

# ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘÍŇ

---



## Úplné znění po vydání změny č.1

---

### ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

---

Označení správního orgánu, který poslední změnu územního plánu vydal:	Zastupitelstvo obce Dobříň
Pořadové číslo poslední změny:	1
Datum nabytí účinnosti poslední změny:	7.2.2024
Jméno a příjmení, funkce a podpis oprávněné úřední osoby pořizovatele:	Ing. Kamila Kloubská, vedoucí oddělení úřadu územního plánování

Otisk úředního razítka:

---

**Pořizovatel:** Městský úřad Roudnice nad Labem, úřad územního plánování,  
Karlovo náměstí 21, 413 01, Roudnice nad Labem

**Projektant:** Ing. Petr Laube, Vojtěžská 391, 277 11, Neratovice

**Název dokumentace:** Územní plán Dobříň – úplné znění po vydání změny č.1

**Objednatel:** Obec Dobříň  
K Přívozu 55, 413 01 Dobříň

**Určený zastupitel:** Šárka Mrázková

**Pořizovatel:** Městský úřad Roudnice nad Labem  
stavební úřad, úřad územního plánování  
Karlovo náměstí 21, 413 01, Roudnice nad Labem

**Projektant územního plánu:**  
Ing. arch. Ladislav Bareš  
autorizovaný architekt ČKA 03 123  
5. května 61/1143 140 00 Praha 4  
atelier: PAFF - architekti, v.o.s.

**Projektant změny č.1 a úplného znění územního plánu po změně č.1:**  
Ing. Petr Laube  
Autorizovaný architekt pro obor územní plánování  
ČKA 03 889  
Vojtěšská 391, 277 11 Neratovice

## Obsah:

### ***Výroková část změny č.1 územního plánu***

- I. Textová část změny č.1 územního plánu
- II. Grafická část změny č.1 územního plánu

### ***Odůvodnění změny č.1 územního plánu***

III. Textová část odůvodnění změny č.1 územního plánu	
a. Vymezení zastavěného území .....	4
b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot .....	4
b.1 Vymezení řešeného území .....	4
b.2 Koncepce rozvoje řešeného území .....	4
b.3 Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje .....	4
b.4 Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území .....	4
c. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně .....	4
c.1 Zastavěné území .....	4
c.2 Vymezení ploch přestavby .....	5
c.3 Vymezení zastavitelných ploch .....	6
c.4 Vymezení systému sídelní zeleně .....	9
c.5 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití .....	9
d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístování, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití .....	9
d.1 Dopravní infrastruktura .....	9
d.2 Technická infrastruktura .....	11
d.3 Občanské vybavení .....	12
d.4 Veřejná prostranství .....	12
d.5 Nakládání s odpady .....	12

<b>e.</b>	<b>Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin.....</b>	<b>12</b>
e.1	Nezastavěné území.....	13
e.2	Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability.....	14
e.3	Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny.....	14
e.4	Stanovení podmínek pro protierozní opatření a zvyšování retenčních schopností .....	14
e.5	Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi .....	14
e.6	Stanovení podmínek pro rekreaci .....	14
e.7	Stanovení podmínek pro dobývání nerostů .....	14
e.8	Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití .....	15
<b>f.</b>	<b>Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití s určením převažujícího účelu využití (hlavní využití), pokud je možné jej stanovit, přípustného využití, nepřípustného využití (včetně stanovení, ve kterých plochách je vyloučeno umístění staveb, zařízení a jiných opatření pro účely uvedené v § 18 odst. 5 stavebního zákona), popřípadě stanovení podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, charakteru a struktury zástavby, stanovení rozmezí výměry pro vymezení stavebních pozemků a intenzity jejich využití) .....</b>	<b>15</b>
<b>g.</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit .....</b>	<b>26</b>
g.1	Dopravní infrastruktura.....	26
g.2	Snižování ohrožení v území povodněmi .....	27
g.3	Založení prvků územního systému ekologické stability .....	27
<b>h.</b>	<b>Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona.....</b>	<b>27</b>
h.1	Stavby občanského vybavení .....	27
h.2	Veřejná prostranství .....	27
<b>i.</b>	<b>Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona.....</b>	<b>28</b>
<b>j.</b>	<b>Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněně zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti.....</b>	<b>28</b>
	<b>Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části .....</b>	<b>28</b>

**a. Vymezení zastavěného území**

Zastavěné území je vymezeno k 3.5.2023. Rozsah zastavěného území je vyznačen graficky ve výkresech č. 1 a č. 2 ÚP Dobříň (Výkres základního členění území, Hlavní výkres).

**b. Základní koncepce rozvoje území obce, ochrana a rozvoj jeho hodnot****b.1 Vymezení řešeného území**

Řešeným územím je správní území obce Dobříň (číselný kód: 564745), které tvoří katastrální území Dobříň (číselný kód: 627887). Řešené území se nachází v okrese Litoměřice, v Ústeckém kraji.

**b.2 Koncepce rozvoje řešeného území**

Potenciál rozvojových možností obce není dán pouze demografickým vývojem sídla Dobříň, ale celkovými možnostmi územního rozvoje daného kapacitou širšího území (Město Roudnice nad Labem), jehož zázemí v sídelní struktuře obec zajišťuje.

Územní rozvoj pro zajišťování potřeb bydlení je výrazně omezen existujícími limity využití (záplavové území, existence průmyslových podniků v jižní části území, železniční trať procházející středem řešeného území ap.). Proto jsou zastavitelné plochy vymezené hlavní funkcí pro bydlení navrženy na severovýchodním okraji sídla Dobříň (zastavitelné plochy Z.1a, Z.1.b a Z.2). Navrženo je i doplnění obytné zástavby v osadě Kalešov, a to převážně na plochách nevyhovujících (extenzivně využívané) zemědělské výroby (plocha přestavby P.3, zastavitelná plocha Z.3).

Pro rozvoj zařízení občanské vybavenosti, zajištění veřejné infrastruktury, je vymezena plocha přestavby P.1 ve střední části sídla Dobříň. ÚP Dobříň je dále navrženo rozšíření stávajícího hřbitova (zastavitelná plocha Z.4).

ÚP Dobříň zachovává stávající výrobní zařízení. Jako velká příležitost je chápána možnost rozvoje zařízení komerčního občanského vybavení (v části těchto ploch i nerušící výroby), určeného především pro uspokojování potřeb obyvatel města Roudnice nad Labem (plocha přestavby P.4 a P.5, zastavitelná plocha Z.6, Z.7 a Z.8). Zástavba v zastavitelné ploše Z.6 by měla tvořit plynulý přechod mezi stávajícím areálem výroby (jako rušícím zařízením) a navrženým sportovně a rekreačně územím na severním okraji této lokality (zastavitelná plocha Z.5). Základním požadavkem pro rozvoj v tomto území však je, aby nová zástavba spolupůsobila na snižování hlukové zátěže vznikající provozem ve stávajících zařízeních výroby.

**b.3 Ochrana hodnot vyplývajících z historického a urbanistického vývoje**

Orgány památkové péče jsou, vzhledem k charakteru řešeného území, oprávněny požadovat, aby vybrané stavby v řešeném území probíhaly za odborného archeologického dohledu. Základním požadavkem pro rozvoj obce je zachování urbanistické struktury stávající zástavby a její logický rozvoj. V částech sídel s historicky cennou zástavbou (v rozsahu daném výstavbou nejméně do poloviny 19. století, zejména pak střední části sídla Dobříň) jsou stanoveny prostorové regulativy s přihlédnutím k rázu tohoto území.

**b.4 Ochrana hodnot vyplývajících z přírodních a dalších podmínek území**

V nezastavěných částech řešeného území je prioritou ochrana částí přírody vymezených jako územní systém ekologické stability (včetně založení chybějících a nefunkčních částí) a sanace a rekultivace dobývacího prostoru Dobříň.

Zvláštní důraz při využívání území musí být kladen, vzhledem k vysoké intenzitě zemědělského využití krajiny, na zvyšování retenčních schopností, revitalizaci upravených vodních toků, údržbu stávající a zřizování nové krajinné zeleně a výsadbu doprovodné a ochranné zeleně (podél stávajících místních komunikací a vodních toků a v blízkosti výrobních areálů a ploch technické infrastruktury).

**c. Urbanistická koncepce, včetně urbanistické kompozice, vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně****c.1 Zastavěné území**

Pro plochy v zastavěném území platí, že lze provádět změny staveb a umísťovat další stavby a zařízení v souladu s charakteristikou funkčního využití a v souladu s dalšími ustanoveními ÚP Dobříň.

**c.2 Vymezení ploch přestavby**

ÚP Dobříň jsou vymezeny tyto plochy přestavby (plochy v zastavěném území, pro které je navržena změna využití nebo jejich prostorového uspořádání):

<u>Označení plochy:</u>	<u>P.1</u>
Sídlo:	Dobříň
Funkční využití:	OV - občanské vybavení veřejné
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu občanského vybavení
Členění plochy pro hlavní využití:	1 stavební parcela
Prostorové uspořádání:	Stávající objem stavby nebude podstatně rozšiřován.
Další podmínky:	Doporučeno je zachovat stávající průmyslově - výrobní charakter výrazu stavby.
<u>Označení plochy:</u>	<u>P.2</u>
Sídlo:	Dobříň
Funkční využití:	SV - smíšené obytné venkovské
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	1 - 8 stavebních parcel
Max. zastavěná plocha/parcela:	min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup> max. zastavěnost stavebního pozemku 40% (25% stavbou hlavní, 15% stavby vedlejší a zpevněné plochy)
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží, nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví
Další podmínky:	V rozsahu Q <sub>100</sub> platí požadavek na přizpůsobení stavebního řešení: Stavby nebudou podsklepené, spodní stavba bude pod úrovní Q <sub>100</sub> bude zhotovena z materiálů, které odolávají dlouhodobému působení vody, a kóta obytných místností bude umístěna 30 cm nad Q <sub>100</sub> .
<u>Označení plochy:</u>	<u>P.3</u>
Sídlo:	Kalešov
Funkční využití:	SV - smíšené obytné venkovské
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	4 - 6 stavebních parcel
Max. zastavěná plocha/parcela:	min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup> max. zastavěnost stavebního pozemku 40% (25% stavbou hlavní, 15% stavby vedlejší a zpevněné plochy)
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží, nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví
Další podmínky:	Doporučeno je přizpůsobit řešení charakteru okolní zástavby. Na severovýchodním okraji bude vymezena plocha veřejně přístupné zeleně s charakterem návsi navazující na stávající veřejné prostranství. Pro plochu bude pořízena územní studie (společně se zastavitelnou plochou Z.3).
<u>Označení plochy:</u>	<u>P.4</u>
Sídlo:	Dobříň
Funkční využití:	OK - občanské vybavení komerční
Hlavní využití:	pozemek pro stavbu občanského vybavení
Členění plochy pro hlavní využití:	1 stavební parcela
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží, nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví
<u>Označení plochy:</u>	<u>P.5</u>
Sídlo:	Dobříň
Funkční využití:	OK - občanské vybavení komerční
Hlavní využití:	plochy veřejných prostranství (PV)
Členění plochy pro hlavní využití:	pozemek pro stavbu občanského vybavení
Prostorové uspořádání:	1 stavební parcela max. 2 nadzemní podlaží, nebo 1 nadzemní podlaží a

podkroví

Plochy přestavby jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Dobříň (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f.1) Plochy s rozdílným způsobem využití.

### c.3 Vymezení zastavitelných ploch

ÚP Dobříň jsou vymezeny tyto zastavitelné plochy (plochy určené k zastavění):

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z.1(část a, část b)</u>
Sídlo:	Dobříň
Funkční využití:	BV - bydlení venkovské ZZ - zeleň - zahrady a sady ZS - zeleň sídelní ostatní
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	40 - 70 stavebních parcel min. velikost stavební parcely 600 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha/parcels:	max. zastavěnost stavebního pozemku 40% (25% stavbou hlavní, 15% stavby vedlejší a zpevněné plochy)
Prostorové uspořádání:	max. 1 nadzemní podlaží a podkroví
Další podmínky:	Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny ze stávajících (místních a silničních) a z navržených místních komunikací. Podél stávající silniční komunikace bude vymezen pás veřejného prostranství s chodníkem umožňující bezpečný výjezd vozidel z jednotlivých stavebních parcel. Doporučeno je rozšíření stávající místní komunikace zajišťující dopravní napojení severní části lokality (část b). V rámci plochy (část a) budou vymezeny plochy veřejně přístupné zeleně (dětská hřiště). Doporučeno je využití části lokality pro umístění staveb občanského vybavení (mateřská škola ap.). Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost (platí zejména pro tlakové potrubí zemědělských závlah). Stavby v rozsahu Q <sub>100</sub> jsou podmíněně přípustné, podmínkou je realizace dostatečných protipovodňových opatření, které posunou hranici Q <sub>100</sub> mimo lokalitu. Výstavba v lokalitě bude řešena v územně ucelených etapách ve směru od zastavěného území. Pro plochu bude pořízena územní studie.
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z.2</u>
Sídlo:	Dobříň
Funkční využití:	BV - bydlení venkovské ZZ - zeleň - zahrady a sady
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	10 - 15 stavebních parcel min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha/parcels:	max. zastavěnost stavebního pozemku 40% (25% stavbou hlavní, 15% stavby vedlejší a zpevněné plochy)
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Stavební parcely budou dopravně zpřístupněny z navržených místních komunikací, případně i ze stávající silniční komunikace. Podél stávající silniční komunikace bude vymezen pás veřejného prostranství umožňující bezpečný výjezd vozidel z jednotlivých stavebních parcel. Podél tělesa dráhy bude ponechán volný průchod pro řízení místní účelové komunikace.

Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. Podmínkou výstavby v části zastavitelné plochy je provedení přeložka stávajícího vedení VN.

Z hlediska ochrany zdraví před nepříznivými účinky hluku bude pro obytnou zástavbu prokázáno dodržení max. hlukového zatížení dle obecně platného předpisu, případně budou jako podmínka výstavby realizována nutná opatření. Stavby pro bydlení budou umísťovány výhradně mimo ochranné pásmo dráhy. Podmínkou napojení místní komunikace na jižním okraji lokality je dodržení podmínek vyplývajících z ochranného pásma dráhy.

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z.3</u>
Sídlo:	Kalešov
Funkční využití:	SV - smíšené obytné venkovské
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu rodinných domů
Členění plochy pro hlavní využití:	2 - 4 stavební parcely min. velikost stavební parcely 800 m <sup>2</sup>
Max. zastavěná plocha/parcela:	max. zastavěnost stavebního pozemku 40% (25% stavbou hlavní, 15% stavby vedlejší a zpevněné plochy)
Prostorové uspořádání:	max. 2 nadzemní podlaží
Další podmínky:	Pro plochu bude pořízena územní studie (společně s plochou přestavby Z.3). Doporučeno je přizpůsobit zástavbu charakteru okolní zástavby.
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z.4</u>
Sídlo:	Dobříň
Funkční využití:	OH - občanské vybavení – hřbitov
Hlavní využití:	rozšíření stávajícího veřejného pohřebiště.
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z.5</u>
Sídlo:	Dobříň
Funkční využití:	OS - občanské vybavení – sport
Hlavní využití:	pozemky pro stavbu sportovních a rekreačních staveb a zařízení
Další podmínky:	Po obvodu lokality směrem do krajiny bude realizována ochranná zeleň.
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z.6</u>
Sídlo:	Dobříň
Funkční využití:	OK - občanské vybavení komerční DS.2 - doprava silniční - místní a účelové komunikace PU - veřejná prostranství všeobecná
Hlavní využití:	Plocha pro umístění zařízení komerčního občanského vybavení (včetně dopravní vybavenosti) a nerušící výroby.
Další podmínky:	Pro dopravní obsluhu plochy bude využito rozšíření stávající místní komunikace (plocha dopravní infrastruktury Z.10), které bude propojeno s novým příjezdem ze silnice III. třídy č. 24049. Zástavba v zastavitelné ploše by měla tvořit plynulý přechod mezi stávajícím areálem výroby (jako rušícím zařízením) a navrženým sportovním a rekreačním územím na severním okraji této lokality (zastavitelná plocha Z.5). V ploše jsou přípustné pouze skladovací areály bez hluku a vibrací. Základním požadavkem pro rozvoj v tomto území však je, aby nová zástavba spolupůsobila na snižování hlukové zátěže vznikající provozem ve stávajících zařízeních výroby. Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející

plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost.

Pro plochu bude pořízena územní studie.

<u>Označení plochy:</u>	<u>Z.7</u>
Sídlo:	Dobříň
Funkční využití:	OK - občanské vybavení komerční PU - veřejná prostranství všeobecná
Hlavní využití:	Plocha pro umístění zařízení komerčního občanského vybavení (včetně dopravní vybavenosti) a nerušící výroby.
Další podmínky:	Zastavitelná plocha bude dopravně připojena ze silnice III. třídy č. 24049. Řešením lokality nebude narušena možnost dopravní obsluhy navazujících zemědělských pozemků. Stávající trasy sítí technické infrastruktury procházející plochou budou chráněny nebo budou navrženy přeložky nevyhovujících úseků sítí tak, aby byla zachována jejich celková funkčnost. Pro plochu bude pořízena územní studie.
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z.8</u>
Sídlo:	Dobříň
Funkční využití:	OK - občanské vybavení komerční PU - veřejná prostranství všeobecná
Hlavní využití:	Plocha pro umístění zařízení výroby a komerčního občanského vybavení. V ploše bude realizována zastávka veřejné autobusové dopravy.
Další podmínky:	V bezpečnostním pásmu VTL plynovodu nad 40 barů je podmínkou výstavby a dalších činností v lokalitě je prokázání, že budou dodrženy podmínky vyplývající z jeho bezpečnostního pásma.
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z.14</u>
Sídlo:	jihovýchodně od sídla Dobříň
Funkční využití:	OS.1 - občanské vybavení – sport - jízdárna
Hlavní využití:	Plocha pro umístění staveb a zařízení související s jízdárnou a odpovídajícím sociálním zázemím. Parkoviště a odstavné plochy.
Max. zastavěná plocha:	250 m <sup>2</sup> pro všechny stavby a přístřešky s max. výškou staveb 4m
Další podmínky:	Stavby budou umístěny v severní části pozemku a nebudou zasahovat do vzdálenosti 50m od okraje lesa. V bezpečnostním pásmu VTL plynovodu nad 40 barů je podmínkou výstavby a dalších činností v lokalitě prokázání, že budou dodrženy podmínky vyplývající z jeho bezpečnostního pásma.
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z.15</u>
Sídlo:	Dobříň
Funkční využití:	VZ - výroba zemědělská a lesnická
Hlavní využití:	Plocha pro umístění zemědělských staveb.
Max. zastavěná plocha:	100 m <sup>2</sup> pro všechny stavby ve vymezené ploše s max. výškou staveb 3m
Další podmínky:	Stavby budou umístěny v severní části pozemku.
<u>Označení plochy:</u>	<u>Z.16</u>
Sídlo:	Dobříň
Funkční využití:	RX.1 - rekreace jiná - zahrada s chovem koní a drobného domácího zvířectva
Hlavní využití:	Plocha pro umístění staveb individuální rekreace a ustájení koní a drobného domácího zvířectva.
Max. zastavěná plocha:	max. výška staveb 3m po hřeben střechy. Max.



Další podmínky: zastavitelnost plochy stavbami 600m<sup>2</sup>. V lokalitě je přípustné umístit max. 2 samostatné areály, každá s max. zastavitelností plochy stavbami 300m<sup>2</sup>  
Stavby budou umístěny severně od trasy VTL plynovodu, min. 15 m od jeho obrysu.

Zastavitelné plochy jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Dobříň (Výkres základního členění, Hlavní výkres). V charakteristice plochy je uvedeno pouze hlavní využití plochy, další přípustné, podmíněně přípustné využití a nepřípustné využití pro jednotlivé plochy je uvedeno v kapitole f.1 Plochy s rozdílným způsobem využití.

#### c.4 Vymezení systému sídelní zeleně

Stávající systém sídelní zeleně na veřejných prostranstvích bude chráněn a udržován. Z důvodu ochrany veřejně přístupných ploch převážně parkově upravené zeleně v zastavěném území jsou funkčním členěním ÚP Dobříň vymezeny plochy ZS - zeleň sídelní ostatní a PU - veřejná prostranství všeobecná.

Plochy zemědělsky využívaných pozemků souvisejících s obytným územím, na kterých není výstavba objektů pro bydlení vzhledem k existenci limitů využití území (plochy se nacházejí v hranici 50 m od okraje lesa nebo v blízkosti intenzivně využívaných tras dopravní infrastruktury) jsou vymezeny jako ZZ - zeleň - zahrady a sady.

#### c.5 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití

Územní plán navrhuje členění řešeného území na následující plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou uplatňované v zastavěném území a zastavitelných plochách (jako součást zastavěných i zastavitelných ploch jsou chápány i plochy dopravní infrastruktury):

Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV):

BV	bydlení venkovské
BH	bydlení hromadné
SV	smíšené obytné venkovské
SC	smíšené obytné centrální
RI	rekreace individuální
RZ	rekreace - zahrádkářské osady
RX.1	rekreace jiná - zahrada s chovem koní a drobného domácího zvířectva
OV	občanské vybavení veřejné
OK	občanské vybavení komerční
OS	občanské vybavení – sport
OS.1	občanské vybavení – sport - jízdárna
OH	občanské vybavení – hřbitovy
PU	veřejná prostranství všeobecná
ZZ	zeleň - zahrady a sady
ZS	zeleň sídelní ostatní
DS.1	doprava silniční – silnice
DS.2	doprava silniční - místní a účelové komunikace
DD	doprava drážní
TU	technická infrastruktura všeobecná
VL	výroba lehká
VZ	výroba zemědělská a lesnická
WT	vodní a vodních toků
GU	těžba nerostů všeobecná

#### d. Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umístění, vymezení ploch a koridorů pro veřejnou infrastrukturu, včetně stanovení podmínek pro jejich využití

##### d.1 Dopravní infrastruktura

Systém dopravní obsluhy řešeného území je možné považovat jako celek za stabilizovaný, vyhovující a přiměřený potřebám i významu sídel v řešeném území.

**Železniční doprava**

Stávající plochy drah zůstanou zachovány. Úpravy tratě, které by měly územní nároky se nepředpokládají. Při všech stavebních činnostech v řešeném území musí být zachován dostatečný přístup k tělesu dráhy.

**Silniční doprava**

ÚP Dobříň je vymezena sítí silničních komunikací (DS.1 - doprava silniční – silnice). Plochy stávajících silničních komunikací zůstanou zachovány. Tím jsou ponechány územní rezervy pro případné odstranění drobných bodových a liniových závad. V žádném případě nesmí dojít ke zhoršení šířkových poměrů silnic, ke zhoršení jejich technických parametrů a bezpečnosti silničního provozu.

**Místní komunikace**

ÚP Dobříň je vymezena sítí místních komunikací (DS.2 - doprava silniční - místní a účelové komunikace), které slouží v návaznosti na silniční síť k zajištění dopravní obsluhy osad a samot a k zajištění průchodnosti krajiny. U takto vymezené sítě místních komunikací musí být zajištěna volná průjezdnost a průchodnost.

Dopravní obsluha ploch přestaveb a zastavitelných ploch bude zajištěna kombinovaně: využitím stávajících silničních a místních komunikací a novými místními komunikacemi (v rámci jednotlivých ploch funkčního využití). Tyto nové místní komunikace budou zařazeny do funkční skupiny C - obslužné s funkcí obslužnou, podrobněji dle dopravního významu C 3 (obslužné komunikace uvnitř obytných útvarů, zpřístupňující objekty a území). Z hlediska kategorií komunikací budou všechny nové místní komunikace navrženy v kategorii místní obslužné (MO).

ÚP Dobříň jsou pro zlepšení dopravní obsluhy v zastavěném území a vymezených zastavitelných plochách a plochách opatření navrženy jako plochy dopravní infrastruktury:

ozn.: popis:

- Z.10 rozšíření místní komunikace sloužící zejména pro dopravní obsluhu zastavitelné plochy Z.6,
- Z.11 plocha odstavných a parkovacích stání pro stávající sportovní areál a pro odstavování nákladních automobilů před vjezdem do sídla,
- Z.12 plocha odstavných a parkovacích stání pro rekreační areál pískovny,
- Z.13 rozšíření místní komunikace mezi okrajem území (Roudnicí nad Labem) a osadou Kalešov

**Komunikace pro pěší**

V zastavitelných plochách bude vybudována na hlavních komunikačních tazích ucelená síť chodníků. Budování chodníků na dalších úsecích podél průtahu silnic sídlem je přípustné a doporučeno za podmínky, že realizací těchto zařízení nedojde ke zhoršení šířkových poměrů silnic a místních komunikací, ke zhoršení jejich technických parametrů a ke zhoršení bezpečnosti silničního provozu a bude zajištěno odvodnění přilehlých silničních komunikací.

**Doprava v klidu**

U nové obytné zástavby v plochách přestavby a v zastavitelných plochách musí být na pozemku rodinného domu (bytového domu, stavby pro rodinnou rekreaci) umístěno min. jedno garážové stání nebo odstavná plocha (pro každý byt).

V plochách přestavby a zastavitelných plochách s převažujícím funkčním využitím pro bydlení bude zajištěna potřeba parkovacích stání pro osobní automobily na veřejných plochách v počtu:

<u>označení plochy</u>	<u>min. počet parkovacích stání</u>
Z.1	20
Z.2	5

Pro rozvoj zástavby objekty občanské vybavenosti a výroby a skladování platí, že potřebná parkovací stání musí být umístěna na vlastních pozemcích přiléhajících ke stavbám.

**Značené turistické a cyklistické trasy**

Zřizování dalších turistických stezek a cyklotras v řešeném území je přípustné a doporučeno. Jako značené cyklistické stezky budou využívány především stávající místní a účelové komunikace.

ÚP Dobříň je navrženo zřízení odbočky cyklotrasy č. 2 (Labská stezka) mezi sídlem Dobříň a přívozem a podél vodního toku Labe (v rozsahu řešeného území).

**Hromadná doprava osob**

Stávající zastávky veřejné autobusové dopravy budou zachovány.

ÚP Dobříň je navrženo zřízení zastávky autobusové dopravy v blízkosti křižovatky silnic III. třídy č. 24049 a 24622 (zastavitelná plocha Z.8).

**d.2 Technická infrastruktura**

Jsou přípustná zejména tato nová zařízení technické infrastruktury v území:

- řady vodovodů pro veřejnou potřebu,
- řady účelových vodovodů,
- další technologická zařízení a stavby pro zásobování pitnou vodou,
- trasy potrubí zemědělských závlah,
- zařízení sloužící k odvádění srážkových vod,
- stoky oddílné splaškové kanalizace zaústěné do čistírny odpadních vod,
- stoky oddílné dešťové kanalizace,
- čerpací šachty oddílné splaškové kanalizace,
- další zařízení sloužící k odvádění splaškových vod,
- distribuční trafostanice (včetně přípojovacího vedení VN 22 kV),
- podzemní kabelové trasy VN 22 kV nahrazující stávající vzdušná vedení,
- podzemní kabelové trasy NN,
- fotovoltaické panely sloužící výrobě elektrické energie (pouze jako součást střešních konstrukcí staveb),
- trasy STL plynovodů,
- kabelové trasy telekomunikační sítě a další telekomunikační zařízení,
- kabelové trasy NN sloužící pro VO (včetně svítidel VO),
- kabelové trasy vedení místního rozhlasu (včetně reproduktorů místního rozhlasu).

Prostorového uspořádání sítí technického vybavení v prostoru silnic a místních komunikací bude řešeno dle příslušných norem (rozšíření sítí technické infrastruktury budou přednostně řešena bez narušení vozovky silnic procházejících zastavěným územím, trasy sítí v souběhu se silnicemi budou v intravilánu sídel přednostně ukládány do zeleného pásu nebo chodníku, mimo intravilán sídel až za vnějším okrajem silničního tělesa).

**Odvodnění území, srážkové odpadní vody**

Srážkové odpadní vody v zastavitelných plochách budou z veřejných prostranství odváděny využitím upravených sklonů zpevněných povrchů a pomocí odvodňovacích zařízení do přilehlých vodotečí nebo výhradně do nové dešťové oddílné kanalizace.

Pro zlepšení odtokových poměrů a snadnější údržbu budou v místech zvýšeného nátoků povrchových vod do intravilánu obce z jeho okolí instalovány horské vpusti (s lapáky splavenin) či realizována další podobná technická opatření (např. záchytné příkopy).

**Splaškové odpadní vody**

Pro likvidaci splaškových odpadních vod v sídle Dobříň bude využívána stávající jednotná kanalizační síť. Odpadní vody jsou touto kanalizací odvedeny do čistírny odpadních vod Dobříň.

Pro osadu Kalešov je přípustné vybudování gravitační stoky zaústěné do kanalizace Roudnice nad Labem.

V objektech, kde není z technických důvodů možné zajistit napojení na stokovou síť budou využívány bezodtokové jímky nebo domovní čistírny odpadních vod.

**Zdroje vody, zásobování vodou**

Současný způsob zásobování sídla Dobříň pitnou vodou bude zachován. Řady rozvodné sítě veřejného vodovodu budou rozšířeny do zastavitelných ploch. Vzhledem k technickému stavu částí stávající veřejné vodovodní sítě je přípustná rekonstrukce starších zásobovacích nebo rozvodných řadů a dalších zařízení vodovodní sítě (výměna a osazení nových hydrantů a uzávěrů ap.). Pro osadu Kalešov je přípustné vybudování zásobovacího řadu napojeného na rozvodnou síť Roudnice nad Labem.

V objektech, kde není z technických důvodů možné zajistit napojení na veřejný vodovod budou využívány individuální studny.

**Elektrifikace**

Zásobování sídel elektrickou energií bude zajištěno prostřednictvím stávajících trafostanic, které budou v případě potřeby posíleny, a zřízením nových trafostanic v místech zvýšeného odběru. ÚP Dobříň předpokládá umístění nových trafostanic v rámci zastavitelných ploch Z.1, Z.6, Z.7 a Z.8. Nové trafostanice budou připojeny z páteřního vedení VN 22 kV venkovním vedením nebo v podzemní trase kabelem VN 22 kV (v částech, které procházejí zastavěným územím vždy podzemní kabelovou trasou). Zřizování dalších trafostanic stanic dle skutečných potřeb zásobování elektrickou energií je přípustné.

Jako podmínka realizace částí zastavitelných ploch Z.1 a Z.2 je navržena přeložka vedení VN 2x 22 kV a kabelizace zbývajících částí vedení VN 22 kV. Rozvody elektrické sítě NN v zastavitelných plochách budou vedeny vždy podzemní kabelovou trasou.

**Plynofikace**

Stávající zařízení pro rozvod plynu budou zachována a chráněna. Středotlaká plynovodní síť bude rozšířena do zastavitelných ploch a ploch přestavby. ÚP Dobříň je dále navrženo rozšíření STL plynovodní sítě do osady Kalešov (z plynovodní sítě navazující na VTL RS Roudnice nad Labem - rozvodna).

**Telekomunikace**

Telekomunikační sítě budou dle potřeby rozšířeny do zastavitelných ploch a ploch přestavby.

**Veřejné osvětlení a místní rozhlas**

Rozvody VO a místního rozhlasu budou realizovány i v zastavitelných plochách a plochách přestavby. Nové vedení bude převážně realizováno souběžně s rozvody NN jako kabelové v podzemní trase.

**d.3 Občanské vybavení**

ÚP Dobříň předpokládá zachování všech stávajících zařízení občanského vybavení. Vzhledem k důležitosti zařízení občanského vybavení pro rozvoj území mohou být vybraná zařízení umístována dle podmínek funkčního členění území v zastavěném území, plochách přestavby i zastavitelných plochách.

**d.4 Veřejná prostranství**

Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek bytového domu, je 12 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 10,5 m. Nejmenší šířka veřejného prostranství, jehož součástí je pozemní komunikace zpřístupňující pozemek rodinného domu, je 8 m. Při jednosměrném provozu lze tuto šířku snížit až na 6,5 m.

**d.5 Nakládání s odpady**

ÚP Dobříň nevymezuje plochy, na kterých by bylo přípustné trvalé ukládání odpadů skládkováním. Současná koncepce zneškodňování odpadů bude uplatněna i pro zastavitelné plochy a plochy přestavby. Koncepce předpokládá zachování stávajících míst s kontejnery pro ukládání tříděného odpadu.

Územní plán umožňuje realizaci nových typů podzemních kontejnerů na separovaný odpad.

**e. Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch s rozdílným způsobem využití, ploch změn v krajině a stanovení podmínek pro jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochranu před povodněmi, rekreaci a dobývání ložisek nerostných surovin**

ÚP Dobříň je respektováno základní krajinné členění řešeného území. Část řešeného území tvoří převážně zalesněná plocha nivy vodního toku Labe. V tomto území je prioritou ochrana přírody zajištěná vymezením prvků ÚSES. Ve střední části řešeného území bude nadále zachována převažující funkce zemědělské výroby.

Prioritou je doplnění doprovodné zeleně a případná obnova účelových místních komunikací pro zajištění prostupnosti krajiny (zejména ve směru na Kozlovice). V jižní části území s rozvinutým ovocnářstvím je ÚP Dobříň podpořeno stávající využívání území, rekreační zástavba zde nebude rozšiřována.

**e.1 Nezastavěné území**

Nezastavěným územím jsou pozemky nezahrnuté do zastavěného území nebo do zastavitelné plochy.

ÚP Dobříň jsou navrženy (jako změny využití území nestavební povahy) tyto plochy opatření:

Označení plochy: K.9 a K.9a

Funkční využití: MU - smíšené nezastavěného území všeobecné

Navržené opatření: založení regionálního biokoridoru RBK.623

Označení plochy: K.10

Funkční využití: MU - smíšené nezastavěného území všeobecné

Navržené opatření: založení regionálního biokoridoru RBK.623

Označení plochy: K.1 (část)

Funkční využití: MX - smíšené nezastavěného území jiné

Navržené opatření: založení regionálního biokoridoru RBK.623

Označení plochy: K.5

Funkční využití: NU - přírodní všeobecné

Navržené opatření: založení lokálního biocentra LBC.7

Označení plochy: K.3 (část)

Funkční využití:

MX - smíšené nezastavěného území jiné

Navržené opatření: založení regionálního biokoridoru RBK.623

Označení plochy: K.11

Funkční využití: MX - smíšené nezastavěného území jiné

Navržené opatření: založení regionálního biokoridoru RBK.623

Označení plochy: K.12

Funkční využití: MU - smíšené nezastavěného území všeobecné

Navržené opatření: založení regionálního biokoridoru RBK.623

Označení plochy: K.6

Funkční využití: NU - přírodní všeobecné

Navržené opatření: založení lokálního biocentra LBC.10

Označení plochy: K.1 (část)

Funkční využití: MX - smíšené nezastavěného území jiné

Navržené opatření: založení lokálního biokoridoru LBK.f

Označení plochy: K.1 (část)

Funkční využití: MX - smíšené nezastavěného území jiné

Navržené opatření: založení lokálního biokoridoru LBK.f

Označení plochy: K.13

Funkční využití: MU - smíšené nezastavěného území všeobecné

Navržené opatření: návrh krajinné zeleně ve zbytkové ploše mezi zastavitelnou plochou a železnicí

Označení plochy: K.14

Funkční využití: MU - smíšené nezastavěného území všeobecné

Navržené opatření: založení nadregionálního biokoridoru NRBK. K10

Označení plochy: K.15

Funkční využití: MU - smíšené nezastavěného území všeobecné

Navržené opatření: založení pásu zeleně dle ÚSK ORP Roudnice nad Labem

Plochy opatření jsou vymezeny graficky ve výkresech č. 1 a 2 ÚP Dobříň (Výkres základního členění, Hlavní výkres). Podmínky pro umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro funkční plochy v nezastavěném území jsou uvedeny v kapitole f. Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

### **e.2 Stanovení podmínek pro územní systém ekologické stability**

Součástí ÚP Dobříň jsou dále prvky nadregionálního a regionálního ÚSES (regionální biocentrum RBC.1298, nadregionální biokoridor NRBK.K10, regionální biokoridor RBK.623).

V řešeném území jsou vymezeny tyto prvky místního územního systému ekologické stability:

- lokální biocentrum LBC.7
- lokální biocentrum LBC.10
- lokální biokoridor LBK.F

Rozsah ploch určených pro realizaci územního systému ekologické stability je vymezen graficky ve výkresu č. 2 ÚP Dobříň (Hlavní výkres).

### **e.3 Stanovení podmínek pro prostupnost krajiny**

ÚP Dobříň je vymezena sítí stávajících místních a přístupových komunikací, sloužící k zajištění dopravní obsluhy objektů, zpřístupňující zemědělské a lesní pozemky a sloužící k pěší turistice a rekreačnímu využívání krajiny.

U takto vymezené sítě místních a účelových komunikací musí být zajištěna volná průchodnost a průjezdnost pro dopravní obsluhu území. Přehrazování komunikací a stavění plotů s bránami není přípustné.

ÚP Dobříň jsou navrženy k obnově nebo ke zřízení tyto místní účelové komunikace:

ozn.:    popis:

- |     |   |
|-----|---|
| UK1 | trasa vedená podél tělesa dráhy (zastavitelná plocha Z2)                                  |
| UK2 | propojení sídla Dobříň s rekreačním areálem v Pískovně a dále do Račic                    |
| UK3 | propojení parkoviště (plocha dopravní infrastruktury VD3) s rekreačním areálem v Pískovně |
| UK4 | v návaznosti na stávající komunikaci propojení sídel Dobříň a Kozlovice                   |

### **e.4 Stanovení podmínek pro protierozní opatření a zvyšování retenčních schopností**

V nezastavěném území je přípustné realizovat protierozní opatření (ke snížení účinků vodní či větrné eroze).

### **e.5 Stanovení podmínek pro ochranu před povodněmi**

Zastavěné části obce Dobříň jsou ohroženy přirozenými povodněmi vznikajícími srážkovou činností nebo jarním táním v povodí Labe. Intravilán obce je zasažen záplavou již od úrovně Q20 (dvacetileté povodně). Záplava zasahuje v intravilánu obce zejména území bydlení venkovského charakteru a v menším rozsahu pak plochy výroby.

Pro zmírnění účinků povodní a ochranu sídla je vymezen koridor pro výstavbu protipovodňové hráze (označení: CNU.PPO1), dále se předpokládá (v souladu se Studií protipovodňových opatření 2004) výstavba dvou hrází v k. ú. Záluží u Roudnice.

Realizace dalších protipovodňových opatření je přípustná ve všech plochách funkčního využití s podmínkou souhlasu a splnění podmínek vodoprávního úřadu.

### **e.6 Stanovení podmínek pro rekreaci**

Pro zajištění rekreačních funkcí krajiny jsou v nezastavěném území vymezeny RX - rekreace jiná.

### **e.7 Stanovení podmínek pro dobývání nerostů**

V areálu pískovny Dobříň bude prováděna těžba dle vydaných povolení. Na vytěžených plochách budou zajišťovány sanační a rekultivační práce dle schválených plánů.

**e.8 Vymezení ploch s rozdílným způsobem využití**

Územní plán navrhuje členění řešeného území na následující plochy s rozdílným způsobem využití, které jsou uplatňované v mimo zastavěném území a zastavitelné plochy:

Plochy s rozdílným způsobem využití (RZV):

RZ	rekreace - zahrádkářské osady
RX	rekreace jiná
DS.1	doprava silniční – silnice
DS.2	doprava silniční - místní a účelové komunikace
DD	doprava drážní
WT	vodní a vodních toků
WX	vodní a vodohospodářské jiné
AP	pole a trvalé travní porosty
AT	trvalé kultury
LU	lesní všeobecné
NU	přírodní všeobecné
MU	smíšené nezastavěného území všeobecné
MX	smíšené nezastavěného území jiné

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

ÚP Dobříň vymezuje z hlediska funkčního využití tyto druhy ploch a podmínky jejich využití:

**SC – smíšené obytné centrální**

Plochy smíšené centrální jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby v částech sídla se zachovanou historickou zástavbou. Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.

Přípustné využití: pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití: Do ploch smíšených obytných - historické jádro venkovských sídel lze zahrnout pozemky občanského vybavení a nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které: -svým provozováním a technickým zařízeními nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

Prostorové uspořádání území včetně prvků regulačního plánu: Architektonické řešení nových staveb bude vycházet z hodnot tradiční venkovské zástavby (za tradiční řešení venkovských staveb pro bydlení a rodinnou rekreaci jsou považovány obdélné stavby se sedlovými, symetrickými střechami se sklonem 30° - 45° nad hlavními objekty, omítky mají tlumenou barevnost). Zvláštní důraz bude kladen na zachování, vhodné doplnění a obnovu architektonických hodnot stávajících historicky cenných staveb (zejména hmoty stavby, členění fasády, oken a dveří, materiálové řešení jednotlivých stavebních prvků a barevnost).

Nástavby staveb jsou nepřipustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Nová výstavba v zastavěném území bude respektovat původní půdorysné členění dvorů. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa.

Z důvodu zachování stávajících hodnot zástavby je možno stavby pro bydlení a další související stavby, včetně průčelí budov, v nichž jsou okna obytných místností, umístit až na hranici pozemku nebo vozovky silnice (místní komunikace).

max. zastavěnost stavebního pozemku 40% (25% stavbou hlavní, 15% stavby vedlejší a zpevněné plochy)

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území vzniklých dělení nebo zcelování 600 m<sup>2</sup>

u zástavby proluk v zastavěném území, u kterých nedojde k dělení nebo zcelování pozemků je nutné dodržet při umísťování staveb obecně technické požadavky na výstavbu

### **SV - smíšené obytné venkovské**

Plochy smíšené obytné venkovské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení a pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a nerušící výroby.

Chov hospodářských zvířat není vyloučen, pokud splňuje obecně platné předpisy.

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: pozemky staveb pro bydlení, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.

Přípustné využití: pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití: Do ploch smíšených obytných - venkovských lze zahrnout pozemky občanského vybavení a nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které: svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, splňují požadavky obecně platných předpisů na umísťování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

Prostorové uspořádání území včetně prvků regulačního plánu: Nástavby staveb jsou nepřipustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa.

max. zastavěnost stavebního pozemku 40% (25% stavbou hlavní, 15% stavby vedlejší a zpevněné plochy)

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území vzniklých dělení nebo zcelování 600 m<sup>2</sup>

u zástavby proluk v zastavěném území, u kterých nedojde k dělení nebo zcelování pozemků je nutné dodržet při umísťování staveb obecně technické požadavky na výstavbu

max. výška zástavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby 2 nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví, max. však 7,5m

ustupující podlaží je možné realizovat v rozsahu min. 80% půdorysu 1 nadzemního podlaží. Primárně bude ustupovat od zahrady mimo uliční prostor.

oplocení stavebních pozemků (výškové a materiálové řešení) je třeba realizovat tak, aby byl zajištěn odpovídající výjezd a vjezd na jednotlivé stavební pozemky, oplocení do uličního prostoru bude průhledné nebo poloprůhledné (podezdívka, dřevěná či kovová pole), oplocení do uličního prostoru nebude realizováno formou nepropustných bariér (např. zdí, betonových či dřevěných stěn apod.) – nevztahuje se na obnovu původních historických plných zdí a oplocení a dále na zdi plnící funkci protihlukové stěny



Pro plochu P.2 dále platí:

- výšková hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu ležící v západním a východním sousedství plochy. Výška nadezdívky v podkroví je stanovena max. na 1,3m od podlahy. Podkroví může být obytné nebo užitné.
- stavební objekty rodinných domů budou umístěny v jihovýchodní části plochy
- bude zachováno tradičního materiálového řešení zástavby s tlumenou barevností
- max. výška vedlejší stavby bude 5m od rostlého terénu

Pro plochu P.3 dále platí:

- výšková hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu ležící severně. Výška nadezdívky v podkroví je stanovena max. na 1,3m od podlahy. Podkroví může být obytné nebo užitné.
- stavební objekty rodinných domů budou umístěny v severní části plochy
- bude zachováno tradičního materiálového řešení zástavby s tlumenou barevností
- max. výška vedlejší stavby bude 5m od rostlého terénu

Pro plochu Z.3 dále platí:

- výšková hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu ležící severně. Výška nadezdívky v podkroví je stanovena max. na 1,3m od podlahy. Podkroví může být obytné nebo užitné.
- stavební objekty rodinných domů budou umístěny v západní části plochy
- bude zachováno tradičního materiálového řešení zástavby s tlumenou barevností
- max. výška vedlejší stavby bude 5m od rostlého terénu

### **BV - bydlení venkovské**

Plochy bydlení venkovské jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v převážně rodinných domech v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

Rozdělení plochy dle určení využití:

Hlavní využití: pozemky rodinných domů, souvisejících zahrad a dalších zemědělských pozemků.

Přípustné využití: pozemky staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití: Do ploch bydlení - rodinné domy venkovské lze zahrnout pozemky staveb bytových domů, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění těchto staveb.

Do ploch bydlení - rodinné domy venkovské lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které: svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, splňují požadavky obecně platných předpisů na umístování staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.

Stavby v rozsahu  $Q_{100}$  ve vymezených zastavitelných plochách jsou podmíněně přípustné, podmínkou je realizace dostatečných protipovodňových opatření, které posunou hranici  $Q_{100}$  mimo lokalitu.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

Prostorové uspořádání území včetně prvků regulačního plánu: Nástavby staveb jsou nepřípustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa.

max. zastavěnost stavebního pozemku 40% (25% stavbou hlavní, 15% stavby vedlejší a zpevněné plochy)

minimální velikost stavebního pozemku pro rodinný dům uvnitř zastavěného území vzniklých dělením nebo zcelováním 600 m<sup>2</sup>

u zástavby proluk v zastavěném území, u kterých nedojde k dělení nebo zcelování pozemků je nutné dodržet při umístování staveb obecně technické požadavky na výstavbu

max. výška zástavby v zastavitelných plochách a plochách přestavby 2

nadzemní podlaží nebo 1 nadzemní podlaží a podkroví, max. však 7,5m  
 ustupující podlaží je možné realizovat v rozsahu min. 80% půdorysu 1  
 nadzemního podlaží. Primárně bude ustupovat od zahrady mimo uliční prostor.  
 oplocení stavebních pozemků (výškové a materiálové řešení) je třeba realizovat  
 tak, aby byl zajištěn odpovídající výjezd a vjezd na jednotlivé stavební  
 pozemky, oplocení do uličního prostoru bude průhledné nebo poloprůhledné  
 (podezdívka, dřevěná či kovová pole), oplocení do uličního prostoru nebude  
 realizováno formou nepropustných bariér (např. zdí, betonových či dřevěných  
 stěn apod.) – nevztahuje se na obnovu původních historických plných zdí a  
 oplocení a dále na zdi plnící funkci protihlukové stěny

Pro plochu Z.1a dále platí:

- výšková hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu ležící západně od plochy Z.1a, na kterou navazuje. Výška nadezdívky v podkroví je stanovena max. na 1,3m od podlahy. Podkroví může být obytné nebo užitné.
- zastřešení hlavní stavby bude šikmou střechou o min. sklonu 30°
- nepřípustné je zastřešení hlavních staveb pultovou střechou
- bude zachováno tradičního materiálového řešení zástavby s tlumenou barevností
- max. výška zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví, max. však 7,5m
- max. výška vedlejší stavby bude 5m od rostlého terénu

Pro plochu Z.1b dále platí:

- výšková hladina zástavby musí respektovat stávající zástavbu ležící jihozápadně od plochy Z.1a, na kterou navazuje. Výška nadezdívky v podkroví je stanovena max. na 1,3m od podlahy. Podkroví může být obytné nebo užitné.
- zastřešení hlavní stavby bude šikmou střechou o min. sklonu 30°
- nepřípustné je zastřešení hlavní stavby pultovou střechou
- bude zachováno tradičního materiálového řešení zástavby s tlumenou barevností
- max. výška zástavby 1 nadzemní podlaží a podkroví, max. však 7,5m
- max. výška vedlejší stavby bude 5m od rostlého terénu

Pro plochu Z.2 dále platí:

- u stavebních pozemků vymezených prostorem od ulice Krajní dále podél silnice na Račice ve směru ke hřbitovu musí být realizována protihluková stěna (protihlukové stěny), která může být zajištěna i kompaktním plným oplocením ve směru k dráze jižním a východním směrem
- po východním okraji plochy bude vysázena liniová zeleň opticky odcloňující protihlukové stěny
- stavební pozemky v ploše vymezené v prostoru od ulice Krajní západním směrem lze zastavět pouze přízemními rodinnými domy bez podkroví (při dodržení této podmínky budou rodinné domy ochráněny stávajícím protihlukovým opatřením podél železnice.
- oplocení stavebních pozemků (výškové a materiálové řešení) je třeba realizovat tak, aby byl zajištěn odpovídající výjezd a vjezd na jednotlivé stavební pozemky, oplocení do uličního prostoru bude průhledné nebo poloprůhledné (podezdívka, dřevěná či kovová pole), oplocení do uličního prostoru nebude realizováno formou nepropustných bariér (např. zdí, betonových či dřevěných stěn apod.)
- v případě rodinných domů ve východní části plochy je výška nadezdívky v podkroví stanovena max. na 1,3m od podlahy. Podkroví může být obytné nebo užitné.
- zastřešení hlavní stavby bude šikmou střechou o min. sklonu 30°
- nepřípustné je zastřešení hlavní stavby pultovou střechou
- bude zachováno tradičního materiálového řešení zástavby s tlumenou barevností
- max. výška vedlejší stavby bude 5m od rostlého terénu

## **BH – bydlení hromadné**

Plochy bydlení hromadné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro bydlení v bytových domech v kvalitním prostředí, umožňujícím nerušený a bezpečný pobyt a každodenní rekreaci a relaxaci obyvatel, dostupnost veřejných prostranství a občanského vybavení.

### Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: pozemky bytových domů.

Přípustné využití: pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

**Podmíněně přípustné využití:** Do ploch bydlení – bytové domy lze zahrnout pozemky občanského vybavení se stavbami a zařízeními, které: svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, splňují požadavky obecně platných předpisů na umístění staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím.

**Nepřípustné využití:**  
vše ostatní.

**Prostorové uspořádání:** Nástavby staveb jsou nepřipustné, pokud by mohlo navrhovanými úpravami dojít k narušení dochovaných historických, urbanistických a architektonických hodnot daného místa nebo k narušení architektonické jednoty celku. Nové stavby a změny staveb v zastavěném území nesmí převýšit nejvyšší přilehlé objekty, mezi které patří všechny obytné stavby určující charakter místa.

### **RZ – rekreace – zahrádkářské osady**

Plochy rekreace – zahrádkářské osady jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro rekreaci v zahradách. Pro stavby pro rodinnou rekreaci platí, že na stávajících stavbách lze provádět pouze udržovací práce a stavební úpravy, které nevyžadují územní rozhodnutí nebo územní souhlas, nástavby a přístavby staveb pro rodinnou rekreaci jsou vyloučeny. Pro nové stavby platí, že přípustné jsou pouze stavby související se zemědělským využíváním souvisejících pozemků.

Rozdělení ploch dle určení využití:

**Hlavní využití:** pozemky zahrad, sadů a dalších zemědělských pozemků sloužících k rekreačním účelům,

**Přípustné využití:** pozemky stávajících staveb pro rodinnou rekreaci, pozemky staveb souvisejících se zemědělským využíváním souvisejících pozemků v rozsahu, který odpovídá velikosti těchto pozemků, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

**Nepřípustné využití:** Vše ostatní, zejména pak stavby pro bydlení.

**Prostorové uspořádání:** výměra celkové zastavěné plochy, do které se započítávají veškeré stavby a veškeré zpevněné plochy (cesty, chodníky, zpevněná parkovací stání apod.) nepřesáhne 15% celkové výměry předmětného pozemku, zároveň však max. 25m<sup>2</sup>, a to včetně přístaveb stávajících objektů.  
Výška objektu nepřekročí 1 NP s výškou okapové hrany max. 3m od přilehlého terénu a výškou hřebene max. 6m, bez podsklepení.  
Vzdálenost mezi jednotlivými rekreačními objekty min. 10m, vzdálenost od hranice pozemku min 3m.

### **RI - rekreace individuální**

**Hlavní využití:** stavby zařízení a pozemky pro individuální rodinnou rekreaci,

**Přípustné využití:** udržovací práce na stávajících stavbách

**Nepřípustné využití:** vše ostatní.

### **RX.1- rekreace jiná - zahrada s chovem koní a drobného domácího zvířectva**

**Hlavní využití:** Plocha pro umístění staveb individuální rekreace a ustájení koní a drobného domácího zvířectva,

**Přípustné využití:** dopravní a technická infrastruktura

**Nepřípustné využití:** stavby a zařízení pro bydlení a dále vše ostatní.

**Podmínky prostorového uspořádání:** max. výška staveb 3m po hřeben střechy. Max. zastavitelnost plochy stavbami 600m<sup>2</sup>. V lokalitě je přípustné umístit max. 2 samostatné areály, každá s max. zastavitelností plochy stavbami 300m<sup>2</sup>.

**OV - občanské vybavení veřejné**

Plochy občanského vybavení veřejné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich účelem.

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu, sociální služby, péči o rodinu, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva, obchodní prodej a administrativu, tělovýchovu a sport, ubytování, stravování, služby, vědu a výzkum, malometrážní obecní byty.

Přípustné využití: pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití: Do ploch občanského vybavení - veřejná infrastruktura lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.

Nepřípustné využití: vše ostatní

**OS - občanské vybavení – sport**

Plochy občanského vybavení - sport jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání sportovních staveb a zařízení.

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro sport a rekreaci.

Přípustné využití: pozemky staveb a zařízení dalších druhů občanského vybavení slučitelných s hlavním využitím, pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití: Do ploch občanského vybavení - sportovní zařízení lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

**OS.1 - občanské vybavení – sport - jízárna**

Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení občanského vybavení sport související s jízdárnou pro koně.

Přípustné využití: otevřená jízárna pro koně, šatny a sociální zařízení. Kryté přístřešky pro koně bez opláštění a obvodových stěn. Nezbytná dopravní a technická infrastruktura.

Nepřípustné využití: stavby a zařízení pro bydlení a dále vše ostatní.

Podmínky prostorového uspořádání: max. výška staveb 4m po hřeben střechy. Max. zastavitelnost plochy stavbami 250m<sup>2</sup>. Stavby v ploše Z.14 budou umístěny v severní části plochy.

**OH - občanské vybavení – hřbitovy**

Plochy občanského vybavení - hřbitovy jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání církevních staveb a pohřebišť.

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: pozemky církevních a náboženských staveb.

Další přípustné využití: pozemky veřejných pohřebišť, pozemky veřejných prostranství.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

**OK - občanské vybavení komerční**

Plochy občanského vybavení komerční jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, dostupnost a využívání staveb občanského vybavení sloužících především pro zajištění podnikatelských činností jako jsou administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování a další služby (včetně nerušící výroby).

Vzhledem k charakteru území a jeho hodnotě pro rozvoj obce Dobříň a Roudnice nad Labem je vyloučeno využívání plochy, jako hlavního využití, pro fotovoltaickou výrobu elektrické energie (fotovoltaické panely jsou přípustné pouze jako součást střešních konstrukcí jiných staveb).

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro obchodní prodej a administrativu, ubytování, stravování, společenská a zábavní centra a další služby.

Přípustné využití: pozemky dalších druhů občanského vybavení, pozemky veřejných prostranství, včetně pozemků veřejně přístupné a ochranné zeleně, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití: Do ploch občanského vybavení - komerční zařízení lze zahrnout pozemky nerušící výroby se stavbami a zařízeními, které: svým provozováním a technickým zařízením nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí, nesnižují kvalitu prostředí souvisejícího území, svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území, splňují požadavky obecně platných předpisů na umístění staveb a zařízení v plochách s převažujícím obytným využitím. Do ploch občanského vybavení - komerční zařízení lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení

Nepřípustné využití: vše ostatní.

**VL - výroba lehká**

Plochy výroby lehké jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků staveb pro výrobu a skladování v případech, kdy z důvodu negativních vlivů těchto staveb za hranicí těchto pozemků vylučuje začlenění pozemků s těmito vlivy do ploch jiného způsobu využití. I pro tato zařízení však platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy.

Plochy výroby a skladování jsou vymezeny v přímé návaznosti na plochy dopravní infrastruktury a jsou z nich přístupné.

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: pozemky staveb a zařízení pro výrobu a skladování,

Přípustné využití: pozemky související dopravní a technické infrastruktury, pozemky a zařízení občanské vybavenosti (zejména stavby pro maloobchodní prodej, administrativní a správní budovy a zařízení).

Podmíněně přípustné využití: Do ploch výroby a skladování lze zahrnout stavby bytů služebních a majitelů zařízení, pokud charakter této plochy a její uspořádání dovoluje umístění staveb pro bydlení.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

**VZ - výroba zemědělská a lesnická**

Plochy výroby zemědělské a lesnické jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků zemědělských staveb. Pro stavby a zařízení platí, že negativní účinky a vlivy těchto staveb a zařízení nesmí narušovat provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí (zejména pak staveb pro bydlení) nad přípustnou míru, danou obecně platnými předpisy.

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní a přípustné využití: pozemky staveb a zařízení pro zemědělskou výrobu a skladování,

Nepřípustné využití: vše ostatní.

**GU - těžba nerostů všeobecná**

Plochy těžby nerostů všeobecné jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a kaliště, dále pozemky rekultivací a pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití: pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu nerostných surovin,

přípustné využití: pozemků povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a kaliště, pozemky rekultivací, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.  
nepřípustné využití: Vše ostatní.

### **TU - technická infrastruktura všeobecná**

Plochy technické infrastruktury všeobecné jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků v případech, kdy využití pozemků pro tuto infrastrukturu vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné.  
Liniová vedení a související vybavení je přípustné vést i jinou plochou.

Rozdělení ploch dle určení využití:

hlavní využití: pozemky staveb a vedení technické infrastruktury a s nimi provozně souvisejících zařízení (např. vodovodů, vodojemů, kanalizace, čistíren odpadních vod, trafostanic, energetických vedení, plynovodů a komunikačních vedení a zařízení veřejné sítě),

přípustné využití ploch: pozemky veřejných prostranství, pozemky související dopravní infrastruktury, pozemky krajinné a sídelní zeleně.

nepřípustné využití: Vše ostatní.

### **PU - veřejná prostranství všeobecná**

Plochy veřejných prostranství všeobecných jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich užívání v souladu s jejich významem a účelem.

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: pozemky veřejných prostranství.

Přípustné využití: pozemky související dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

### **ZS - zeleň sídelní ostatní**

Plochy zeleně sídelní ostatní jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejné zeleně.

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: upravené plochy veřejně přístupné zeleně.

Přípustné využití: stávající a navrhované pozemky dalších druhů veřejných prostranství, pozemky související občanské, dopravní a technické infrastruktury slučitelné s účelem veřejných prostranství - veřejné zeleně.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

### **ZZ - zeleň - zahrady a sady**

Plochy zeleně – zahrady a sady jsou vymezeny zejména za účelem využívání zahrad a dalších pozemků zemědělského půdního fondu souvisejících se zastavěným územím.  
Jde o pozemky, které se významně podílejí na utváření krajinného rázu a charakteru urbanizovaného území nebo jsou významně dotčeny limity využití území, a proto je na nich nutné omezit možnost umístování staveb a dalších zařízení (zejména pak staveb pro bydlení).

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: pozemky zahrad a další zemědělské půdy související s obytným územím.

Přípustné využití: pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v rozsahu, který odpovídá velikosti souvisejících pozemků, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

## **DD - doprava drážní**

Plochy dopravy drážní jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků drážních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch.

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: pozemky dráhy (včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť a doprovodné zeleně),

Přípustné využití: pozemky zařízení pro drážní dopravu (stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov), pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití: Vše ostatní.

## **DS.1 - doprava silniční – silnice**

Plochy dopravy silniční - silnice jsou vymezeny za účelem zajištění využití pozemků silničních dopravních staveb a zařízení a k zajištění dopravní přístupnosti jiných ploch.

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: pozemky silnic a vybraných místních komunikací (včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace jako náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodná a izolační zeleň).

Přípustné využití: pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení (zejména autobusové zastávky, odstavné a parkovací plochy), pozemky související technické infrastruktury.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

## **DS.2 - doprava silniční - místní a účelové komunikace**

Plochy dopravy silniční jsou vymezeny za účelem zajištění průchodnosti krajinou (nezastavěná území), zajištění přístupnosti vybraných staveb umístěných v krajině a obsluhy souvisejících zemědělských a lesních pozemků.

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: pozemky místních a účelových komunikací (včetně doprovodné zeleně).

Další přípustné využití: pozemky a zařízení technické infrastruktury.

Podmíněně přípustné využití: V bezpečnostním pásmu VTL plynovodu nad 40 barů je podmínkou výstavby a dalších činností v ploše Z.12 je prokázání, že budou dodrženy podmínky vyplývající z jeho bezpečnostního pásma

Nepřípustné využití: vše ostatní.

## **NU - přírodní všeobecné**

Plochy přírodní všeobecné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro ochranu přírody a krajiny. Cílem vymezení je územní ochrana zvláště chráněných území a ochrana ekosystémů územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných částí území (ekologické kostry území).

Pozemky zemědělského půdního fondu a lesní pozemky je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: pozemky biocenter ÚSES a dalších zvláště chráněných a chráněných částí přírody.

Podmíněně přípustné využití: pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury a veřejných prostranství (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny,

Nepřípustné využití: vše ostatní.

### **LU - lesní všeobecné**

Plochy lesní všeobecné jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek využití pozemků pro les, včetně jeho hospodářských funkcí.

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: pozemky určené k plnění funkcí lesa.

Podmíněně přípustné využití: pozemky staveb a zařízení lesního hospodářství, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

### **MU - smíšené nezastavěného území všeobecné**

Plochy smíšené nezastavěného území - krajinná zeleň jsou vymezeny zejména za účelem zajištění podmínek pro územní ochranu vymezeného územního systému ekologické stability a dalších ekologicky cenných území (ekologické kostry území), pro realizaci protierozních opatření a revitalizace vodních toků, opatření pro ochranu povrchových a podzemních vod, pro ochranu před povodněmi a pro zvýšení retenčních schopností krajiny.

Pozemky zemědělského půdního fondu je nutné obhospodařovat z hlediska mimoprodukčních funkcí v souladu se zájmy ochrany přírody a krajiny.

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: ostatní plochy krajinné zeleně.

Další přípustné využití: pozemky zemědělského půdního fondu s upřednostněním mimoprodukčních funkcí, včetně účelových komunikací sloužících k jejich obhospodařování, pozemky vodních ploch a vodních toků, pozemky přirozených a přírodě blízkých ekosystémů, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury a veřejných prostranství (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) slučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny.

Nepřípustné využití: územní plán vylučuje umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v záplavovém území Q<sub>100</sub> řeky Labe a ve vzdálenosti 50m od okraje lesa.  
Oplocení s výjimkou ohrazení pro pastvu.  
Vše ostatní.

Podmínky prostorového uspořádání: max. výška staveb 3m po hřeben střechy. Max. velikost stavby 25m<sup>2</sup>. Max. jedna stavba na pozemku.

### **AP - pole a trvalé travní porosty**

Plochy polí a trvalých travních porostů jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití.

Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: pozemky zemědělského půdního fondu.

Další přípustné využití: pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství, plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně, pozemky související dopravní infrastruktury (místní účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských pozemků), pozemky související technické infrastruktury, stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení její ekologické stability dle schválených pozemkových úprav.

Nepřípustné využití: územní plán vylučuje umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v záplavovém území Q<sub>100</sub> řeky Labe a ve vzdálenosti 50m od okraje lesa.  
Oplocení s výjimkou ohrazení pro pastvu.  
Vše ostatní.

Podmínky prostorového uspořádání: max. výška staveb 3m po hřeben střechy. Max. velikost stavby 25m<sup>2</sup>. Max. jedna stavba na pozemku.



**AT - trvalé kultury**

Plochy trvalých kultur jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro převažující zemědělské využití na plochách, které jsou využívány jako zahrady a sady.

- Rozdělení ploch dle určení využití:  
Hlavní využití: pozemky zemědělského půdního fondu využívané jako ovocné sady a zahrady.  
Další přípustné využití: plochy krajinné a doprovodné liniové zeleně, pozemky související dopravní infrastruktury (místní účelové komunikace sloužící k obhospodařování zemědělských pozemků), pozemky související technické infrastruktury, stavby a jiná opatření potřebná ke zpřístupnění pozemků, k ochraně a zúrodnění půdního fondu, k ochraně životního prostředí, zvelebení krajiny a zvýšení ekologické stability dle schválených pozemkových úprav.  
Podmíněně přípustné využití: Oplocené pozemky zemědělského půdního fondu (zahrad a sadů), pokud oplocení nezasahuje do vymezeného systému ekologické stability, nenarušuje síť místních a účelových komunikací a nebrání významně volné migraci živočichů.  
Nepřípustné využití: územní plán vylučuje umístování staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství v záplavovém území Q100 řeky Labe a ve vzdálenosti 50m od okraje lesa.  
 Vše ostatní.  
Podmínky prostorového uspořádání: max. výška staveb 3m po hřeben střechy. Max. velikost stavby 25m<sup>2</sup>. Max. jedna stavba na pozemku.

**WT - vodní a vodních toků**

Plochy vodní a vodních toků jsou vymezeny za účelem zajištění podmínek pro nakládání s vodami, ochranu před jejich škodlivými účinky a suchem, regulaci vodního režimu území a plnění dalších účelů stanovených právními předpisy upravujícími problematiku na úseku vod a ochrany přírody a krajiny.

Rozdělení ploch dle určení využití:

- Hlavní využití: pozemky vodních ploch, pozemky koryt vodních toků včetně doprovodných porostů.  
Další přípustné využití: pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití.  
Nepřípustné využití: vše ostatní.

**WX - vodní a vodohospodářské jiné**

Plochy vodní a vodohospodářské jiné jsou vymezeny za účelem zajištění přírodních funkcí krajiny v plochách dotčených těžbou nerostných surovin. Plochy lze využívat jako pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly, kaliště a pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu. Po skončení těžby bude plocha využívána jako vodní plocha vymezená za účelem obnovení přírodních funkcí území.

Rozdělení ploch dle určení využití:

- Hlavní využití: pozemky vodních ploch.  
Přípustné využití: pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a kaliště, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) sloučitelné s účelem ochrany přírody a krajiny.  
Nepřípustné využití: vše ostatní.

**MX - smíšené nezastavěného území jiné**

Plochy smíšené nezastavěného území jiné jsou vymezeny za účelem zajištění přírodních funkcí krajiny v plochách dotčených těžbou nerostných surovin. Plochy lze využívat jako pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly, kaliště a pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu. Po skončení těžby bude plocha využívána jako plocha krajinné zeleně vymezená za účelem obnovení

přírodních funkcí území a pro realizaci vymezeného územního systému ekologické stability.

#### Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: plochy lesů a ostatní plochy krajinné zeleně v plochách rekultivace důsledků povrchové těžby nerostných surovin.

Přípustné využití: pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a kaliště, pozemky vodních ploch a vodních toků, pozemky související dopravní nebo technické infrastruktury (včetně tras turistických stezek, cyklostezek a naučných stezek) sloučitelé s účelem ochrany přírody a krajiny.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

#### **RX - rekreace jiná**

Plochy rekreace jiné jsou vymezeny za účelem zajištění rekreačních funkcí krajiny v plochách dotčených těžbou nerostných surovin. Plochy lze využívat jako pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a kaliště, dále pozemky rekultivací a pozemky staveb a technologických zařízení pro těžbu. Po skončení těžby bude plocha využívána k rekreačním účelům.

#### Rozdělení ploch dle určení využití:

Hlavní využití: rekreačně intenzivně využívané části krajinné zeleně v plochách rekultivace důsledků povrchové těžby nerostných surovin.

Přípustné využití: pozemky povrchových dolů, lomů a pískoven, pozemky pro ukládání dočasně nevyužívaných nerostů a odpadů, kterými jsou výsypky, odvaly a kaliště, pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

Nepřípustné využití: vše ostatní.

Uspořádání funkčního využití ploch je vymezeno ve výkresu č. 2 (Hlavní výkres). Další podmínky prostorového uspořádání a požadavky na umístování staveb pro jednotlivé zastavitelné plochy a plochy přestavby jsou uvedeny v kapitole c. Urbanistická koncepce ÚP Dobříň.

Pro plochy asanace a rekultivace ploch těžby nerostů platí, že hranice mezi dílčím členěním na vodní plochy, krajinnou zeleň a rekreaci může být upravena dle aktualizovaného a schváleného plánu sanace.

#### **g. Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit**

Veřejně prospěšnou stavbou jsou vybrané stavby dopravní a technické infrastruktury určené k rozvoji území. Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snížení ohrožení území a k rozvoji nebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví.

Pro veřejně prospěšné stavby a opatření, které mají liniový charakter platí, že právo vyvlastnění i uplatnění předkupního práva bude uplatněno pouze na plochy nezbytné k jejich výstavbě a plochy nezbytné k zajištění jejich výstavby a řádného užívání pro stanovený účel.

##### **g.1 Dopravní infrastruktura**

ÚP Dobříň jsou dle §170 STZ vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných staveb s právem vyvlastnění:

- VD.1 místní komunikace a plochy dopravy v klidu (rozšíření místní komunikace a úprava prostoru vjezdu do areálu výroby)
- VD.2 místní komunikace a plochy dopravy v klidu (odstavná a parkovací stání pro návštěvníky sportovního areálu a pro nákladní automobily)
- VD.3 místní komunikace, plochy dopravy v klidu (přístupová komunikace a parkovací stání)

- pro rekreační areál)  
 VD.4 místní komunikace a plochy dopravy v klidu (rozšíření místní komunikace k osadě Kalešov)  
 VD.5 místní komunikace

## **g.2 Snižování ohrožení v území povodněmi**

ÚP Dobříň jsou vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných opatření s právem vyvlastnění:

- VK.1 koridor pro protipovodňovou hráz

## **g.3 Založení prvků územního systému ekologické stability**

ÚP Dobříň jsou vymezeny tyto plochy veřejně prospěšných opatření s právem vyvlastnění:

- VU.1, VU.1a založení regionálního biokoridoru RBK.623  
 VU.2 založení regionálního biokoridoru RBK.623  
 VU.3 založení regionálního biokoridoru RBK.623  
 VU.4 založení lokálního biocentra LBC.7  
 VU.5 založení regionálního biokoridoru RBK.623  
 VU.6 založení regionálního biokoridoru RBK.623  
 VU.7 založení regionálního biokoridoru RBK.623  
 VU.8 založení lokálního biocentra LBC.10  
 VU.9 založení lokálního biokoridoru LBK.f  
 VU.10 založení lokálního biokoridoru LBK.f

Rozsah ploch pro veřejně prospěšné stavby a opatření s právem vyvlastnění je vymezen ve výkresu č. 3 ÚP Dobříň (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).

## **h. Vymezení veřejně prospěšných staveb a veřejných prostranství, pro které lze uplatnit předkupní právo, s uvedením v čí prospěch je předkupní právo zřizováno, parcelních čísel pozemků, názvu katastrálního území a případně dalších údajů podle § 8 katastrálního zákona**

Jako veřejně prospěšná stavby a opatření, pro které je možné uplatnit předkupní právo dle §101 STZ jsou ÚP Dobříň vymezeny tyto plochy:

### **h.1 Stavby občanského vybavení**

- PO.1 rekreační a sportovní areál  
pozemek KN č.:  
 253/1, 253/30, 249, 253/31 (k. ú. Dobříň),  
 předkupní právo: Obec Dobříň
- PO.2 rozšíření veřejného pohřebiště  
pozemek KN č.:  
 378/40, 385 (k. ú. Dobříň),  
 předkupní právo: Obec Dobříň

### **h.2 Veřejná prostranství**

- PP.1 veřejně přístupná zeleň a místní komunikace  
pozemek KN č.:  
 348/40, 378/26 (k. ú. Dobříň), předkupní právo: Obec Dobříň
- PP.2 místní komunikace a veřejně přístupná zeleň  
pozemek KN č.:  
 259/1, 259/3 (k. ú. Dobříň), předkupní právo: Obec Dobříň

Rozsah ploch pro veřejně prospěšné stavby a opatření s předkupním právem je vymezen ve výkresu č. 3 ÚP Dobříň (Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací), uvedená čísla pozemků KN jsou součástí mapového podkladu.

**i. Stanovení kompenzačních opatření podle § 50 odst. 6 stavebního zákona**

Územní plán nenavrhuje kompenzační opatření. Územní plán nemá vliv na evropsky významné lokality, uvedené v národním seznamu evropsky významných lokalit, ani vyhlášené ptačí oblasti.

**j. Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie, stanovení podmínek pro její pořízení a přiměřené lhůty pro a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti**

ÚP Dobříň jsou vymezeny tyto plochy s prověřením změn jejich využití územní studií:

- plocha přestavby P.3 (US.5) a zastavitelná plocha Z.3 (US.6),
- zastavitelná plocha Z.1a (US.2), Z1b (US.1) (pořízení je možné i pro každou část zvlášť),
- zastavitelná plocha Z.6 (US.3),
- zastavitelná plocha Z.7 (US.4).

Předmětem řešení územní studie bude zejména stanovení možné kapacity území pro předpokládaný účel využití a návrh členění lokality na stavební pozemky tak, aby byla zajištěna koordinace požadavků vlastníků pozemků a zajištěna možnost dopravní a technické obsluhy v rozsahu celé plochy.

Rozsah ploch s prověřením změn jejich využití územní studií je vymezen ve výkresu č. 1 ÚP Dobříň (Výkres základního členění území). Lhůta pro pořízení studie je stanovena na 31.12.2027.

**Údaje o počtu listů územního plánu a počtu výkresů k němu připojené grafické části**

Textová část ÚP Dobříň má 28 stran.

Grafická část ÚP Dobříň má 3 výkresy (1. Výkres základního členění území, 2. Hlavní výkres, 3. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací).