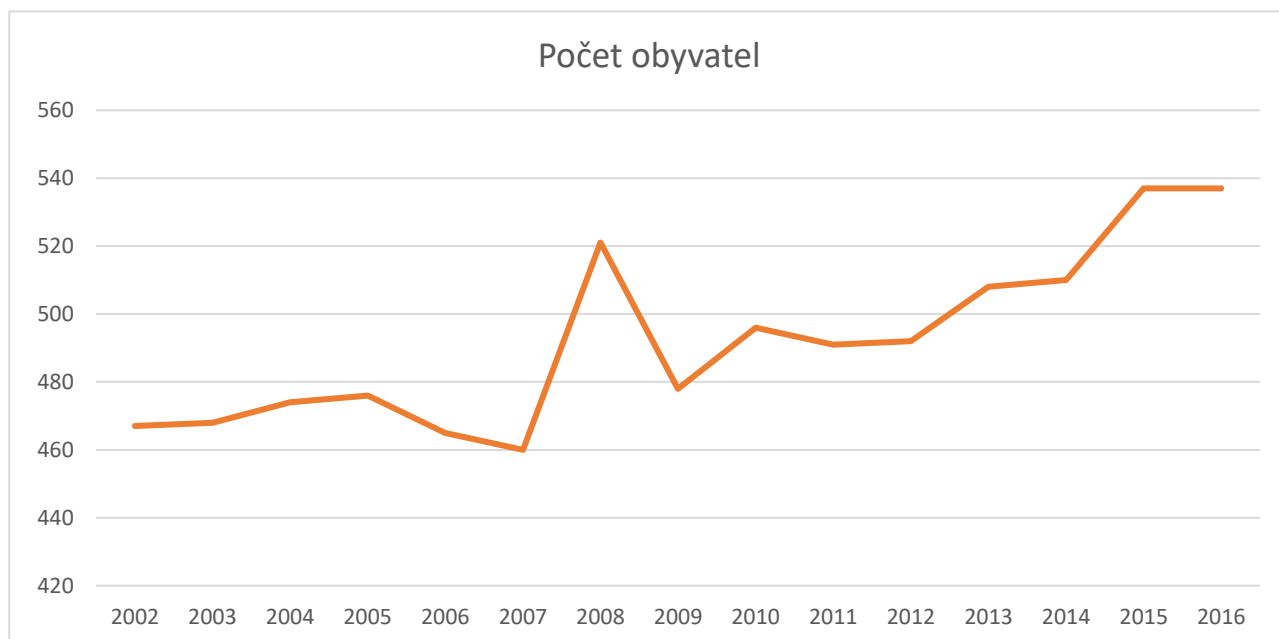
B Rozvojový potenciál území odvozený ze sociodemografického vývoje

rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001
počet obyvatel	510	468	519	566	638	607	719	618	637	621	550	463	466

Vývoj počtu obyvatel 1869–2001 podle výsledků sčítání obyvatel.⁴

Obec Dobrovíz dosáhla vrcholu počtu obyvatel před II. světovou válkou. Po ní přišel postupný pokles až pod úroveň na začátku 20. století.

rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
počet obyvatel	467	468	474	476	465	460	521	478	496	491	492	508	510	537	537



Vývoj počtu obyvatel 2002–2016 podle průběžné evidence, stav k 31. 12.⁵

V obci Dobrovíz lze sledovat od roku 2000 pozvolný, nicméně setrvalý růst počtu obyvatel. Tento růst za posledních 14 let odpovídá 15 % výchozího počtu obyvatel. Vzhledem k poloze obce v širším zázemí Prahy lze tento růst přisoudit lehce zpožděné vlně suburbanizace. Pro potvrzení tohoto závěru je třeba nicméně ještě prověřit, nakolik se tento přírůstek skládá z přirozené měny a nakolik z migrace do obce:

rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Celkový přírůstek/úbytek	6	1	6	2	-11	-5	61	-43	18	6	1	16	2	27	-
Přirozený přírůstek/úbytek	4	-	-2	-9	-4	-1	-1	4	-2	-5	-1	-5	-	2	-3

³ ČSÚ, veřejná databáze: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/>

⁴ ČSÚ, Historický lexikon obcí: <https://www.czso.cz/csu/czso/historicky-lexikon-obci-1869-az-2015>

⁵ ČSÚ, veřejná databáze: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/>

rok	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Přírůstek/úbytek stěhováním	2	1	8	11	-7	-4	62	-47	20	11	2	21	2	25	3
Přistěhovalí	18	6	13	18	10	11	75	13	26	20	16	24	14	32	24
Vystěhovalí	16	5	5	7	17	15	13	60	6	9	14	3	12	7	21

Přírůstek obyvatel v letech 2002–2016 podle průběžné evidence.⁶

Data o přírůstku / úbytku obyvatel potvrzují, že celkový přírůstek obyvatel je dán pouze migrací. Saldo migrace se rovná 110 obyvatelům, zatímco přirozenou měnou v obci ubylo 23 obyvatel. Lze tudíž soudit, že přírůstek obyvatel je dán suburbanizačními trendy v zázemí Prahy.

Sociodemografický vývoj v obci je třeba zkonfrontovat s tempem bytové výstavby. Nárůst počtu obyvatel mezi 31. 12. 2002 a 31. 12. 2016 je celkem 70 obyvatel. Za tu dobu se v obci dokončilo 36 BJ. Tento poměr odpovídá 1,94 obyvatel na jeden nový byt. Jde o poměrně nízkou obsazenost bytů a lze tedy předpokládat, že tempo sociodemografického rozvoje nebude převyšovat tempo výstavby.

Mezi daty 31. 12. 2002 a 31. 12. 2016, tedy za posledních 14 let přibýlo celkem 70 obyvatel, tj. průměrně 5 obyvatel za rok. V rámci návrhového období ÚP 20 let lze z uvedeného odvodit při zachování dosavadního trendu přírůstek 100 obyvatel. Při standardní obsazenosti bytů stanovené níže pod bodem D) na hodnotu 2,6 obyv./BJ tak vzniká potřeba nových 38 BJ. To je menší hodnota, než je hodnota odvozená z dosavadního trendu výstavby, v tomto kroku tak není potřeba nových BJ navýšena.

Potřeba dalších BJ odpovídající dosavadnímu trendu sociodemografického vývoje: **+ 0**

C Rozvojový potenciál území odvozený z významu území

Z výše uvedených dat vyplývá, že obec Dobrovíz vykazuje pozitivní demografický trend a trend výstavby vyplývající především z její polohy atraktivní pro nové přistěhovalce. Data o struktuře dojížděky dokládají, že jde obec, která dominantně spadá do Prahy.

vyjíždějící celkem		142
Počet obyvatel s obvyklým pobytem	celkem	104
	v rámci okresu (Praha-západ)	15
	do jiného okresu kraje	14
	vyjíždějící do zaměstnání	
	do jiného kraje	94
	zahraničí	3
	Praha	91
	Kladno	14
	celkem	38
	v rámci okresu (Praha-západ)	4
vyjíždějící do školy	do jiného okresu kraje	12
	do jiného kraje	19
	zahraničí	3
	Praha	19
	Kladno	8

Struktura dojížděky dle SLDB 2011.⁷

⁶ ČSÚ, veřejná databáze: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/>

⁷ ČSÚ, Dojížděka do zaměstnání a škol podle Sčítání lidu, domů a bytů - Středočeský kraj – 2011, <https://www.czso.cz/csu/czso/dojizdka-do-zamestnani-a-skol-podle-scitani-lidu-domu-a-bytu-2011-stredocesky-kraj-2011-e768zmz5cj>

Hlavní město Praha je nejdynamičtější městem v celé ČR, v jeho metropolitním regionu dochází k nejvyššímu tempu výstavby v rámci celé země. Spádování do Prahy je tak spojeno s velmi vysokou atraktivitou obce pro nové migranty. Pro kvalifikovaný odhad míry této atraktivity je vhodné prověřit tempo výstavby v okolních obcích s podobnými územními podmínkami. V zásadě jde o obce nacházející se u dálnice D6, popř. nedaleké D7:

	<i>počet obydlených BJ dle SLDB 2011</i>	<i>počet dokončených BJ 2002–2016</i>	<i>počet dokončených BJ/rok</i>	<i>podíl dokončených BJ/rok/počet obydlených bytů 2011 (%)</i>
Běloky	62	17	1,1	1,77
Makotřasy	135	34	2,3	1,70
Dobrovíz	194	36	2,4	1,24
Kněževes	206	43	2,9	1,41
Hostouň	383	100	6,7	1,75
Středokluky	383	128	8,5	2,22
Jeneč	458	95	6,3	1,38
Unhošť	1 514	463	30,9	2,04
Hostivice	2 981	1793	119,5	4,01
Praha-západ (okres)	48 782	18228	1215,2	2,49

Srovnání vývoje bytové výstavby v okolí obce Dobrovíz.⁸

Srovnání tempa bytové výstavby ukazuje, že s rostoucí velikostí a významem sídla se zpravidla zvyšuje i tempo bytové výstavby. Tomuto trendu se vymyká vedle Jenče právě Dobrovíz, která vykazuje pomalejší tempo bytové výstavby, než je tempo menších obcí v okolí. Obdobně je na tom ovšem i Kněževes, což naznačuje pravděpodobný důvod nižšího tempa výstavby v těchto obcích. Tím je především zásadní limit pro obytnou výstavbu v podobě sousedícího Letiště Praha/Ruzyně. Bez ohledu na toto omezení, v situaci, že by bylo na území obce dostatek zastavitelných ploch, by se potenciál obce Dobrovíz vzhledem k její poloze vůči Praze, její velikosti a jejímu významu v sídelní struktuře pohyboval na úrovni 1,7 % růstu počtu bytů za rok. Takové tempo růstu by odpovídalo v rámci budoucích 20 let návrhového období ÚP nárůst ze současných 200 BJ na 280 BJ. To je nárůst převyšující potřebu vyplývající z kroku A o dalších 32 BJ.

Potřeba dalších BJ pro pokrytí poptávky vyplývající z významu území: + 32

D Zvýšení kvality bydlení

Zvýšení kvality bydlení je v posledních dvaceti letech v ČR i většině států Evropy jedním z hlavních faktorů potřeby vzniku nových bytů. Oproti západním zemím v EU je velikost bytů v ČR stále podprůměrná, dochází tak k výstavbě, která slouží především k uspokojení nároků na kvalitnější, komfortnější a energeticky úspornější bydlení.⁹

O úrovni kvality bydlení vypovídají obvykle dva údaje: (1) obydlenost / zalidněnost (průměrný počet osob na BJ) a (2) obytná nebo celková užitná plocha bytu na jednoho obyvatele. Oba indikátory se na kvalitě bydlení podílejí vždy společně a vzájemně se implikují a oba společně mohou generovat nároky na zvýšení kvality bydlení, a tedy potřebu zvýšení počtu BJ. Zatímco však údaje o obydlenosti / zalidněnosti bytů lze dopočítat z veřejně dostupných dat SLDB, plošný standard bytů není s přesností na jednotlivé obce veřejně dostupný. Plošný standard bytů nicméně není na menších obcích, kde je většina bytů v RD, určujícím faktorem. Také spojování více bytů ve větší byty, popř. přestavby bytových domů na domy s většími byty se v menších městech děje minimálně. Zásadním faktorem, který tak vstupuje do tohoto vyhodnocení v menších obcích, tak zůstává pouze snižování obsazenosti jednotlivých bytů.

Komplexní data o kvalitě bydlení ze SLDB 1991, 2001, 2011 jsou veřejně dostupná pro kraje a ČR, nikoli již pro jednotlivé obce. Predikce potřeby nových BJ pro pokrytí nároků na zvyšující se kvality bydlení proto, s ohledem na výše uvedené, vychází prioritně z poznatků o stavu obydlenosti bytů v Dobrovízi v porovnání se stavem kvality bydlení ve Středočeském kraji a v ČR.

⁸ Počet dokončených bytů: ČSÚ, veřejná databáze: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/>, počet obydlených bytů 2011: Regionální informační servis, <http://www.risy.cz/cs>

⁹ Vybrané údaje o bydlení 2011 (publikace MMR a ÚÚR, 2012).

územní jednotka	rok	průměrný počet osob v BJ (obydlenost)		
		v RD	v BD	celkem
ČR	1991	2,92	2,66	2,76
	2001	2,86	2,47	2,64
	2011	2,80	2,21	2,47
Středočeský kraj	1991	2,78	2,76	2,77
	2001	2,76	2,57	2,68
	2011	2,79	2,27	2,59

Obsazenost bytů ve Středočeském kraji a v ČR.¹⁰

Z výše uvedené tabulky je patrné, že obydlenost bytů v ČR i ve Středočeském kraji od roku 1991 stabilně klesá, výrazně rychleji přitom v případě bytových domů, pomaleji v případě bytů v rodinných domech. To je dáno tím, že kvalita bydlení v rodinných domech byla vždy relativně vysoká, zatímco kvalita bydlení v bytových domech je v ČR poznamenána vysokým podílem bytů v panelových domech s poměrně nízkým plošným standardem bytů na obyvatele.

	celkem	v RD	v BD	ostatní
obydlené byty	194 (100 %)	189 (97 %)	1 (1 %)	4 (2 %)
počet osob v obydlených bytech	545	535	2	8
počet osob na obydlený byt (obsazenost bytů)	2,81	2,83	2,0	

Obsazenost bytů v Dobrovízi, SLDB 2011.¹¹

Obsazenost bytů je v Dobrovízi vyšší oproti průměrným hodnotám ve Středočeském kraji i v ČR. Určující je ovšem porovnání hodnot obydlenosti RD, neboť prakticky celý bytový fond v Dobrovízi se skládá z bytů v rodinných domech. Při srovnání obsazenosti bytů v rodinných domech se ukazuje, že hodnota 2,83 obyv./BJ v Dobrovízi se nikterak neodchyluje od průměru v ČR a Středočeském kraji.

Obecně se trend snižování obydlenosti bytů váže k trendu snižování velikosti domácnosti, a to vlivem sociodemografických změn, především více individualistickým stylem života (větší rozvodovost, větší počet singles, eliminace nechtěného soužití, typicky rodičů a dospělých dětí) a stárnutím obyvatelstva (větší počet vdovců a vdov). Dle Projekce počtu cenových domácností v České republice do roku 2030 od ČSÚ se předpokládá každých 10 let pokles počtu členů cenové domácnosti o zhruba 0,1 obyvatele.¹²

Na základě výše popsaných trendů lze předpokládat pokles počtu obyvatel na 1 BJ v RD na republikové úrovni ke konci návrhového období územního plánu cca 2,6 obyv./BJ v rodinném domě. Lze předpokládat, že obdobná hodnota bude zaznamenána i u obce Dobrovíz. Zvýšení kvality bydlení je nutné vztáhnout pouze na stávající zástavbu, obsazenost nových bytů bude již odpovídat současným trendům. Při počtu 545 obyvatel (dle SLDB 2011) tak potřeba nových bytů odpovídá podílu 545 / 2,6, tj. 210 bytů. To znamená potřebu dalších 16 bytů oproti aktuálnímu stavu 194 bytů.

Potřeba nových BJ pro pokrytí nároků na zvyšující se kvalitu bydlení: + 16

¹⁰ Publikace Sčítání lidu, domů a bytů 2011 – Středočeský kraj, ČSÚ.

¹¹ Regionální informační servis: <http://www.risy.cz/cs>, ČSÚ: SLDB 2011.

¹² ČSÚ: Projekce počtu cenových domácností v České republice do roku 2030, online: <https://www.czso.cz/csu/czso/projekce-poctu-cenzovych-domacnosti-v-ceske-republice-do-roku-2030-n-odmex25otb>

REKAPITULACE POTŘEBY NOVÝCH BJ V OBCI DOBROVÍZ

<i>faktor potřeby nových BJ</i>	<i>potřebný nárůst počtu BJ</i>	<i>podíl ze stávajícího (318) počtu bytů [%]</i>
A rozvojový potenciál odvozený z vývoje bytové výstavby	+ 48	+ 24 %
B rozvojový potenciál odvozený ze sociodemografického vývoje	+ 0	+ 0 %
C rozvojový potenciál odvozený z významu území	+ 32	+ 16 %
D zvýšení kvality bydlení	+ 16	+ 8 %
CELKEM BJ (součet faktorů A, B, C, D)	+ 96	+ 48 %

Územní plán Dobrovíz má vytvořit podmínky pro uspokojení potřeby **+ 96** nových BJ.

H.1.2. Kapacita stabilizovaných ploch bydlení a smíšených obytných vymezených v ÚP Dobrovíz

V každé obci se stabilizovanými sídly lze předpokládat výstavbu nových bytů také v rámci stabilizované sídelní struktury (v rámci stabilizovaných ploch bydlení a smíšených obytných), tedy bez nároku na vymezení nových zastavitelných ploch nebo ploch přestavby. Jedná se zejména o přístavby či nástavby stávajících staveb, dostavby malých proluk pod podrobnost řešení ÚP (zpravidla menší než 2.000 m²), výstavbu na velkých zahradách stávajících rodinných domů, zejména jako bydlení pro další generaci, využití dosud nevyužitých podkroví pro bydlení, změnu nebytových objektů na obytné apod.

Pro stanovení potenciálu vzniku nových bytů ve stávajících stabilizovaných plochách neexistují žádná výchozí data ani jednoznačný postup stanovení. Tento faktor lze vyhodnotit pouze kvalifikovaným odhadem na základě detailní znalosti urbanistické, funkční a prostorové struktury stabilizovaných obytných území obce.

Zastavěné území vymezené na území obce Dobrovíz bylo podrobně prověřeno a vyhodnoceno z hlediska kapacity pro vznik nových bytů. V rámci zastavěného území jsou pro možnou výstavbu nových bytů obecně hodnoceny tyto typy ploch:

- A. stávající zástavba
- B. rezervy/proluky v zastavěném území
- C. velké zahrady v zastavěném území
- D. plochy brownfields

A Stávající zástavba

Typicky jde o přístavby a dostavby stávajících staveb pro bydlení, využití dosud nevyužitých podkroví pro bydlení, změna nebytových prostorů na obytné apod. Navyšování obytných kapacit tímto způsobem se děje ve venkovských sídlech s velikostí odpovídající obci Dobrovíz spíše zřídka. Nicméně obec Dobrovíz vykazuje určité specifikum v podobě velkých hospodářských stavení v centru obce, které skýtají vysoký potenciál pro dostavbu bytů. Takové stavební úpravy by sice mohly přinést desítky bytů navíc, pravděpodobnost jejich provedení není ovšem úplně vysoká – stavby jsou vlastněny soukromými osobami a využívány, mnoho z nich je využito pro podnikatelskou činnost či pro rekreaci. Navíc se nachází ve VPR Dobrovíz, kde bude památková ochrana možnosti přestaveb omezovat. Potenciálně vysokou kapacitu je tak třeba snížit mírou pravděpodobnosti jejího využití. Na ostatním území obce se navíc nachází spíše menší rodinné domy na menších pozemcích, které opět potenciál dostaveb snižují. Je tak nastavena jen mírně vyšší hodnota možné intenzifikace stávající zástavby 5 % ze stávajícího bytového fondu. Vzhledem k počtu 194 obydlených bytů tak jde o potenciál pro 10 bytů.

V případě obce Dobrovíz není nutné uvažovat i o poměrně velkém množství neobydlených bytů. Dle SLDB 2011 jde celkem o 52 bytů, 41 z nich se nachází v rodinných domech, pouze u 8 z nich byl v SLDB 2011 jasně deklarován důvod neobydlenosti, a to z důvodu využití pro rekreaci. U ostatních bytů se lze na důvody neobydlenosti pouze domýšlet, v rámci průzkumů a rozborů nicméně nebyly na území obce identifikovány výrazné brownfieldy a opuštěné domy. Navíc dle SLDB 2001 bylo v obci neobydlených bytů méně (38), nejde tedy usuzovat na trend, kdy by neobydlené byty byly zabydlovány. Na druhou stranu se obec nachází v blízkosti Prahy, kde bude vždy po bytech silná poptávka. Je tak nastaven lehce zvýšený koeficient přeměny neobydlených bytů na obydlené, a to 10 %, při výchozím počtu neobydlených bytů 52 je to 5 BJ.

Kapacita zastavěného území v rámci stávající zástavby: **15 BJ**

B Rezervy/proluky v zastavěném území

Typicky jde o proluky, dosud nevyužité stavební pozemky, volné pozemky v zástavbě nenáležící vlastnický k žádnému ze sousedních pozemků, extenzivně využívaná prostranství v rámci struktury zástavby apod. V případě obce Dobrovíz nejsou ovšem takové pozemky identifikovány. ÚP Dobrovíz byl zpracován ve velké podrobnosti a veškeré významnější proluky v zastavěném území byly vymezeny jako plochy přestavby, které jsou standardně bilancovány v následující kapitole H.1.3.

Kapacita rezerv/proluk v zastavěném území: **0 BJ**

C Velké zahrady v zastavěném území

Typicky jde o velké zahrady náležející k pozemku existujícího rodinného domu s možným předpokladem výstavby rodinného domu pro potomky, popř. předpokladem pro rozdělení pozemku na dva menší pozemky. V rámci měřítka zpracování územního plánu nelze podrobně zkoumat zahrady z pohledu jejich potenciálu pro další výstavbu jednotlivě. Je možné pouze vytipovat nejrozsáhlejší komplexy zástavby s většími zahradami, které mají dobré předpoklady pro samostatné napojení těchto zahrad na veřejné komunikace. U obce Dobrovíz platí nicméně to samé, co bylo napsáno o prolukách. I zde byly velké zahrady s potenciálem pro výstavbu zahrnuty do ploch přestavby, které jsou standardně bilancovány v následující kapitole H.1.3.

Kapacita velkých zahrad v zastavěném území: **0 BJ**

D Plochy brownfields

Typicky jde o plochy nedostatečně nebo nevhodně využívané, devastované plochy apod. Na území obce Dobrovíz se tyto plochy vhodné pro konverzi na plochy pro bydlení nenacházejí.

Kapacita ploch brownfields: **0 BJ**

REKAPITULACE KAPACITY STABILIZOVANÝCH PLOCH PRO BYDLENÍ VYMEZENÝCH V ÚP DOBROVÍZ

<i>Jednotlivé typy ploch v zastavěném území</i>	<i>kapacita BJ</i>
A stávající zástavba	15 BJ
B rezervy/proluky v zastavěném území	0 BJ
C velké zahrady v zastavěném území	0 BJ
D plochy brownfields	0 BJ
CELKEM BJ (součet faktorů A, B, C, D, E)	15 BJ

Stabilizované plochy pro bydlení a smíšené obytné vymezené v ÚP Dobrovíz mají kapacitu pro dostavbu **15 nových BJ.**

H.1.3. Kapacita ploch přestavby a zastavitelných ploch BJ vymezených v ÚP Dobrovíz

Kapacita BJ v plochách přestavby (P) a v zastavitelných plochách (Z) vymezených pro bydlení (BV a BP) a jako plochy smíšené obytné (SH a SV) je uvedena v *Příloze P.1 Tabulka bilance kapacit zastavitelných ploch a ploch přestavby* tohoto Odůvodnění ÚP Dobrovíz a představuje **68 BJ**.

Obecně ovšem nelze předpokládat, že plochy budou využity v návrhovém období úplně. V rámci zpracování ÚP nelze předvídat, které pozemky a kdy přesně bude reálně možné využít pro výstavbu a které nikoliv. Hlavní význam při zohlednění nedostupnosti pozemků pro výstavbu mají vlastnické vztahy – vlastník pozemku nemá povinnost nabídnout pozemek k realizaci výstavby dle územního plánu, jeho motivace se navíc může v průběhu času měnit vzhledem k situaci na trhu.

V případě, že by došlo k „zablokování“ využití pozemků ze strany jejich vlastníků, nebude umožněno potřebné kapacity stanovené územním plánem realizovat. Jak uvádí metodická příručka URBANKA (Nástroj pro optimalizaci rozsahu rozvojových ploch pro bydlení v územních plánech), „*neexistuje žádný ekonomický tlak, který by nutil vlastníky optimálně využít zastavitelné plochy a zejména plochy zhodnocené veřejnými investicemi. Běžnou skutečností dnešních územních plánů jsou tak rezervy v rozsahu cca 50–100 %. V současném makroekonomickém prostředí se ukazuje, že tyto rezervy jsou možností, jak umožnit fungování místních trhů s pozemky pro potřeby bydlení*“.¹³ Metodický materiál Ministerstva

¹³ http://www.disparity.cz/data/usr_048_default/urbanka.pdf

pro místní rozvoj zase uvádí jako akceptovatelnou rezervu 20 %, přičemž navíc připouští poměrně výraznou iniciaci rozvoje oproti reálným potřebám.¹⁴ V analytickém materiálu Zlínského kraje je vysloven názor, že dvojnásobný návrh zastavitelných ploch oproti potřebě je ještě relativně přiměřený, přičemž takovou rezervu vykázaly obce s nejmírnějším rozvojem.¹⁵

Míra využití zastavitelných ploch byla u obce Dobrovíz nastavena na 60 %, což představuje realistickou hodnotu zahrnující výše uvedené faktory zabírající kompletnímu využití ploch. V poměrně atraktivním prostředí obce, které je dáno blízkostí Prahy, již nyní vykazující solidní tempo výstavby, budou plochy využívány efektivně, ale nedá se čekat, že by se zájem stavět realizoval v rámci návrhového období na všech plochách. Na druhou stranu není vhodné v obci Dobrovíz, která se nachází z velké části na velmi cenných zemědělských půdách, navrhovat zastavitelné plochy s příliš velkou rezervou. Následkem by mohla být neefektivní zástavba s velkými prolukami. Vhodnější je tak umírněnější návrh rozvoje, který je možné v rámci pravidelných změn ÚP přizpůsobovat vývoji výstavby v obci.

Celková kapacita zastavitelných ploch a ploch přestavby ve výši 68 BJ je tak snížena na hodnotu **41 BJ**.

H.1.4. Komplexní vyhodnocení potřeby vymezení ploch přestavby a zastavitelných ploch v ÚP Dobrovíz

ÚP Dobrovíz vymezuje zastavitelné plochy a plochy přestavby s reálnou kvalifikovaně odhadovanou kapacitou 43 BJ. V rámci zastavěného území byl vyhodnocen potenciál spočívající v intenzifikaci jeho využití o dalších 15 BJ. Celkem má tedy území obce Dobrovíz dle řešení ÚP Dobrovíz kapacitu 58 BJ. Výsledné srovnání potřeb nových bytů a kapacity území dle ÚP Dobrovíz vychází takto:

Potřeba nových BJ v návrhovém období ÚP	Kapacita území dle ÚP Dobrovíz (počet BJ)
96	56

Deficit 40 BJ mezi potřebou nových BJ a kapacitou území je dán primárně omezením rozvoje obce vyplývajícím z existence ochranného hlukového pásma Letiště Praha/Ruzyně. Z důvodu tohoto omezení nebylo možné navrhnout zastavitelné plochy s odpovídající kapacitou. Urbanisticky potenciálně nejvhodnější plochy pro bytovou výstavbu na východním/severovýchodním a jižním okraji sídla, nacházející se v blízkosti centra obce, jednoduše napojitelné na dopravní a technickou infrastrukturu, nebylo možné jako zastavitelné plochy vymezit z důvodu polohy uvnitř hlukového ochranného pásma Letiště Praha/Ruzyně (zóna B) se zákazem staveb pro bydlení. Ze západu je rozvoj obce omezen nivou Dobrovízského potoka, která je nezastavitelná. Největší rozvojová lokalita tak je územním plánem vymezena na severním okraji jádrového sídla Dobrovíz, nicméně pouze v omezené kapacitě, aby nebylo sídlo nepřiměřeně rozšiřováno od svého centra směrem na sever a tím dekoncentrováno. Vzhledem k venkovskému charakteru jádrového sídla Dobrovíz, který je hodnotou obce a který je žádoucí zachovat, nebylo přistoupeno ani k výrazné intenzifikaci zastavěného území obce. Zakládání zcela nových sídel není možné.

Vzhledem k tomu, že v průběhu pořízení ÚP Dobrovíz je souběžně projednávána aktualizace stanovení hlukových ochranných pásem Letiště Praha/Ruzyně, která s velkou pravděpodobností možnosti výstavby v blízkosti jádrového obytného sídla do budoucna uvolní, bylo tak přistoupeno v těch plochách, které by byly pro bytovou výstavbu urbanisticky vhodné, ale jsou dnes ve střetu s hlukovým ochranným pásmem letiště se zákazem staveb pro bydlení, k využití institutu **územních rezerv**. Byly vymezeny plochy 01-R až 15-R pro budoucí prověření rozvoje bydlení. Jejich účelem je **strategické nasměrování budoucího rozvoje obce**, který by měl být zohledňován při souvisejících rozhodnutích vedení obce. Typicky může jít o plánování investic do veřejného občanského vybavení (ZŠ, MŠ), jejichž potřebu by mohl budoucí extenzivní rozvoj vyvolat. To samé platí i o plánování investic do dopravní a technické infrastruktury. Čistě v rovině umísťování staveb jsou vymezené územní rezervy prvkem, který je třeba zohlednit při konkrétním řešení přiléhajících komunikací či sítí technické infrastruktury, kdy je nutné počítat s možností budoucího napojení a obsluhy ploch územních rezerv.

Rozhodnutí o tom, zda budou plochy územních rezerv změněny na zastavitelné plochy bude v konečném důsledku vždy záviset na rozhodnutí politického vedení obce, které musí určit směr budoucího rozvoje obce. Tedy že připustí rozsáhlejší rozvoj bydlení na svém území a zvýšení počtu svých obyvatel. Rozvojový potenciál a dosavadní zájem stavebníků napovídá, že by do budoucna mohl být o výstavbu ve vymezených plochách územních rezerv pro bydlení zájem.

¹⁴ Ministerstvo pro místní rozvoj, Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch, 2008,

http://www.uur.cz/images/konzultacnistedisko/MetodickeNavody/ZU/ZU_RozborPotrebyPloch_20080901.pdf

¹⁵ Srovnávací analýza potřebnosti ploch pro bydlení v územních plánech Zlínského kraje: <https://www.kr-zlinsky.cz/srovnavaci-analyza-potrebnosti-ploch-pro-bydleni-v-uzemnich-planech-zlinskeho-kraje-cl-2647.html>

H.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro jiné způsoby využití

Na pořízení územního plánu se vztahuje ustanovení § 53 odst. 5 písm. f) Stavebního zákona, dle něhož je součástí odůvodnění ÚP vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch. Požadavek tohoto vyhodnocení se tedy vztahuje obecně na všechny zastavitelné plochy.

V případě návrhu zastavitelných ploch jiných než pro bydlení, je nicméně nutné při tomto vyhodnocení postupovat odlišným způsobem. Nelze vyhodnocovat veškeré plochy agregovaně s tím, že je v zásadě jedno, kde se bude požadovaná funkce na území obce naplňovat. U vymezení nových zastavitelných ploch pro jiné způsoby využití je tak vždy třeba jednotlivě vyhodnotit, zda je jejich konkrétní vymezení potřeba a zda nelze předpokládaný záměr realizovat v jiných k tomu příslušných plochách na území města.

H.2.1. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch občanského vybavení

V ÚP Dobrovíz se vymezuje jen jedna nová zastavitelná plocha pro občanské vybavení, a to konkrétně plocha sportu (OS) 20-Z. Záměr na rozšíření sportovního areálu přirozeně nešlo realizovat jinde než v návaznosti na tento areál. V současnosti je areál ve své ploše plně využit. Záměr na jeho rozšíření vyplývá z požadavku obce, přičemž je pro toto rozšíření využít z větší části pozemek ve vlastnictví obce. Vzhledem k plánovanému rozvoji bydlení na území obce lze hodnotit záměr na rozšíření sportovních a rekreačních možností v předmětné ploše jako odůvodněný.

Komplexně je vymezení zastavitelné plochy 20-Z odůvodněno v kap. G.4.2. tohoto Odůvodnění ↑.

H.2.2. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch veřejných prostranství

V ÚP Dobrovíz se vymezuje celkem 17 zastavitelných ploch veřejných prostranství (PV) a veřejné zeleně (ZV). Plochy jsou vymezeny pro záměry, jejichž účel a umístění se váže na konkrétní potřebu v daném místě. Největší podíl zastavitelných ploch veřejných prostranství je v ÚP Dobrovíz vymezován pro obnovu historických cest nebo pro návrh zcela nových cest ve volné krajině. Cesty ve volné krajině logicky nelze umísťovat výhradně či přednostně v zastavěném území, jejich umísťování v nezastavěném území a vymezení formou zastavitelných ploch v ÚP je nevyhnutelné.

Komplexně je vymezení těchto zastavitelných ploch odůvodněno v kap. G.4.2. tohoto Odůvodnění ↑.

H.2.3. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch dopravní infrastruktury

V ÚP Dobrovíz se vymezují celkem 4 zastavitelné plochy dopravní infrastruktury, 1 plocha dopravy silniční (DS) a 3 plochy dopravy letecké (DL). Plochy jsou vymezeny pro záměry, jejichž účel a umístění se váže na konkrétní potřebu v daném místě. Zastavitelná plocha dopravní infrastruktury 60-Z je vymezena pro dokončení napojení silnice III/0073 na dálnici D6, plocha tak musí být vymezena v rozsahu chybějícího úseku silnice III/0073, ne jinde. Plochy dopravy letecké 65a-Z, 65b-Z a 65c-Z jsou vymezeny pro možnost prodloužení stávající dráhy RWY 06/24 Letiště Praha/Ruzyně. Vymezení předmětných zastavitelných ploch dopravy letecké není možné v jiném místě, než v přímé návaznosti na stávající areál Letiště Praha/Ruzyně.

Komplexně je vymezení těchto zastavitelných ploch odůvodněno v kap. G.4.2. tohoto Odůvodnění ↑.

H.2.4. Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch výroby

V ÚP Dobrovíz se vymezují celkem 2 zastavitelné plochy pro výrobu drobnou a řemeslnou (VD) a 1 plocha pro výrobu zemědělskou (VZ). Dvě zastavitelné plochy pro výrobu drobnou a řemeslnou jsou vymezeny v návaznosti na existující výrobní areál jižně od sídla Dobrovíz a nabídnou možnost přiměřeného rozvoje menších a méně rušivých výrobních provozů na území obce. Obě zastavitelné plochy VD navazují přímo na existující stabilizované areály drobné a řemeslné výroby a rozvíjejí tak existující výrobní provozy. Uvnitř zastavěného území je jediný proluka vhodná pro rozvoje drobné a řemeslné výroby, ta je pro daný účel územním plánem vymezena (70-P). Její plocha je však poměrně malá a dá se předpokládat, že poslouží k rozšíření navazujícího existujícího areálu východně od této plochy, nevytváří tak podmínky pro možný rozvoj zcela nových podnikatelských aktivit. Proto jsou ve vhodnějších polohách mimo zastavěné území, ale v bezprostřední vazbě na něj, vymezeny zastavitelné plochy výroby drobné a řemeslné.

Zastavitelná plocha výroby zemědělské (VZ) 75-Z je vymezena v návaznosti na stávající zemědělský areál, který je v současné době plně využit. Plocha umožňuje drobné rozšíření areálu, a to na základě požadavku jeho vlastníka.

Komplexně je vymezení těchto zastavitelných ploch odůvodněno v kap. G.4.2. tohoto Odůvodnění ↑.

I. VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

I.1. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond

I.1.1. Metoda vyhodnocení

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond (dále jen „ZPF“) je zpracováno v souladu s metodickým doporučením Odboru územního plánování MMR ČR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP ČR Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu (Ústav územního rozvoje, Brno, srpen 2013) (dále jen „Metodický pokyn“).

Vymezení ploch záboru ZPF je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění Územního plánu Dobrovíz ve výkrese II.3. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.

I.1.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF

V souladu s Metodickým pokynem jsou všechny plochy změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby, plochy změn v krajině) s ohledem na jejich vztah k ZPF rozděleny do následujících skupin ploch (barvy jednotlivých skupin se shodují s barevným označením ploch změn zařazených do jednotlivých skupin ve výkrese II.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu):

Plochy změn se zábořem ZPF a s vyhodnocením záboru ZPF

07-Z, 10-Z, 12-Z, 13-Z, 14-Z, 15-Z, 17-Z, 18-Z, 19-Z, 20-Z, 30a-Z, 30b-Z, 30c-Z, 31a-Z, 34b-Z, 35-Z, 36-Z, 39-Z, 41-Z, 42-Z, 45-Z, 47b-Z, 60-Z, 65a-Z, 65b-Z, 65c-Z, 71-Z, 72-Z, 75-Z, 100-K, 113b-K

Všechny plochy změn, které vykazují předpokládaný zábor zemědělského půdního fondu, jsou označeny vzestupnou nepřerušovanou číselnou řadou (číslo lokality záboru ZPF) a předpokládaný zábor je vyhodnocen v tabulce, která je přílohou tohoto Odůvodnění ÚP Dobrovíz: P.2 Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na zemědělský půdní fond.

Všechny předpokládané zábory ZPF plochami změn jsou podrobně odůvodněny v kapitole I.1.4 Odůvodnění záborů ZPF tohoto Odůvodnění ÚP Dobrovíz.

Plochy změn se zábořem ZPF, bez vyhodnocení záboru ZPF

V souladu s výše uvedeným Metodickým pokynem nebyl předpokládaný zábor ZPF vyhodnocen u těchto ploch:

- plochy změn uvnitř zastavěného území se zábořem ZPF do výměry 2.000 m²
32-P (zábor ZPF: 775 m²), 33-P (zábor ZPF: 480 m²), 70-P (zábor ZPF: 1.937 m²)
- plochy změn bydlení a smíšené obytné uvnitř zastavěného území
01-P, 03-P, 04-P, 05-P, 06-P, 11-P, 16-P
- plochy změn pro účely ÚSES
101-K, 110-K, 111-K, 112-K, 113a-K, 114a-K, 114b-K, 115-K, 116-K, 117-K, 119-K, 120-K, 122a-K, 122b-K, 123-K, 124-K, 125-K, 126-K, 127-K, 128a-K, 128b-K, 129-K, 130-K

Plochy změn bez záboru ZPF

- plochy změn vymezené mimo pozemky ZPF
02-P, 08-P, 31b-Z, 31c-Z, 34a-P, 37-Z, 38-Z, 40-Z, 46-P, 47a-P, 50-P, 80-P, 121-K, 131-K

I.1.2.1 Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na ZPF tvoří **Přílohu P.2. tohoto Odůvodnění ÚP Dobrovíz** (zařazena na konci tohoto odůvodnění).

I.1.2.2 Souhrnná tabulka vyhodnocení záborů ZPF plochami změn dle druhu pozemku

Zdrojem pro určení kultur zemědělských pozemků v jednotlivých lokalitách záboru ZPF byla **katastrální mapa** poskytnutá ČÚZK, stav k 1. 11. 2018. Dle § 2 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), v platném znění, se mezi zemědělské pozemky řadí orná půda, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, nezemědělskými pozemky jsou lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy.

Zdrojem pro určení tříd ochrany ZPF podle BPEJ v jednotlivých lokalitách záboru ZPF byla **data 4. úplné aktualizace ÚAP SO ORP Černošice 2016**.

kultura zemědělské půdy	ZPF k odnětí [ha]	z toho třída ochrany ZPF [ha]				
		I	II	III	IV	V
orná půda	41,4764	21,6062	1,0383	13,7769	1,0483	4,0039
ovocné sady	1,5764	0,0000	0,0020	0,0000	0,0000	1,5743
zahrady	0,8403	0,0000	0,0000	0,0000	0,1089	0,7315
trvalý travní porost (TTP)	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
chmelnice	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
vinice	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
CELKEM	43,8931	21,6053	1,0405	13,7804	1,1572	6,3097

I.1.2.3 Tabulka vyhodnocení záborů ZPF plochami změn dle navrhovaného způsobu využití

navrhovaný způsob využití	ZPF k odnětí [ha]	z toho třída ochrany ZPF [ha]				
		I	II	III	IV	V
plochy bydlení	4,4246	0,0000	0,1726	1,1961	0,1089	2,9470
plochy občanského vybavení	0,4208	0,0000	0,0000	0,4208	0,0000	0,0000
plochy veřejných prostranství	2,6351	0,2833	0,0308	0,5822	0,0000	1,7388
plochy dopravní infrastr.	31,6043	21,0897	0,0000	10,5146	0,0000	0,0000
plochy výroby a skladování	2,1615	0,0420	0,0058	1,0654	1,0483	0,0000
plochy lesa	1,9351	0,1903	0,1197	0,0012	0,0000	1,6239
plochy přírodní	0,7116	0,0000	0,7116	0,0000	0,0000	0,0000
CELKEM	43,8931	21,6053	1,0405	13,7804	1,1572	6,3097

I.1.3. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridorů změn na ZPF

V souladu s Metodickým pokynem je vyhodnocen koridor změn s ohledem na jeho vztah k ZPF a zobrazen ve výkrese **II.3 Výkres předpokládaných záborů půdního fondu**.

Předpokládané důsledky na zemědělský půdní fond jsou vyhodnoceny pro koridor dopravy železniční 01-X vymezený pro umístění železniční trati č. 120 – úsek Jeneč – Letiště Praha/Ruzyně:

I.1.3.1 Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení koridoru změn na ZPF

číslo lokality záboru ZPF	KZ01
označení koridoru	01-X
Základní informace o koridoru	
kód rozdílného způsobu využití - specifikace způsobu využití	DZ.k - koridor dopravy železniční

účel využití koridoru	železniční trať č. 120 – úsek Jeneč – Letiště Praha/Ruzyně
celková plocha koridoru (m ²)	183 855
celková šířka koridoru	600 m
šířka části koridoru na území obce Dobrovíz	320 m
dotčená katastrální území	Dobrovíz
zdroj vymezení koridoru	ZÚR Středočeského kraje
<i>Předpokládaný zábor ZPF celým koridorem (čistě informativní charakter)</i>	
plocha koridoru bez záboru ZPF (m ²)	1 085
plocha koridoru se zábořem ZPF (m ²)	182 770
z toho zábor I. třídy ochrany – orná půda (m ²)	170 079 (93 %)
z toho zábor II. třídy ochrany – orná půda (m ²)	0 (0 %)
z toho zábor III. třídy ochrany – orná půda (m ²)	0 (0 %)
z toho zábor IV. třídy ochrany – orná půda (m ²)	12 691 (7 %)
z toho zábor V. třídy ochrany – orná půda (m ²)	0 (0 %)
plocha koridoru bez záboru investic do půdy (m ²)	183 855
plocha koridoru se zábořem investic do půdy (m ²)	0
<i>Předpokládaný reálný zábor území dopravní stavbou</i>	
předpokládaná šířka vlastní železniční tratě 2 kolejné (= vzdálenost os kolejí 5 m, vzdálenost od osy koleje k okraji kolejového svršku 4 m)	13 m
předpokládaná reálná šířka záboru vlastní 2 kolejnou železniční tratí a souvisejícími opatřeními (předpokládaná průměrná šířka liniové stavby železniční trati včetně průměrné šířky násypů, zářezů a příkopů, které budou součástí tělesa trati) - kvalifikovaný odhad	20 – 25 m (cca 1/10 celkové plochy koridoru)
předpokládaný reálný zábor ZPF částí koridoru využitelné pro vlastní železniční trať	18 277
z toho předpokládaný reálný zábor I. třídy ochrany – orná půda (m²/ha)	17 008 / 1,7 (93 %)
z toho předpokládaný reálný zábor II. třídy ochrany – orná půda (m²/ha)	0 / 0 (0 %)
z toho předpokládaný reálný zábor III. třídy ochrany – orná půda (m²/ha)	0 / 0 (0 %)
z toho předpokládaný reálný zábor IV. třídy ochrany – orná půda (m²/ha)	1 269 / 0,13 (7 %)
z toho předpokládaný reálný zábor V. třídy ochrany – orná půda (m²/ha)	0 / 0 (0 %)

1.1.4. Odůvodnění záborů ZPF plochami změn

1.1.4.1 Souhrnné odůvodnění záborů ZPF plochami změn

Obec Dobrovíz je, vzhledem ke své mimořádně výhodné poloze v bezprostředním zázemí hlavního města Prahy, velmi atraktivní pro bydlení. Počet obyvatel obce posledních 10 let osciluje mezi 450 – 550 obyvateli, přičemž v posledních 5 letech (cca od roku 2014) výrazněji roste. Udržení počtu obyvatel nad úroveň 500 obyvatel (viz např. *Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury, Maier a kol. 2016*) je přitom klíčové pro zachování některých veřejných infrastruktur v obci, zejména mateřské školy, obchodu či hospody. Podmínkou pro dlouhodobou udržitelnost těchto infrastruktur je udržení počtu obyvatel minimálně na stávající úrovni (k 31. 12. 2017: 537), resp. je vhodné a žádoucí zajistit alespoň mírný růst počtu obyvatel.

Bezprostřední sousedství Letiště Praha/Ruzyně, konkrétně pak hluková ochranná pásma obou stávajících drah letiště, však velmi limitují možnosti rozvoje obytné zástavby na území obce Dobrovíz. Nový ÚP Dobrovíz tak jen obtížně hledá vhodné plochy pro rozvoj bydlení alespoň v takové míře, která by zajistila udržení současného stavu obyvatelstva a

vytvořila podmínky pro předcházení poklesu počtu obyvatel. ÚP využívá pro rozvoj bydlení všechny disponibilní, pro rozvoj bydlení, vhodné proluky v zastavěném území. Těch je ovšem pouze 9 s kapacitou pouhých cca 16 – 18 bytů v rodinných domech. To je na rozvojový potenciál obce Dobrovíz opravdu málo, uvážíme-li totiž, že ne všechny proluky jsou okamžitě dostupné pro výstavbu, je reálná disponibilní kapacita proluk v zastavěném území ještě méně bytů, než 16. Z toho důvodu ÚP Dobrovíz přistoupil k vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení mimo zastavěné území. Kapacita ploch uvnitř zastavěného území vhodných pro rozvoj bydlení, ani intenzifikace existující obytné zástavby (značně omezená), nepokryjí predikovanou potřebu nových bytů v návrhovém období ÚP. Podrobně je potřeba zastavitelných ploch pro nové byty vypočtena a odůvodněna **v kapitole H.1 Vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch pro bydlení** ↑. Na základě tohoto vyhodnocení vyšla potřeba celkem 96 nových bytů v obci. Pro tento počet bytů byl v rámci řešení ÚP hledán vhodný prostor, přičemž byly důkladně prověřeny veškeré relevantní podněty a možné plochy na území obce, které by mohly uspokojit reálnou poptávku po výstavbě nových rodinných domů.

Většina z vymezených zastavitelných ploch pro bydlení představuje předpokládaný zábor ZPF. Až na plochu 15-Z se však ve všech případech jedná o předpokládané zábory ZPF III., IV. nebo V. třídy ochrany. navíc se ve všech případech (s výjimkou plochy 15-Z) jedná o plochy buď zcela, nebo alespoň z převážující části, převzaté z platného ÚPSÚ Dobrovíz, ve znění Změny č. 1, 2 a 3.



*Schéma vymezení ploch bydlení a ploch smíšených obytných s rozlišením ploch přestavby a ploch zastavitelných
(podklad: katastrální mapa © ČÚZK, 2018)*

Jako jediná možnost pro návrh rozvoje bydlení v alespoň střednědobém horizontu (do doby platnosti stávajících hlukových ochranných pásem Letiště Praha/Ruzyně) tak zbývají v podstatě pouze 2 lokality: (1) doplnění zástavby v rozestavěném obytném souboru podél ulice Nad Roklí a (2) rozvoj obytné zástavby směrem na sever, podél silnice k Žákovu mlýnu. Podél ulice Nad Roklí přitom zbývá k zastavění jen několik parcel (konkrétně 11), další plošný rozvoj je znemožněn sevřením této obytné lokality mezi skladové areály z jihu a údolím Dobrovízského potoka ze severu. Nejrozsáhlejší zastavitelné plochy pro bydlení jsou tak nakonec vymezeny na severním okraji jádrového obytného sídla. Konkrétně jde o plochy 17-Z, 18-Z, 19-Z a 07-Z. Při jejich návrhu bylo vyhodnoceno, že jejich vzdálenost od centra obce je ještě vyhovující, když se nacházejí ve **vzdálenosti do cca 600 m od centra obce**. To je vzdálenost hraniční pro pěší docházkovou vzdálenost do mateřské školy. Jedná se přitom o vzdálenost optimální dostupnosti všech druhů občanského vybavení z ploch bydlení dle *Certifikované metodiky MMR ČR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury*

(Maier – Vorel – Šindlerová – Peltan pro MMR ČR, 12/2016, výstup výzkumného projektu TAČR Beta – TB050MMR001). Veškeré objekty základního občanského vybavení dostupného v obci se přitom nachází v jeho centru, popř. v jeho blízkosti. Konkrétně jde o obecní úřad, obchod, restauraci, kulturní dům, MŠ a sportovní areál. Plošně rozsáhlejší rozvoj obytné zástavby dále na sever, než je navrženo v ÚP, je nežádoucí a znamenal by zásadní dekoncentraci obytného sídla Dobrovíz a zásadní zhoršení podmínek pěší dostupnosti centra obce s koncentrací veškerého občanského vybavení z ploch bydlení.

Rozvoj obytné zástavby je na území obce v ÚP připuštěn pouze v jádrovém sídle Dobrovíz a ve vazbě na něj. ÚP Dobrovíz navazuje na dosavadní, logicky utvářenou urbanistickou strukturu sídla, kdy je zástavba umístěna podél rastru navzájem prokřížených ulic. Všechny zastavitelné plochy jsou vymezeny v přímé vazbě na zastavěné území a na stabilizovaná obytná území. Zachován a rozvíjen je tak **kompaktní tvar jádrového obytného sídla**, jednak s ohledem na dosavadní urbanistický vývoj sídla, a zejména pro zajištění efektivního využívání stávající veřejné infrastruktury (hospodárné využívání existující dopravní a technické infrastruktury, zajištění dobré dostupnosti zařízení občanského vybavení v sídle). Všechny rozvojové plochy určené pro zástavbu jsou proto dopravně napojitelné a obslužitelné a výhodně napojitelné na stávající síť technického vybavení ze stávajících ulic.

V neposlední řadě je třeba u obecného odůvodnění ploch pro bydlení dodat snahu ÚP Dobrovíz o vyvážení obytné funkce obce oproti funkci výrobně-skladové, jejíž rozvoj v uplynulých 15 letech v obci dominoval nad rozvojem funkce obytné i jiných funkcí. Dosavadní rozvoj výrobně-skladových areálů byl v ÚP Dobrovíz potvrzen a stabilizován, nicméně v případě kapacitních ploch výroby smíšené (VS) už v něm není nadále pokračováno. Výsledkem toho je i vyřazení rozsáhlé zastavitelné plochy pro výrobu a skladování na západ od stávajícího areálu Amazon, která byla z režimu výhledu přeřazena mezi zastavitelné plochy Změnou č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Dobrovíz a měla rozlohu přes 3 ha. Předpokládaný zábor ZPF tak byl oproti platnému ÚPSÚ Dobrovíz v novém ÚP Dobrovíz o tyto 3 ha snížen.

Předpokládané zábory ZPF zastavitelnými plochami změn bydlení přitom v ÚP Dobrovíz nepředstavují plošně nejvýznamnější předpokládaný zábor ZPF. Plošně nejrozsáhlejší zábor ZPF na území obce, navíc ZPF převážně I. třídy ochrany, představuje předpokládaný zábor plochou 65a-Z, 65b-Z a 65c-Z, vymezenou pro rozvoj areálu Letiště Praha/Ruzyně, v souvislosti s plánovaným prodloužením stávající dráhy RWY 06/24 na celkovou délku 4 000 m. Jedná se ovšem o plochu převzatou z platných ZÚR Středočeského kraje, tedy z nadřazené územně plánovací dokumentace kraje, s níž musí být ÚP Dobrovíz v souladu.

Plošně nevýznamné předpokládané zábory ZPF představují dále zábory některými nově navrhovanými cestami v krajině, návrhem přímého napojení silnice III/0073 na dálnici D6, zábory plošně nevelkými zastavitelnými plochami drobné a řemeslné a zemědělské výroby, jednou plochou sportu, jednou plochou zalesnění a jednou plochou protierozního opatření na svažitém, erozně ohroženém, pozemku orné půdy. Jedná se většinou o předpokládané zábory ZPF nižších tříd ochrany.

1.1.4.2 Podrobné odůvodnění záborů ZPF plochami změn

Odůvodnění jednotlivých dílčích záborů ZPF plochami se zábořem ZPF a s vyhodnocením záborů ZPF je provedeno v následující struktuře:

- a) Vymezení plochy v platné územně plánovací dokumentaci, včetně specifikace, zda je v platné územně plánovací dokumentaci předmětná plocha vymezena pro stejné využití (§ 4 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- b) Urbanistické důvody vymezení plochy
- c) Kvalita půdy představující zábor předmětnou plochou (§ 4 odst. 1 bod b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- d) V případě záboru ZPF I. anebo II. třídy ochrany specifikace veřejného zájmu nadřazeného veřejnému zájmu na ochranu ZPF (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- e) Odůvodnění vlivu na organizaci ZPF a na hydrologické a odtokové poměry v území (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- f) Odůvodnění vlivu na síť zemědělských účelových komunikací (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- g) U směrových a liniových staveb odůvodnění vlivu na obhospodařování ZPF (§ 4 odst. 1 bod e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- h) Pořadí změn v území, pokud je v předmětné ploše stanoveno
- i) Odůvodnění hospodárného využití existující veřejné infrastruktury.

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DOBROVÍZ

ZPF01 07-Z

- a) Plocha je převzatá z ÚPSÚ Dobrovíz, kde je vymezená v téměř shodném rozsahu jako stabilizovaná plocha bydlení. V ÚP Dobrovíz je plocha zvětšena směrem na východ na úkor pásu zeleně, tak aby přiléhala k již vybudované komunikaci propojující ulice Bělocká a Na Hořici.
- b) Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na zastavěné území, v nezastavěné proluce tvaru trojúhelníku, ze dvou stran obklopené stabilizovanou zástavbou rodinných domů. Důvodem vymezení plochy je logické dokončení urbanistické struktury zástavby severního okraje jádrového obytného sídla a zastavění urbanistické proluky. Plocha přirozeně vyplňuje mezeru mezi dvěma bloky zástavby zastavěné spíše hustší zástavbou na menších pozemcích, z toho důvodu je i plocha 07-Z vymezena jako BV – bydlení venkovské.
- c) Plocha je vymezena v celém svém rozsahu na ZPF III. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezena v urbanistické proluce trojúhelníkového tvaru, ze dvou stran obklopené zastavěným územím a stabilizovanou zástavbou. Využitím plochy k zastavění dojde k zarovnání zastavěného území, které přispěje k větší kompaktnosti sídla. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha je přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice K Letišti a Čs. armády.

ZPF02 10-Z

- a) Plocha je převzatá ze Změny č. 1 ÚPSÚ Dobrovíz, kde je vymezená ve shodném rozsahu pro shodný způsob využití.
- b) Důvodem vymezení plochy je oboustranné obestavění západního konce ulice Nad Roklí, a tedy efektivní využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury, která v současné době obsluhuje pouze jižní stranu ulice. Zástavba severní strany ulice Nad Roklí již započala výstavbou prvního rodinného domu. Zástavba rodinnými domy podél ulice Nad Roklí je jednou z mála možností rozvoje bydlení v Dobrovízi při platnosti stávajících hlukových ochranných pásem Letiště Praha/Ruzyně, které znemožňují rozvoj bydlení v obci v urbanisticky vhodnějších plochách.
- c) Plocha je vymezena v celém svém rozsahu na ZPF V. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezena podél existující ulice Nad Roklí, v nice zastavěného území. Využitím plochy tak dojde k vynětí souvislého pásu zemědělské půdy, bez zbytkových neobhospodařovatelných enkláv ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha je přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Nad Roklí.

ZPF03 12-Z

- a) Plocha je převzatá z ÚPSÚ Dobrovíz (severní část) a ze Změny č. 1 ÚPSÚ Dobrovíz (jižní část), kde je vymezená ve shodném rozsahu pro shodný způsob využití.
- b) Důvodem vymezení plochy je zastavění dosud nezastavěného pozemku v proluce zástavby podél ulice Nad Roklí. Důvodem vymezení plochy je dokončení souvislé řady zástavby rodinných domů podél jižní strany ulice Nad Roklí. Zástavba rodinnými domy podél ulice Nad Roklí je jednou z mála možností rozvoje bydlení v Dobrovízi při platnosti stávajících hlukových ochranných pásem Letiště Praha/Ruzyně, které znemožňují rozvoj bydlení v obci v urbanisticky vhodnějších plochách.
- c) Plocha je vymezena v celém svém rozsahu na ZPF V. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezená v urbanistické proluce mezi stávající ulicí Nad Roklí, pozemky stávajících rodinných domů a výrobně-skladovým areálem. Ze všech stran je tak plocha obklopena zástavbou a jedná se tak v podstatě o zbytkovou enklávu zemědělské půdy, která již dnes není obhospodařovaná. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

i) Plocha je přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Nad Roklí.

ZPF04**13-Z**

- a) Plocha je převzatá z ÚPSÚ Dobrovíz (severní část) a ze Změny č. 1 ÚPSÚ Dobrovíz (jižní část), kde je vymezená ve shodném rozsahu pro shodný způsob využití.
- b) Důvodem vymezení plochy je zastavění dosud nezastavěného pozemku v proluce zástavby podél ulice Nad Roklí. Důvodem vymezení plochy je dokončení souvislé řady zástavby rodinných domů podél jižní strany ulice Nad Roklí. Zástavba rodinnými domy podél ulice Nad Roklí je jednou z mála možností rozvoje bydlení v Dobrovízi při platnosti stávajících hlukových ochranných pásem Letiště Praha/Ruzyně, které znemožňují rozvoj bydlení v obci v urbanisticky vhodnějších plochách.
- c) Plocha je vymezena v téměř celém svém rozsahu na ZPF V. třídy ochrany, jen okrajově zasahuje do ZPF IV. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezená v urbanistické proluce mezi stávající ulicí Nad Roklí, pozemky stávajících rodinných domů a výrobně-skladovým areálem. Ze všech stran je tak plocha obklopena zástavbou a jedná se tak v podstatě o zbytkovou enklávu zemědělské půdy, která již dnes není obhospodařovaná. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha je přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Nad Roklí.

ZPF05**14-Z**

- a) Plocha je převzatá z ÚPSÚ Dobrovíz (severní část) a ze Změny č. 1 ÚPSÚ Dobrovíz (jižní část), kde je vymezená ve shodném rozsahu pro shodný způsob využití.
- b) Důvodem vymezení plochy je zastavění dosud nezastavěného pozemku v proluce zástavby podél ulice Nad Roklí. Důvodem vymezení plochy je dokončení souvislé řady zástavby rodinných domů podél jižní strany ulice Nad Roklí. Zástavba rodinnými domy podél ulice Nad Roklí je jednou z mála možností rozvoje bydlení v Dobrovízi při platnosti stávajících hlukových ochranných pásem Letiště Praha/Ruzyně, které znemožňují rozvoj bydlení v obci v urbanisticky vhodnějších plochách.
- c) Plocha je vymezena v téměř celém svém rozsahu na ZPF V. třídy ochrany, jen okrajově zasahuje do ZPF IV. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezená v urbanistické proluce mezi stávající ulicí Nad Roklí, pozemky stávajících rodinných domů a výrobně-skladovým areálem. Ze všech stran je tak plocha obklopena zástavbou a jedná se tak v podstatě o zbytkovou enklávu zemědělské půdy, která již dnes není obhospodařovaná. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha je přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Nad Roklí.

ZPF06**15-Z**

- a) Plocha není v platném ÚPSÚ Dobrovíz ani v jeho platných změnách vymezená.
- b) Plocha je vymezena na základě podnětu vlastníka. ÚP vyhodnotil plochu jako přijatelnou pro bydlení, protože se nachází mezi existujícím zemědělským areálem (plocha navazuje na hygienicky nezávadný provoz zahrádnictví) a stávajícím rodinným domem v nivě Dobrovízského potoka. Samotná plocha 15-Z se však nachází již mimo nivu Dobrovízského potoka, mimo nejcennější biotopy utvářející přírodní hodnotu potoka a vymezení jako součást regionálního biokoridoru. Rozvojové potřeby obce jsou podrobně rozvedeny výše, vč. skutečnosti, že je složité je na území obce uspokojit z důvodu omezení využití území hlukovými pásmy Letiště Praha/Ruzyně. Z toho důvodu byly při zpracování ÚP Dobrovíz důkladně prověřovány veškeré přijatelné podněty, které by mohly uspokojit reálnou poptávku po výstavbě staveb pro bydlení v obci. V případě plochy 15-Z jde o umístění zastavitelné plochy do špatně obdělávatelného zálivu zemědělské půdy vklíněného do zastavěného území. Toto řešení neztíží zemědělské obhospodařování předmětného lánu.
- c) Plocha je vymezená v celém svém rozsahu na ZPF II. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění optimálních podmínek pro bydlení, zvyšování kvality bydlení, stabilizaci populace obce a stávajících zařízení veřejného občanského vybavení, jejichž provoz je přímo podmíněn naplněním jejich kapacit, tedy dostatečným počtem obyvatel v sídle, zejména mladých rodin s

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

děťmi, jejichž nároky je nutné alespoň částečně uspokojit v zastavitelných plochách pro bydlení. Obec Dobrovíz totiž nedisponuje dostatečným množstvím ploch pro rozvoj bydlení v zastavěném území.

- e) Plocha je vymezená v urbanistické proluce mezi stávajícím areálem zemědělské výroby, stávající obytnou zástavbou v minulosti realizovanou nešťastně přímo v nivě Dobrovízského potoka a zemědělsky neobhospodařovanou nivou Dobrovízského potoka, vymezenou navíc jako regionální biokoridor. Vymezením plochy nevznikne neobhospodařovatelná enkláva ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Dopravní napojení plochy je možné z existující cesty napojující protější rodinný dům v nivě potoka.

ZPF07**17-Z**

- a) Východní část plochy, podél silnice III/0074 směr Žákův mlýn, je vymezená v ÚPSÚ Dobrovíz. Reálně je však rozparcelovaná a připravená pro výstavbu rodinných domů podstatně větší plocha severně od ČOV, než která je vymezená v platném ÚPSÚ pro výstavbu. V jihozápadní části plochy, která platným ÚPSÚ Dobrovíz pro výstavby vůbec určená není, jsou již realizovány 2 rodinné domy, jeden z nich je již dokonce zapsaný v katastru nemovitostí.
- b) Plocha je vymezena v rozsahu existující parcelace rodinných domů, včetně již realizované přístupové komunikace. Vymezením plochy 17-Z tak ÚP de facto jen potvrzuje existující právní stav v území.
- c) Plocha je vymezena v celém svém rozsahu na ZPF V. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezená v bezprostřední návaznosti na zastavěné území, v uceleném bloku orné půdy navazujícím na zastavěné území a silnici III/0074 směr Žákův mlýn. Vymezením plochy nevznikne neobhospodařovatelná enkláva ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry. Zásah do investic do půdy nebude mít vzhledem k odtoku směrem od plochy žádný negativní vliv na funkčnost meliorací.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Dopravní napojení plochy je možné z ulice, která je již v ploše vybudovaná.

ZPF08**18-Z**

- a) Jižní část plochy a část západní části plochy je vymezena v ÚPSÚ Dobrovíz pro shodný způsob využití. Je mírně upraven tvar plochy tak, aby umožnil oboustrannou zástavbu podél komunikací, lépe respektoval tvary pozemků a umožňoval racionální parcelaci.
- b) Důvodem vymezení plochy je urbanistické zakončení severního okraje jádrového obytného sídla Dobrovíz. Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na zastavěné území a na stabilizované plochy bydlení jižně od plochy. Důvodem vymezení plochy je využití (v rozumné míře) jedné z mála ploch, kde je při existenci stávajících hlukových ochranných pásem Letiště Praha/Ruzyně na území obce Dobrovíz vůbec umožněn rozvoj bydlení. Na druhou stranu však ÚP nechce aktivně podporovat rozsáhlejší plošný rozvoj obytné zástavby směrem na sever, došlo by tím k nežádoucí dekoncentraci dosud kompaktního jádrového obytného sídla Dobrovíz a došlo by zhoršení podmínek dostupnosti a efektivního využití veřejných infrastruktur.
- c) Plocha je vymezena v téměř celém svém rozsahu na ZPF V. třídy ochrany, jen okrajově zasahuje do ZPF III. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezená v bezprostřední návaznosti na zastavěné území, v uceleném bloku orné půdy navazujícím na zastavěné území a silnici III/0074 směr Žákův mlýn. Vymezením plochy nevznikne neobhospodařovatelná enkláva ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry. Zásah do investic do půdy nebude mít vzhledem k odtoku směrem od plochy žádný negativní vliv na funkčnost meliorací.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha je přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulic Lidická, Bělocká či K Letišti.

ZPF09**19-Z**

- a) Západní část plochy je vymezena v ÚPSÚ Dobrovíz pro shodný způsob využití. Je mírně upraven tvar plochy tak, aby umožnil oboustrannou zástavbu podél komunikací, lépe respektoval tvary pozemků a umožňoval racionální parcelaci.

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

- b) Důvodem vymezení plochy je urbanistické zakončení severního okraje jádrového obytného sídla Dobrovíz. Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na zastavěné území a na stabilizované plochy bydlení jižně od plochy primárně z důvodu oboustranného obestavení existující ulice Bělocká, a tedy efektivní využití existující veřejné dopravní a technické infrastruktury, která v současné době obsluhuje pouze jižní stranu ulice.
- Důvodem vymezení plochy je využití (v rozumné míře) jedné z mála ploch, kde je při existenci stávajících hlukových ochranných pásem Letiště Praha/Ruzyně na území obce Dobrovíz vůbec umožněn rozvoj bydlení. Na druhou stranu však ÚP nechce aktivně podporovat rozsáhlejší plošný rozvoj obytné zástavby směrem na sever, došlo by tím k nežádoucí dekoncentraci dosud kompaktního jádrového obytného sídla Dobrovíz a došlo by zhoršení podmínek dostupnosti a efektivního využití veřejných infrastruktur.
- c) Plocha je vymezena v celém svém rozsahu na ZPF III. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezená v bezprostřední návaznosti na zastavěné území, v uceleném bloku orné půdy navazujícím na zastavěné území. Vymezením plochy nevznikne neobhospodařovatelná enkláva ZPF. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha je přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Bělocká.

ZPF10**20-Z**

- a) Plocha není v platném ÚPSÚ Dobrovíz ani v jeho platných změnách vymezená.
- b) Plocha je vymezena z důvodu možného rozšíření sportovního zázemí obce, v bezprostřední návaznosti na stávající sportovní areál obce. Hlavním cílem obce je doplnění stávajících sportovních hřišť o další hřiště, zejména pro trénink fotbalu, ale i dalších sportů, včetně případné výstavby krytých sportovišť, tedy sportovní haly či tělocvičny. Cílem obce Dobrovíz je uspokojit nároky místního fotbalového klubu TJ Sokol Dobrovíz a také rostoucí poptávku po dalších sportovních hřištích a zařízeních v obci. Rostoucí poptávka souvisí s obecným trendem zdravého životního stylu zejména mladých rodin, které jsou v Dobrovízi zakládány, nebo které se sem stěhují. Trendem je rovněž zvýšená poptávka po zájmových kroužcích a dalších mimoškolních sportovních aktivitách dětí a mládeže.
- Plochu je možné dle nastavené regulace využít pro širší paletu využití, od zázemí hřiště po dobudování dalších sportovišť.
- c) Plocha je vymezena v celém svém rozsahu na ZPF III. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plocha navazuje bezprostředně na zastavěné území a na stávající stabilizovaný sportovní areál obce. Využívá pro zastavění zbytkovou obtížně obhospodařovatelnou enklávu zemědělské půdy. Vymezení plochy tak nemá žádný negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha je přímo dopravně napojitelná a napojitelná na existující síť technické infrastruktury z ulice Pražská.

ZPF11**30a-Z****ZPF12****30b-Z****ZPF13****30c-Z**

- a) Převažující část plochy 30a-Z je jako cesta vymezena v platném ÚPSÚ Dobrovíz. Plochy 30b-Z a 30c-Z jsou jako cesty vymezeny v platném ÚPSÚ Dobrovíz.
- b) Plochy 30a-Z, 30b-Z a 30c-Z jsou vymezeny pro obnovení zaniklé (rozorané) historické cesty (doložené např. v mapách Stabliního katastru) ve volné krajině mezi Dobrovízi a Pavlovem, resp. Unhoštěm, vedené podél hrany údolí Dobrovízského potoka. Plocha pro cestu je vymezena z důvodu zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro možné vytvoření různě dlouhých vycházkových/vyjíždkových okruhů kolem Dobrovíže. Cestní síť na území obce Dobrovíz je velmi narušená scelením orné půdy do velkých bloků a rozoráním historické cestní sítě v době rozvoje zemědělské velkovýroby v 2. polovině 20. století. Kolem obce Dobrovíz je jen velmi málo možností průchodu nebo průjezdu na kole krajinou mimo silnice, tedy odděleně od motorové dopravy. Ve spojení s výsadbou stromořadí podél cesty by obnovení cesty kromě zlepšení podmínek prostupnosti krajiny podstatě přispělo rovněž ke snížení rizika větrné eroze orné půdy a zároveň ke zvýšení retenční schopnosti vody v krajině.
- Předmětná zaniklá cesta je v celé své původní délce dodnes katastrovaná a pozemky jsou ve vlastnictví obce Dobrovíz, proto je možnost jejího obnovení velmi reálně dosažitelná. Pozemek historické cesty navíc kopíruje údolí Dobrovízského potoka a křížení obnovené cesty s dálnicí D6 je možné v místě stávajícího propustku potoka pod dálnicí.

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

- c) Plocha 30a-Z je vymezena na ZPF V. třídy ochrany, plocha 30b-Z zasahuje jen velmi okrajově na ZPF II. třídy ochrany a plocha 30c-Z zasahuje jen okrajově na ZPF I. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.
- e) S ohledem na lineární charakter plochy a fakt, že se jedná o navrhovanou zemědělskou účelovou komunikaci, nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry. Dojde k rozčlenění velkých bloků orné půdy na menší, stále však optimálně obhospodařovatelné.
- f) V rámci ploch se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plochy jsou vymezeny pro liniovou stavbu, vzhledem k charakteru ploch (cesta pro pěší a cyklisty) a umístění přímo podél stávajícího okraje sídla a zastavěného území nebudou mít negativní vliv na obhospodařování ZPF.
- h) Pořadí změn v plochách není stanoveno.
- i) Plochy představují součást veřejné dopravní infrastruktury, nevyvolávají však zásadní nároky na budování související veřejné dopravní a technické infrastruktury.

ZPF14**31a-Z**

- a) Plocha není v platném ÚPSÚ Dobrovíz ani v jeho platných změnách vymezená.
- b) Plochy 31a-Z, 31b-Z a 31c-Z jsou vymezeny na základě projektové dokumentace *pro stavební povolení na záměr Stezka pro chodce a cyklisty Jeneč – Dobrovíz (2016)*. Důvodem vymezení těchto ploch veřejných prostranství je vytvořit na území obce Dobrovíz podmínky pro realizaci pěšího a cyklistického propojení sousedních obcí Jeneč a Dobrovíz (přes výrobně-skladovou zónu Dobrovíz) odděleně od motorové dopravy. Mezi obcemi Jeneč a Dobrovíz, resp. mezi výrobně-skladovacími zónami na území obou obcí, dochází denně k pohybu obyvatel obou obcí. Vzhledem ke skutečné vzájemné vzdálenosti obou obcí a výrobně-skladovacích zón na jejich území nepřesahující 3 km, je vhodné umožnit mezi oběma obcemi pěší a cyklistický pohyb. Vzhledem k poměrně vysoké intenzitě automobilové dopravy (vč. vysokého podílu těžké nákladní dopravy) mezi oběma obcemi je však nutné vytvořit podmínky pro pěší a cyklistický pohyb odděleně od motorové dopravy, po samostatné stezce pro chodce a cyklisty.

Mezi severním okrajem jádrového sídla obce Jeneč a silnicí III/0066h na jižním okraji Dobrovíže je projekt stezky pro chodce a cyklisty již realizován. Realizace dalšího úseku stezky pro chodce a cyklisty je podmíněná realizací chybějícího přímého napojení silnice III/0073 na okružní křižovatku na mimoúrovňové křižovatce EXIT 7 Jeneč na dálnici D6 (pro tento účel vymezena zastavitelná plocha dopravy silniční DS 60-Z). V současné době je silnice III/0073, která tvoří obchvat Dobrovíže, napojena na dálnici D6 nepřímou, oklikou po provizorním úseku silnice III/0066h a dále po silnici III/0066. Po realizaci přímého napojení silnice III/0073 na MÚK EXIT 7 Jeneč bude stávající provizorní úsek silnice III/0066h možné využít výhradně pro pěší a cyklistickou dopravu a bude tak sloužit jako součást pěšího a cyklistického propojení Jeneče a Dobrovíže. Pokračování pěšího a cyklistického propojení Jeneče a Dobrovíže dále na sever je nutné zajistit vybudováním samostatné stezky pro chodce a cyklisty podél silnice III/0066, až do ulice U Trati, kde již je vybudovaný nový chodník vedený napříč celou výrobně-skladovou zónou Dobrovíz. Pro toto chybějící propojení vymezuje ÚP Dobrovíz nově zastavitelné plochy veřejných prostranství 31a-Z, 31b-Z, 31c-Z.

- c) Plocha je vymezena jen velmi okrajově na ZPF I. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb, konkrétně pro bezpečné pěší a cyklistické propojení obcí Jeneč a Dobrovíz pro chodce a cyklisty, odděleně od motorové dopravy.
- e) Plocha je vymezena v souběhu se stávající silnicí III/0066, mezi tělesem silnice a větrolamem. Vymezením plochy tak nedochází k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, vzhledem k charakteru plochy (cesta pro pěší a cyklisty) a umístění přímo podél stávající silnice, nebude mít plocha negativní vliv na obhospodařování ZPF.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha představuje součást veřejné dopravní infrastruktury, nevyvolává tak zásadní nároky na budování související veřejné dopravní a technické infrastruktury.

ZPF15**34b-Z**

- a) Plocha není v platném ÚPSÚ Dobrovíz ani v jeho platných změnách vymezená.
- b) Důvodem vymezení ploch 34a-P a 34b-Z je (ve spojení s plochou 32-P, ulice Nad Bezednou) vytvoření okružní komunikace kolem celého historického jádra (VPR Dobrovíz) z jihu, který umožní dopravní přístupnost a dopravní obsluhu obytné zástavby kolem ulice Nad Roklí a kolem ulice U Školy a Pražská bez nutnosti průjezdu historickým jádrem obce – Vesnickou památkovou rezervací Dobrovíz.

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

Komunikace je navržena dále pro dopravní napojení a dopravní obsluhu navržené zastavitelé plochy výroby drobné a řemeslné 72-Z. Plocha 72-Z sice přiléhá k silnici III/0073, ale v místě křížení se silnicí III/0072, kde nejsou napojení pozemků nebo sjezdy na pozemky možné.

Komunikace je dále navržena pro možné budoucí dopravní napojení a dopravní obsluhu ploch územních rezerv 02-R a 03-R.

- c) Plocha je vymezena na ZPF III. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezena v rozsahu stávající vyježděné polní cesty, která dělí blok orné půdy na menší plochy. Vymezením plochy tak dojde k potvrzení oddělení menší plochy orné půdy mezi navrhovanou ulicí v ploše 34b-Z a zástavbou jádrového obytného sídla Dobrovíz. Jedná se o zcela rovinou část území obce, vymezením plochy tak nedojde k negativnímu vlivu na hydrologické a odtokové poměry.
- f) Plocha je vymezena v ose existující extenzivně využívané nebezpečné zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, vzhledem k charakteru plochy (nová ulice) a umístění v trase stávající účelové komunikace (polní cesty), nebude mít plocha negativní vliv na obhospodařování ZPF.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha představuje součást veřejné dopravní infrastruktury, nevyvolává tak zásadní nároky na budování související veřejné dopravní a technické infrastruktury.

ZPF16**35-Z**

- a) Plocha je pro cestu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.
- b) Důvodem vymezení plochy je obnova historické dodnes katastrované cesty na pomezí obcí Dobrovíz a Hostouň, doložené např. v mapách Stabliniého katastru 1826-43. Pozemky pod plochou jsou ve vlastnictví obce Dobrovíz, proto je možnost obnovení cesty velmi reálně dosažitelná. Cílem obnovy je zokruhování cestní sítě na západ od Dobrovíže, na pomezí obcí Dobrovíz a Hostouň a umožnění realizace krátkých vycházkových okruhů okolo Dobrovíže. Cílem je tedy zvýšení prostupnosti volné krajiny obce Dobrovíz. Postupnost krajiny obce je silně narušená důsledky kolektivizace zemědělství a scelování lánů orné půdy a rozorávání cest a mezí.
Předmětná cesta je vedena na vyvýšeném terénním horizontu nad nivou Dobrovízského potoka, cesta by proto skýtala panoramatické výhledy na celé jádrové sídlo Dobrovíz.
- c) Plocha je vymezena na ZPF III. třídy ochrany a jen velmi okrajově zasahuje na ZPF I. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.
- e) Plocha je vymezena v rozsahu stávající vyježděné extenzivně užívaná polní cesty na rozhraní obcí Hostouň a Dobrovíz. Vymezením plochy tak dojde k potvrzení oddělení dvou již dnes oddělených bloků orné půdy. Vymezením plochy pro cestu tak nedochází k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) Plocha je vymezena v ose existující extenzivně využívané nebezpečné zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, vzhledem k charakteru plochy (nová ulice) a umístění v trase stávající účelové komunikace (polní cesty), nebude mít plocha negativní vliv na obhospodařování ZPF.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha představuje součást veřejné dopravní infrastruktury, nevyvolává tak zásadní nároky na budování související veřejné dopravní a technické infrastruktury.

ZPF17**36-Z**

- a) Plocha je pro ulici vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.
- b) Důvody vymezení plochy jsou dva: (1) napojení navrhované polní cesty z Dobrovíže do Bělok (plocha 37-Z) na stávající ulici Bělocká a tedy zajištění napojení cestní ve volné krajině na uliční síť sídel a (2) dopravní napojení a dopravní obsluha navrhovaných zastavitelných ploch pro bydlení 18-Z a 19-Z.
- c) Plocha je vymezena na ZPF III. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezena v rozsahu stávající vyježděné extenzivně užívaná polní cesty na rozhraní dvou již dnes oddělených bloků orné půdy. Vymezením plochy pro cestu tak nedochází k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) Plocha je vymezena v ose existující extenzivně využívané nebezpečné zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, vzhledem k charakteru plochy (nová ulice) a umístění v trase stávající účelové komunikace (polní cesty), nebude mít plocha negativní vliv na obhospodařování ZPF.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

- i) Plocha představuje součást veřejné dopravní infrastruktury, nevyvolává tak zásadní nároky na budování související veřejné dopravní a technické infrastruktury.

ZPF18**39-Z**

- a) Plocha je pro cestu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.
- b) Důvodem vymezení plochy je obnova historické dodnes katastrované cesty mezi Dobrovízi a Vokovicemi, doložené např. v mapách Stablního katastru 1826-43, avšak zaniklé v souvislosti s výstavbou Letiště Praha/Ruzyně. Cílem obnovy cesty je zvýšení prostupnosti volné krajiny obce Dobrovíz. Postupnost krajiny obce je silně narušená důsledky kolektivizace zemědělství a scelování lánů orné půdy a rozorávání cest a mezí. Kolem obce Dobrovíz je jen velmi málo možností průchodu nebo průjezdu na kole krajinou mimo silnice, tedy odděleně od motorové dopravy. Záměr na obnovení cesty v ploše 39-Z přímo souvisí se záměrem Letiště Praha/Ruzyně realizovat po vnějším obvodu areálu letiště okružní veřejně přístupnou vyhlídkovou stezku pro chodce a cyklisty. Je tak žádoucí napojit obec Dobrovíz na tuto plánovanou stezku pro chodce a cyklisty. ÚP k tomu využívá právě historicky doloženou, zaniklou, ale dodnes katastrovanou cestu, navazující na existující úsek cesty mezi ulicí K Letišti a výklenkovou kaplí na Hůvě. Pozemky pod plochou jsou ve vlastnictví obce Dobrovíz, to zvyšuje reálnou šanci na obnovení cesty.
- Obnovená cesta by ve spojení se stezkou pro chodce a cyklisty kolem areálu letiště umožnilo zokruhování cestní sítě ve volné krajině jižně od jádrového obytného sídla Dobrovíz a zvýšení potenciálu volné krajiny kolem obce pro každodenní rekreaci obyvatel obce.
- Ve spojení s výsadbou stromořadí podél cesty by obnovení cesty kromě zlepšení podmínek prostupnosti krajiny podstatě přispělo rovněž ke snížení rizika větrné eroze orné půdy a zároveň ke zvýšení retenční schopnosti vody v krajině.
- c) Plocha jen zcela okrajově zasahuje na ZPF I. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.
- e) Plocha je vymezena v rozsahu stávající vyježděné extenzivně užívaná polní cesty na rozhraní dvou již dnes oddělených bloků orné půdy. Vymezením plochy pro cestu tak nedochází k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) Plocha je vymezena v ose existující extenzivně využívané nepevně zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, vzhledem k charakteru plochy (nová ulice) a umístění v trase stávající účelové komunikace (polní cesty), nebude mít plocha negativní vliv na obhospodařování ZPF.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha představuje součást veřejné dopravní infrastruktury, nevyvolává tak zásadní nároky na budování související veřejné dopravní a technické infrastruktury.

ZPF19**41-Z**

- a) Plocha je pro cestu vymezena i v platném ÚPSÚ Dobrovíz.
- b) Důvodem vymezení plochy je obnova historické dodnes katastrovaného křížení cest v prostoru volné krajiny mezi areálem Letiště Praha/Ruzyně a Hostivicemi, doloženého např. v mapách Stablního katastru 1826-43. Cílem obnovy kříže cest je zvýšení prostupnosti volné krajiny obce Dobrovíz. Postupnost krajiny obce je silně narušená důsledky kolektivizace zemědělství a scelování lánů orné půdy a rozorávání cest a mezí. Kolem obce Dobrovíz je jen velmi málo možností průchodu nebo průjezdu na kole krajinou mimo silnice, tedy odděleně od motorové dopravy. Záměr na obnovení cest v ploše 41-Z přímo souvisí se záměrem Letiště Praha/Ruzyně realizovat po vnějším obvodu areálu letiště okružní veřejně přístupnou vyhlídkovou stezku pro chodce a cyklisty. Je tak žádoucí napojit obec v bezprostředním okolí letiště, tedy i obec Hostivice, na tuto plánovanou stezku pro chodce a cyklisty.
- Obnovené cesty by ve spojení se stezkou pro chodce a cyklisty kolem areálu letiště umožnily zokruhování cestní sítě ve volné krajině v prostoru mezi areálem letiště a Hostivicemi a zvýšení potenciálu volné krajiny pro každodenní rekreaci obyvatel obce.
- Navrhovaná cesta ve směru JZ – SV je vymezena na tělese zrušené železniční trati z Hostivic do Kněževse (dnes nahrazená přeložkou trati přes Dobrovíz) a navazuje na existující přemostění dálnice D6 a cestu pokračující od dálnice D6 až k železniční stanici v Hostivicích. Předmětnou cestu by tak bylo možné výhodně použít pro přístup cyklistů z Hostivic (včetně cyklistů, kteří by do Hostivic přijeli vlakem z Prahy či jiných obcí v okolí) na plánovanou okružní vyhlídkovou stezku pro chodce a cyklisty kolem areálu Letiště Praha/Ruzyně.
- Ve spojení s výsadbou stromořadí podél cesty by obnovení cesty kromě zlepšení podmínek prostupnosti krajiny podstatě přispělo rovněž ke snížení rizika větrné eroze orné půdy a zároveň ke zvýšení retenční schopnosti vody v krajině.
- c) Plocha jen zcela okrajově zasahuje na ZPF I. třídy ochrany.

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejných prostranství a veřejné dopravní infrastruktury pro zlepšení propustnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro zlepšení dopravní obsluhy přilehlých zemědělských pozemků.
- e) Plocha je vymezena částečně v rozsahu vegetací porostlého tělesa původní železniční trati z Hostovic do Kněževse a částečně v ose rozorané původní cesty mezi Dobrovíží a Hostivicemi. Vymezením části plochy v ose náspu bývalé železniční trati nedojde k žádnému zásahu do organizace ZPF a hydrologických a odtokových poměrů, část plochy vymezení v ose rozorané cesty rozdělí velký blok orné půdy na menší plochy, stále optimálně obhospodařovatelné, a tedy bez vlivu na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, vzhledem k charakteru plochy (nová účelová komunikace) a umístění v trase tělesa původní (zrušené) železniční tratě a rozorané polní cesty, nebude mít plocha negativní vliv na obhospodařování ZPF.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha představuje součást veřejné dopravní infrastruktury, nevyvolává tak zásadní nároky na budování související veřejné dopravní a technické infrastruktury.

ZPF20**42-Z**

- a) Plocha není v platném ÚPSÚ Dobrovíz ani v jeho platných změnách vymezená.
- b) Plocha je vymezená pro pěší a cyklistické propojení a lávku přes Dobrovízský potok, umožňující propojení navrhovaného obecního parku (plocha 45-Z) na území obce Dobrovíz s ulicí Zahradní v Hostouni. Plocha 42-Z je vymezená v přibližné trase existující pěšiny mezi oběma obcemi, propojení mezi ulicí Nad Roklí v Dobrovíži a ulicí Zahradní v Hostouni existuje, územní plán jej stabilizuje a umožňuje jeho zkvalitnění, včetně vybudování lávky přes potok. Spolu s plochou 45-Z pro nový obecní park zvýší toto navrhované propojení obcí Dobrovíz a Hostouň významně možnosti krátkodobé rekreace na území obou obcí, když umožní vycházku po delším okruhu mimo zemědělské plochy, v přírodním prostředí nivy Dobrovízského potoka a v zahrádkářské kolonii v Hostouni.
- c) Plocha okrajově zasahuje na ZPF V. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezena pro pěší a cyklistickou lávku v nivě Dobrovízského potoka, která již dnes není vůbec zemědělsky obhospodařovaná. Vymezením plochy tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, vzhledem k charakteru plochy (cesta pro pěší a cyklisty) a umístění v rozsahu nivy Dobrovízského potoka, která není zemědělsky obhospodařovaná, nebude mít plocha negativní vliv na obhospodařování ZPF.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha představuje součást veřejné dopravní infrastruktury, nevyvolává tak zásadní nároky na budování související veřejné dopravní a technické infrastruktury.

ZPF21**45-Z**

- a) Plocha není v platném ÚPSÚ Dobrovíz ani v jeho platných změnách vymezená.
- b) Důvodem vymezení plochy je zvětšení existujícího parkového prostoru okolo rybníka v historickém jádru obce dále podél nivy Dobrovízského potoka dále na západ. Důvodem je zvětšení plochy veřejných prostranství parkového charakteru na území obce, a to v souvislosti s navrhovaným rozvojem obytné zástavby a zajištěním dostupnosti plošně odpovídajících parkových veřejných prostorů pro stále rostoucí počet obyvatel obce. Stávající parkově upravená plocha kolem rybníka v historickém jádru obce je v současné době jedinou plochou tohoto charakteru v celé obci. Plocha je velmi malá, a kromě posezení na lavičkách neumožňuje v podstatě žádné jiné aktivity, ani např. umístění dětského hřiště či jiných sportovních a rekreačních ploch pro obyvatele obce. Obec Dobrovíz má proto záměr přeměnit dnes neudržovaný sad mezi zástavbou v ulici Nad Roklí a nivou Dobrovízského potoka (ale přitom dostatečně daleko od koryta potoka, aby nebyly ohroženy hodnoty chráněné jako přírodní památka a také institutem evropsky významné lokality) na veřejný obecní park, navazující přímo na prostor kolem rybníka v historickém jádru obce. Pozemek sadu je ve vlastnictví obce, a proto je realizace záměru obce na vlastních pozemcích velmi reálně dosažitelná. Tvar a rozsah plochy je dán právě záměrem rozšířit veřejné prostranství od rybníka až k navržené pěší lávce do Hostouně. Výrazně se taklepší podmínky pro krátkodobou rekreaci a procházky v přírodním prostředí, navíc se podpoří propojení obou obcí Dobrovíže a Hostouně pro pěší dopravu. Vymezení plochy vychází z morfologie území, jde o úzký pruh bývalého sadu v údolní nivě Dobrovízského potoka. Z jedné strany je plocha ohraničena svahek k ulici Nad Roklí, z druhé strany korytem potoka. Zemědělské využití dané plochy je tak zásadně omezeno. Větší potenciál a význam má tak tato plocha jako součást systému zelených prostranství uvnitř zastavěného území obce, které jejím obyvatelům nabídne možnost krátkodobé rekreace v jinak intenzivně zemědělsky obdělávané krajině s minimem plochy lesů či jiných přírodních ploch.

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

Plocha obecního parku může těžit z blízkosti přírodní plochy (příjemnější mikroklima) a zároveň umožňuje intenzivnější využití v podobě otevřených hřišť a dalších herních a rekreačních ploch pod širým nebem.

- c) Plocha je celá vymezená na ZPF V. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezena v rozsahu extenzivního ovocného sadu, který není zemědělsky obhospodařovaný a je ponechán ladem. Vymezením plochy tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha výhodně dopravně napojitelná a dopravně obslužitelná i napojitelná na síť technického vybavení ze stávající ulice Nad Roklí.

ZPF22**47b-Z**

- a) Plocha není v platném ÚPSÚ Dobrovíz ani v jeho platných změnách vymezená.
- b) Plochy změn veřejné zeleně 47a-P a 47b-Z dotvářející spolu s plochami 46-P a 80-P zelený pás vizuálně oddělující historické jádro obce, konkrétně historickou zástavbu VPR Dobrovíz, od bezprostředně navazující výrobně-skladové zóny přiléhající bezprostředně k zástavbě VPR z jihu.

Plochy naplňují jeden ze zásadních koncepčních záměrů ÚP Dobrovíz spočívající právě v ochraně hodnot Vesnické památkové rezervace Dobrovíz před negativními vizuálními vlivy zástavby výrobně-skladové zóny necitlivě povolené v minulosti v jejím těsném sousedství.

Pás veřejné zeleně v rozsahu ploch 47a-P a 47b-Z zajišťuje vedle primární funkce vizuálního oddělení zástavby VPR Dobrovíz od navazujících ploch výroby také pěší a cyklistickou průchodnost podél jižního okraje historického jádra Dobrovíže, do budoucna z něj bude možné realizovat napojení plochy pro bydlení 02-R nyní vymezené v režimu územní rezervy.

- c) Plocha je celá vymezená na ZPF III. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezená v bezprostřední návaznosti na zastavěné území, v urbanistické proluce zástavby na jižní okraji jádrového sídla, obklopené ze 3 stran zastavěným územím. Využitím plochy dojde k odnětí uceleného pruhu ZPF navazujícího bezprostředně na zastavěné území, nezůstane tak žádná zbytková neobhospodařovatelná enkláva ZPF. Vymezením plochy tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha výhodně dopravně napojitelná a dopravně obslužitelná i napojitelná na síť technického vybavení ze stávající ulice Kladenská.

ZPF23**60-Z**

- a) Plocha není v platném ÚPSÚ Dobrovíz ani v jeho platných změnách vymezená.
- b) Plocha je vymezena z důvodu umožnění dokončení chybějícího přímého napojení silnice III/0073 na okružní křižovatku na mimoúrovňové křižovatce EXIT 7 Jeneč na dálnici D6 (pro tento účel vymezena zastavitelná plocha dopravy silniční DS 60-Z). V současné době je silnice III/0073, která tvoří obchvat Dobrovíže, napojena na dálnici D6 nepřímo, objížďkou po provizorním úseku silnice III/0066h a dále po silnici III/0066. Vymezením plochy vytváří ÚP podmínky pro možné dokončení posledního chybějícího úseku silnice III/0073 až na MÚK EXIT 7 Jeneč.
- c) Plocha je celá vymezená na ZPF I. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění rozvoje veřejné dopravní infrastruktury krajského významu.
- e) Plocha je vymezena pro nový úsek silnice v rozsahu stávajícího remízu oddělujícího dva bloky orné půdy. Vymezením plochy tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha je vymezena pro liniovou stavbu, vzhledem k charakteru plochy (silnice) mezi dvěma již dnes zemědělsky neobhospodařovanými bloky orné půdy, nebude mít plocha negativní vliv na obhospodařování ZPF.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha představuje součást veřejné dopravní infrastruktury, nevyvolává tak zásadní nároky na budování související veřejné dopravní a technické infrastruktury.

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

ZPF24 65a-Z**ZPF25** 65b-Z**ZPF26** 65c-Z

a) Plochy 65a-Z, 65b-Z a 65c-Z jsou zpřesněním plochy rozvoje Letiště Praha/Ruzyně vymezené v Aktualizaci č. 2 ZÚR Středočeského kraje (2018). ÚP Dobrovíz tak na území obce Dobrovíz toliko zpřesňuje plochu vymezenou v nadřazené územně plánovací dokumentaci Středočeského kraje, která je pro ÚP Dobrovíz závazná a s níž musí být ÚP Dobrovíz v souladu.

b) Plochy 65a-Z, 65b-Z a 65c-Z jsou vymezeny na základě digitálních podkladů poskytnutých společností Český Aeroholding, a.s. (od 1. 10. 2018 nástupnická společnost Letiště Praha a.s.). Plochy jsou vymezeny pro prodloužení stávající hlavní dráhy RWY 06/24 Veřejného mezinárodního Letiště Praha/Ruzyně u prahu THR 06 o 285 m ve směru 24 na požadovanou celkovou délku dráhy 4 000 m. Rozšířená plocha letiště má zahrnovat vlastní konstrukci dráhy a pojezdového systému, obvodovou komunikaci, světelnou přibližovací soustavou a letecká navigační zařízení.

Důvody pro prodloužení stávající hlavní dráhy RWY 06/24 Veřejného mezinárodního Letiště Praha/Ruzyně na 4 000 m jsou přitom zejména tyto:

Zajištění území u prahu THR06: Územní požadavky pro dráhový systém každého letiště je nutné plánovat na mnoho desítek let dopředu. Dlouhodobý pohled je potřebný z toho důvodu, že jakékoliv uvolnění území, která by mohlo vést k realizaci zástavby, je nevratnou změnou a letiště toto území v případě budoucí potřeby již nebude mít možnost nikdy získat zpět. Proto je žádoucí v územně plánovacích dokumentacích dlouhodobě chránit dosud nezastavěná území v okolí klíčových infrastruktur letiště před nežádoucí zástavbou a dalšími změnami ve využití území, které by znemožnily budoucí rozvoj příslušných klíčových infrastruktur letiště, včetně například možnosti budoucího prodloužení drah letiště.

Safety/bezpečnostní aspekt: Zřizování nových staveb v blízkosti osy RWY v řádu stovek metrů před RWY nebo za jejím koncem je z pohledu bezpečnosti nežádoucí. Účelem ochrany území v návaznosti na dráhový systém letiště je tedy nejen vytvářet prostor pro možný budoucí rozvoj, ale i přispívat k bezpečnosti provozu. V případě mimořádné události, typu vyjetí z RWY anebo předčasné přistání, jakékoliv stavby a překážky významně zhoršují následky a rozsah vzniklých škod. Nárazem do pevné stavby téměř vždy dojde k celkové destrukci letadla, rozlomení na několik částí a k požáru. Naopak, v případě vyjetí či předčasného přistání do volného terénu je více než 90 % pravděpodobnost zachování trupu letadla v celku, zamezení výbuchu paliva a záchranu lidí na palubě.

Rostoucí výkony a nároky letadel: Očekávaný nárůst objemu letecké dopravy ve světě bude naplněn nárůstem počtu letadel v určité kombinaci se zvětšováním sedačkové kapacity letadel. V Evropě bude růst z důvodu vyčerpané kapacity letišť umožněn především zvětšováním kapacity letadel. Bude-li to pro letecké dopravce ekonomicky výhodné, mohou výrobci letadel přijít s dalšími modifikacemi vysokokapacitních typů letadel a s typy zcela novými. Nebudou to přitom provozovatelé letišť, kdo bude rozhodovat o typech a velikostech letadel. Jsou to obchodní rozhodnutí leteckých dopravců, a pokud se oni pro nové typy rozhodnou, letiště budou muset svoji infrastrukturu přizpůsobit. Jistým psychologickým limitem je v současné době max. rozpětí letadla kódového písmene F (80 m) neboť se má za to, že na větší rozpětí již nelze letiště upravovat. Pokud však letecké společnosti a výrobci se záměrem ještě větších rozpětí přijdou, letiště se přizpůsobit budou muset. Některá to přitom i uvítají, pro řadu letišť to v dané době bude jediná reálná možnost, jak odbavit větší počet cestujících. Možnost provozu větších letadel vede také přes snižování bezpečných vzdáleností od překážek, což nyní provádí EASA a otevřela tím novou cestu. Snadnější a dostupnější, než zvětšování rozpětí křídel letadel, přitom bude prodlužování délky jejich trupu. Příkladem je uvažovaná modifikace letounu A380-900 s délkou trupu 80 m. Vyšší vzletová hmotnost a nezměněná plocha křídel předznamenávají vyšší nároky na délku dráhového systému RWY.

Letadla budoucnosti: Technika je v letecké dopravě poháněna výhradně uhlovodíkovými palivy. Cenové fluktuace ropy, bytostně ohrožující samotné přežití leteckých společností na trhu spolu s limitovanými zásobami této suroviny, jsou motivem ke zkoumání jiných druhů pohonů, solárních, bateriových, vodíkových, či dokonce jaderné fúze. Budoucnost letadel nelze dnes předpovídat a tím ani délku RWY, jakou budou tyto stroje případně potřebovat.

Nové postupy: Komplikované budování nových dráhových kapacit v Evropě povede čím dál více k maximální efektivitě využívání existující infrastruktury, a to například provozem dvou letadel na jedné dráze RWY současně. Již dnes je k dispozici postup umožňující provoz dvou letadel současně s rozstupem pouze 2400 m. Délka dráhy RWY 4 000 m může dovolit široké využívání tohoto postupu, a tedy zvýšení kapacity dráhy RWY.

Porovnání letiště Praha/Ruzyně se zahraničními letišti: Většina velkých evropských letišť s ročními výkony na úrovni nad 15 mil. cest./rok, většinou však spíše nad 20 mil. cest./rok, disponuje paralelními dráhovými systémy, kde aspoň jedna dráha mívá délku pro vzlet v hodnotě 3 800 – 3 900 m (Schiphol, Heathrow, které ovšem leží na úrovni mořské hladiny) nebo 4 000 m (Berlín 47 m nad mořem) anebo rovněž 4 000 m (Charles d'Gaulle 110 m nad mořem). Letiště Mnichov s dvěma paralelními dráhami o délce 4 000 m se nachází v nadm. výšce cca 445 m, což je srovnatelné s letištěm Praha/Ruzyně 376 m n. m. dle AIP ČR. Přitom dráhové systémy zahraničních letišť mají většinou zachované možnosti ještě dalšího prodloužení.

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

Ve srovnání s výše uvedenými stávajícími délkami je zajištění území pro prodloužení RWY 06/24 letiště Praha/Ruzyně oprávněné.

Vývoj klimatického modelu: Vzhledem k vývoji klimatologické situace lze předpokládat, že v průběhu příštích let dojde k určitým změnám klimatu v oblasti střední Evropy. To se s největší pravděpodobností projeví anebo už projevuje vzrůstem, i když zatím velmi mírným, vztažné teploty letiště. Ta má potom přímý vliv na stanovení délky dráhy. I z toho důvodu je vhodné záměr na prodloužení hlavní dráhy o 285 m zachovat.

- c) Plocha jsou vymezeny převážně na nejkvalitnějších půdách I. třídy ochrany ZPF.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na rozvoji dopravní infrastruktury mezinárodního významu, Veřejného mezinárodního Letiště Praha/Ruzyně.
- e) Plochy jsou vymezeny po obvodu stávajícího areálu Letiště Praha/Ruzyně, a proto nenaruší organizaci ZPF ani hydrologické a odtokové poměry. Hranice areálu letiště (stávající oplocení areálu) se toliko posune dál do současné volné krajiny okolo letiště.
- f) Plochy narušují zemědělské účelové komunikace pouze v úsecích, které dnes končí na hraně současného areálu letiště a které tak obsluhují zemědělské pozemky, které se stanou nově součástí areálu letiště. Předmětné cesty tak budou toliko zkráceny na hranici budoucího rozšířeného areálu letiště. Nedojde tak k žádnému narušení kontinuity sítě zemědělských účelových komunikací a nebude tak narušena dostupnost a obslužnost žádných zemědělských pozemků.
- g) Plochy nejsou vymezeny pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v plochách není stanoveno.
- i) Vymezení ploch nevyvolává žádné nároky na související investice do veřejných infrastruktur, jako např. přeložky stávajících komunikací či sítí technické infrastruktury.

ZPF27**71-Z**

- a) Plocha je ve shodném rozsahu vymezena jako stabilizovaná plocha průmyslové výroby, výrobních služeb a skladů v platném ÚPSÚ Dobrovíz.
- b) Důvodem vymezení plochy je zacelení urbanistické proluky mezi existujícími výrobními areály na východním okraji výrobně-skladové zóny Dobrovíz. Jedná se o zbytkovou dosud nezastavěnou plochu obklopenou ze západu, ze severu i z východu výrobními areály. Logicky je zde vymezen stejný režim, jako u sousedních výrobních areálů, tedy drobná a řemeslná výroba bez zátěže svého okolí.
- c) Plocha je vymezena převážně na ZPF IV. třídy ochrany, jen velmi okrajově zasahuje na ZPF III. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezena v urbanistické proluce obklopené ze třech stran zastavěným územím a existujícími výrobními areály na východním okraji výrobně-skladové zóny Dobrovíz a z jižní strany existující komunikací. Vymezením plochy tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Dopravní napojení plochy a napojení plochy na síť technické infrastruktury je s výhodou možné ze stávající ulice Nad Bezednou, bez vyvolaných investic do veřejné infrastruktury.

ZPF28**72-Z**

- a) Plocha je ve shodném rozsahu vymezena jako stabilizovaná plocha průmyslové výroby, výrobních služeb a skladů v platném ÚPSÚ Dobrovíz.
- b) Důvodem vymezení plochy je racionální využití plochy mezi hlavní silnicí III/0073 (ul. U Trati) a vyježděnou polní cestou, která je v ÚP Dobrovíz navržena k rozšíření na technicky odpovídající ulici (plocha 34a-P a 34b-Z). Plocha navazuje na již realizovanou jednu výrobní nebo skladovací halu. Plocha je poměrně malá na zemědělské hospodaření, naopak vzhledem k poloze bezprostředně při silnici III/0073 a zároveň v bezprostřední vazbě na areály drobné a řemeslné výroby na protější straně ulice Kladenská, je plocha vhodná pro rozvoj drobné a řemeslných aktivit. Plocha je totiž s ohledem na polohu v ochranném hlukovém pásmu Letiště Praha-Ruzyně a zároveň při silnici nevhodná pro bydlení.
Navržená plocha může sloužit jako izolace mezi nově do budoucna plánovanou obytnou zástavbou (prozatím v režimu územní rezervy) a hlavní silnicí i letištěm.
- c) Plocha je vymezena celá na ZPF III. třídy ochrany.
- d) Plocha není vymezena na ZPF I. nebo II. třídy ochrany.
- e) Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na zastavěné území, v rozsahu celého uceleného bloku zemědělské půdy mezi silnicí III/0073 a stávající extenzivně využívanou polní cestou. Vymezením plochy tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha výhodně dopravně napojitelná a dopravně obslužitelná i napojitelná na síť technického vybavení ze stávající ulice Kladenská.

ZPF29**75-Z**

- a) Plocha není v platném ÚPSÚ Dobrovíz ani v jeho platných změnách vymezená.
- b) Plocha je vymezená na základě podnětu majitele a provozovatele zemědělského areálu u ulice Kladenská. Pro konkrétní záměr rozšíření areálu o jeden halový objekt je vymezena plocha minimálního potřebného rozsahu. Je zachován odstup od plánované nové výstavby na území obce Hostouň, aby nedošlo ke spojení sídel a odříznutí fragmentu volné krajiny mezi oběma obcemi.
Plocha je vymezená na základě individuálního podnětu fyzické osoby provozující zemědělský areál a obhospodařující velkou část zemědělských ploch na území obce. Záměrem je dostavba další haly pro skladování zemědělských produktů, pro které není v současnosti v areálu dostatek prostoru. V rámci vymezení plochy byly prostorové podmínky stávajícího areálu prověřeny a bylo zjištěno, že v areálu není pro novou halu dostatek místa. Jeho jižní část je využita pro zahradnictví, není tak možné do ní novou halu umístit. Vklínění nové haly mezi prostor zahradnictví a stávající zemědělské budovy by ztížilo dopravní obsluhu haly i celého zbytku areálu – zemědělské stroje by se jen obtížně (pokud vůbec) k nové hale dostávaly. Zcela by scházely potřebné manipulační plochy.
- c) Plocha je vymezena převážně na ZPF III. třídy ochrany, jen velmi okrajově zasahuje na ZPF I. a II. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na podpoře rozvoje lokálních podnikatelských ekonomických aktivit v místě tradičních odvětvích, kterým je v Dobrovízi právě zemědělství. Rozvoj ploch drobné a řemeslné výroby a zemědělské výroby, typicky určených pro menší výrobní provozy malých firem nebo i drobných podnikatelů a živnostníků, je ve venkovských obcích žádoucí jako předpoklad podpory rozvoje podnikatelských aktivit místních obyvatel, resp. podnikatelských subjektů, s potenciálem vytvořit pracovní místa pro místní obyvatele. Předmětná plocha 75-Z je vymezena na žádost vlastníka stávajícího zemědělského areálu, který je provozován jako rodinná farma. Plošný rozvoj rodinné farmy je nejlogičtější a provozně nejefektivnější v bezprostřední návaznosti na stávající areál, i za cenu plošně zanedbatelného záboru nejkvalitnějších zemědělských půd.
- e) Plocha je vymezena v bezprostřední návaznosti na zastavěné území, na stávající zemědělský areál, v rozsahu celého uceleného bloku zemědělské půdy. Vymezením plochy tak nedojde k negativnímu vlivu na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Plocha výhodně dopravně napojitelná a dopravně obslužitelná i napojitelná na síť technického vybavení ze stávající ulice Kladenská.

ZPF30**100-K**

- a) Plocha je ve shodném rozsahu vymezená v platném ÚPSÚ Dobrovíz částečně jako plocha „krajinná zóna s dominantní přírodní funkcí“ a částečně jako plocha „krajinná zóna smíšená“, tedy k nezemědělskému využití, shodně jako navrhuje ÚP Dobrovíz.
- b) Nově vymezená plocha lesa rozšiřuje přírodní koridor vedoucí nivou Dobrovízkého potoka. Plocha lesa vytváří bariéru mezi korytem potoka a nyní přímo přiléhající zemědělsky intenzivně obhospodařovanou (oranou) půdou. Orba dnes nevhodně probíhá v podstatě až k samotné hraně koryta Dobrovízkého potoka. Důvodem navrhovaného zalesnění je tak zejména eliminace splachů orné půdy do potoka a s tím související ochrana vody v potoce před potenciálním znečištěním chemickými látkami užívanými v zemědělství. Cílem je přitom primárně ochrana čistoty vody z důvodu výskytu raka kamenáče, jakožto chráněného živočicha, kvůli kterému je koryto Dobrovízkého potoka vymezeno jako Evropsky významná lokalita. Erozní ohrožení této svažité části polena levém břehu Dobrovízkého potoka je vyznačeno i v mapové aplikaci SOWAC-GIS (dlouhodobá průměrná ztráta půdy (G)) provozované Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy, v.v.i. Synergickým efektem zalesnění by bylo zvýšení retenční schopnosti krajiny obce, v níž je podíl lesů v současné době zcela zanedbatelný.
Dalším synergickým efektem zalesnění by bylo rozšíření možností každodenní rekreace obyvatel obce. V současné době v Dobrovízi v docházkové vzdálenosti z ploch bydlení žádný plošně významnější les dostupný nemají. Plocha navrhovaného zalesnění je vhodnou alternativou k navrhovanému rozšíření obecního parku nad pravým břehem Dobrovízkého potoka (plocha 45-Z). Navrhovaný obecní park na pravém břehu potoka a navrhované zalesnění na levém břehu potoka vytvářejí hlavní prostor pro každodenní rekreační trávení času v bezprostřední vazbě na zastavěné území.
- c) Plocha je vymezena převážně na ZPF V. třídy ochrany, jen velmi okrajově zasahuje na ZPF I. a II. třídy ochrany.

č. lokality záboru ZPF ozn. plochy změny

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění podmínek pro zvýšení retenční schopnosti území a zvýšení ekologické stability území.
- e) Plocha je vymezena v uceleném bloku na okraji bloku orné půdy, v návaznosti na zemědělsky neobhospodařované koryto Dobrovízského potoka. Nezemědělským využitím tak nezbyde žádná neobhospodařovatelná zbytková enkláva zemědělské půdy, a proto nenaruší organizaci ZPF ani hydrologické a odtokové poměry. Naopak, vymezení plochy má přispět podstatnému zvýšení retenční schopnosti levého břehu Dobrovízského potoka.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Jedná se o plochu změny v krajině bez nároků na veřejnou infrastrukturu.

ZPF31**113b-K**

- a) Plocha je ve shodném rozsahu vymezená v platném ÚPSÚ Dobrovíz jako plocha „krajinná zóna smíšená“, tedy k nezemědělskému využití, shodně jako navrhuje ÚP Dobrovíz.
- b) Plocha krajinné zeleně je vymezená na erozně silně ohroženém svahu nad pravým břehem Dobrovízského potoka z důvodu prevence před erozí zemědělské půdy a jejího nežádoucího splachu do toku Dobrovízského potoka. Erozní ohrožení tohoto svahu je vyznačeno i v mapové aplikaci SOWAC-GIS (dlouhodobá průměrná ztráta půdy (G)) provozované Výzkumným ústavem meliorací a ochrany půdy, v.v.i. Jelikož jde zároveň o výběžek zemědělské půdy mezi potokem a železnicí, bylo vyhodnoceno, že je zde žádoucí přeměna zemědělské půdy na přírodní plochu.
Návrh protierozního opatření v rozsahu plochy 113b-K navazuje na shodné navržené protierozní opatření ve schváleném *Plánu společných zařízení KPÚ pro k.ú. Hostouň (Rolls engineering s.r.o., 2007)* na sousedních pozemcích na území obce Hostouň.
Na základě projednání ÚP Dobrovíz byl rozsah plochy redukován na pruh přírodní zeleně s dostatečnou šířkou, která ještě naplňuje účel vymezení této plochy.
Důvodem pro vymezení plochy je tak především umožnit realizaci protierozních opatření zabráňujících smyvu půdy do Dobrovízského potoka, který by přímo ohrožoval předmět ochrany Evropsky významné lokality vymezené podél tohoto potoka, a to raka kamenáče.
- c) Plocha je vymezena celá na ZPF II. třídy ochrany.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na zajištění podmínek pro zvýšení retenční schopnosti území a zvýšení ekologické stability území.
- e) Plocha je vymezena v uceleném bloku na okraji bloku orné půdy, mezi železniční tratí a zemědělsky neobhospodařovanou nivou Dobrovízského potoka. Nezemědělským využitím tak nezbyde žádná neobhospodařovatelná zbytková enkláva zemědělské půdy, a proto nenaruší organizaci ZPF ani hydrologické a odtokové poměry. Naopak, vymezení plochy má přispět podstatnému zvýšení retenční schopnosti levého břehu Dobrovízského potoka.
- f) V rámci plochy se nenachází žádná zemědělská účelová komunikace.
- g) Plocha není vymezena pro směrovou nebo liniovou stavbu.
- h) Pořadí změn v ploše není stanoveno.
- i) Jedná se o plochu změny v krajině bez nároků na veřejnou infrastrukturu.

I.1.5. Odůvodnění záborů ZPF koridorem změn

Odůvodnění předpokládaných záborů ZPF koridorem změn je provedeno shodně jako odůvodnění jednotlivých dílčích záborů ZPF plochami se zábořem ZPF a s vyhodnocením záborů ZPF v následující struktuře:

- a) Vymezení koridoru v platné územně plánovací dokumentaci, včetně specifikace, zda je v platné územně plánovací dokumentaci předmětná plocha vymezena pro stejné využití (§ 4 odst. 4 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- b) Urbanistické důvody vymezení koridoru
- c) Kvalita půdy představující zábor předmětným koridorem (§ 4 odst. 1 bod b) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- d) V případě záboru ZPF I. anebo II. třídy ochrany specifikace veřejného zájmu nadřazeného veřejnému zájmu na ochranu ZPF (§ 4 odst. 3 zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- e) Odůvodnění vlivu na organizaci ZPF a na hydrologické a odtokové poměry v území (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)

- f) Odůvodnění vlivu na síť zemědělských účelových komunikací (§ 4 odst. 1 bod c) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- g) U směrových a liniových staveb odůvodnění vlivu na obhospodařování ZPF (§ 4 odst. 1 bod e) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF)
- h) Pořadí změn v území, pokud je v předmětném koridoru stanoveno
- i) Odůvodnění hospodárného využití existující veřejné infrastruktury.

č. lokality záboru ZPF ozn. koridoru

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ DOBROVÍZ

KZ01

01-X

- a) Koridor 01-X je vymezen jako návrhový „koridor pro umístění nadmístní železniční stavby na železniční trati č. 120 – úsek Jeneč – letiště Praha Ruzyně“ (koridor veřejně prospěšné stavby D208), v platných ZÚR Středočeského kraje (2011). ÚP Dobrovíz tak na území obce Dobrovíz toliko zpřesňuje koridor vymezený v nadřazené územně plánovací dokumentaci Středočeského kraje, která je pro ÚP Dobrovíz závazná a s níž musí být ÚP Dobrovíz v souladu.

Povinnost „řešit napojení Letiště Praha-Ruzyně na další druhy dopravy (přednostně železniční dopravou)“ vyplývá rovněž z článku (131) Politiky územního rozvoje ČR. ÚP Dobrovíz tak vytváří podmínky pro možnou realizaci záměru celorepublikového významu vyplývajícího z platné PÚR ČR.

Vzhledem ke skutečnosti, že trasa železniční tratě na Letiště Praha/Ruzyně není dodnes definitivně územně určena, a vzhledem k tomu, že přes území obce Dobrovíz prochází koridor pro železniční trať přes pole, je v ÚP Dobrovíz vymezen předmětný koridor ve shodné rozsahu jako v ZÚR Středočeského kraje. Předpokládá se však reálné využití max. 5-10 % celkové plochy koridoru.

Z prověřovaných variant technického řešení železničního spojení z Prahy na Letiště Praha/Ruzyně (zejména z dokumentace *Železniční spojení Prahy, letiště Ruzyně a Kladna. aktualizace studie proveditelnosti 2015. 3. fáze – zapracování připomínek (Metropjekt, 04/2015)* vyplývá, že předmětný úsek navrhované železniční tratě (od dálnice D6 až do areálu terminálů Letiště Praha/Ruzyně) povede v tunelu pod povrchem terénu. Trať na letiště by měla být zahloblena již za odpojením z trati Praha-Kladno a dálnici D6 by již měla podcházet v tunelu pod zemí. I v případě, že by byl tunel trati hloubený, po jeho dokončení se předpokládá obnovení terénu nad tunelem, včetně rekultivace sejmuté ornice. Na území obce Dobrovíz by tak ve skutečnosti nově navrhovaná železniční trať neměla vyvolat žádný zábor ZPF.

- b) Důvodem vymezení koridoru je ochrana území pro možnou realizaci napojení Veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně na systém kolejové dopravy, v případě předmětného koridoru pak na železnici. Letiště Praha/Ruzyně je v současné době obsluhováno výhradně automobilovou dopravou, převažující objem dopravy cestujících a návštěvníků letiště se tak odehrává veřejnou autobusovou dopravou, zejména linkami pražské městské hromadné dopravy č. 119 ze zastávky metra A Veleslavín a č. 100 ze zastávky metra B Zličín. Letiště Praha/Ruzyně je tak veřejnou dopravou obsluženo výhradně autobusy, a to na nejbližší dostupné stanice metra. Vzhledem k trvalému růstu odbavených cestujících je již dnes autobusové napojení letiště kapacitně i kvalitativně zcela nevyhovující. Celosvětovým trendem, ale i trendem velikostně (objemem odbavených cestujících) srovnatelných letišť v Evropě je napojení letišť některým ze systémů kolejové dopravy, nejčastěji vlakem či příměstskou železnici (např. německý S-Bahn) nebo metrem. Důvodem bývá zejména přímé napojení letiště na hlavní vlaková nádraží nejbližších měst, neboť velká část leteckých cestujících směřuje mimo město, resp. aglomeraci. Praha desítky let prověřuje různé varianty a možnosti napojení letiště kolejovou dopravou. Prověřována byla varianta metra na letiště, která se v současné době jeví jako ekonomicky nevýhodná, zejména z důvodu dlouhých cestovních časů metra A, které je dnes nově realizováno do Motola (místo přímou trasou ze stanice Dejvická na letiště, jak bylo původně zamýšleno). Prověřovány byly a stále jsou i varianty prodloužení tramvajové trati z Divoké Šárky přes sídliště Dědina na letiště. Opět vzhledem k dlouhým cestovním časům se tramvajové napojení letiště jeví jako zcela nevhodné, protože by nedokázalo konkurovat současnému autobusovému spojení. Jako nejefektivnější a nejreálnější ze všech prověřovaných variant se jeví napojení letiště na železnici. Na pozadí dlouhodobých vizí vedení vysokorychlostní trati z Berlína do Prahy přes letiště tunelem se jako nejreálnější a ekonomicky i časově dostupnou variantou jeví kompletní modernizace, zejména pak zdvojkolejnění a zrychlení, stávající celostátní železniční trati č. 120 Praha – Kladno, s odbočkou na letiště ze stanice Hostivice, resp. ze zastávky Jeneč. Synergickým efektem tohoto řešení by bylo zlepšení dopravní obslužnosti Kladna, jehož obyvatelé pro dojížděku do Prahy dávají s ohledem na nevyhovující stav železniční trati Praha – Kladno stále přednost osobnímu automobilu nebo autobusu.
- c) Koridor je vymezen na nejkvalitnějších půdách I. třídy ochrany ZPF.
- d) Veřejnému zájmu na ochranu ZPF nejvyšší třídy ochrany je nadřazen veřejný zájem na napojení Veřejného mezinárodního letiště Praha/Ruzyně na železnici a zajištění dopravní obslužnosti dopravní infrastruktury mezinárodního významu kapacitní kolejovou dopravou. Je nutné zohlednit i fakt, že reálný zábor půdy bude vzhledem k liniovému charakteru stavby poměrně malý.

č. lokality záboru ZPF ozn. koridoru

odůvodnění předpokládaných záborů ZPF

- e) Vymezením koridoru dojde k rozdělení současného rozsáhlého lánu orné půdy mezi stávající dráhou RWY 06/24 a budoucí paralelní dráhou na dvě části. Oba oddělené bloky orné půdy zůstanou dostatečně velké na bezproblémové zemědělské obhospodařování. Přístupnost zemědělských pozemků zůstane zachována ze stávajících cest, které nebudou tratí narušené. Koridor je vymezen ve zcela rovinaté části území jižně od letiště, koridor nekříží žádné vodní toky ani žádná údolí občasných vodotečí. Realizace železniční trati v koridoru nevyvolá žádné rozsáhlé terénní úpravy a nevytvoří tak v krajině bariéru odtoku vody do recipientů a ani nijak jinak nenaruší vodní režim. Koridor tedy nemá zásadní negativní vliv na organizaci ZPF ani na hydrologické a odtokové poměry.
- f) Koridor na území obce Dobrovíz nekříží žádné stávající zemědělské účelové komunikace.
- g) Vymezením koridoru dojde k rozdělení současného rozsáhlého lánu orné půdy mezi stávající dráhou RWY 06/24 a budoucí paralelní dráhou na dvě části. Oba oddělené bloky orné půdy zůstanou dostatečně velké na bezproblémové zemědělské obhospodařování. Přístupnost zemědělských pozemků zůstane zachována ze stávajících cest, které nebudou tratí narušené.
- h) Pořadí změn v koridoru není stanoveno.
- i) Koridor na území obce Dobrovíz nekříží žádné existující veřejné infrastruktury ani žádné stávající zemědělské účelové komunikace. Koridor nevyvolává na území obce Dobrovíz žádné nároky na související investice do veřejné infrastruktury.

I.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na pozemky k plnění funkcí lesa

I.2.1. Metoda vyhodnocení

Z hlediska záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa (PUPFL) jsou vyhodnoceny všechny plochy změn (zastavitelné plochy, plochy přestavby a plochy změn v krajině) a všechny koridory změn (návrhové koridory). Způsob vyhodnocení v základním principu vychází z metodiky vyhodnocení záborů ZPF v ÚP Dobrovíz.

Vyhodnocení je provedeno také pro plochy zasahující do vzdálenosti 50 m od okraje pozemků PUPFL.

Zdrojem pro identifikaci záboru PUPFL a určení kultur jednotlivých pozemků a kategorií lesa byly údaje uvedené v katastrální mapě od ČÚZK, stav k 1. 11. 2018, nikoli údaje o lesích uvedené v datech ÚAP SO ORP Černošice, které nekorelují s vymezením pozemků lesa dle katastru nemovitostí.

Vymezení ploch záboru PUPFL, resp. prosté zobrazení ploch změn zasahujících do ochranného pásma lesa je zobrazeno v grafické příloze Odůvodnění Územního plánu Dobrovíz ve výkrese II.3. *Výkres předpokládaných záborů půdního fondu.*

I.2.2. Vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na PUPFL

Všechny plochy změn vymezené v ÚP Dobrovíz jsou s ohledem na jejich vztah k PUPFL rozděleny do následujících skupin ploch:

Plochy změn se zábořem PUPFL

- plochy změn se zábořem PUPFL s předpokladem odnětí PUPFL
31a-Z, 65a-Z
- plochy změn se zábořem PUPFL s předpokladem omezení PUPFL
nejsou vymezeny

Všechny předpokládané záboř PUPFL plochami změn jsou podrobně odůvodněny v kapitole I.2.3 Odůvodnění záborů PUPFL tohoto Odůvodnění ÚP Dobrovíz.

Plochy změn bez záboru PUPFL

Všechny ostatní plochy změn vymezené v ÚP Dobrovíz, vyjma ploch 31a-Z a 65a-Z.

Plochy změn zasahující do vzdálenosti 50 m od okraje lesa

Do vzdálenosti 50 m od okraje lesa v rámci řešení ÚP Dobrovíz zasahují tyto plochy změn:

- zastavitelné plochy a plochy přestavby
16-P, 20-Z, 30b-Z, 30c-Z, 31a-Z, 39-Z, 60-Z, 65a-Z,

- plochy změn v krajině

101-K, 124-K, 125-K, 128a-K, 129-K, 130-K

Všechny zásahy ploch změn do vzdálenosti 50 m od okraje lesa jsou podrobně odůvodněny v kapitole 1.2.3 *Odůvodnění záborů PUPFL* tohoto Odůvodnění Územního plánu Dobrovíz.

Dotčení vzdálenosti 50 m od okraje lesa není odůvodňováno u ploch změn v krajině, které nemohou mít žádný negativní vliv na blízké pozemky PUPFL. Plochy změn v krajině, konkrétně plocha nově navrhovaného lesa (100-K) ani všechny nově navrhované plochy krajinné zeleně zasahující do vzdálenosti 50 m od okraje lesa v ÚP Dobrovíz doplňují stávající lesní plochy o nové ekologicky stabilní prvky, a to zejména v souvislosti s vymezením ÚSES a zajištěním odpovídajících parametrů jednotlivých skladebných částí ÚSES. **K narušení nebo ohrožení stávajících ploch lesa proto při vymezení výše uvedených ploch změn v krajině nedojde.**

Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch změn na PUPFL

číslo lokality záboru PUPFL	ozn. plochy změny	způsob využití plochy	celková výměra záboru PUPFL (ha)	kategorie lesa	charakter záboru PUPFL	k. ú.
LPF01	31a-Z	PV - veřejná prostranství	0,0107	les hospodářský	odnětí	Dobrovíz
LPF02	65a-Z	DL – doprava letecká	0,1610	les hospodářský	odnětí	Dobrovíz
Celkem zábor PUPFL (ha)			0,1717	les hospodářský	odnětí	

1.2.3. Odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL

1.2.3.1 Odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL plochami změn

č. lokality záboru PUPFL označení plochy změny

odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL

LPF01

31a-Z

Plocha 31a-Z je vymezena na základě projektové dokumentace pro stavební povolení na záměr *Stezka pro chodce a cyklisty Jeneč – Dobrovíz (2016)*. Důvodem jejího vymezení je vytvořit na území obce Dobrovíz podmínky pro realizaci pěšího a cyklistického propojení sousedních obcí Jeneč a Dobrovíz odděleně od motorové dopravy. Mezi obcemi Jeneč a Dobrovíz, resp. mezi výrobně skladovacími zónami na území obou obcí, dochází denně k pohybu obyvatel obou obcí. Vzhledem ke skutečné vzájemné vzdálenosti obou obcí a výrobně skladovacích zón na jejich území nepřesahující 3 km, je vhodné umožnit mezi oběma obcemi pěší a cyklistický pohyb. Vzhledem k poměrně vysoké intenzitě automobilové dopravy (vč. vysokého podílu těžké nákladní dopravy) mezi oběma obcemi je však nutné vytvořit podmínky pro pěší a cyklistický pohyb odděleně od motorové dopravy, po samostatné stezce pro chodce a cyklisty. Mezi severním okrajem jádrového sídla obce Jeneč a silnicí III/0066h na jižním okraji Dobrovíže je projekt stezky pro chodce a cyklisty již realizován. Realizace dalšího úseku stezky pro chodce a cyklisty je podmíněná realizací chybějícího přímého napojení silnice III/0073 na okružní křižovatku na mimoúrovňové křižovatce EXIT 7 Jeneč na dálnici D6 (pro tento účel vymezena zastavitelná plocha dopravy silniční DS 60-Z). V současné době je silnice III/0073, která tvoří obchvat Dobrovíže, napojena na dálnici D6 nepřímo, oklikou po provizorním úseku silnice III/0066h a dále po silnici III/0066. Po realizaci přímého napojení silnice III/0073 na MÚK EXIT 7 Jeneč bude stávající provizorní úsek silnice III/0066h možné využít výhradně pro pěší a cyklistickou dopravu a bude tak sloužit jako součást pěšího a cyklistického propojení Jenče a Dobrovíže. Pokračování pěšího a cyklistického propojení Jenče a Dobrovíže dále na sever je nutné zajistit vybudováním samostatné stezky pro chodce a cyklisty podél silnice III/0066, až do ulice U Trati, kde již je vybudovaný nový chodník. Pro toto chybějící propojení vymezuje ÚP Dobrovíz nově zastavitelné plochy veřejných prostranství 31a-Z, 31b-, 31c-Z.

Plocha 31a-Z zasahuje do plochy lesa jen velmi okrajově a nenaruší proto celistvost plochy lesa a nenaruší zejména funkci lesa jako větrolamu.

LPF02

65a-Z

Plocha 65a-Z je zpřesněním plochy rozvoje Letiště Praha-Ruzyně vymezené v *Aktualizaci č. 2 ZÚR Středočeského kraje (2018)*. ÚP Dobrovíz tak na území obce Dobrovíz toliko zpřesňuje plochu vymezenou v nadřazené územně plánovací dokumentaci Středočeského kraje, která je pro ÚP Dobrovíz závazná a s níž musí být ÚP Dobrovíz v souladu.

č. lokality záboru PUPFL označení plochy změny

odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL

Plocha 65a-Z je vymezena na základě digitálních podkladů poskytnutých společností Český Aeroholding, a.s. (od 1. 10. 2018 nástupnická společnost Letiště Praha a.s.).

Plocha 65a-Z (společně s plochami 65b-Z, 65c-Z), je vymezena pro prodloužení stávající hlavní dráhy RWY 06/24 Veřejného mezinárodního Letiště Praha/Ruzyně u prahu THR 06 o 285 m ve směru 24 na požadovanou celkovou délku dráhy 4 000 m. Rozšířená plocha letiště má zahrnovat vlastní konstrukci dráhy a pojezdového systému, obvodovou komunikaci, světelnou přibližovací soustavou a letecká navigační zařízení.

Důvody pro prodloužení stávající hlavní dráhy RWY 06/24 Veřejného mezinárodního Letiště Praha/Ruzyně na 4 000 m jsou přitom zejména tyto:

a) Zajištění území u prahu THR06

Územní požadavky pro dráhový systém každého letiště je nutné plánovat na mnoho desítek let dopředu. Dlouhodobý pohled je potřebný z toho důvodu, že jakékoliv uvolnění území, která by mohlo vést k realizaci zástavby, je nevratnou změnou a letiště toto území v případě budoucí potřeby již nebude mít možnost nikdy získat zpět. Proto je žádoucí v územně plánovacích dokumentacích dlouhodobě chránit dosud nezastavěná území v okolí klíčových infrastruktur letiště před nežádoucí zástavbou a dalšími změnami ve využití území, které by znemožnily budoucí rozvoj příslušných klíčových infrastruktur letiště, včetně například možnosti budoucího prodloužení drah letiště.

b) Safety/bezpečnostní aspekt

Zřizování nových staveb v blízkosti osy RWY v řádu stovek metrů před RWY nebo za jejím koncem je z pohledu bezpečnosti nežádoucí. Účelem ochrany území v návaznosti na dráhový systém letiště je tedy nejen vytvářet prostor pro možný budoucí rozvoj, ale i přispívat k bezpečnosti provozu. V případě mimořádné události, typu vyjetí z RWY anebo předčasné přistání, jakékoliv stavby a překážky významně zhoršují následky a rozsah vzniklých škod. Nárazem do pevné stavby téměř vždy dojde k celkové destrukci letadla, rozlomení na několik částí a k požáru. Naopak, v případě vyjetí či předčasného přistání do volného terénu je více než 90 % pravděpodobnost zachování trupu letadla v celku, zamezení výbuchu paliva a záchranu lidí na palubě.

c) Rostoucí výkony a nároky letadel

Očekávaný nárůst objemu letecké dopravy ve světě bude naplněn nárůstem počtu letadel v určité kombinaci se zvětšováním sedačkové kapacity letadel. V Evropě bude růst z důvodu vyčerpané kapacity letišť umožněn především zvětšováním kapacity letadel. Bude-li to pro letecké dopravce ekonomicky výhodné, mohou výrobci letadel přijít s dalšími modifikacemi vysokokapacitních typů letadel a s typy zcela novými. Nebudou to přitom provozovatelé letišť, kdo bude rozhodovat o typech a velikostech letadel. Jsou to obchodní rozhodnutí leteckých dopravců, a pokud se oni pro nové typy rozhodnou, letiště budou muset svoji infrastrukturu přizpůsobit. Jistým psychologickým limitem je v současné době max. rozpětí letadla kódového písmene F (80 m) neboť se má za to, že na větší rozpětí již nelze letiště upravovat. Pokud však letecké společnosti a výrobci se záměrem ještě větších rozpětí přijdou, letiště se přizpůsobit budou muset. Některá to přitom i uvítají, pro řadu letišť to v dané době bude jediná reálná možnost, jak odbavit větší počet cestujících. Možnost provozu větších letadel vede také přes snižování bezpečných vzdáleností od překážek, což nyní provádí EASA a otevřela tím novou cestu. Snadnější a dostupnější, než zvětšování rozpětí křídel letadel, přitom bude prodloužování délky jejich trupu. Příkladem je uvažovaná modifikace letounu A380-900 s délkou trupu 80 m. Vyšší vzletová hmotnost a nezměněná plocha křídel předznamenávají vyšší nároky na délku dráhového systému RWY.

d) Letadla budoucnosti

Technika je v letecké dopravě poháněna výhradně uhlovodíkovými palivy. Cenové fluktuace ropy, bytostně ohrožující samotné přežití leteckých společností na trhu spolu s limitovanými zásobami této suroviny, jsou motivem ke zkoumání jiných druhů pohonů, solárních, bateriových, vodíkových, či dokonce jaderné fúze. Budoucnost letadel nelze dnes předpovídat a tím ani délku RWY, jakou budou tyto stroje případně potřebovat.

e) Nové postupy

Komplikované budování nových dráhových kapacit v Evropě povede čím dál více k maximální efektivitě využívání existující infrastruktury, a to například provozem dvou letadel na jedné dráze RWY současně. Již dnes je k dispozici postup umožňující provoz dvou letadel současně s rozstupem pouze 2400 m. Délka dráhy RWY 4 000 m může dovolit široké využívání tohoto postupu, a tedy zvýšení kapacity dráhy RWY.

f) Porovnání letiště Praha/Ruzyně se zahraničními letišti

Většina velkých evropských letišť s ročními výkony na úrovni nad 15 mil. cest./rok, většinou však spíše nad 20 mil. cest./rok, disponuje paralelními dráhovými systémy, kde aspoň jedna dráha mívá délku pro vzlet v hodnotě 3 800 – 3 900 m (Schiphol, Heathrow, které ovšem leží na úrovni mořské hladiny) nebo 4 000 m (Berlín 47 m nad mořem) anebo rovněž 4 000 m (Charles d’Gaulle 110 m nad mořem). Letiště Mnichov s dvěma paralelními dráhami o délce 4 000 m se nachází v nadm. výšce cca 445 m, což je srovnatelné s letištěm Praha/Ruzyně 376 m n. m. dle AIP ČR. Přitom dráhové systémy zahraničních letišť mají většinou zachované možnosti ještě dalšího prodloužení. Ve srovnání s výše uvedenými stávajícími délkami je zajištění území pro prodloužení RWY 06/24 letiště Praha/Ruzyně oprávněné.

g) Vývoj klimatického modelu

č. lokality záboru PUPFL označení plochy změny

odůvodnění předpokládaných záborů PUPFL

Vzhledem k vývoji klimatologické situace lze předpokládat, že v průběhu příštích let dojde k určitým změnám klimatu v oblasti střední Evropy. To se s největší pravděpodobností projeví anebo už projevuje vzrůstem, i když zatím velmi mírným, vztažné teploty letiště. Ta má potom přímý vliv na stanovení délky dráhy. I z toho důvodu je vhodné záměr na prodloužení hlavní dráhy o 285 m zachovat.

1.2.3.2 Odůvodnění zásahů zastavitelných ploch a ploch přestavby do vzdálenosti 50 m od okraje lesa

ozn. plochy

odůvodnění vymezení plochy ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa

16-P

Plocha je vymezena a již jednou schválena v platném ÚPSÚ Dobrovíz.

Plocha je vymezena z důvodu zajištění podmínek pro možný rozvoj bydlení na území obce. Plocha je vymezena v zastavěném území, v rozsahu stávající proluky na okraji obytné zástavby mezi ulicemi Pražská a K Letišti. Využití dosud nezastavěných proluk k zástavbě přednostně před rozvojem zástavby na plochách mimo zastavěné území ve volné krajině je jedním z předpokladů udržitelného rozvoje území a jedním z cílů územního plánování (§ 18 odst. 4. stavebního zákona). Proto ÚP Dobrovíz vymezuje pro bydlení všechny dosud nevyužité a pro bydlení vhodné proluky v zastavěném území.

Vzdálenost 50 m od okraje lesa zasahuje jen na část plochy, umístění stavby le proto možné mimo vzdálenost 50 m od okraje lesa.

20-Z

Plocha je vymezena z důvodu možného rozšíření sportovního zázemí obce, v bezprostřední návaznosti na stávající sportovní areál obce. Hlavním cílem obce je doplnění stávajících sportovních hřišť o další hřiště, zejména pro trénink fotbalu, ale i dalších sportů, včetně případné výstavby krytých sportovišť, tedy sportovní haly či tělocvičny. Cílem obce Dobrovíz je uspokojit nároky místního fotbalového klubu TJ Sokol Dobrovíz a také rostoucí poptávku po dalších sportovních hřištích a zařízeních v obci. Rostoucí poptávka souvisí s obecným trendem zdravého životního stylu zejména mladých rodin, které jsou v Dobrovízi zakládány, nebo které se sem stěhují. Trendem je rovněž zvýšená poptávka po zájmových kroužcích a dalších mimoškolních sportovních aktivitách dětí a mládeže.

Pokud by v ploše nebylo z důvodu podmínek ochrany sousedícího lesa možné umístit žádnou nadzemní stavbu, plochu je v krajním případě možné využít výhradně pro umístění povrchových hřišť, které nepředstavují hrozbu pro blízký les.

30b-Z

30c-Z

Plochy jsou (společně s plochou 30a-Z) vymezeny pro obnovení zaniklé (rozorané) historické cesty (doložené např. v mapách Stablního katastru) ve volné krajině mezi Dobrovízi a Pavlovem, resp. Unhoští, vedené podél hrany údolí Dobrovízského potoka. Plocha pro cestu je vymezena z důvodu zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro možné vytvoření různě dlouhých vycházkových/vyjíždkových okruhů kolem Dobrovíže. Cestní síť na území obce Dobrovíz je velmi narušená scelením orné půdy do velkých bloků a rozoráním historické cestní sítě v době rozvoje zemědělské velkovýroby v 2. polovině 20. století. Kolem obce Dobrovíz je jen velmi málo možností průchodu nebo průjezdu na kole krajinou mimo silnice, tedy oddělené od motorové dopravy. Ve spojení s výsadbou stromořadí podél cesty by obnovení cesty podstatě přispělo ke snížení rizika větrné eroze orné půdy a zároveň ke zvýšení retenční schopnosti vody v krajině.

Předmětná zaniklá cesta je v celé své původní délce dodnes katastrovaná a proto je možnost jejího obnovení dosažitelnější.

Vzhledem k charakteru záměru, pro který jsou plochy vymezeny, nedojde k žádnému ohrožení stávajících lesních větrolamů, využití cesty v krajině nepředstavuje žádné riziko pro blízké lesy.

31a-Z

Viz odůvodnění předpokládaného záboru PUPFL plochou 31a-Z (lokality záboru PUPFL LPF01). ↑

39-Z

Plocha je vymezena pro obnovení zaniklé (rozorané) historické cesty (doložené např. v mapách Stablního katastru) ve volné krajině jihovýchodně od Dobrovíže, mezi Dobrovízi a areálem Letiště Praha/Ruzyně. Plocha pro cestu je vymezena z důvodu zlepšení prostupnosti volné krajiny pro pěší a cyklistický pohyb a pro možné vytvoření různě dlouhých vycházkových/vyjíždkových okruhů kolem Dobrovíže. Cestní síť na území obce Dobrovíz je velmi scelením

*ozn. plochy**odůvodnění vymezení plochy ve vzdálenosti do 50 m od okraje lesa*

orné půdy do velkých bloků a rozoráním historické cestní sítě v době rozvoje zemědělské velkovýroby v 2. polovině 20. století. Kolem obce Dobrovíz je jen velmi málo možností průchodu nebo průjezdu na kole krajinou mimo silnice, tedy odděleně od motorové dopravy. Obnovou historické cesty by navíc došlo k rozčlenění poměrně velkého bloku orné půdy mezi Dobrovíz a Kněževsík, což by, ve spojení s výsadbou stromořadí podél cesty, podstatě přispělo ke snížení rizika větrné eroze orné půdy a zároveň ke zvýšení retenční schopnosti vody v krajině.

Předmětná zaniklá cesta je v celé své původní délce dodnes katastrovaná a proto je možnost jejího obnovení dobře dosažitelnější.

Vzhledem k charakteru záměru, pro který jsou plochy vymezeny, nedojde k žádnému ohrožení stávajících lesních větrolamů, využití cesty v krajině nepředstavuje žádné riziko pro blízké lesy.

60-Z

Plocha je vymezena z důvodu umožnění dokončení chybějícího přímého napojení silnice III/0073 na okružní křižovatku na mimoúrovňové křižovatce EXIT 7 Jeneč na dálnici D6 (pro tento účel vymezena zastavitelná plocha dopravy silniční DS 60-Z). V současné době je silnice III/0073, která tvoří obchvat Dobrovíže, napojena na dálnici D6 nepřímou, oklikou po provizorním úseku silnice III/0066h a dále po silnici III/0066. Vymezením plochy vytváří ÚP podmínky pro dokončení posledního chybějícího úseku silnice III/0073 až na MÚK EXIT 7 Jeneč.

Vzhledem k charakteru záměru, pro který je plocha vymezena, nedojde k žádnému ohrožení stávajícího lesního větrolamu, využití silnice III. třídy nepředstavuje žádné riziko pro blízký les.

65a-Z

Viz odůvodnění předpokládaného záboru PUPFL plochou 65a-Z (lokalita záboru PUPFL LPF02). ↑

J. VÝSLEDEK PŘEZKOUMÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU PODLE § 53 Odst. 4 STAVEBNÍHO ZÁKONA

J.1. Přezkoumání souladu Územního plánu Dobrovíz s Politikou územního rozvoje ČR

Pořizovatel se ztotožňuje s vyhodnocením, které je provedeno v kap. B.1 tohoto Odůvodnění a konstatuje, že ÚP Dobrovíz je s Politikou územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 v souladu.

J.2. Přezkoumání souladu Územního plánu Dobrovíz s územně plánovací dokumentací vydanou krajem (ZÚR Středočeského kraje)

Pořizovatel se ztotožňuje s vyhodnocením, které je provedeno v kap. B.2 tohoto Odůvodnění a konstatuje, že ÚP Dobrovíz je se Zásadami územního rozvoje Středočeského kraje ve znění Aktualizace č. 1 a č. 2 v souladu.

J.3. Přezkoumání souladu s cíli a úkoly územního plánování (dle § 18 a § 19 Stavebního zákona), zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Pořizovatel se ztotožňuje s vyhodnocením, které je provedeno v kap. B.3 tohoto Odůvodnění a konstatuje, že ÚP Dobrovíz je s cíli a úkoly územního plánování v souladu.

J.4. Přezkoumání souladu s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů

Pořizovatel se ztotožňuje s vyhodnocením, které je provedeno v kap. B.4 tohoto Odůvodnění a konstatuje, že ÚP Dobrovíz je s požadavky Stavebního zákona a jeho prováděcími předpisy v souladu.

J.5. Přezkoumání souladu s požadavky zvláštních právních předpisů a se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů

ÚP Dobrovíz byl v souladu s procesními pravidly Stavebního zákona ve všech fázích projednán s dotčenými orgány, v jejichž kompetenci je hájení veřejných zájmů potenciálně dotčených jejím řešením. V rámci jednotlivých fází projednání návrhu ÚP Dobrovíz byla uplatněna stanoviska dotčených orgánů, jejichž podrobné vyhodnocení dle jednotlivých etap je obsahem kapitoly A tohoto odůvodnění. ↑

Z popsaného vyhodnocení stanovisek uplatněných dotčenými orgány vyplývá, že všechny jejich požadavky byly splněny a řešení ÚP Dobrovíz tak odpovídá požadavkům hájeným dotčenými orgány.

U dotčených orgánů, které stanovisko neuplatnily, bylo ze strany pořizovatele prověřeno, zda nemohlo dojít k dotčení jimi hájených veřejných zájmů. Pořizovatel konstatuje, že na základě tohoto prověření nebylo shledáno riziko negativního dotčení předmětných veřejných zájmů a ÚP Dobrovíz je tak v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

K. ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH

K.1. Vyhodnocení námitek uplatněných v rámci veřejného projednání ve smyslu § 52 odst. 3 Stavebního zákona

<p>N1) Č.j. 10/15.1.2019</p>
<p>Obsah námítky: Nesouhlas s vyřazením zastavitelné plochy pro výrobu a skladování na pozemcích p. č. 445/9, 445/11 a 432/2 v k. ú. Dobrovíz. Předložení záměru na parkovací plochu pro kamiony vč. zázemí pro řidiče.</p>
<p>Rozhodnutí o námitce: Námítce se nevyhovuje.</p>
<p>Odůvodnění: <u>Základní koncepční východiska</u> Základním důvodem pro vyřazení předmětné zastavitelné plochy bylo komplexní přehodnocení dosavadního urbanistického vývoje obce. Tento krok je zakotven v samotné základní koncepci rozvoje území obce, především v ustanovení § B01 písm. g): <i>dalším rozvojem výrobně-skladové zóny Dobrovíz neohrozit a nenarušit primární obytnou funkci obce Dobrovíz.</i> Toto obecné koncepční východisko se následně odráží v konkrétně stanovené urbanistické koncepci, kdy jsou na území obce vymezeny z velké většiny pouze zastavitelné plochy pro bydlení. Tím je konkrétně posílena obytná funkce obce. Oproti tomu nejsou vymezeny žádné nové významné plochy pro výrobní aktivity (až na dílčí drobné plochy, jejichž vymezení vyplývá ze specifických důvodů, jde o doplnění proluk apod.). Spolu s tím byla oproti platnému ÚPSÚ Dobrovíz vyřazena předmětná zastavitelná plocha na pozemcích p. č. 445/9, 445/11 a 432/2, která byla jako jediná z celé výrobní zóny doposud nevyužita. Dále byly z platného ÚPSÚ nepřevzaty územní rezervy pro výrobní plochy, jejichž potenciální využití by vedlo k dalšímu obalování obce výrobně-skladovou zónou dále z jihu. Oprávněnost tohoto koncepčního východiska byla následně potvrzena v procesu projednání ÚP Dobrovíz, kdy vyřazení předmětné zastavitelné plochy bylo jedním z argumentů, jak prosadit vymezení nových zastavitelných ploch pro bydlení. Novým ÚP Dobrovíz je vytyčena budoucnost urbanistického vývoje obce tak, že bude směřovat k posilování především její obytné funkce. Dosavadní překotný rozvoj výrobně-skladových aktivit je novým ÚP Dobrovíz zastaven. <u>K namítanému rozporu ÚP Dobrovíz se zadáním</u> Zásadním požadavkem zakotveným ve schváleném Zadání ÚP Dobrovíz vztahujícím se k této námitce, je požadavek P39: <i>„Další plošný rozvoj skladových, logistických či výrobních areálů v Komerční zóně Dobrovíz posoudit z pohledu jeho dopadu na kvalitu obytného prostředí obce, hrozbu zvýšení emisí a hlukové zátěže z nákladní dopravy, s ohledem na zhoršení podmínek vodního režimu a zábor kvalitních zemědělských půd a v neposlední řadě s ohledem na výškové omezení zástavby vyplývající z ochranných pásem s výškovým omezením staveb Letiště Praha/Ruzyně. Koncepci dalšího rozvoje zóny omezit na možnost jejího budoucího dokončení v režimu územních rezerv otevírající prostor pro budoucí jednání mezi obcí a investory o podmínkách využití ploch.“</i> Obdobný požadavek byl obsažen v dalším bodu Zadání ÚP Dobrovíz P102. V tomto požadavku tak je jasně deklarován záměr omezit budoucí rozvoj průmyslové zóny režimem územních rezerv. V tomto požadavku je zcela otevřeně deklarován důvod pro tento krok – režim územních rezerv umožňuje obci nejprve s investory vyjednávat o konkrétní podobě jejich záměru a podmínkách pro jeho umístění, a až následně může obec přistoupit ke změně ÚP, který investorovi umožní záměr realizovat. K tomuto poměrně razantnímu posunu ve strategii rozvoje obce bylo přistoupeno z důvodu výše řečeného, tedy z důvodu komplexního přehodnocení dosavadního urbanistického rozvoje obce. Na území obce Dobrovíz se již nyní nachází rozsáhlá výrobně-skladová zóna, jejíž počet zaměstnanců násobně převyšuje samotný počet obyvatel obce. Obec tak nemá žádný zásadní zájem na tom, aby se tato zóna dále rozšiřovala. Vzhledem k tomu, že území je už do velké míry stávající zónou zatíženo a zároveň napojeno kapacitní dopravní infrastrukturou, je představitelné, že v budoucnu bude obec další dílčí rozvoj zóny akceptovat. Pro takový krok si nicméně vyhrazuje obec právo nejprve s investory vyjednávat o konkrétních podmínkách a směřovat pro obec k co nejvýhodnějšímu řešení. Z toho důvodu byla v celé ploše „za Amazonem“ vymezena územní rezerva, která jasně deklaruje pozici obce k této části území. <u>K nepřiměřenosti, neodůvodněnosti a narušení právní jistoty</u> Výše uvedená argumentace je obsažena v Odůvodnění ÚP Dobrovíz na několika místech, např. v rámci vyhodnocení plnění zadání v kap. D.1 – pod požadavkem P39 a P102, popř. v odůvodnění plochy územní rezervy 16-R v kap. G.11. Samotné „nevymezení“ zastavitelné plochy není standardně předmětem odůvodnění, neboť odůvodňováno je</p>

zvolené, nikoliv nezvolené řešení ÚP. Prostor pro podrobné odůvodnění tohoto kroku se přirozeně nabízí v odůvodnění této námítky, kde se lze podrobně vyjádřit k jednotlivým argumentům vlastníka dotčených pozemků vyplývajících z jeho zájmu na ochraně vlastnických práv.

Vypouštění (resp. opětovné nevymezení) zastavitelných ploch je v územně plánovací praxi výslovně připuštěno ve stavebním zákoně. V § 102 je pro takový krok nastaven i režim náhrad, pokud je proveden v kratší době než 5 let od vymezení zastavitelné plochy. Možnost k takovému kroku přistoupit opakovaně potvrdila i judikatura správních soudů. Poměrně příznačný je např. rozsudek Krajského soudu v Praze č. j. 50 A 7/2014 – 104 (kasační stížnost proti tomuto rozsudku byla Nejvyšším správním soudem zamítnuta):

„I kdyby tomu tak ovšem bylo, nelze odhlédnout od toho, že postupem doby se priority rozvoje obce přirozeně mění, stejně jako se mění i volená reprezentace obce, která může mít oprávněný zájem na odlišném uspořádání území obce, než jaké bylo prosazováno v minulosti. Nejde-li o případ, kdy by šlo o netransparentní, nečekanou a věrohodně nezdůvodněnou změnu nedávných kroků obce vůči navrhovateli, nelze úspěšně argumentovat narušením legitimního očekávání. Teoreticky by bylo možné důvodně namítat, že v rámci územního plánování, kde ke změnám dochází v horizontu let (srov. např. § 55 stavebního zákona), byla narušena právní jistota navrhovatele, jestliže nově nabytý status pozemku byl opět změněn v horizontu několika měsíců či maximálně jednoho roku či dvou let, takže navrhovatel neměl šanci získanou kvalitu pozemku využít např. formou podání řádné žádosti o vydání územního či stavebního povolení.“

Jistěže jde tedy v daném případě o narušení právní jistoty majitele dotčených pozemků, nicméně toto narušení je v územně plánovacích procesech legitimní. Změna č. 3 ÚPSÚ Dobrovíz, kterou byla předmětná zastavitelná plocha vymezena, byla vydána v roce 2006. Majitel pozemků v této ploše měl tedy 13 let na to, aby tuto plochu stavebně využil. Během té doby se území v okolí plochy dynamicky rozvíjelo a majitel pozemku měl tak dost signálů k tomu, aby si uvědomil riziko, že tento dynamický rozvoj může vyvolat ze strany obce reakci.

Nový ÚP Dobrovíz nevymezuje žádné nové zastavitelné plochy pro výrobně-skladovou funkci, vymezuje pouze dílčí drobné plochy pro drobnou a řemeslnou výrobu, popř. pro zemědělskou výrobu. Plochy výhledového rozvoje výrobně-skladové zóny vymezené v ÚPSÚ Dobrovíz nejsou novým ÚP akceptovány. Nelze tedy říci, že namítané vyřazení předmětné zastavitelné plochy je krokem svévolným, jednostranně zaměřeným pouze na podatele této námítky.

K nově předloženému záměru na využití plochy

K námitce byla přiložena také dokumentace záměru (ve fázi ideje, předběžného záměru), a to na parkovací plochu pro kamiony vč. zázemí. V námitce je pak namítáno mimo jiné to, že tento záměr nebyl při řešení ÚP Dobrovíz zohledněn.

Zde je nejprve třeba zdůraznit, že v procesu pořízení ÚP Dobrovíz se předmětný záměr jakožto podklad prvně objevil až jako příloha této námítky uplatněné při veřejném projednání. Majitel pozemku totiž neuplatnil možnost podat připomínku k ÚP Dobrovíz v rámci společného jednání dle § 50 odst. 3 stavebního zákona.

Co se týče vyhodnocení veřejného projednání, předložený záměr byl pořizovatelem, určeným zastupitelem a projektantem ÚP Dobrovíz v souladu s § 53 odst. 1 stavebního zákona důkladně projednán. Na základě toho bylo rozhodnuto, že předložený záměr není důvodem pro přehodnocení navrženého řešení ÚP Dobrovíz. Dle informací od obce byly majitelem pozemku v minulosti projednávány již dva zcela odlišné záměry (betonárka, bioplynová stanice), oba bez výsledku. Předložená dokumentace parkoviště nepředstavuje žádný závazný podklad, který by přesvědčil obec, že záměr v takové podobě na předmětné ploše skutečně vznikne. Vedle toho jde opět o typ záměru, ve kterém nevidí obec žádný přínos pro své obyvatele, naopak se k němu váží spíše rizika (především spojená s bezpečností kolem takového zařízení pro řidiče kamionů).

V této fázi pořízení ÚP Dobrovíz je pro obec každopádně nežádoucí kvůli takto nejasnému záměru přehodnotit řešení ÚP Dobrovíz. Je třeba tak odkázat na argumentaci výše týkající se režimu územní rezervy 20-R: Majitel pozemku bude mít i po vydání ÚP Dobrovíz možnost s obcí jednat o svých záměrech. Pokud jí přesvědčí o přínosu takového záměru pro obec, je možné změnou ÚP realizaci takového záměru umožnit.

N2)

Č.j. 2/3.1.2019

Obsah námítky:

Nesouhlas se zařazením pozemku p. č. st. 16/2 v k.ú. Dobrovíz do ploch smíšených obytných historického jádra (SH). Dle názoru podatele námítky nespadá tento pozemek do území Vesnické památkové rezervace Dobrovíz.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Dle konzultace s příslušným orgánem státní památkové péče (Ministerstvo kultury) je argumentace podatele námítky týkající se vymezení území VPR Dobrovíz chybná, pozemek p. č. st. 16/2 v k. ú. Dobrovíz je součástí Vesnické památkové rezervace Dobrovíz. Metoda využitá pro řešení ÚP Dobrovíz zahrnuje všechny pozemky rodinných domů

a historických usedlostí nacházejících se ve VPR Dobrovíz do ploch SH. Tím mohla být nastavena pro VPR Dobrovíz specifická regulace prostorového uspořádání vztahená právě na plochy smíšené obytné historického jádra (SH). Co se týče podrobnější argumentace k vymezení hranice VPR Dobrovíz, pořizovatel čerpal z údajů od příslušného dotčeného orgánu státní památkové péče, Ministerstva kultury. Dle těchto údajů byla VPR Dobrovíz prohlášena nařízením vlády č. 127/1995 Sb. ze dne 24. května 1995 o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace. Samotné nařízení vlády i mapový zákres je zveřejněn např. zde:

<https://pamatkovykatolog.cz/?legalState=84280&action=legalState&presenter=LegalStatesResults>

Vládní nařízení představuje pro Národní památkový ústav, správní orgány, a i ostatní subjekty závazný právní předpis. Pozemek p. č. st. 16/2 v k. ú. Dobrovíz není sice v textu nařízení vlády uveden, v textu daného nařízení vlády se však ani všechny pozemky neváděly a hranice byla vedena logicky a byla též, jak je uvedeno i v samotném nařízení, vyznačena v mapě, která v takových případech přesně určuje hranici památkově chráněného území, pokud právě nejsou v textu všechny pozemky doslovně vyjmenovány.

Za pořizovatele ÚP Dobrovíz se k uvedenému dodává, že při zpracování ÚP Dobrovíz se vycházelo z aktuálních Územně analytických podkladů ORP Černošice, které obsahují i jednotlivé limity využití území. Vymezení hranice VPR Dobrovíz je zobrazeno v koordinačním výkrese ÚP Dobrovíz a nebylo ze strany příslušného orgánu státní památkové péče rozporováno. Územním plánem není možné upravovat hranice vesnické památkové rezervace, neboť k takovému kroku může přistoupit pouze Vláda ČR, v jejíž kompetenci je dle § 5 zákona o státní památkové péči právě vyhlášení památkových rezervací.

Obsah námítky:

Požadavek řešit přeložku VVN 22 kV vedoucí přes pozemky p. č. 82/2 a 82/3 v k. ú. Dobrovíz.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V námítce byl identifikován překlep. Ve vlastnictví podatele námítky jsou pozemky p. č. 88/2 a 88/3. Přes tyto pozemky je také vedeno nadzemní vedení VN 22 kV.

ÚP Dobrovíz obecně umožňuje umístění technické infrastruktury do ploch veřejných prostranství, veřejné zeleně či ploch dopravy, viz ustanovení § D26:

„Stanovuje se stavby a zařízení technické infrastruktury v zastavěném území a zastavitelných plochách primárně umísťovat do ploch veřejných prostranství (PV) a veřejné zeleně (ZV) a ploch dopravy silniční (DS, DP). V ostatních plochách je možné umísťovat stavby a zařízení související technické infrastruktury. V ostatních plochách je možné umísťovat nadřazené systémy technické infrastruktury, jen pokud by její umístění mimo tyto plochy vyvolalo nepřiměřeně vyšší náklady.“

Přípustnost těchto staveb je dále stanovena u příslušných ploch s rozdílnými podmínkami využití v kapitole F. ÚP Dobrovíz.

Z toho vyplývá, že ÚP Dobrovíz umožňuje přeložení předmětného VVN 22 kV mimo pozemky ve vlastnictví podatele námítky. Záleží tedy na správci předmětné infrastruktury, zda k realizaci takové přeložky přistoupí. V rámci zpracování ÚP Dobrovíz nebyl shledán dostatečně silný zájem na tom, aby byl vymezen konkrétní koridor pro vymístění předmětného VVN 22 kV. V možnostech územního plánu beztak není přinutit správce infrastruktury takový koridor využít a přeložku realizovat. Ten disponuje ke stávajícím vedením věcným břemenem přímo ze zákona, tudíž jej může i bez svolení vlastníka pozemku dál opravovat a udržovat ve stávající trase. Vymezení konkrétního koridoru pro přeložku by tak v daném případě bylo více méně zbytečným úkonem. Přeložku tohoto vedení lze realizovat i bez vymezeného koridoru po pozemcích obce tvořících veřejná prostranství.

N3)

Č.j. 7/14.1.2019

Obsah námítky:

Námítka oprávněného investora, které obsahují následující požadavky formálního charakteru:

- Nebudou navrženy žádné stavby do záplavového území. Upozornění na to, že momentálně probíhá proces o stanovení záplavového území na Dobrovízském potoce.
- V nových rozvojových plochách navrhnout oddílnou kanalizaci, kapacitu ploch přizpůsobit kapacitě ČOV.
- Požadavek likvidovat srážkové vody v rozvojových lokalitách v maximální možné míře přímo na pozemku.
- Požadavek předkládat záměry týkající se vodních toků k vyjádření správci povodí.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V úvodu pořizovatel podotýká, že podatel námítky, Povodí Vltavy, s.p., dle názoru pořizovatele chybně využívá svou roli oprávněného investora k uplatňování požadavků, které měly být přinejlepším uplatněny v počátečních fázích procesuřízení ÚP Dobrovíz (projednání jeho zadání). Požadavky obsažené v námítce mají formální charakter a nevztahují se ke konkrétnímu řešení ÚP Dobrovíz. Nicméně vzhledem k tomu, že jsou uplatněny subjektem v pozici oprávněného investora, pořizovatel je nucen o nich zpracovat rozhodnutí.

Co se týče požadavku nenavrhovat žádné stavby do záplavového území, tento požadavek byl hodnocen jako irelevantní. Záplavové území nebylo na Dobrovízském potoce vymezeno, jak ostatně potvrzuje i podatel námítky, když upozorňuje na to, že teprve probíhá proces jeho vymezení. Ve věcné rovině byl tento požadavek naplněn už v předchozí etapě projednání ÚP Dobrovíz. V nivě Dobrovízského potoka byly vymezeny převážně plochy krajinné zeleně. V blízkosti koryta potoka byly vymezeny pouze plochy již existujících staveb, v režimu stav či režimu přestavby (plocha 08-P). Na západním okraji nivy byla vymezena jediná zastavitelná plocha 15-Z, která se nachází na části pozemku již nyní zemědělsky obdělávaném. Umístění stavby v této ploše tak nenaruší přírodní ani hydrologické funkce nivy.

Co se týče požadavku navrhnout oddílnou kanalizaci v nových rozvojových plochách a kapacitu ploch přizpůsobit kapacitě ČOV, tyto požadavky byly naplněny již v předchozí etapě projednání ÚP Dobrovíz.

V ustanovení § D34 ÚP Dobrovíz je výslovně stanoveno:

„Stanovuje se kanalizaci v plochách změn v území řešit jako oddílnou splaškovou s napojením na stávající stokovou síť.“

Kapacita ČOV byla při řešení ÚP Dobrovíz zjištěna a tomu byla přizpůsobena kapacita navržených zastavitelných ploch, viz kap. G.5.2. Odůvodnění ÚP Dobrovíz.

Co se týče požadavku likvidovat srážkové vody v rozvojových lokalitách v maximální možné míře přímo na pozemku, tento požadavek byl opět naplněn již v předchozí etapě projednání ÚP Dobrovíz. A to konkrétně v ustanovení § D36 ÚP Dobrovíz, přičemž při formulaci předmětného ustanovení byla zohledněna platná právní úprava:

„Odvádění srážkových vod ze zastavitelných ploch a ploch přestavby bude řešeno přednostně zásakem, retencí, nebo jejich kombinací. V případě prokázání nemožnosti takového řešení pro konkrétní záměr, mohou být srážkové vody ze zastavitelných ploch odvedeny způsobem dle platných předpisů.“

Co se týče požadavku předkládat záměry týkající se vodních toků k vyjádření správci toku, požadavek je nutné zamítnout. Územní plán nemůže obsahovat podmínky procesního charakteru. Pravidla pro navazující procesy jsou stanovena právními předpisy a územní plán jakožto opatření obecné povahy nemůže tato pravidla jakkoliv modifikovat.

N4)

Č.j. 5/14.1.2019

Obsah námítky:

Nesouhlas s vyřazením územních rezerv pro bydlení na pozemcích p. č. 53, 52, 51, 50/1 a 49 v k. ú. Dobrovíz.

Nesouhlas s vymezením pásu veřejné zeleně na předmětných pozemcích. Požadavek přemístit pás veřejné zeleně podél komunikace na pozemku p. č. 58/30.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se vyhovuje částečně: územní rezerva na předmětných pozemcích je opětovně vymezena, zelený pás je ponechán ve vymezené trase.

Odůvodnění:

Na předmětných pozemcích byla v návrhu ÚP Dobrovíz pro společné jednání vymezena plocha územní rezervy 02-R. Jako budoucí využití v této ploše se předpokládalo bydlení venkovské (BV), přičemž v kapitole J. byla jako předmět budoucího prověření u této plochy stanoveny následující témata:

- úprava ochranného hlukového pásma Letiště Praha/Ruzyně
- potřeba nových zastavitelných ploch pro bydlení v obci Dobrovíz

Vymezení této územní rezervy (i dalších ploch územních rezerv pro bydlení) bylo odůvodněno následovně:

„Plochy územních rezerv 01-R až 15-R jsou vymezeny po jižním a severovýchodním obvodu jádrového obytného sídla Dobrovíz, kde jsou z čistě urbanistického hlediska jedny z nejvhodnějších ploch pro rozvoj bydlení. Navazují přímo na zastavěné obytné území jádrového obytného sídla Dobrovíz a výstavba v těchto plochách by dotvořila vhodně okraj sídla, zachovala by přitom kompaktní uspořádání sídla a došlo by k oboustrannému obestavění stávajících komunikací, a k efektivnímu využití existující veřejné dopravní i technické infrastruktury. Výstavba bydlení v předmětných plochách je ovšem znemožněna existencí hlukového ochranného pásma Letiště Praha/Ruzyně (zóna B – se zákazem staveb pro bydlení, rekreaci, sport, zájmovou činnost, léčení). Tyto plochy územních rezerv tak mohou být v budoucnu přeřazeny do zastavitelných ploch, podmínkou je však aktualizace/redukce rozsahu hlukového ochranného pásma Letiště Praha/Ruzyně v souvislosti s připravovanou výstavbou tzv. paralelní dráhy.“

Orgán státní památkové péče uplatnil vůči vymezené ploše územní rezervy nesouhlasné stanovisko, které bylo následně v dohodovacím řízení důkladně projednáno. Ze strany orgánu státní památkové péče bylo nesouhlasné stanovisko odůvodněno takto:

„Plochy 72-Z a 02-R se nacházejí jižně od památkové rezervace a jejich vymezení pokládáme za konfliktní s trvale udržitelným rozvojem území, které bylo podstatnou měrou narušeno výstavbou rozměrných halových objektů v jihovýchodní části obce. Navzdory tomu jsou dílčí měrou zachovány panoramatické pohledy na nejreprezentativnější část obce a to právě z prostoru východně od ulice Kladenská ve směru západním až severozápadním, ve kterém se pohledově uplatňují tradiční formy hospodářských objektů stodol s jejich sedlovými nebo polovalbovými střechami. Tento prostor je zároveň jediným, který zůstal nezastavěn a zachovává si navzdory dílčímu narušení rodinnými domy záhumenní charakter.“

Tyto argumenty byly v rámci veřejného projednání konfrontovány s argumenty vlastníků dotčených pozemků. Ze strany pořizovatele muselo být zváženo především následující okolnosti:

- Jde o pozemky s vysokým potenciálem pro obytnou výstavbu, a to jak z pohledu jejich polohy vůči jádru obce Dobrovíz, tak z pohledu jejich polohy v zázemí Prahy, u kapacitní dopravní infrastruktury.
- Zájmy na možném budoucím stavebním využití předmětných pozemků byly navíc podpořeny vedením obce, které taktéž považuje budoucí možnou výstavbu v této lokalitě jako žádoucí.

Pořizovatel byl ve smyslu § 18 odst. 2 stavebního zákona povinen tyto zájmy poměřit s veřejnými zájmy reprezentovanými orgánem státní památkové péče, „s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. Pořizovatel tak dospěl k následujícím závěrům:

- Argument orgánu státní památkové péče o potřebě ochrany panoramatických pohledů na jádro obce od ulice Kladenská je oslaben tou skutečností, že hned na druhé straně ulice Kladenská byly v minulosti povoleny výrobně-logistické areály (Cargo-Sped apod.). Tyto stavby dálkové pohledy na jádrovou část obce již nyní narušují.
- Stejně tak je předmětný argument oslaben tím, že na jižním obvodu VPR Dobrovíz byl v minulosti umístěn soubor 7 novodobých rodinných domů (ulice V Nových domkách), které přímo s VPR Dobrovíz sousedí a zásadně tak pohled na jádrovou část obce z jihu ovlivňují.
- Na území obce Dobrovíz není vymezeno žádné ochranné pásmo VPR Dobrovíz ve smyslu § 17 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. V § 17 odst. 3 zákona o státní památkové péči je přitom možnost ochránit okolí památkové rezervace výslovně stanovena, cit.: *„Jde-li o ochranu nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny nebo jejich prostředí, vymezí obdobně obecní úřad obce s rozšířenou působností ochranné pásmo na návrh krajského úřadu po vyjádření odborné organizace státní památkové péče.“* V případě VPR Dobrovíz k takovému kroku ovšem orgán státní památkové péče nepřistoupil. V takové situaci je značně problematické uplatňovat kompetence orgánu státní památkové péče v tak širokém okolí VPR Dobrovíz. V zákoně o státní památkové péči není k takovému postupu orgánu státní památkové péče obsaženo výslovné zmocnění. Z pohledu pořizovatele jsou tak zájmy orgánu státní památkové péče v širším okolí VPR Dobrovíz nedostatečně opřeny o zákonné zmocnění a při konfrontaci se zájmy vlastníků dotčených pozemků tak neobstojí.
- V daném případě jde o vymezení ploch územních rezerv, které pouze strategicky naznačují budoucí možný směr rozvoje obce. Výstavba v těchto plochách by byla možná až na základě změny územního plánu. Pro účely takové změny je možné pořídit a projednat vhodné detailní podklady (územní studie, regulační plán), ve kterých mohou být zpracovány detailní požadavky na formu a rozmístění zástavby, tak aby byly negativní vlivy na VPR Dobrovíz omezeny. Pokud by výsledkem projednání takových podkladů bylo, že vlivy na VPR Dobrovíz jsou i tak neakceptovatelné, předmětná změna ÚP nebude orgánem státní památkové péče odsouhlasena. V tuto chvíli nicméně pořizovatel upřednostňuje zájem na komplexním řešení ÚP Dobrovíz, který vymezením územních rezerv usměrňuje budoucí rozvoj obce do urbanisticky nejvhodnějších ploch, bez ohledu na konkrétní limity uplatňující se v jednotlivých plochách.

Na základě popsaného vyhodnocení se tak pořizovatel přiklonil k řešení, které plochu územní rezervy 02-R opětovně vymezuje v rozsahu, jak byla vymezena v návrhu ÚP Dobrovíz pro společné jednání.

Námítce podatele není vyhověno v druhé části. Zelený pás vymezený plochami 47a-P a 47b-Z je ponechán v navržené poloze. Tento pás tvoří veřejně přístupný pěší okruh kolem centra obce a dále umožňuje vytvoření měkkého vegetačního „obalu“ zástavby Vesnické památkové rezervace Dobrovíz. Navržený přesun tohoto pásu ke komunikaci p. č. 58/30 tomuto záměru neodpovídá.

N5)

Č.j. 6/14.1.2019

Obsah námítky:

Nesouhlas s nevymezením zastavitelné plochy pro bydlení na pozemcích p. č. 176/5 a 581 v k. ú. Dobrovíz.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

V severní části sídla Dobrovíz byly vymezeny dvě nejrozsáhlejší zastavitelné plochy pro bydlení 18-Z a 19-Z. Návrh ÚP Dobrovíz vychází z platného ÚPSÚ Dobrovíz, který taktéž v tomto území vymezoval zastavitelné plochy pro bydlení. Důvodem vymezení obou ploch je využití jedné z mála pozemků, kde je při existenci stávajících hlukových ochranných pásem Letiště Praha/Ruzyně na území obce Dobrovíz vůbec umožněn rozvoj bydlení. Na druhou stranu však ÚP nechce aktivně podporovat rozsáhlejší plošný rozvoj obytné zástavby směrem na sever, došlo by tím k nežádoucí dekoncentraci dosud kompaktního jádrového obytného sídla Dobrovíz a došlo by ke zhoršení podmínek dostupnosti a efektivního využití veřejných infrastruktur.

Podrobně je koncepce rozvoje ploch pro bydlení rozvedena v kap. G.4.1. (k § C07):

„Nejrozsáhlejší zastavitelné plochy pro bydlení jsou tak nakonec vymezeny na severním okraji jádrového obytného sídla. Konkrétně jde o plochy 17-Z, 18-Z, 19-Z a 07-Z. Při jejich návrhu bylo vyhodnoceno, že jejich vzdálenost od centra obce je ještě vyhovující, když se nacházejí ve vzdálenosti do cca 600 m od centra obce. To je vzdálenost hraniční pro pěší docházkovou vzdálenost do mateřské školy. Jedná se přitom o vzdálenost optimální dostupnosti všech druhů občanského vybavení z ploch bydlení dle Certifikované metodiky MMR ČR Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury (Maier – Vorel – Šindlerová – Peltan pro MMR ČR, 12/2016, výstup výzkumného projektu TAČR Beta – TB050MMR001). Veškeré objekty základního občanského vybavení dostupného v obci se přitom nachází v jeho centru, popř. v jeho blízkosti. Konkrétně jde o obecní úřad, obchod, restauraci, kulturní dům, MŠ a sportovní areál. Plošně rozsáhlejší rozvoj obytné zástavby dále na sever, než je navrženo v ÚP, je nežádoucí a znamenal by zásadní dekoncentraci obytného sídla Dobrovíz a zásadní zhoršení podmínek pěší dostupnosti centra obce s koncentrací veškerého občanského vybavení z ploch bydlení.“

Tvar zastavitelné plochy byl v ÚP Dobrovíz upraven tak, aby odpovídal stávajícím hranicím pozemků v území a zároveň umožňoval co nejjednodušší obestavění stávajících i navržených komunikací dopravně napojujících plochy. Oproti platnému ÚPSÚ je tak vyřazena část zastavitelné plochy vymezená na pozemku p. č. 581, kterou by vzhledem k jejímu tvaru a velikosti beztak nebylo možné využít pro umístění rodinného domu. Zastavitelná plocha 18-Z je pak vymezena k severní hranici pozemku p. č. 176/6, který svou velikostí umožňuje umístění jedné řady rodinných domů. Pozemek severně od této hranice, p. č. 176/5 ve vlastnictví podatelů námítky, byl v platném ÚPSÚ Dobrovíz zahrnut do plochy územní rezervy. Jeho vymezení jako zastavitelné plochy by zvětšilo rozvoj v severní části obce o další řadu rodinných domů. Tato expanze zástavby dále na sever byla vzhledem k výše popsané zásadě urbanistické koncepce ÚP Dobrovíz hodnocena jako nežádoucí. Vzhledem k tomu, že tento pozemek nebyl jako zastavitelný vymezen ani v platném ÚPSÚ Dobrovíz, bylo vyhodnoceno, že není nutné kvůli ochraně právní jistoty jeho majitelů popsanou zásadu urbanistické koncepce porušit.

N6)

Č.j. 9/14.1.2019

Obsah námítky:

Nesouhlas s vymezením cesty VD04 (plocha 33-P) vedené přes pozemek p. č. 90/1. Nesouhlas s vymezením plochy veřejné zeleně (46-P) na pozemcích p. č. 416/18 a 416/11, vše v k. ú. Dobrovíz.

Rozhodnutí o námitce:

Námitce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Plocha veřejného prostranství 33-P a veřejné zeleně 46-P jsou součástí zeleného pásu. Tento pás tvoří veřejně přístupný pěší okruh kolem centra obce a dále umožňuje vytvoření měkkého vegetačního „obalu“ zástavby Vesnické památkové rezervace Dobrovíz.

Dalším účelem tohoto zeleného pásu je vizuální oddělení historického jádra obce, konkrétně historické zástavby VPR Dobrovíz, od bezprostředně navazující výrobně-skladové zóny přiléhající bezprostředně k zástavbě VPR z jihu. Plocha 46-P tak naplňuje jeden ze zásadních koncepčních záměrů ÚP Dobrovíz spočívající právě v ochraně hodnot Vesnické památkové rezervace Dobrovíz před negativními vizuálními vlivy zástavby výrobně-skladové zóny necitlivě povolené v minulosti v jejím těsném sousedství.

Obě plochy – 33-P a 46-P – jsou navrženy v kontextu se stabilizací komunikace v ploše 32-P. Tato komunikace zajistí dopravní napojení zástavby podél ulice Nad Roklí. Tím pádem je možné uvolnit od automobilové dopravy záhumenní cestu vedoucí po jižním okraji VPR Dobrovíz a využít její prostor k výsadbě většího množství vegetace a vytvoření alespoň symbolického předělu mezi historickou zástavbou VPR Dobrovíz a výrobními plochami přiléhajícími bezprostředně k zástavbě VPR.

Tento záměr nicméně nikterak neomezuje využití této záhumenní cesty tvořené mimo jiné plochami 33-P a 46-P pro obsluhu zadních dvorů a zahrad, a stejně tak obsluhu pozemku p. č. 40/1 ve vlastnictví podatele námítky. Zásah do

vlastnických práv podatele námítky je zde tak shledán jako minimální, ÚP Dobrovíz v zásadě nijak neztěžuje využití předmětných pozemků obdobným způsobem jako je tomu doposud, pouze garantuje i do budoucna veřejnou přístupnost této záhumenní cesty a zajišťuje její zokruhování.

N7)

Č.j. 15/15.1.2019

Obsah námítky:

Nesouhlas s vyřazením zastavitelné plochy na pozemku p. č. 58/31 v k. ú. Dobrovíz.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Na předmětném pozemku byla v návrhu pro ÚP Dobrovíz pro společné jednání vymezena zastavitelná plocha pro výrobu drobnou a řemeslnou 72-Z. Vymezení této plochy bylo odůvodněno následovně:

„Důvodem vymezení plochy je racionální využití plochy mezi hlavní silnicí III/0073 (ul. U Trati) a vyježděnou polní cestou, která je v ÚP Dobrovíz navržena k rozšíření na technicky odpovídající ulici (plocha 34a-P a 34b-Z). Plocha navazuje na již realizovanou jednu výrobní nebo skladovací halu. Plocha je poměrně malá na zemědělské hospodaření, naopak vzhledem k poloze bezprostředně při silnici III/0073 a zároveň v bezprostřední vazbě na areály drobné a řemeslné výroby na protější straně ulice Kladenská, je plocha vhodná pro rozvoj drobné výroby a řemeslných aktivit. Plocha je totiž s ohledem na polohu v ochranném hlukovém pásmu Letiště Praha-Ruzyně a zároveň při silnici nevhodná pro bydlení.

Navržená plocha může sloužit jako izolace mezi nově do budoucna plánovanou obytnou zástavbou (prozatím v režimu územní rezervy) a hlavní silnicí i letištěm.“

Orgán státní památkové péče uplatnil vůči vymezené ploše územní rezervy nesouhlasné stanovisko, které bylo následně v dohodovacím řízení důkladně projednáno. Ze strany orgánu státní památkové péče bylo nesouhlasné stanovisko odůvodněno takto:

„Plochy 72-Z a 02-R se nacházejí jižně od památkové rezervace a jejich vymezení pokládáme za konfliktní s trvale udržitelným rozvojem území, které bylo podstatnou měrou narušeno výstavbou rozměrných halových objektů v jihovýchodní části obce. Navzdory tomuto jsou dílčí měrou zachovány panoramatické pohledy na nejreprezentativnější část obce a to právě z prostoru východně od ulice Kladenská ve směru západním až severozápadním, ve kterém se pohledově uplatňují tradiční formy hospodářských objektů stodol s jejich sedlovými nebo polovalbovými střechami. Tento prostor je zároveň jediným, který zůstal nezastavěn a zachovává si navzdory dílčímu narušení rodinnými domy záhumenní charakter.“

Tyto argumenty byly v rámci veřejného projednání konfrontovány s argumenty vlastníka dotčeného pozemku. Ze strany pořizovatele musely být zváženy argumenty podatele námítky vycházející z jeho soukromých zájmů.

Konkrétně šlo především o následující skutečnosti:

- Na předmětném pozemku byla vymezena zastavitelná plocha již v platném ÚPSÚ Dobrovíz. Vyřazení této zastavitelné plochy v novém ÚP Dobrovíz a s tím související citelný zásah do vlastnických práv podatele námítky by tak musel být podepřen významným veřejným zájmem.
- Podatel námítky předložil údaje o stavebním záměru v pokročilé fázi přípravy. Tyto záměry byly důvěryhodně odůvodněny vzhledem k jeho stávající podnikatelské aktivitě (tedy provoz zemědělského statku v centru obce a s tím související prostorová omezení pro rozvoj tohoto podnikání).

Pořizovatel byl ve smyslu § 18 odst. 2 stavebního zákona povinen tyto zájmy poměřit s veřejnými zájmy reprezentovanými orgánem státní památkové péče, „s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území“. Pořizovatel tak dospěl k následujícím závěrům (obdobným jako v případě námítky N4):

- Argument orgánu státní památkové péče o potřebě ochrany panoramatických pohledů na jádro obce od ulice Kladenská je oslaben tou skutečností, že hned na druhé straně ulice Kladenská byly v minulosti povoleny výrobně-logistické areály (Cargo-Sped apod.). Tyto stavby dálkové pohledy na jádrovou část obce již nyní narušují.
- Stejně tak je předmětný argument oslaben tím, že na jižním obvodu VPR Dobrovíz byl v minulosti umístěn soubor 7 novodobých rodinných domů (ulice V Nových domkách), které přímo s VPR Dobrovíz sousedí a zásadně tak pohled na jádrovou část obce z jihu ovlivňují.
- Na území obce Dobrovíz není vymezeno žádné ochranné pásmo VPR Dobrovíz ve smyslu § 17 zákona č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči. V § 17 odst. 3 zákona o státní památkové péči je přitom možnost ochránit okolí památkové rezervace výslovně stanoven, cit.: „Jde-li o ochranu nemovité národní kulturní památky, památkové rezervace nebo památkové zóny nebo jejich prostředí, vymezí obdobně obecní úřad obce s rozšířenou působností ochranné pásmo na návrh krajského úřadu po vyjádření odborné organizace státní památkové péče.“ V případě VPR Dobrovíz k takovému kroku ovšem orgán státní památkové péče

nepřistoupil. V takové situaci je značně problematické uplatňovat kompetence orgánu státní památkové péče v tak širokém okolí VPR Dobrovíz. V příslušném zákoně o státní památkové péči není k takovému postupu orgánu státní památkové péče výslovné zmocnění. Z pohledu pořizovatele jsou tak zájmy orgánu státní památkové péče v širším okolí VPR Dobrovíz nedostatečně opřeny o zákonné zmocnění a při konfrontaci se zájmy vlastníků dotčených pozemků tak neobstojí.

- V daném případě vede požadavek orgánu státní památkové péče k citelnému zásahu do vlastnických práv majitele pozemku, neboť tento pozemek byl v platném ÚPSÚ Dobrovíz vymezen jako zastavitelný a jeho majitel prokázal existenci stavebního záměru v pokročilé fázi přípravy.

Na základě popsaného vyhodnocení se tak pořizovatel přiklonil k řešení, které zastavitelnou plochu 72-Z opětovně vymezuje v rozsahu, jak byla vymezena v návrhu ÚP Dobrovíz pro společné jednání. Vzhledem k tomu, že vymezení této plochy pouze na pozemku p. č. 58/31 by bylo urbanisticky nesmyslné, a navíc by mohlo být hodnoceno jako nevyvážené, zastavitelná plocha bude opětovně vymezena i na sousedním pozemku p. č. 58/12. Také na tomto pozemku byla v platném ÚPSÚ Dobrovíz vymezena zastavitelná plocha pro výrobu. Všechny argumenty popsané výše – až na aktuální přípravu konkrétního záměru – se tak uplatňují i na tomto pozemku.

Obsah námítky:

Nesouhlas s redukcí plochy územní rezervy 03-R na pozemku p. č. 58/25 v k. ú. Dobrovíz.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se vyhovuje.

Odůvodnění:

Situace s redukcí plochy územní rezervy 03-R je takřka totožná s vyřazením plochy územní rezervy 02-R. K této redukcí bylo přistoupeno v návaznosti na požadavek orgánu státní památkové péče vyřadit plochu územní rezervy 02-R, a to z toho důvodu, aby bylo dosaženo urbanisticky logického řešení hranice možné budoucí zástavby. Pořizovatelem je v rozhodnutí o námítce N4 vyřazení plochy územní rezervy 02-R přehodnoceno. K opětovnému vymezení plochy územní rezervy 03-R v rozsahu původního návrhu ÚP Dobrovíz pro společné jednání se tak vztahuje stejné odůvodnění, jako k námítce N4.

N8)

Č.j. 12/15.1.2019

Obsah námítky:

Požadavek vymezit zastavitelnou plochu pro bydlení na pozemku p. č. 54 v k. ú. Dobrovíz.

Rozhodnutí o námítce:

Námítce se nevyhovuje.

Odůvodnění:

Pozemek se nachází v místě, kde byla v návrhu ÚP Dobrovíz pro společné jednání vymezena plocha územní rezervy 03-R. K její redukcí bylo přistoupeno v návaznosti na požadavek orgánu státní památkové péče vyřadit plochu územní rezervy 02-R, a to z toho důvodu, aby bylo dosaženo urbanisticky logického řešení hranice možné budoucí zástavby. Pořizovatelem je v rozhodnutí o námítce N4 vyřazení plochy územní rezervy 02-R přehodnoceno. K opětovnému vymezení plochy územní rezervy 03-R v rozsahu původního návrhu ÚP Dobrovíz pro společné jednání se tak vztahuje stejné odůvodnění, jako k námítce N4.

Na předmětném pozemku je tak opětovně navržena plocha územní rezervy. Požadavek na vymezení zastavitelné plochy musel být zamítnut, neboť se pozemek nachází v ochranném hlukovém pásmu Letiště Praha/Ruzyně, ve kterém je obytná výstavba nepřípustná. Pouze bude-li vymezení předmětného ochranného pásma upraveno, bude možné změnou ÚP přeřadit plochu do režimu ploch zastavitelných.

K.2. Vyhodnocení námitek uplatněných v rámci opakovaného veřejného projednání ve smyslu § 53 odst. 2 ve spojení s 52 odst. 3 Stavebního zákona

N9) Č.j. 116/26. 6. 2019
Obsah námitek: Opakovaná námitka týkající se pozemků p. č. 176/5 a 581 v k. ú. Dobrovíz.
Rozhodnutí o námitce: Námitka se odmítá a nerozhoduje se o ní.
Odůvodnění: Podání se týká části řešení ÚP Dobrovíz, které nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání. Námitka se tudíž odmítá a není o ní rozhodováno.
N10) Č.j. 115/26. 6. 2019
Obsah námitek: Námitka týkající se pozemků p. č. 128/1 a 135 v k. ú. Dobrovíz.
Rozhodnutí o námitce: Námitka se odmítá a nerozhoduje se o ní.
Odůvodnění: Podání se týká části řešení ÚP Dobrovíz, které nebylo předmětem opakovaného veřejného projednání. Námitka se tudíž odmítá a není o ní rozhodováno.
N11) Č.j. 110/19. 6. 2019
Obsah námitek: Souhlas s úpravou dokumentace.
Rozhodnutí o námitce: Námitka se odmítá a nerozhoduje se o ní.
Odůvodnění: Nejde o námitku, neboť neobsahuje žádné požadavky k navrženému řešení. Námitka se tudíž odmítá a není o ní rozhodováno.

L. VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK

L.1. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci společného jednání ve smyslu § 50 odst. 3 Stavebního zákona

P1)	
Obsah připomínky	Vyhodnocení připomínky
Omezit zastavitelné plochy na minimum a zohlednit návaznost na MHD.	Již provedeno v ÚP, nevyvolává potřebu úpravy.
P2)	
Obsah připomínky	Vyhodnocení připomínky
Zpracovat podmínku nezastavitelnosti a volné přístupnosti pruhu min. 6 m podél vodních toků.	Přístupnost vyplývá z § 49 vodního zákona, nezastavitelnost není odůvodněná. Nevyvolává nutnost úpravy.
Nenavrhovat v záplavovém území žádné stavby.	Již provedeno v ÚP, nevyvolává potřebu úpravy.
V zastavitelných plochách navrhnout oddílnou kanalizaci. Rozvoj přizpůsobit kapacitě ČOV.	Již provedeno v ÚP, nevyvolává potřebu úpravy.
Likvidovat srážkové vody na pozemku.	Již provedeno v ÚP, nevyvolává potřebu úpravy.
Záměry týkající se vodních toků předkládat k vyjádření.	Netýká se ÚP.
P3)	
Obsah připomínky	Vyhodnocení připomínky
ÚP bude v souladu se ZÚR.	Již provedeno v ÚP, nevyvolává potřebu úpravy.
Respektovat OP silnic.	Již provedeno v ÚP, nevyvolává potřebu úpravy.
Respektovat vyhlášku 501/2006 Sb.	Již provedeno v ÚP, nevyvolává potřebu úpravy.
Navrhnout řešení na zlepšení průjezdu silnic III. třídy.	Nebylo v území shledáno jako reálné.
Při připojení zastavitelných ploch na silnice respektovat zákon 13/1997 Sb.	Již provedeno v ÚP, nevyvolává potřebu úpravy.
Omezit počet připojení ploch na minimum.	Pod podrobností ÚP.
Řešením pěší a cykloopravy nezužovat silnice.	Pod podrobností ÚP.
Zohlednit hluk z dopravy při návrhu zastavitelných ploch.	Je v kompetenci hygienické stanice.
P4)	
Obsah připomínky	Vyhodnocení připomínky
Pozemek p.č. 440 vymezit pro výrobu.	Vymezeno jako územní rezerva, ze strany obce není aktuálně zájem vymezovat nové zastavitelné plochy pro výrobu a skladování. Režim územní rezervy umožňuje s případnými investory vyjednávat o možných kompenzacích za další rozšiřování výrobních ploch na území obce.
Vymezit pozemky p.č. 600 a 601 pro bydlení.	Požadavek je nereálný. Jde o odloučenou polohu od stávajícího sídla, tudíž urbanisticky nevhodný pro rozvoj, vyvolávající vysoké nároky na výstavbu a provoz potřebné technické infrastruktury, zasahující do souvislých lánů zemědělské půdy a pronikající do volné krajiny. Navíc je vymezení zastavitelných ploch v této poloze aktuálně

	blokována ochrannými hlukovými pásmy Letiště Praha/Ruzyně.
P5)	
Obsah připomínky	Vyhodnocení připomínky
Stromořadí navrhnout střídavě, neboť snižuje úrodu na polích.	Stromořadí jsou primárně navržena tak, aby naplňovala požadavky na kompozici krajiny, z toho důvodu je nelze nahodile střídat podél obou stran cest. Strana je zvolena tak, aby primárně stínila cestu (tedy z jižní či jihovýchodní strany). Souvislé stromořadí (tedy stromořadí na jedné straně cesty) funguje i jako ochrana proti větrné erozi. Připomínka akceptována částečně, stromořadí podél cesty 37-Z bylo přeloženo na druhou stranu cesty, kde převážil zájem na funkci stínění cesty stromořadím spíše z jižní strany.
P6)	
Obsah připomínky	Vyhodnocení připomínky
Nesouhlas s plochou 129-K.	Jde o ÚSES, navíc v logické poloze podél železnice, po okraji zemědělské plochy. Nejde o větrolam. ÚP nebude upraven.
P7)	
Obsah připomínky	Vyhodnocení připomínky
Vymezit pozemky p.č. 85/3 a 84/14 pro bydlení.	Předmětné pozemky se nacházejí v nivě Dobrovízského potoka a v regionálním biokoridoru. Požadavek nelze akceptovat.
Nesouhlas s vymezením cest 39-Z, 40-Z a 41-Z. Na území obce ještě nejsou provedeny pozemkové úpravy, není vhodné cesty předjímat.	Úkolem ÚP je vymezit cestní síť a zajistit prostupnost krajiny bez ohledu na to, zda jsou či nejsou provedeny KPÚ. Pro následné KPÚ není vymezení cest v ÚP překážkou, mohou z řešení v ÚP vycházet. Neakceptováno.
P8)	
Obsah připomínky	Vyhodnocení připomínky
Nesouhlas s lesem 100-K.	Jde o koncepční záměr směřující k omezení eroze zemědělské půdy a jejímu smyvu do Dobrovízského potoka, což ohrožuje raka kamenáče vyskytujícího se v tomto potoce, který je předmětem ochrany vymezené Evropsky významné lokality. Založení lesa by zároveň zlepšilo estetické a klimatické podmínky pro krátkodobou rekreaci na území obce. Neakceptováno.
P9)	
Obsah připomínky	Vyhodnocení připomínky
Vyjmutí pozemku p.č. 27/6 a části pozemku p.č. 37 z VPR Dobrovíz.	Požadavek nelze v rámci procesu pořízení ÚP řešit. Neakceptováno.
P10)	
Obsah připomínky	Vyhodnocení připomínky
Nesouhlas s vymezením plochy letiště na pozemcích p.č. 359/1 a 359/2.	Jde o záměr z PÚR ČR a ZÚR Středočeského kraje, obec je povinna ho do ÚP převzít. Neakceptováno.
Požadavek vymezit pozemky p.č. 27/5, 27/6 a 27/7 pro zástavbu.	Již provedeno v ÚP, nevyvolává potřebu úpravy.

Umožnit vybudování vodní plochy (rekreace, protipovodňová ochrana).	Obecně je zakládání vodních ploch v plochách zemědělských (NZ) možné. Není tak nutné (a mohlo by být pro případná konkrétní řešení omezující) konkrétně návrhové vodní plochy v území vymezovat.
---	--

L.2. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci veřejného projednání ve smyslu § 52 odst. 3 Stavebního zákona

P11)
<p>Obsah připomínky</p> <p>Nesouhlas s vymezením zastavitelné plochy 15-Z z důvodu, že je vymezena v ploše přírodně cenné nivy Dobrovízského potoka.</p>
<p>Vyhodnocení připomínky</p> <p>Připomínka je vyhodnocena negativně. Vymezení zastavitelné plochy 15-Z představuje kompromisní řešení vyvažující zájem na ochraně nivy a zároveň zájem na vymezení dostatečného množství zastavitelných ploch v jinak omezených podmínkách obce Dobrovíz (především z důvodu existence ochranného hlukového pásma Letiště Praha/Ruzyně). Plocha 15-Z je vymezena na okraji nivy, kde již niva přechází do souvislých zemědělských ploch. Zemědělské obhospodařování plochy 15-Z je nicméně vzhledem ke tvaru plochy neefektivní a jde tak o vhodnou plochu pro zástavbu. Umístění stavby v této ploše tak nenaruší přírodní ani hydrologické funkce nivy.</p> <p>Obecně je požadavek na ochranu nivy Dobrovízského potoka v ÚP Dobrovíz respektován. V prostoru nivy byly vymezeny převážně plochy krajinné zeleně. V blízkosti koryta potoka byly pak vymezeny pouze plochy již existujících staveb, v režimu stav či režimu přestavby (plocha 08-P).</p> <p>Toto vyhodnocení bylo akceptováno i příslušným orgánem ochrany přírody a krajiny (MěÚ Černošice) s tím, že nelze dotčenou plochu 15-Z jednoznačně vymezit jako součást údolní nivy chráněné rovněž jako významný krajinný prvek dle § 4 odst. 2 zákona č. 114/1992 Sb., neboť pojem „údolní niva“ není legislativně definován a plocha je částečně dle Katastru nemovitostí ČR vedena jako orná půda bez jakékoliv významné ochrany dle zákona č. 114/1992 Sb. (např. výskyt prvků Územního systému ekologické stability).</p> <p>V případě, kdy nelze jednoznačně údolní nivu vymezit, vychází zdejší orgán ochrany přírody ze společného sdělení odboru ekologie krajiny a lesa a odboru legislativního k výkladu pojmu „údolní niva“ uvedeného ve Věstníku Ministerstva životního prostředí (srpen 2007). Z geomorfologického hlediska je údolní niva rovinným údolním dnem aktivovaným při povodňovém stavu vodního toku; tvoří ji štěrkovité, písčité, hlinité nebo jílovité naplaveniny, jejichž úložné poměry často vykazují nepravidelnosti způsobené větvením toku, vznikem ostrovů, meandrů, náplavových kuželů a delt, sutí, svahových sesuvů apod. Z uvedených důvodů souhlasí orgán ochrany přírody s předloženým vyhodnocením připomínky P11) (č.j. 14/15.1.2019).</p>

L.3. Vyhodnocení připomínek uplatněných v rámci opakovaného veřejného projednání ve smyslu § 53 odst. 2 ve spojení s 52 odst. 3 Stavebního zákona

V rámci opakovaného veřejného projednání návrhu ÚP Dobrovíz nebyly uplatněny žádné připomínky.

M. SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK

BD	bytový dům
BJ	bytová jednotka
BPEJ	bonitovaná půdně ekologická jednotka
č. j.	číslo jednací
ČKA	Česká komora architektů
ČOV	čistírna odpadních vod
č.p.	číslo popisné
č. parc.	číslo parcelní
ČR	Česká republika
ČSN	česká státní norma
ČSÚ	Český statistický úřad
ČÚZK	Český úřad zeměměřičský a katastrální
DI	dopravní infrastruktura
DN	vnitřní průměr potrubí
EIA	Environmental Impact Assessment (vyhodnocení vlivů na životní prostředí)
EO	ekvivalentní obyvatel
EU	Evropská unie
EVL	evropsky významná lokalita (soustava Natura 2000)
KES	koeficient ekologické stability
KN	katastr nemovitostí
KPÚ	komplexní pozemkové úpravy
k.ú.	katastrální území
kV	kilovolt
LBC	lokální biocentrum
LBK	lokální biokoridor
LC	lokální biocentrum
LK	lokální biokoridor
MMR ČR	Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky
MŠ	mateřská škola
MW	megawatt
MŽP ČR	Ministerstvo životního prostředí České republiky
NN	nízké napětí
NP	nadzemní podlaží
OP	ochranné pásmo
ORP	obec s rozšířenou působností
OV	občanské vybavení
P	podkroví
PR SČK	Program rozvoje Středočeského kraje
PRVK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje
PRVKÚK	Plán rozvoje vodovodů a kanalizací územního obvodu kraje
PUPFL	pozemky určené k plnění funkce lesa
PÚR ČR	Politika územního rozvoje České republiky
RBC	regionální biocentrum
RBK	regionální biokoridor
RC	regionální biocentrum

RD	rodinný dům / rodinné domy
RK	regionální biokoridor
RWY	runway, dráha sloužící ke vzletům a přistáním letadel na letištích
ŘSD ČR	Ředitelství silnic a dálnic ČR
SČK	Středočeský kraj
SEA	Strategic Environmental Assessment (posouzení vlivů na životní prostředí)
SLDB	sčítání lidu, domů a bytů
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
TI	technická infrastruktura
TR	transformovna
TTP	trvalý travní porost
ÚAP	územně analytické podklady
ÚP	územní plán
ÚPD	územně plánovací dokumentace
ÚPO	územní plán obce
ÚPSÚ	územní plán sídelního útvaru
ÚTP	územně technické podklady
ÚSES	územní systém ekologické stability
ÚÚR	Ústav územního rozvoje
VaK	vodovody a kanalizace
VDB ČSÚ	Veřejná databáze Český statistický úřad
VN	vysoké napětí
VPO	veřejně prospěšné opatření
VPR	vesnická památková rezervace
VPS	veřejně prospěšná stavba
VPR	vesnická památková rezervace
VTL	vysokotlak
VVN	velmi vysoké napětí
ZPF	zemědělský půdní fond
ZŠ	základní škola
ZÚR	zásady územního rozvoje
ZÚR SČK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje
ZÚR SK	Zásady územního rozvoje Středočeského kraje

N. SEZNAM POUŽITÝCH PODKLADŮ

Právní předpisy

Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění
 Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, v platném znění
 Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, v platném znění
 Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, v platném znění
 Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), v platném znění
 Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), v platném znění
 Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, v platném znění
 Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky, v platném znění
 Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, v platném znění
 Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví, v platném znění
 Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), v platném znění
 Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, v platném znění
 Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů, v platném znění
 Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů, v platném znění
 Vyhláška č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, v platném znění
 Vyhláška č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění
 Vyhláška č. 104/1997 Sb., kterou se provádí zákon o pozemních komunikacích, v platném znění
 Vyhláška č. 177/1995 Sb., kterou se vydává stavební a technický řád drah, v platném znění
 Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, v platném znění
 Vyhláška MŽP ČR č. 395/1992 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 114/1992 Sb., v platném znění
 Vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, v platném znění
 Vyhláška č. 380/2002 Sb., k přípravě a provedení úkolů ochrany obyvatelstva, v platném znění
 Vyhláška č. 523/2006 Sb., o hlukovém mapování
 Nařízení vlády č. 127/1995 Sb. ze dne 24.5.1995 o prohlášení území ucelených částí vybraných měst a obcí s dochovanými soubory lidové architektury za památkové rezervace ze dne 24. 5. 1995 nabytí právní moci 25. 7. 1995

Obecně závazné vyhlášky

Obecně závazná vyhláška obce Dobrovíz č. 1/2015, o stanovení systému shromažďování sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů a nakládání se stavebním odpadem na území obce Dobrovíz

ČSN

ČSN 73 6101 Projektování silnic a dálnic
 ČSN 73 6102 Projektování křižovatek na silničních komunikacích
 ČSN 73 6110 Projektování místních komunikací
 ČSN 73 6005 Prostorové uspořádání sítí technického vybavení
 ČSN 73 4301 – Obytné budovy

Politika územního rozvoje

Politika územního rozvoje ČR ve znění Aktualizace č. 1 (09/2009, Aktualizace č. 1 4/2015)

Zásady územního rozvoje

Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (AURS, spol. s r.o., Praha, 11/2011)
 2. aktualizace Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (Ing. arch. Vlasta Poláčková, ÚP24, Praha, 04/2018)

Územní plány

Územní plán sídelního útvaru Dobrovíz (schválený 7. 11. 1996)
Změna č. 1 Územního plánu sídelního útvaru Dobrovíz (schválená 21. 12. 2000)
Změna č. 2 Územního plánu sídelního útvaru Dobrovíz (schválená 1. 6. 2004)
Změna č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Dobrovíz (schválená 5. 12. 2006)
Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy, ve znění všech změn platných k 30. 4. 2018
Územní plán obce Hostivice (schválený 30. 6. 2005)
Změna č. 2 Územního plánu obce Hostivice (vydaná 20. 4. 2011)
Územní plán obce Jeneč (schválený 22. 1. 2004)
Změna č. 1 Územního plánu obce Jeneč (schválená 31. 8. 2006)
Změna č. 2 Územního plánu obce Jeneč (vydaná 23. 2. 2012)
Změna č. 3 Územního plánu obce Jeneč (vydaná 01/2015)
Změna č. 4 Územního plánu obce Jeneč (vydaná 11/2016)
Zadání Územního plánu Jeneč (schválené 01/2018)
Územní plán Hostouň (vydaný 17. 12. 2017)
Územní plán Běloky (vydaný 22. 6. 2012)
Územní plán Kněževes (vydaný 28. 5. 2012)

Územně analytické podklady

ÚAP Středočeského kraje, aktualizace 2017 (Hydrosoft Veleslavín, s.r.o., 06/2017)
Územně analytické podklady pro správní území ORP Černošice 2016 (Městský úřad Černošice, 11/2016)

Správní rozhodnutí

Územní rozhodnutí Městského úřadu v Hostivících, stavebního úřadu, č.j. SÚ-4391/1/01-Ga z dne 16. 11. 2001 o vyhlášení ochranného hlukového pásma pro veřejné mezinárodní letiště Praha Ruzyně

Strategie / koncepce / programy Středočeského kraje

Program rozvoje územního obvodu Středočeského kraje 2014–2020 (Středočeský kraj, Praha, 2015)
Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje

Studie / koncepce / projekty – dopravní infrastruktura

Celková koncepce pěší a cyklistické dopravy a rekreace na území v okolí Letiště Praha (Ing. arch. Tomáš Cach, 02/2017)
Generel cyklistických tras a cyklostezek na území Středočeského kraje. Aktualizace 2012. (B.I.R.T. Group, 09/2014)
Koncepce rozvoje cyklistiky ve Středočeském kraji na období 2017 – 2023 (CDV, v.v.i., 05/2017)
Železniční spojení Prahy, letiště Ruzyně a Kladna. aktualizace studie proveditelnosti 2015. 3. fáze – zapracování připomínek (Metroprojekt, 04/2015).

Studie / koncepce / plány péče / generely – ochrana přírody a krajiny / ÚSES

Evropská úmluva o krajině
Územně technický podklad regionálních a nadregionálních ÚSES ČR (MMR a MŽP, 1996)
Generel lokálního ÚSES pro k.ú. Dobrovíz – součást širšího materiálu pro 21 k.ú. okresu Praha-západ (Ing. P. Sklenář a kol., Lareco Praha, 1993)
Okresní generel ÚSES okresu Praha-Západ (Ing. Milena Morávková, 1998)
Studie ÚSES Středočeského kraje (U-24, 2009) zpracovaná jako podklad pro ZÚR Středočeského kraje
Plán ÚSES na území obcí Hostouň a Dobrovíz (Ing. T. Daněk, Atelier T-Plan s.r.o., 01/2018)
Zelené pásy. Vytvoření podmínek pro vznik ploch veřejně přístupné zeleně (U-24 s.r.o., Atelier pro urbanismus a územní plánování, 2009)
Plán společných zařízení KPÚ Běloky (Ing. P. Janda a kol., ROLLS ENGINEERING, 1999)

Plán společných zařízení KPÚ Hostouň u Prahy (Ing. P. Janda a kol., ROLLS ENGINEERING, 2006)

Plán společných zařízení KPÚ Středokluky (Ing. I. Straková a kol., 04/2005)

Studie / koncepce – ochrana životního prostředí

Návrh vymezení nových hlukových ochranných pásem Letiště Praha Ruzyně (Techson Praha + Ekola group, spol. s r.o.)

Studie / koncepce / plány – památková péče

Vesnická památková rezervace Dobrovíz – Plán zásad památkové ochrany (Národní památkový ústav – územní odborné pracoviště středních Čech v Praze, Mgr. Jana Berková, Ing. arch. Jan Pešta, 2004)

Metodiky / Metodické pokyny

Maier, K. – Vorel, J. – Šindlerová, V. – Peltan, T., 2016: Standardy dostupnosti veřejné infrastruktury. Certifikovaná metodika MMR ČR. Výstup výzkumného projektu TAČR Beta – TB050MMR001.

Metodické doporučení Odboru územního plánování MMR ČR a Odboru ochrany horninového a půdního prostředí MŽP ČR Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond v územním plánu (Ústav územního rozvoje, Brno, srpen 2013)

Sdělení Odboru stavebního řádu Ministerstva pro místní rozvoj (Stavebně správní praxe – Příloha časopisu Urbanismus a územní rozvoj, Ročník XVI, číslo 4/2013)

Metodický pokyn Vymezení zastavěného území (MMR ČR a ÚÚR, září 2013)

MINIS – Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS, verze 2.2. (Hydrosoft Veleslavín + UP-24, duben 2010)

Löw a kol., 1995: Rukověť projektanta místního ÚSES, Brno: nakladatelství Doplněk

Bínová a kol., 2017: Metodika vymezování územního systému ekologické stability. Praha: MŽP

Poledník, M. – Kadlecová, M. – Hadlač, M., 2010: Urbanistická kalkulačka URBANKA. Nástroj pro optimalizaci rozsahu rozvojových ploch pro bydlení v územních plánech obcí. Brno: Institut regionálních informací, s.r.o.

Poledník, M. – Hadlač, M., 2010: Prognózování celkové potřeby bytů v současných podmínkách ekonomické recese. Brno: Institut regionálních informací, s.r.o.

Martolos, J. – Šindlerová, V. – Bartoš, L., 2013: Metody prognózy intenzit generované dopravy. Plzeň: EDIP s.r.o.

Ostatní

Oficiální jednotné klasifikace ubytovacích zařízení České republiky 2015-2020 (Asociací hotelů a restaurací České republiky)

Usnesení vlády ze dne 17. 7. 1999 č. 717 a za podpory Ministerstva pro místní rozvoj ČR a České centrály cestovního ruchu – CzechTourism

Vědecké práce

Šindlerová, Veronika, 2013: Systém veřejných prostorů: teorie, vymezení, aplikace. Doktorská disertační práce.

Statistiky

Sčítání lidu, domů a bytů 2001

Sčítání lidu, domů a bytů 2011

Veřejná databáze ČSÚ, vše o území, vdb.czso.cz

Regionální informační servis, www.risy.cz

Vybrané údaje o bydlení 2011 (publikace MMR a ÚÚR, 2012)

Celostátní sčítání dopravy 2016 (ŘSD ČR, 2016, dostupné ze scitani2016.rsd.cz)

Internetové publikace

Slovník územního plánování. ÚÚR, 2012. (dostupné z <http://www.uur.cz/slovník2/>)

Principy a pravidla územního plánování. Internetová publikace. ÚÚR, 2014 (dostupné z www.uur.cz/default.asp?ID=2571)

Internetové zdroje

geoportal.gov.cz (mapový portál, CENIA)
mapy.geology.cz (mapový portál, Česká geologická služba)
mapy.vumop.cz (půda v mapách, Výzkumný ústav meliorací a ochrany půd, v.v.i.)
www.cuzk.cz (Český úřad zeměměřický a katastrální)
mapy.cz (mapový portál seznam.cz)
hydro.chmi.cz (hlásná a předpovědní povodňová služba)
heis.vuv.cz (informační systém Výzkumného ústavu vodohospodářského TGM)
gis.kr-stredocesky.cz (mapový portál Středočeského kraje)
www.dobroviz.cz/matrska-skola-slunicko-dobroviz (MŠ Sluníčko Dobrovíz)

Historické mapy

Stabilní katastr, 1826-1843 (ČÚZK, archivnimapy.cuzk.cz)
Stabilní katastr – mapa kultur, 1826-1843 (ČÚZK, archivnimapy.cuzk.cz)
II. vojenské (Františkovo) mapování, 1836-1852 (Laboratoř geoinformatiky UJEP, oldmaps.geolab.cz)
III. vojenské (Františkovo-josefské) mapování, 1877-1880 (Laboratoř geoinformatiky UJEP, oldmaps.geolab.cz)
Ortofotomapa, 1953 (kontaminace.cenia.cz)
Topografická mapa v systému S-1952, 1951–1971 (ČÚZK, archivnimapy.cuzk.cz)

P. PŘÍLOHY

P.1. Tabulka bilance kapacit zastavitelných ploch a ploch přestavby

Tabulka bilance kapacit zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených v ÚP Dobrovíz je vložena na samostatném listu formátu A3.

Hodnoty vstupních parametrů výpočtu bilancí kapacit zastavitelných ploch a ploch přestavby vymezených v ÚP Dobrovíz pro jednotlivé způsoby využití jsou stanoveny na základě analyzovaných trendů jednotlivých funkčních složek území (např. velikost pozemku pro rodinný dům, vývoj celkové plochy bytové jednotky, obydlenost bytové jednotky apod.) nebo kvalifikovaným odhadem na základě předpokládaného nejpravděpodobnějšího možného způsobu zastavění (intenzita zastavění, charakter zástavby, výška zástavby), který odpovídá stanovenému způsobu využití plochy a stanovenému cílovému prostorovému uspořádání plochy stanovenému v ÚP Dobrovíz (podmínky pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, maximální výška zástavby, typy struktury zástavby). Některé (zejména menší) plochy jsou bilancovány pomocí kvalifikovaného odhadu nejčastěji na základě existující parcelace.

**P.2. Tabulka vyhodnocení předpokládaných důsledků vymezení ploch
změn na zemědělský půdní fond**

Poučení:

Proti Územnímu plánu Dobrovíz vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění).

.....
Jana Krupíčková
Starostka obce Dobrovíz