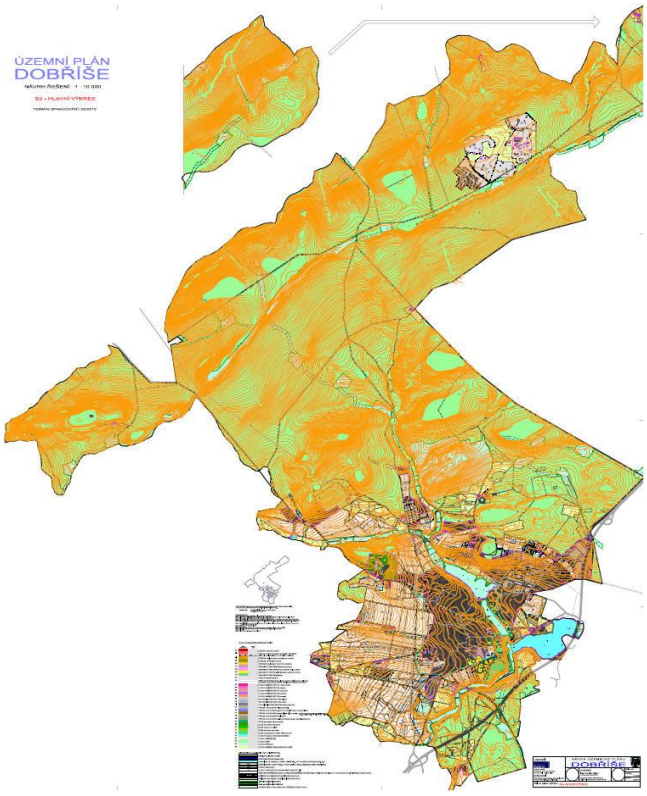
Územní plán DOBŘÍŠE

výsledný návrh

(čistopis)

Textová část (A)



datum zpracování: září 2010

Název:	**Územní plán Dobříše**
Stupeň:	**Výsledný návrh** (čistopis)
Obec:	**Město Dobříš** **starosta: Mgr. Jaroslav Melša** **IČ: 00242098**
Pořizovatel:	**Městský úřad Dobříš** **Mírové náměstí 119, 263 01 Dobříš** **Odbor výstavby – úřad územního plánování** **Vedoucí odboru: Ing. Bohumil Zbíral**
Obec s rozšířenou působností:	**Město Dobříš**
Zhotovitel a projektant:	**Ing. arch. Milan Salaba** **Strážovská 713/87, 153 00 Praha 5** **atelier: Hládkov 920/12, 169 00 Praha 6** **IČ: 40663264**
Datum zpracování:	**září 2010**

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
správní orgán, který ÚP vydal	Zastupitelstvo města Dobříš	razítko:
č. jednací a datum vydání	č.j. 7/27/2010 2. září 2010	
datum nabytí účinnosti ÚP	29. září 2010 OOP č. 1/2010	
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Bohumil Zbíral vedoucí odboru výstavby	podpis:
obec	Město Dobříš Mgr. Jaroslav Melša, starosta města	

ZPRACOVATELÉ PROFESÍ:

zodpovědný zpracovatel a koordinace úkolu
Ing. arch. Milan Salaba

vodní hospodářství
Ing. Martin Horejš
RNDr. Leoš Vrbata *(konzultace a hydrogeologická charakteristika zájmových lokalit vodních zdrojů)*

energetika, spoje
Václav Perný

doprava
Ing. Jiří Tomášek
Ing. Pavel Kraus

zeleň, krajina, životní prostředí
Ing. Pavel Musiol

ÚSES
Ing. Vladimír Mackovič (U-24)
Ing. Lenka Přívozníková (U-24)
Ing. Eva Warausová (U-24)

Obsah dokumentace ve smyslu zákona č. 183/2006 b. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Obsah územního plánu

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

Aa) Vymezení zastavěného území

Ab) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Ab1) Rozvoj území obce

Ab2) Ochrana a rozvoj hodnot

Ac) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Ac1) Urbanistická koncepce

Ac2) Vymezení zastavitelných ploch

Ac3) Vymezení ploch přestavby

Ac4) Systém sídelní zeleně

Ad) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování

Ad1) Doprava – silniční doprava, komunikační síť, dopravní plochy a vybavenost, železniční doprava, hromadná doprava osob, vodní cesta, pěší a cykloturistická doprava

Ad2) Energetika – zásobování elektrickou energií, zásobování teplem, zásobování plynem, spoje

Ad3) Vodní hospodářství – zásobování vodou, odvádění a likvidace odpadních vod, vodní toky a plochy, meliorace a závlahy

Ad4) Občanské vybavení

Ad5) Veřejná prostranství

Ae) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

Ae1) Uspořádání krajiny vč. vymezení ploch a podmínky pro změny ve využití ploch

Ae2) Ochrana přírody a krajiny

Ae3) ÚSES

Ae4) Prostupnost krajiny

Ae5) Protierozní opatření

Ae6) Ochrana před povodněmi

Ae7) Rekreace

Ae8) Dobývání nerostů

Af) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu

Af1) Podmínky pro využití ploch

Af2) Podmínky prostorového uspořádání

Af3) Podmínky ochrany krajinného rázu

Ag) 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

Ah) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

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

Aj) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Ak) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Al) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb. (viz příloha č. 1)

Am) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

An) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Ao) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

B. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU

B1. Výkres základního členění území 1 : 10 000

B2. Hlavní výkres 1: 10 000

B3. Hlavní výkres (jižní zastavěná část ř. ú.) 1 : 5 000

B4. Technická infrastruktura – elektroenergetika a spoje (jižní zastavěná část ř. ú.) 1 : 5 000

B5. Technická infrastruktura – plyn a teplo (jižní zastavěná část ř. ú.) 1 : 5 000

B6. Tech. infrastruktura – zásobování vodou (jižní zastavěná část ř. ú.) 1 : 5 000

B7. Technická infrastruktura – odkanalizování (jižní zastavěná část ř. ú.) 1 : 5 000

B8. Schéma dopravního řešení (jižní zastavěná část ř. ú.) 1 : 10 000

B9. Výkres veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací 1 : 5 000

Obsah odůvodnění územního plánu (v samostatném svazku)

C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Samostatná příloha č. C1 (není součástí tohoto elaborátu)

- Vymezení ÚSES na území obce Dobříš (podklad pro zapracování do ÚP Dobříš)

D1. Koordinační výkres 1: 10 000

D2. Koordinační výkres (jižní zastavěná část ř. ú.) 1: 5 000

D3. Výkres širších vztahů 1:100 000

D4. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (jižní zastavěná část ř. ú.) 1: 5 000

A Textová část územního plánu

Aa) Vymezení zastavěného území

Zastavěné území bylo zpracovatelem vymezeno s použitím hranice zastavěného území v předchozí územně plánovací dokumentaci (ÚPNSÚ Dobříš – Stará Huť, ve znění poslední změny č. 17). Pro návrh územního plánu bylo zastavěné území doplněno o části neřešené předchozí dokumentací (izolovaná zastavěná území v severní části území), v několika případech upřesněno a upraveno (rozšířeno) podle stavu k 31. 10. 2009. Vymezení zastavěného území odpovídá metodickému doporučení odboru územního plánování MMR z 27. 4. 2007. Zastavěné území je přehledně znázorněno ve výkresu č. B1 – Výkres základního členění území, č. D3 – Výkres předpokládaných záborů půdního fondu a rovněž v dalších výkresech.

Ab) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Ab1) Rozvoj území obce

Pro zachování stávajícího charakteru menšího města byla na základě dříve zpracovaných průzkumů a rozborů (Průzkumy a rozbory pro územní plán Dobříše v rozsahu ÚAP, M. Salaba, 09/2008) a zadání (schváleno 18. 6. 2009) stanovena úměrná velikost dalšího rozvoje – vytvořit podmínky pro cca 10 000 obyvatel (výraznější rozvoj je na základě demografických rozborů nereálný a pro město i nežádoucí, naopak v případě stagnace by mohlo upadat i dosavadní občanské a technické vybavení).

Územní plán navrhuje rozvojové plochy pro bydlení v rozsahu odpovídajícímu potřebám města (včetně přiměřené územní rezervy). V první řadě budou využity volné či nevhodně využité plochy v rámci zastavěného území a dále plochy bezprostředně navazující na zastavěné území (západně od ul. Čs. armády, oblast Prachandy, dostavba stávajících rozestavěných lokalit (Nad Papežem, Kolo – Západní zóna).

Podmínkou rozvoje bytové zástavby je odpovídající technická infrastruktura - především odkanalizování a zajištění dostatku pitné vody (v případě neřešení by toto mohlo být brzdou rozvoje města).

V rozvoji ekonomické sféry (zajištění zaměstnanosti) územní plán vytváří podmínky pro stabilizaci subjektů určených zejména pro malé a střední podnikání, pro drobnou výrobu a služby, v úměrné skladbě a rozsahu, který umožní vytvořit nové pracovní příležitosti, potažmo přispěje k optimálnímu fungování města. Výroba a další ekonomické aktivity bez negativních vlivů na okolí budou využívat stávající plochy v sídle, s předpokládanou transformací některých ploch.

Pro rozvoj cestovního ruchu a posílení rekreačního významu města se vyčleňují odpovídající plochy, a to v rámci zastavěného území i na nových plochách. Územní plán vytváří předpoklady pro různé formy rekreačního využití a pro vznik odpovídající veřejné infrastruktury (rozšiřování a rozvoj služeb ve vazbě na potenciál rekreace a cestovního ruchu, jako je cykloturistika a turistika, sportovní zařízení ve městě, využití rybníka Papež a dalších vodních ploch, zdravotně rekreační zařízení, plochy zeleně, revitalizace veřejných prostranství atd.). Tím se zároveň vytváří podmínky pro nové pracovní příležitosti v místě.

Hlavní zásady koncepce územního plánu:

1. Respektování (převzetí) většiny návrhových ploch z předchozí ÚPD (*Pozn.: tzn. i na plochách, které nejsou vždy zcela optimální, avšak z hlediska kontinuity ÚPD, přípravy zástavby a vlastnických vztahů jsou tolerovány a takto převzaty i do nového ÚP – např. Brodce, vzdálenější lokality na Větrníku a Za Papežem)*
2. Přednostní využití ploch v zastavěném území (zahuštění, proluky, brownfields, ….) a jejich kvalitativní změny (Mírové nám., transformace areálu RZ a dalších)
3. Zdůraznění lokálních center Prachanda-Větrník a v Západní zóně
4. Stabilizace tří větších rozvojových lokalit (Prachanda, V Lipkách, Západní zóna) – jejich využití podmínit komplexním řešením (prostor pro podrobnější prověření)
5. Potvrzení dopravní koncepce a upřesnění koridorů (západní obchvat, místní propojení Větrník – Vlaška – Brodce)
6. Rozšíření ploch pro zeleň a rekreaci – propojení směřující do krajiny, včetně sítě pěších a cyklistických tras (např. „Dobříšské zelené kolo“)
7. Využití velkých brownfields i mimo město (býv. voj. areály Sv. Anna, raketová základna)
8. Předpoklady pro „zdravotně rekreační aktivity“ - rehabilitační, lázeňské, rekreační a tělovýchovně zdravotní (bydlení seniorů, fitnescentra, rehabilitační a lázeňské provozy s ubytováním, hipoterapie, cyklistika, pěší turistika, atd.)
9. Zájem především na posílení drobných a středních podnikatelských subjektů bez negativního vlivu na okolí (neměly by vznikat další velké výrobní areály)
10. Veškeré aktivity směrovat k vytvoření optimálních podmínek pro zachování a posilování charakteru menšího města v zeleni, atraktivního pro bydlení i turistický ruch (díky historickým a kulturním tradicím, kvalitnímu přírodnímu zázemí, dobré dopravní dostupnosti, všestranné vybavenosti a spektru pracovních příležitostí)

Ab2) Ochrana a rozvoj hodnot

Ochranu a rozvoj hodnot zajišťuje územní plán především v případě zachování a ochrany přírodě blízkých území:

páteřní systém ÚSES	(včetně jejich ochranných pásem)
vyhlášené maloplošné ZCHÚ:	- přírodní památka Hradec, - přírodní památka Jezírko,
čtyři evropsky významné lokality:	- Aglaia, - Dobříšský park, - Dobříšský zámek, - Hradec a Kuchyňka
památné stromy:	- Buk na Bekovce, - Dobříšský dub, - Dub „Bzdinka“, - Lipová alej na Dobříši, - Pivovarský dub
registrované význ. krajinné prvky:	- Zámecká alej, - Zámecký park, - Lesík černých borovic u Kodetky, - Jezírka za parkem, - Bzdinka

obligatorní významné krajinné prvky	(v ř. ú. zastoupeny lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy),
přírodní park Hřebeny	
jiné přírodní hodnoty	(např. hodnotná alej bez pam. ochrany v ulici Dubinské Kaštánky).

Pro ochranu tradičních urbanistických a architektonických hodnot území jsou stanoveny regulativy stavební činnosti u zástavby. Rozvoj sídla musí respektovat podmínky památkového ochranného pásma kolem zámku Dobříš, v grafické části jsou vyznačeny kulturní památky a urbanistická koncepce bude respektovat jejich specifika a prostředí, další hodnotné stavby a soubory. Dále jsou stanoveny regulativy ochrany nezastavěného vnitřního prostoru náměstí a ostatních veřejných prostranství.

Seznam nemovitých kulturních památek a území s archeologickými nálezy je obsažen v textové části C - Odůvodnění

Návrhem nových zastavitelných ploch se územní plán snaží dbát na ucelený obraz sídla a respektovat dálkové pohledy na město. Dále je snaha ochránit další potenciální kulturní památky včetně archeologických. Jednou z největších pozitivních kulturních hodnot města je zapojení struktury sídla do přírodního prostředí (výrazná rybniční soustava a Přírodní park Hřebeny). K zásadám ochrany architektonicky a urbanisticky hodnotných staveb a souborů patří také hledisko urbanistických souvislostí, tzn. snaha o příznivé začlenění jejich okolí.

Ac) Urbanistická koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Ac1) Urbanistická koncepce

Řešení územního plánu vytváří předpoklady pro částečné změny v plošném uspořádání obce. Koncepce vychází ze zásady maximální snahy o využití nezastavěných ploch a proluk v rámci zastavěného území a revitalizaci některých zanedbaných či nevhodně využitých ploch. Požadavky na nové plochy byly konfrontovány s těmito záměry. Přesto dojde k částečnému rozšíření zastavitelného území navýšením ploch pro bydlení a další funkce. Většina těchto ploch je ale převzata z předchozí ÚPD (dosud nerealizovaná zástavba na zastavitelných plochách), pouze část představují nově navržené lokality. Plošně největší jsou navržené změny ploch s rozdílným způsobem využití pro obytné a celoměstské funkce v návaznosti na západní, resp. jižní okraj zástavby města. Celkový rozsah nových zastavitelných ploch je oproti některým srovnatelným sídlům v okolí a vzhledem k velikosti sídla přiměřený, tzn. že zůstane zachován charakter menšího města (do 10 000 obyv.) s rozmanitou skladbou zástavby v úzké vazbě na hodnotný rekreační potenciál. Obecně dojde u nových zastavitelných ploch k jejich optimálnímu využití v souladu se záměry konkrétních vlastníků.

Územní plán většinou respektuje již dříve navržený rozvoj i na plochách, které nejsou vždy zcela optimální, avšak z hlediska kontinuity ÚPD, přípravy zástavby a vlastnických vztahů jsou tolerovány a takto převzaty i do nového územního plánu (Brodce, vzdálenější lokality na Větrníku a Za Papežem).

Koncepčně důležitým záměrem je vytvoření podmínek pro transformaci ploch v severní i jižní průmyslové zóně. Změna podmínek (vlastnické vztahy, útlum tradiční výroby) umožňuje využít areál Rukavičkářských závodů pro smíšené funkce slučitelné s bydlením a tím podpořit vznik přirozeného lokálního centra Větrník.

Obdobně, s ohledem k přirozenému spádovému obvodu, vznikne další lokální centrum v Západní zóně, v rámci navržené lokality (západně od ul. Čs. Armády). Zástavba je územním plánem stabilizována pouze obecně, konkretizace bude předmětem územní studie.

Prioritní důraz na kvalitativní změny ve využití zastavěného území se výrazně týká centra města. Územní plán přitom vychází z předchozí ÚPD (dostavby proluk na Mírovém náměstí) a urbanistické studie „Dobříš - Řešení Mírového náměstí a souvisejícího území“ (FAM architekti, 06/2008), resp. z konkretizované dokumentace pro stavební povolení (FAM architekti, 12/2008).

S novým řešením náměstí nepřímo souvisí potvrzená stabilizace dopravního řešení západního obchvatu města (silnice II/114), neboť efekt úpravy parteru náměstí vynikne až po částečném dopravním zklidnění (po převedení II/114 mimo centrum).

S řešením centra souvisí i nová rozvojová plocha jižně od aleje V Lipkách, v sousedství sportovního areálu, které je navrženo pro smíšené využití s důrazem na celoměstské funkce (školství, kultura, sport, rekreace, administrativa, veřejné prostranství, zeleň, obchod, služby, doplňkově i bydlení). Konkretizace bude rovněž předmětem územní studie.

Rozšíření jižní průmyslové zóny přibližně odpovídá předchozí ÚPD, mění se částečně její funkční využití. Část areálů přiléhající k Pražské ul. bude v souladu s požadavky vlastníků změněna na smíšené využití, lépe odpovídající poloze v rámci města.

Ucelený záměr, rovněž převzatý z předchozí ÚPD, představuje plocha v lokalitě Prachanda, kde se předpokládá smíšená zástavba bydlení a vybavenosti. Také v tomto případě se předepisuje konkretizace pomocí územní studie.

Novým záměrem je využití bývalých vojenských areálů Svatá Anna a raketové základny v severní zalesněné části území. Navržené funkce představují kompromis mezi možnostmi využitelnosti stávajících objektů a ploch a požadavky na ochranu přírodního prostředí (smíšené komerční plochy, lehký průmysl a skladování v případě Sv. Anny, technologický park s možnou fotovoltaickou elektrárnou, základna pro lesní techniku, skladové plochy apod. v případě areálů býv. raketové základny).

Jednotlivé uplatněné požadavky a podněty zapracované do návrhu územního plánu nejsou v kolizi s celkovou urbanistickou koncepcí, nicméně vzhledem k reálným potřebám sídla jsou navrženy s určitou mírnou rezervou (cca 30%). Jednoznačně sporné záměry, které by svým obsahem, rozsahem, příp. z jiných hledisek neodpovídaly zásadám na plošné a prostorové uspořádání, byly vyřazeny již ve fázi zadání.

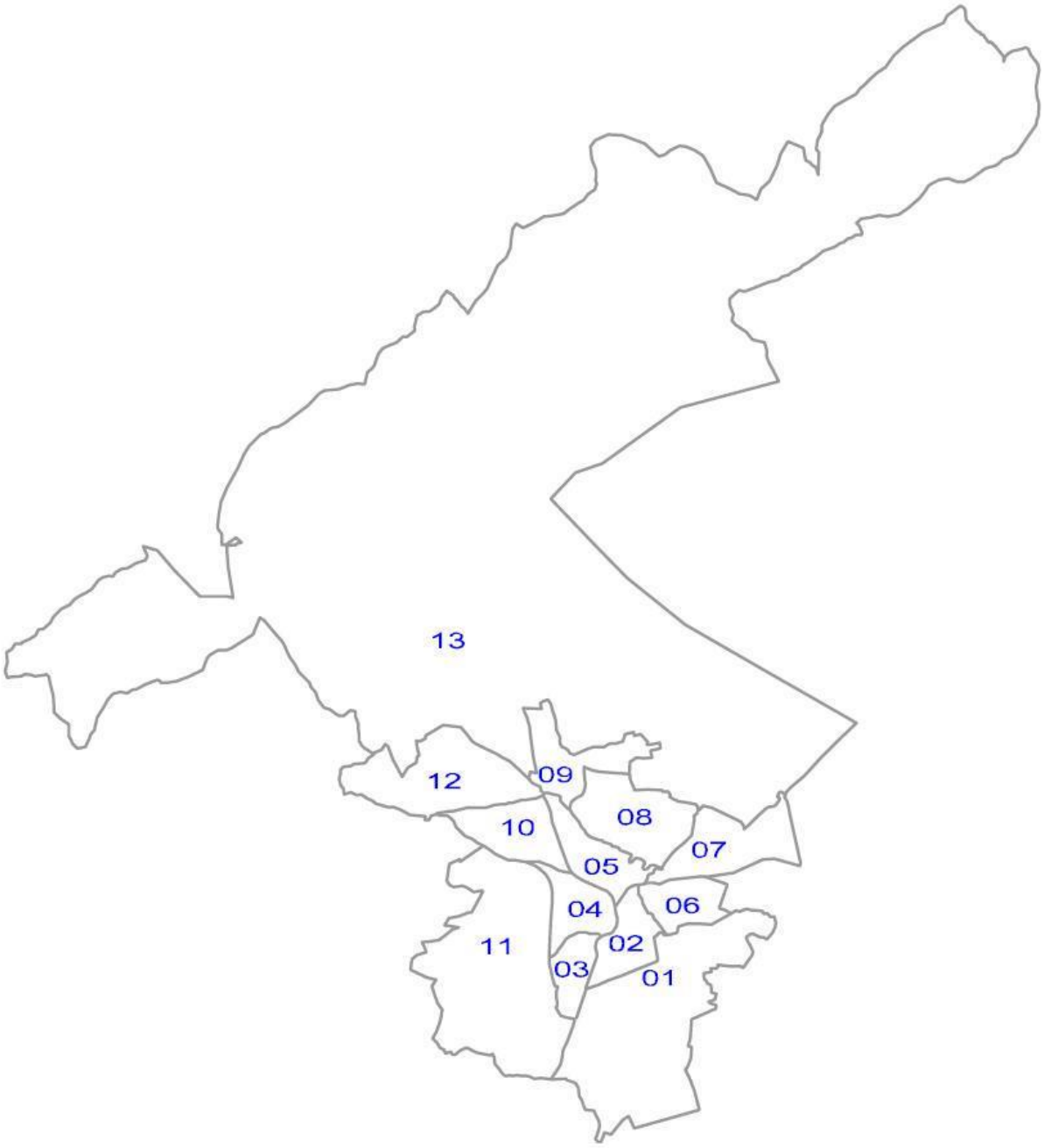
Rozvoj individuální pobytové rekreace je v území nevhodný vzhledem k zájmům ochrany přírody, krajiny a vodních zdrojů, k charakteru sídla (preference trvalého bydlení), dále např. i kvůli omezením vyplývajícím z nedostatečně dimenzovaných komunikací a inženýrských sítí. Nové rekreační chaty se proto navrhují jen velmi omezeně (pouze převzaté záměry z předchozí ÚPD).

V zastavěném území sídla se klade důraz na zkvalitnění prostředí ve smyslu vytvoření předpokladů pro optimální využívání ze strany obyvatel, návštěvníků a rekreantů (rehabilitace veřejných prostorů, doplnění občanské vybavenosti, páteřní pěší a cyklotrasy, stabilizace rekreačně využitelných ploch přírodního charakteru apod.).

Koncepce uspořádání krajiny respektuje stávající výrazné členění. Při návrhu rozvoje obytných a jiných ploch je dbáno na zachování ucelených a logicky provázaných krajinných celků (m.j. se zachováním nezastavěné volné krajiny západně od sídla). Nově byl vymezen ÚSES v celém řešeném území tak, aby i na lokální úrovni došlo k lepší koordinaci s nadřazeným systémem.

Ac2) Vymezení zastavitelných ploch

Nové zastavitelné plochy jsou uvedeny v následujícím seznamu. Obsahuje nové zastavitelné plochy a zastavitelné plochy převzaté z předchozí ÚPD. Jejich označení je kvůli přehlednosti a lepší identifikaci členěno podle pracovně vymezených 13 sektorů.



SEKTORY MĚSTA – pracovně vymezené části řešeného území (pouze pro potřeby územního plánu) pro označení a snazší identifikaci návrhových lokalit – jednotlivých změn

Pozn. k tab.: ***p*** *- převzato z dosud platné ÚPD,* ***u*** *- upravený převzatý záměr (mění se rozsah, funkce, …)*

Sektor 01 - zámecký obvod, vč. sport. areálu V Lipkách, ČOV, hřbitova

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(01)	OS	1,17		p	plocha pro rozšíření sportovního areálu, původně zamýšlená pro stavbu zimního stadionu, vhodné řešit společně se sousední plochou Z3(01) v rámci územní studie
Z2(01)	RN	0,84		p	plocha pro rozšíření sportovního areálu - bez staveb, jen hřiště, zeleň, apod., vhodné ověřit územní studií společně s Z3(01)
Z3(01)	SM 1	5,39			význ. rozvojová plocha určená pro veřejné vybavení (zatím bez specifikace) - vhodné pro některé celoměstské funkce ve vazbě na školský a sportovní areál, polyfunkční náplň včetně komerční vybavenosti, doplňkově také bydlení, nutno ověřit územní studií
Z4(01)	SM 1	1,09		p	plocha při jižním vstupu do města pro služby, obchod, doplňkově bydlení, ověřit územní studií
Z5(01)	BI 1	0,13	1 RD		plocha pro bydlení - výjimečně přípustná (na základě požadavku vlastníka), pouze 1 RD s min. procentem zastavitelnosti
P6(01)	OM	0,23			hrad Vargač - přestavbová plocha, historická dominanta města nyní nevyužitá, dosud bez konkrétního záměru, stanovují se obecné podmínky pro budoucí využití (veřejné i komerční vybavení v souladu s respektováním pam. ochrany)
Z7(01)	NS	1,14			nezastavěná plocha pod náspem silnice R4, prostorově náležící ke Staré Huti, zachování zeleně (ruší se dřívější návrh zástavby)
Z8(01)	RI	0,42			rozšíření chatové lokality u jižního okraje ř. ú., určeno pro max. 4 chaty, s odcloněním pásem vzrostlé zeleně od jihu (na poz. chat), vyloučit další rozšiřování, stabilizace přístupové kom. ze severu
Z9(01)	DS	0,32			přeložka úseku II/119 - navazující část "západního obchvatu" - odklon od zástavby mezi Příbramskou a sil. II/119 pod Chotobuží

Sektor 02 - centrum a Malá Strana (mezi ryb. Koryto, ul. Part. Svobody, Mírovým nám., Příbramskou, ul. V Lipkách)

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(02)	PV	2,47			řešení prostoru náměstí v souladu s urb. studií
Z2(02)	SM 1	0,07	2 RD	p	dostavba ve Fričově ul. - vhodné pro RD městského typu
Z3(02)	SM 1	0,06	3 RD	p	dostavba ve Fričově ul. - vhodné pro řadové RD městského typu
Z4(02)	SC	0,06		p	zástavba proluky jižní fronty Mírového nám., obecné celo-městské funkce, ~~podmíněno zachováním průchodu k čp. 1240~~
Z5(02)	SC	0,5		p	stávající objekt Jednoty - doporučení hmotové změny stávajícího přízemního objektu (2 podl. + podkroví, sedlová střecha), zachování funkční náplně
Z6(02)	SC	0,07			proluka vedle Jednoty - dostavba v návaznosti na uliční čáru, celoměstské funkce, záměr vyvolá úpravu vjezdové komunikace k bytovým domům
Z7(02)	DS	0,13			plocha za poliklinikou - jen úprava pro umožnění otáčení auto-busů (v souladu s koncepcí řešení Mírového náměstí dle studie
Z8(02)	ZS	1,88		p	plocha v sousedství zámku se zachováním stávajícího zahradnictví Šmelcovna, rozšíření areálu až k angl. parku (nebo obdobná funkce - dendrologická zahrada, veř. zeleň)

Z9(02)	DS	0,28		p	plocha parkingu pro návštěvníky zámku (naproti zámku za kostelem)
Z10(02)	SM 1	0,18	1 RD	p	pozemek pro rodinný dům městského typu
Z11(02)	SC	0,09		p	dostavba proluky vedle Penny marketu na Mírovém nám., respektování hmot a uliční čáry, pro výjezd zásobovacích aut od Penny marketu respektovat řešení dle studie náměstí

sektor 03 -jih vč. jižní průmyslové zóny (mezi Rosovickou a Příbramskou)

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(03)	BI 1	0,26	3 RD	p	lokalita Krásovo pole pro zástavbu rodinných domů, v souladu s předchozí ÚPD, ruší se původní záměr převedení Rosovické silnice do Jiráskovy ul. (jen místní obslužná kom. s omezeným propojením)
Z2(03)	BI 1	0,50	6 RD	p	
Z3(03)	BI 1	0,26	3 RD	p	
Z4(03)	BI 1	0,32	4 RD	p	
Z5(03)	SM 1	0,45	4 RD	p	Smíšená zástavba RD u Rosovické ul., uspořádání zástavby nutno ověřit ÚS (vod. přivaděč, OP kom., napojení do budoucí okružní křižovatky), součástí řešení bude izolační zeleň, průchod cyklostezky kolem zástavby a kom. napojení sousedních ploch TI, VD
K6(03)	ZO	0,49		p	
Z7(03)	TI	0,39		p	plocha pro rozvodnu VVN/VN - v souladu s předchozím úz. plánem a s nadřazenou ÚPD (ÚP VÚC okr. Příbram, ZÚR Středočeského kraje)
Z8(03)	VD	0,85		p	plocha pro několik areálů drobné a řemeslné výroby, výrobní služby apod.
Z9(03)	VD	0,65		p	
Z10(03)	VL	3,65		p	plocha se záměrem výstavby fotovoltaické elektrárny
Z11(03)	SM 1	0,33	24 bytů		transformace stávajícího areálu mezi bytovými a admin. objekty, v souladu se záměrem vlastníka pro smíšené využití (rekonstrukce objektu pro bydlení - 12 bj, další nový hmotově stejný byt. objekt, v části směrem do Příbramské ul. prodejna smíš. zboží, zahr. potřeb, parking apod.)
Z12(03)	VL	3,03		p	plocha pro několik areálů průmyslových areálů, omezení využitelnosti vyplývá z polohy v OP vod. zdroje (viz regulativy), součástí plochy je záměr výstavby fotovoltaické elektrárny za areálem Zem. společnosti - s přístupem přes tento areál
Z13(03)	DS	0,54			část liniového záměru - "západní obchvat" silnice II/114 - mezi Rosovickou silnicí a Příbramskou

sektor 04 - západ - sídlištní a rodinná zástavba za náměstím, Slovanka (mezi Petrovičovou, Mírovým nám. a Rosovickou)

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(04)	SC	0,16		p	plocha proluky na Mírovém náměstí určená pro budoucí stavbu nové radnice, v souladu s předchozí ÚPD, nově je navrženo kom. propojení z Hornické ul. do ul. B. Němcové
Z2(04)	ZV, TI, PV	0,30			Dukelské nám. - plocha pro obnovu veřejné zeleně u kotelny (dle předchozí ÚPD určeno k zástavbě), úpravy zeleně a veř. prostr. u kotelny při zachování funkce a rozsahu kotelny, koordinace s návrhem okružní křižovatky

Z3(04)	ZV	0,17			plocha za DPS-dnes hřiště, úpr. parteru,"bulvár" podél Žižkovy ul
Z4(04)	BI 1	0,29	3 RD		plocha mezi ul. Čs. armády a Luční pro rodinnou zástavbu.
Z5(04)	BI 1	5,66	35 RD		velká lokalita na záp. okraji města, přirozený směr rozvoje rod. zástavby, podmíněno zpracováním územní studie pro ověření konkrétního členění, součástí lokality budou odpovídající plochy veřej. i komerční vybavenosti, veř. prostranství, zeleň, průchod cyklostezky a pěší trasy (zřejmě po záp. okraji lok.)
Z6(04)	BI 1	0,32	4 RD	p	Západní zóna - převzaté rozšíření z předchozí ÚPD, organické doplnění nové zástavby RD
Z7(04)	BI 1	0,45	5 RD	p	
Z8(04)	BI 1	0,92	9 RD	p	
Z9(04)	BI 1, SM 1	0,24	2 RD	p	Část lok. Západní zóna určená z větší části pro smíš. zástavbu (díky poloze u Hostomické silnice a páteřní ul. Čs. armády), rovněž dle předchozí ÚPD
Z10(04)	SM 1	1,27	7 RD	p	
Z11(04)	SM 1	0,37	4 RD	p	
Z12(04)	ZO	1,76			ochranná a izolační zeleň v koridoru VVN, VN, oddělující RD od budoucího obchvatu, také pro vedení cyklotrasy
K13(04)	ZO	0,24			
Z14(04)	SM 1	0,93	10 RD		rozšíření zástavby směrem k sanatoriu umožněno upravenou trasou obchvatu a jiným napojením do Hostomické / Petrovičovy ul.
Z15(04)	DS	2,00			část liniového záměru - "západní obchvat" silnice II/114 - směr Hostomice, v návaznosti je navrženo pěší propojení města západním směrem (liniová zeleň, obnova mezí a historických cest do krajiny, vč. mimoúrovňového křížení cesty ke Bzdince s obchvatem – neoznačeno jako samostatné plochy)

sektor 05 - sever - rodinná zástavba, Papežanka, Kolo (mezi ul. Part. Svobody, Petrovičovou, Brodeckou a rybníkem Papež)

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(05)	SM 1	0,19			transformace stávajícího areálu (sběrna surovin) pro smíšené funkce, příp. bydlení
Z2(05)	BI 1	0,58	1 RD		dostavba v okolí Papežanky - pozemek pro 1 RD, pouze při umožnění přístupu přes stáv. zast. pozemek k jihu (nikoliv po břehové zeleni)
Z3(05)	BI 2	0,51	5 RD	p	dostavba v části již realizované lokality mezi Kolem a Brodeckou cestou, pro RD, v souladu s předchozí ÚPD, jen nepatrné nové rozšíření sev. směrem u Z4(05)
Z4(05)	BI 2	0,29	2 RD	p	
Z5(05)	BI 2	0,12	1 RD	p	
Z6(05)	BI 2	0,27	3 RD	p	
K7(05)	ZO	0,36			izol. zeleň, cyklostezka a pěší cesta propojující lok. Na Kole se sev. břehem Papeže - součást "Dobříšského zeleného kola", přemostění nad Papežem lehkou lávkou - souvisí se Z13(08)
K8(05)	DS				rozšíření místní kom. do Brodců + v případě realizace zástavby v Brodcích paralelní pěší a cyklostezka (tradiční vycházková trasa), kultivace liniové zeleně

sektor 06 -od Ligrusu k Prachandě (mezi ryb. Koryto, ul. Za Pivovarem, silnicí od Prachandy do St. Hutě a sil. od hřbitova do St. Hutě)

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(06)	OS	0,68			U Ovčína - stávající asfaltové hřiště k přestavbě a rozšíření sportovních ploch (funkce OS v tomto případě bez možnosti staveb - jen hřiště, zeleň), řešení zohlední a zachová přír. a arch. hodnoty lok. u Staré fabriky
P2(06)	SM 1	0,47	20 bytů		Stará fabrika - objekt určený k přestavbě, zachování hmot, bez zvětšování rozsahu, funkce v souladu s vymezením SM
Z3(06)	SM 1	7,83	cca 150 bytů	p	velká rozvojová lokalita Prachanda pro různé formy zástavby, rovněž funkčně smíšené využití (bydlení, veř. I komerč. vyb., služby, drobné podnikání, sport), řešení bude klást důraz na kvalitní urb. koncepci se zapojením veř. prostranství a zeleně, v souladu s předch. ÚPD, vyžaduje se zpracování územní studie pro celou lokalitu, s důrazem na komplexní využití celého území vč. reálného návrhu etapizace
K4(06)	VV	0,25			převedení koryta Pilského potoka do původní trasy
Z5(06)	OH	0,06			rozšíření urnového háje u "kostelíčka"
K6(06)	DS, ZO			p	dva úseky chodníků do Staré Hutě (paralelně s komunikací - od hřbitova kolem ČOV a od Prachandy), doprovodná liniová zeleň

sektor 07 - sev. prům. zóna (od Kodetky ul. Pražskou, za Bentelerem kolem vdj Větrník, ul. Rukavičkářskou, Za pivovarem, Dub. Kaštánky a Krásný život)

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(07)	OM	0,10			hotel v areálu již realizované přestavby a dostavby bývalého pivovaru, před dokončením
Z2(07)	SK	0,63	5 bytů		plocha dvou poz. u křižovatky Prachanda určená pro polyfunkční zástavbu (obchody, stravovací zař., služby, doplňkově lze i bydlení), doporučení kompaktní hmoty nároží – dotvoření prostoru s budoucí okružní křižovatkou, zadní část plochy vhodná rovněž pro centrální parkoviště (vazba na bus a žel. nádraží)
Z3(07)	SK	0,09			vyčleněná část poz. u nádraží - liniová zástavba, pro komerční vybav. (rychlé občerstv., obchody)
Z4(07)	SK	0,36			plocha za nádražím, vhodná pro drobné podnikání, služby, možná kombinace obchodní a sklad. činnosti
P5(07)	SK	2,77	102 bytů		přestavbová pl. přibližně odpovídá areálu býv. Rukavičkářských závodů, v souladu se zastavovací studií pro různé formy bydlení (19 loftových + 35 startovacích bytů - využ. stáv. obj. a nový byt. dům - 48 b.j.), dále obchody, služby, veř. vybavení (MŠ, zdr. zař.), garáže, parking - cca 180 OA, umístění BD v záp. části je nutné řešit s ohledem k blízkému překladišti dřeva (splnit hyg. požadavky), řešit pěší průchod ze sídl. Větrník k Prachandě
P6(07)	VL	1,70			přestavbová plocha části areálu býv. RZ pro výrobu, konkrétní využití odpovídající současné funkci (zejm. severní část plochy), uspořádání ve vazbě na okolní plochy a dopravní vazby ověřit územní studií („Pentagon“)

Z7(07)	SK	0,23			pl. pro rozšíření areálu York, s ohledem k blízkosti RD jen pro přiměřeně vhodné využ. bez rušivých vlivů (sklady bez četné manipulace, administrativa)
P8(07)	SK	0,72			další část přestavbového území (admin. budova a okolí), provozně související s plochu P6(07), předpoklad nového vstupu do výškového objektu ze záp. strany, součástí plochy je navržený parking 2 NP pro 52 OA - pro plochu P5(07)
Z9(07)	ZO	0,19			plocha clonné zeleně mezi bydlením v Březové ul. a výrobně skladovými funkcemi z jihu (směrem k areálu býv. RZ)
Z10(07)	BH	0,49	27 bytů	u	Návrh dvou bytových domů v Březové ul. (převzato dle DÚR) – pro 12 + 15 atelierových bytů
Z11(07)	SK	0,25	6 bytů		Plocha pro smíšené využití (služby, komerce, v části bydlení). Objekt hmotově navazující na sousední BD v Březové ul.
Z12(07)	VD	0,14			polyfunkční využití slučitelné s bydlením, vazba na výrobu na plochách P6(08) a P8(08)
Z13(07)	BI 6	0,38	3 RD	u	volné pozemky pro RD mezi stávající zástavbou za areálem York
Z14(07)	BI 6	0,67	4 RD	p	plochy pro zástavbu RD severně od Březové ul., rozsah přibližně odpovídá předchozí ÚPD (s úpravou vymezení pásu zeleně v severní části - k židovskému hřbitovu), pro optimální využití (parcelace, vedení sítí, komunikací) řešit územní studií
Z15(07)	BI 6	0,32	3 RD	p	
Z16(07)	BI 6	1,02	6 RD	p	
Z17(07)	BI 6	0,57	5 RD	p	
Z18(07)	BI 6	0,83	8 RD	p	rozvojová lokalita RD za areálem Energonu, rozsah odpovídá předchozí ÚPD
Z19(07)	BI 6	0,27	3 RD	p	
Z20(07)	BI 6	0,53	6 RD	p	
Z21(07)	BI 6	0,97	11 RD	p	
Z22(07)	VD	0,45		p	plocha pro areál drobné výroby za Energonem
Z23(07)	VD	0,55		p	plocha drobné výroby - již v realizaci
Z24(07)	VL	1,17		p	pl. pro rozšíření sousedního areálu Benteler
Z25(07)	VD	1,68		p	plocha pro areál (několik areálů) drobné výr.
Z26(07)	VL	0,73			návrh zástavby dvou areálů drobné výr. a skladů, zástavba bude odpovídat zpracované ÚS (respektování zeleného pásu a vymezení nezastavitelných ploch - dle var. 2)
Z27(07)	VL	2,80			plocha pro rozšíření areálu Bobcat, zástavba bude odpovídat zpracované ÚS (respektování zel. pásu a vymezení nezastavitelných ploch)
K28(07)	ZO	0,88			zelený pás s terénním valem pro odclonění zástavby v Javorové ul. - v souladu se zpracovanou územní studií
K29(07)	ZO	0,20			úsek zeleného pásu s valem, v návaznosti na dva pozemky VL – v souladu se zprac. ÚS, případně jiné odpovídající konkrétní řešení, jehož clonné účinky budou srovnatelné s řešením dle ÚS
Z30(07)	BI 3	0,15	2 RD		rozvojová obytná lokalita Javorová ul. s většinou již realizovanou zástavbou rodinných domů, dosud nezastavěné proluky budou využity pro bydlení v souladu s podmínkami totožnými předchozí ÚPD
Z31(07)	BI 3	0,09	1 RD		
Z32(07)	BI 3	0,08	1 RD		
Z33(07)	BI 3	0,17	2 RD		
Z34(07)	BI 3	0,08	1 RD		
Z35(07)	BI 3	0,08	1 RD		
Z36(07)	BI 3	0,15	2 RD		
Z37(07)	BI 3	0,30	3 RD		

Z38(07)	VD	0,20			proluka určená pro využití odpovídající sousední ploše (stavebniny), nutno respektovat omezení dané blízkostí bydlení
Z39(07)	BI 1	0,25	1 RD		plocha pro požadované rozšíření obyt. území v lok. Krásný život
Z40(07)	BI 1	0,47	2 RD		druhá plocha pro požadované rozšíření obyt. území v lok. Krásný život, podmíněné využití (poloha v OP silnice R4)
Z41(07)	TI	0,02			záměr "bodového charakteru" (min. rozsah) pro potenciální základnovou stanici mobilního operátora s rozhlednou – upravená poloha mimo lesní poz. nad Větrníkem (orientační umístění – bude upřesněno)

sektor 08 - Větrník, za Papežem, Vlaška

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(08)	BH	0,08	14 bytů	p	dostavba bytového domu s garážemi (již zpracovaná dok. pro SP)
Z2(08)	BI 5	0,81	8 RD	p	lokalita Větrník - U vodojemu s již částečně realizovanou zástavbou (narušený pohledový horizont), rodinná zástavba stabilizovaná dříve zpracovaným regulačním plánem
Z3(08)	BI 5	0,33	4 RD	p	
Z4(08)	BI 5	0,65	6 RD	p	
Z5(08)	BI 5	0,35	4 RD	p	
Z6(08)	BI 5	0,11	1 RD	p	
Z7(08)	BI 5	0,15	2 RD	p	
Z8(08)	RN	0,46		p	plocha pro zeleň, sportoviště a veř. prostranství sousední lok. U vodojemu
Z9(08)	BI 7	1,12	4 RD	p	zástavba RD podle ÚS Za židovským hřbitovem, bez možnosti dalšího rozšiřování
K10(08)	NS	0,70		p	nezastavitelné jižní části pozemků lok. Z10, požadavek dotč. orgánu ponechat v přírodním stavu
Z11(08)	BI 4	0,13	1 RD	p	proluka v nové zástavbě RD
Z12(08)	BI 4	0,12	1 RD	p	proluka v nové zástavbě RD
K13(08)	ZP	8,09			zeleň nad rybníkem Papež, nezastavitelná plocha - parkově upravená louka s procházející cyklostezkou a pěší cestou s propojením do lok. Na Kole - přesah záměru Z7(05), plocha rekreačně využitelného severního břehu rybníka Papež, konkrétní využití je podmíněno zpracováním územní studie
Z14(08)	BI 4	0,13	1 RD	p	dostavba rozvojové lokality Nad Papežem zahrnuje proluky a dosud nezastavěné pozemky mezi loukou u severního břehu rybníka Papež a komunikací k chatové lok. Vlaška, rozvolněná zástavba v zeleni s nadstandardně velkými pozemky, bez dalšího rozšiřování (pouze v rozsahu převzatém z ÚPNSÚ), na jižním okraji zástavby je nutné bezpodmínečně zachovat zelený nezastavitelný pás dle vymezení
Z15(08)	BI 4	0,42	3 RD	p	
Z16(08)	BI 4	0,30	2 RD	p	
Z17(08)	BI 4	0,51	3 RD	p	
Z18(08)	BI 4	0,67	4 RD	u	
Z19(08)	BI 4	0,42	3 RD	p	
Z20(08)	BI 4	0,31	2 RD	p	
Z21(08)	BI 4	0,29	2 RD	p	
Z22(08)	BI 4	0,15	1 RD	p	
Z23(08)	BI 4	0,19	1 RD	p	
Z24(08)	BI 4	0,21	2 RD	p	
Z25(08)	BI 4	0,27	2 RD	p	
Z26(08)	BI 4	0,20	1 RD	p	
Z27(08)	BI 4	1,29	8 RD	p	

Z28(08)	BI 4	0,37	2 RD	p	*Dostavba lok. Nad Papežem - pokračování -*
Z29(08)	BI 4	0,26	2 RD	p	
Z30(08)	BI 4	0,13	1 RD	p	
Z31(08)	BI 4	0,14	2 RD	p	
Z32(08)	BI 4	0,25	3 RD	p	
Z33(08)	BI 4	0,10	1 RD	p	
Z34(08)	BI 4	0,28	4 RD	p	
Z35(08)	OS	0,04			SK Vlaška - areál pro ubytování, stravování vč. bydlení správce, rozšíření lze pouze v min. rozsahu (mimo PUPFL) - parking
Z36(08)	SR	0,11			rekreační dům s možností trv. bydlení, obecně i pro další chaty v lok. - umožnit jejich přestavbu k trvalému bydlení (podmíněno dostatečnou velikostí pozemku, vhodným komunikačním přístupem s dostatečnou šířkou a možností zasíťování)
Z37(08)	DS				místní sběrná komunikace (propojení Větrníku, Vlašky a Brodců - část stáv. kom., část převzata z předch. ÚPD, část v pozměněné trase), v úseku od Vlašky do Brodců paralelní pěší a cyklostezka (tradiční vycházková trasa)

sektor 09 - Brodce

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(09)	BI 7	0,39	2 RD	p	část lokality RD v Brodcích - pro celek se požaduje zpracování územní studie
Z2(09)	OS	0,15		u	sportoviště a veř. prostranství - součást lokality
Z3(09)	BI 7	3,54	25 RD	p	lokalita rodinných domů v Brodcích, rozvolněná zástavba, velké pozemky, bydlení v zeleni, návaznost na chatovou lok., požaduje se zpracování územní studie (úprava parcelace, šířky komunikací, veř. prostranství, řešení sítí) - pro Z1(09) až Z7(09)
Z4(09)	BI 7	2,72	17 RD	p	
Z5(09)	BI 7	2,70	17 RD	p	
Z6(09)	BI 7	0,76	6 RD	p	
Z7(09)	NS	4,67			rekreačně využitelná louka přírodního charakteru, jako nezastavitelné území
Z8(09)	VZ	0,47	2 byty		provozní zázemí - účelový objekt správy lesa na okraji obory Aglaia
K9(09)	DS	0,08			Brodce - rozšíření místní kom. po jižním okraji, propojení směr Vlaška, Větrník s úpravou zatáčky, pěší a cyklostezka propojující Vlašku, Brodce a brodeckou silnici (tradiční vycházková trasa)

sektor 10 - sanatorium, vč. zástavby pod sanatoriem (mezi Hostomickou silnicí a Brodeckou ul.)

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(10)	BI 2	0,33	3 RD	p	dosud nezastavěné části lokality mezi Hostomickou sil. a Brodeckou cestou (Západní zóna) pro rodinnou zástavbu
Z2(10)	BI 2	0,10	1 RD	p	
Z3(10)	BI 2	0,07	1 RD	p	
K4(10)	ZO	0,38		p	zeleň ochranná v koridoru VVN a VN, také pro cyklotrasu
Z5(10)	BI 2	0,11	1 RD	p	severní část lokality Pod sanatoriem a proluky v zástavbě, pro rodinné bydlení v souladu s předchozí ÚPD a regul. plánem
Z6(10)	BI 2	0,16	1 RD	p	
Z7(10)	BI 2	1,04	9 RD	p	
K8(10)	ZO	0,93			zelený perimetr pro pěší propojení po severním okraji zástavby mezi sanatoriem a Kolem, s pokračováním do lok. Za Papežem

sektor 11 - Sv. Anna (jihozápadní část území, jižně od Hostomické silnice, k lomu Jezírko)

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(11)	SM	1,92	28 bytů + 2 RD	p	plocha naproti sanatoriu navazuje na stávající bytové domy, lok. bude z vnějšku uzavřena zelení, v ploše je možné řešit i RD, veř. prostranství, vhodné rovněž pro ubytování ve vazbě na protější zdravotně rehabilitační areál (např. doplňkové služby sanatoria, příp. jako „depandance“, ubytování pro externí klienty atd.), lok. je převzata z předchozí ÚPD, pro ucelenou lok. se požaduje ÚS, k ploše je přičleněna část navazující na stávající BD (součást zast. území) – tato část nepodléhá zpracování ÚS (již existuje DÚR)
Z2(11)	RI	1,43		p	lokalita určená pro chatovou zástavbu - převzata z předch. ÚPD
Z3(11)	VD	0,54		p	větrný mlýn - skanzen starých ekotechnologií (lokální středisko technické kultury a starých řemesel)
Z4(11)	SV	2,22		p	býv. kravín - zčásti již realizovaná přestavba areálu pro smíšené využití (služby, sklady v návaznosti na Z5(11) až Z13(11)
Z5(11)	SV	0,34	3 RD	p	vesnička Svatá Anna - nový soubor venkovského bydlení s ekologickými formami hospodaření, drobnou řemeslnou výrobou, záměr převzat z dřívější ÚPD a z existující studie, severní části sektorů Z5(11), Z6(11)a Z7(11) lze využít k řadové výstavbě rodinných domů
Z6(11)	SV	0,45	5 RD	p	
Z7(11)	SV	0,86	8 RD	p	
Z8(11)	SV	0,38	4 RD	p	
Z9(11)	SV	0,70	4 RD	p	
Z10(11)	SV	0,54	4 RD	p	
Z11(11)	SV	0,41	5 RD	p	
Z12(11)	SV	0,36	3 RD	p	
Z13(11)	SV	0,36	4 RD	p	
Z14(11)	VD	0,54		p	větrný mlýn - skanzen starých ekotechnologií (lokální středisko technické kultury a starých řemesel)
Z15(11)	VL	1,18			část býv. voj. areálu Sv. Anna - pro lehkou prům. výrobu
Z16(11)	VD	2,74			větší část areálu pro smíšené využití – areál tech. služeb pro separovaný odpad (charakter sběrného dvora s omezením), pro komunální služby, drobnou výrobu apod.
K17(11)	ZP	6,20			parkové plochy pro zdravotně rekreační aktivity ve vazbě na využití plochy Z1(11) - např. arboretum parkového charakteru

sektor 12 - Trnová

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(12)	DS	0,35			napřímení úseku silnice II/114 v Trnové

sektor 13 - Hřebeny, vč. býv. vojenské základny

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
P1(13)	VS ZP	12,69 1,90			přestavbové území - kasárna býv. raketové základny - návrh technologického parku s možnou fotovoltaickou elektrárnou (využití pouze stávajících objektů, bez dalších staveb, dle možností část území vrátit do podoby blízké přírodnímu stavu), plocha v sev. části areálu (ZP - 1,9 ha) se vzrostlou náletovou zelení je nezastavitelná

Z2(13)	VZ	2,04			jižní (vstupní) nezalesněná část býv. raketové základny - využití jen skutečně nezbytně nutných a potřebných malých částí tohoto území (objekty, zpevněné plochy) pro lesní provoz
Z3(13)	VZ	1,61			jihozápadní nezalesněná část býv. raketové základny (za kasárnami) - využití jen skutečně nezbytně nutných a potřebných malých částí tohoto území (objekty, zpevněné plochy) pro lesní provoz
Z4(13)	VZ	1,85			západní nezalesněná část býv. raketové základny - využití jen skutečně nezbytně nutných a potřebných malých částí tohoto území (objekty, zpevněné plochy) pro lesní provoz
Z5(13)	VZ	5,35			autopark býv. raketové základny - využití jen zpevněných ploch a stávajících objektů pro technické zázemí les. hosp.,příp. fotovoltaickou elektrárnu (doplňkově)
Z6(13)	VZ	1,90			severní nezalesněná část základny - využití jen skutečně nezbytně nutných a potřebných malých částí tohoto území (objekty, zpevněné plochy) pro lesní provoz
Z7(13)	SV	0,34			hájovna Knížecí studánky - stav, využ. pro správu lesního hosp., příp. cest. ruch (doplňkově)
Z8(13)	SV	0,49	1RD		hájovna Rochoty - nová výstavba penzionu na místě býv. hájovny + bydlení vlastníka

Územní plán vymezuje plochy pro celkem 768 bytů, většinou v rodinných domech. Podrobnější údaje o předpokládané velikosti města, návrhovém počtu obyvatel, atd. jsou uvedeny v textové části C územního plánu – Odůvodnění.

Pozn.: Uvedené počty bytů a RD jsou orientační (tzn. maximální ve smyslu bilancí), slouží zejména k dimenzování veřejné infrastruktury na základě připravovaných záměrů, možností území a reálných odhadů.

Ac3) Vymezení ploch přestavby

Jako přestavbová území jsou vymezeny lokality:

P6(01)	OM				hrad Vargač - přestavbová plocha, historická dominanta města nyní nevyužitá, dosud bez konkrétního záměru, stanovují se obecné podmínky pro budoucí využití (veřejné i komerční vybavení v souladu s respektováním pam. ochrany)
P2(06)	SM 1	0,47	20 bytů		Stará fabrika - objekt určený k přestavbě, zachování hmot, bez zvětšování rozsahu, funkce v souladu s vymezením SM
P5(07)	SK	2,77	102 bytů		přestavbová plocha přibližně odpovídá areálu býv. Rukavičkář-ských závodů, v souladu se zastavovací studií pro různé formy bydlení (19 loftových + 35 startovacích bytů - využ. stáv. obj. a nový byt. dům - 48 b.j.), dále obchody, služby, veř. vybav. (MŠ, zdravotn.), garáže, parking - cca 180 OA, umístění BD v záp. části je nutné řešit s ohledem k blízkému překladišti dřeva (spl-nit hyg. pož.), řešit pěší průchod ze sídl. Větrník k Prachandě
P6(07)	VD	1,33			přestavbová plocha části areálu býv. RZ pro drobnou výr., kon-krétní využití a uspořádání ve vazbě na okolní plochy ověřit ÚS
P8(07)	SK	0,56			další část přestavbového území (admin. budova a okolí), součástí je navržený parking 2 NP pro 52 OA - pro plochu P5(07)

Ac4) Systém sídelní zeleně

Územní plán respektuje stávající plochy sídelní zeleně, významné plochy chrání tím, že je vymezuje jako samostatné funkční plochy.

Návrh sídelní zeleně je založen na jejím doplnění ve vazbě na návrhové lokality. Důraz je přitom kladen na propojení jednotlivých ploch (např. stabilizací uličních alejí, příp. vyčleněním pásů zeleně). S tím souvisí i postupné vytvoření tzv. „Dobříšského zeleného kola“ – okružní cyklostezky (resp. v některých úsecích cyklotrasy), vedené především podél ploch sídelní zeleně. V úsecích s novou či navrženou zástavbou je ochranná a izolační zeleň koncipována s ohledem k vedení této cyklostezky (hlavně západní okraj kompaktní zástavby města).

Druhou prioritou je zkvalitnění stávajících ploch – jednoznačné vymezení v rámci ploch veřejných prostranství a samostatných kategorií zeleně se stanovením regulativů. To je případ městských parkových ploch, sídlištní zeleně, břehové zeleně podél rybníků a dalších.

Rozvojové plochy sídelní zeleně:

- Plocha v sousedství zámku se zachováním stávajícího zahradnictví Šmelcovna, rozšíření areálu až k angl. parku (nebo obdobná funkce - dendrologická zahrada, veř. zeleň), vhodná např. pro využití klienty sousedního Domova seniorů
- Dukelské náměstí – plocha nefunkčního hřiště a uliční zeleně mezi Domem s pečovatelskou službou a ul. Pionýrů, navržena k revitalizaci - úprava parteru, „bulvár" podél Žižkovy ulice
- Zelený val mezi Javorovou ulicí a Bobcatem, odclonění s prvky pro oddych a sport, podle zpracované územní studie
- Severní břeh rybníka Papež – plocha pro rekreaci na plochách přírodního charakteru, bude řešeno územní studií
- Pásy ochranné a izolační zeleně podél rozvojových obytných lokalit (lok. Na Kole, Západní zóna až k Rosovické silnici, Větrník)
- Obecně (v územním plánu bez konkrétního vymezení) jsou navrženy plochy sídelní zeleně ve větších rozvojových obytných a smíšených lokalitách, vesměs s požadovaným zpracováním územní studie (lok. Prachanda – za Lidlem, lok. západně od ul. Úvozové, Polní, Ke Bzdince, lok. Brodce aj.).

Ad) Koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování

Ad1) Doprava

Dopravní infrastruktura

Celkový návrh uspořádání silniční sítě v rámci Dobříše předpokládá přeložení silnice II/114 do polohy západního obchvatu mezi stávající sil. II/114 – ul.Plk.B.Petroviče na severním vstupu a sil. III/10226 – ul. Příbramskou na vstupu jižním, s navrhovanou okružní křižovatkou. Úsek ul. Příbramské – stáv. sil. II/119 po ul. Bezručovu tak přichází do pasportu sil. II/114. Sil. II/119 je na jih od ul. V Lipkách přeložena do nové trasy mezi stáv. sil. II/119 – ul. Smetanovu a sil. III/10226 – ul. Příbramskou.

Úseky původních stávajících silnic II. třídy , tj. ul. Čs.armády a V Lipkách, budou převedeny na základě následných jednání jednotlivých správců nejspíš do pasportu místních komunikací.

K výstavbě se určují tyto dopravní stavby k doplnění potřeb území:

- Přeložka sil. II/114 vč. křižovatek a souvisejících staveb.
- Směrové a výškové úpravy trasy sil. II/114 u rybníka v Trnové.
- Přeložka sil. II/119 jižně stáv. průběhu v ul. V Lipkách napojuje její vstup do města přímo na záp. obchvat sil. II/114 s eliminací negativních účinků na stávající bytovou zástavbu.
- Úprava ul. V Lipkách v souvislosti s jejím zaslepením (obratiště) u navrhované okružní křižovatky v ul. Příbramské.
- Okružní křižovatka ul. Pražské – Knínské – Za Pivovarem „Na Prachandě“ zvyšuje celkovou přehlednost a bezpečnost stávající nepřehledné (šikmé) křižovatky na severním vstupu ul. Pražské do města.
- *Pozn.: Návrh směrové a výškové úpravy trasy sil. II/114 v rokli před Trnovou uvedený v návrhu ÚP (převzatý z DUS Středočeského kraje) byl odstraněn pro nesouhlas orgánu státní správy lesů (kvůli záboru PUPFL)*

Nastane-li potřeba provádět opatření k odstranění negativních vlivů ze silničního provozu na stávajících pozemních komunikacích (silnice I., II. a III. tř.) u navrhované obytné výstavby, budou je provádět vlastníci nemovitostí svým nákladem. U navrhovaných obytných lokalit na styku se silnicí bude obytná stavba umístěna mimo ochranné pásmo silnice.

- Okružní křižovatka ul. Plk. B. Petroviče a ul. Čs. armády zpomaluje a rozděluje dopravu na vstupu do hlavní komunikační sítě města od západu.
- Okružní křižovatka ul. Plk. B. Petroviče a Part. Svobody hlavní komunikační sítě a ul. Žižkovy, Zahradní zvyšuje přehlednost a bezpečnost stávající křižovatky s pěti vstupy.
- Výstavba obslužné komunikace v propojení ul Hornické a B. Němcové zlepšuje celkově dopravní obsluhu zezadu budoucí nové radnice na místě stávající proluky.
- Výstavba obslužné komunikace Na Větrníku, od ul. Pražské koncipováné jako výchozí páteř pro rozvoj a obsluhu obytné zástavby v relaci Větrník – Vlaška – Brodce – ul. Plk. B. Petroviče, zahrnující též rozšíření ul. Brodské.
- Výstavba parkoviště před Zámkem u Kostela při ul. Pražské.
- Přestavba veřejného prostranství – býv. nástupní plochy před Rukavičkářskými závody s centrálním parkovištěm a polyfunkčním využitím okolních ploch.
- Výstavba a přestavba veřejného prostranství – přednádražního prostoru žel. stanice Dobříš v návaznosti na uvažovanou sousední okružní křižovatku Na Prachandě.
- Přestavba veřejných prostranství – Mírového a Komenského náměstí a realizace souvisejících úprav okolí.
- Výstavba stezky pro cyklisty a chodce nad rybníkem Papež, koncipované jako výchozí páteř pro vedení „Dobříšského kola“ – cyklistického propojení okrajem zastavěné části města.
- Výstavba podjezdu pro cyklisty a chodce pod rychlostní silnicí R4 pro cestu Dubinské Kaštánky mezi Dobříší a Starou Hutí (lokalita Krásný život).

Doprava v klidu

Parkovací plochy je možno zřizovat v rámci stávajících veřejných prostranství tam, kde to organizace dopravy dovolí.

Autobusová doprava

Kromě koncepčního řešení centra města (dle urb. studie a následné DSP před realizací) je navržena nová autobusová zastávka u hřbitova při ul. Pražské (Sv. Kříže).

Ad2) Energetika

Elektroenergetika:

Územní plán respektuje stávající systém napájení území města Dobříš a jeho okolí elektrickou energií. Hlavní přívodní kmenová vedení od rozvoden 110/22kV ležících mimo řešené území jsou zachovávána beze změny. Hlavní vedení „Dobříš – okruh“ je doporučeno ponechat bez úprav.

Úprava venkovních vedení je navržena ve třech případech jako zkrácení a jejich náhrada kabelem.

Pro napájení rozvojových lokalit jsou navrženy kabelové trafostanice napojené novými kabelovými rozvody 22kV, v některých plochách je navrženo zřízení venkovních trafostanic napojených venkovním vedením

Telekomunikace

Územní plán respektuje stávající systém rozvodu telekomunikačních kabelových rozvodů a umístění telefonní ústředny, síťových a účastnických rozvaděčů. Telefonizace rozvojových ploch bude napojením na stávající rozvod.

Územní plán respektuje stávající systém pokrytí území signálem mobilních operátorů, právě tak jako trasy radioreléových paprsků přes k.ú. Dobříš.

Plyn

Územní plán respektuje trasu stávajícího VTL plynovodu do RS VTL Dobříš a stávající systém rozvodu plynovodních potrubí STL

Rozvojové plochy budou napojeny na stávající STL plynovodní síť.

Teplo

Zachováno zůstane zásobování části centra města tepelnou energií a teplou vodou z centrální plynové kotelny. Do budoucna je nutné řešit rekonstrukci sekundárních rozvodů nebo přechod na dvoutrubkový systém. Rovněž stabilizovaná je druhá plynová kotelna zásobující sídliště Větrník. Je navrženo propojení těchto kotelen s navrženou termoolejovou kotelnou firmy BIOS Dobříš (spalující dřevní hmotu a vyrábějící el. energii a teplo) – v sousedství stávající parní kotelny na dřevní hmotu v areálu BIOS, která projde rekonstrukcí. Dále je uvažováno s rekonstrukcí kotelny ve II. ZŠ (sloužící pro oblast II. ZŠ, gymnázia a č. p. 1036).

Ad3) Vodní hospodářství

Zásobování vodou

Stávající systém zásobování pitnou vodou vyhovuje a nebude se měnit ani v budoucnosti. Vodovodní síť se bude rozšiřovat ve stávající i nové zástavbě. Do budoucna se plánuje využití nových zdrojů podzemní vody dle rozvoje území a vlastní potřeby pitné vody. Pro jednotlivé zdroje jsou navržena ochranná pásma, která je třeba plně respektovat a v rámci rozvoje města zajistit jejich plnou funkčnost.

S ohledem na využívání podzemní vody by soukromé vrty mohly negativně ovlivnit zdroje pitné vody. Z hlediska ochrany stávajících podzemních vodních zdrojů je třeba zajistit, aby nedocházelo k dodatečné legalizaci tzv. průzkumných vrtů na vrtané studny, nepovolovat zřizování tepelných čerpadel atd. V průmyslové zóně mezi Anenskou a Jezírkem, a v bývalém areálu kasáren ČSA neprovádět zemní práce zasahující do pozemku hlouběji než 5m.

Vodovodní systém města je postupně obnovován v rámci rekonstrukcí jednotlivých ulic. Při větším nárůstu obyvatel města by mohl nastat nedostatek pitné vody. Probíhá výstavba nových řadů v rozvojových zónách města a plánované rekonstrukce stávajících rozvodů. V historické zástavbě je nezbytná výměna zastaralých vodovodních řadů za účelem snížení poruch a ztrát.

Pro zajištění dostatečné akumulace vody se uvažuje o dalším rozšíření vodojemu Svatá Anna.

Pro nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou bude sloužit zdroj Chotobuš.

Studny individuálního zásobování vodou musí splňovat požadavky vyhl.č. 269/2009 Sb.– Obecné požadavky na využívání území, §24a.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

V současné době probíhá intenzifikace a rozšíření ČOV, která je nezbytná pro další rozvoj města. Po dokončení rekonstrukce bude ČOV pokrývat potřeby 13 000 obyvatel (před rekonstrukcí 8600EO), město Dobříš má zhruba 8 400 obyvatel, výhledově 10 000 obyvatel. Na ČOV Dobříš je též napojena Stará Huť. ČOV bude splňovat všechny stanovené limity pro vypouštění odpadních vod do vod povrchových.

V současné době dochází k vybudování nových kanalizačních stok v okrajových částech města včetně čerpacích stanic (Nad Papežem, Brodce, Větrník, chatová oblast Vlaška) a v ulici Part. Svobody. Připravuje se rekonstrukce kanalizace v lokalitě Malá strana, včetně odkanalizování lokality Na Kole, Mírovém náměstí, včetně Pražské ulice. Dále budou napojeny jednotlivé rozvojové lokality dle řešení územního plánu.

Nové objekty, které budou připojovány na splaškovou kanalizaci musí splňovat požadavky na kvalitu odpadních vod dle schváleného Kanalizačního řádu stokové sítě města Dobříš.

Dešťové vody

Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravňovací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy apod.) na pozemcích producentů, nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu (§20 odst.5 písmeno c vyhl.č. 269/2009 Sb. – Obecné požadavky na využívání území)

Pokud jsou srážkové vody znečištěné (např. úkapy ropných látek z parkovišť a ostatních nezastřešených ploch) je nutné je před vypouštěním do dešťové kanalizace předčistit v souladu s povolením vodoprávního úřadu takovým způsobem, aby byly dodrženy imisní standardy ukazatelů přípustného znečištění povrchových vod dle přílohy č.3 NV č. 61/2003 Sb.

Vodní plochy

Výhledově je třeba dokončit propojení potrubí užitkové vody zámek – rybník Papež včetně přečerpávání užitkové vody pro zlepšení bilance vody v suchém období.

Jednotlivé nádrže Chotobuš, Papež, Koryto jsou zanesené a proto by bylo vhodné zajistit jejich odbahnění.

Technické vybavení nádrží je zchátralé a zasloužilo by si celkovou rekonstrukci. Hráze rybníků Koryto a Papež jsou zatěžovány intenzivním provozem na komunikacích vedených po korunách obou rybníků. Na základě posudku technického stavu hrází (04/2008 – Vodní díla – TBD a.s.) je doporučeno provést odstranění náletových dřevin, provést opravu kamenné rovnaniny na návodním svahu hráze a v případě dopravy na hrázi rybníku Koryto zajistit omezení vjezdu vozidel nad 3,5t. Vlastní hráze jsou v dobrém stavu.

Ad4) Občanské vybavení

Územní plán respektuje stávající plochy občanského vybavení veřejné infrastruktury. U stabilizovaných ploch budou umožněny funkční i prostorové změny v souladu s regulativy (Městský dům – býv. kino, možnost změn v areálu škol apod.).

Samostatné nové plochy veřejné občanské vybavenosti nejsou navrhovány. Veřejná vybavenost bude součástí jiných polyfunkčních ploch, zejména těchto:

Z3(01)	SM 1	5,39			význ. rozvojová plocha určená pro veřejné vybavení (zatím bez specifikace) - vhodné pro některé celoměstské funkce ve vazbě na školský a sportovní areál, polyfunkční náplň včetně komerční vybavenosti, doplňkově také bydlení, nutno ověřit územní studií
Z1(04)	SC	0,16		p	plocha proluky na Mírovém náměstí určená pro budoucí stavbu nové radnice, v souladu s předchozí ÚPD, nově je navrženo kom. propojení z Hornické ul. do ul. B. Němcové
Z5(04)	BI 1	5,66	35 RD	p	velká lokalita na záp. okraji města, přirozený směr rozvoje rodinné zástavby, podmíněno zpracováním územní studie pro ověření konkrétního členění, součástí lokality budou odpovídající plochy veřej. i komerční vybavenosti, veř. prostranství, zeleň, průchod cyklostezky a pěší trasy (zřejmě po záp. okraji lok.)
Z3(06)	SM 1	7,83	cca 150 bytů	p	velká rozvojová lokalita Prachanda pro různé formy zástavby, rovněž funkčně smíšené využití (bydlení, veř. i komerč. vyb., služby, drobné podnikání, sport), řešení bude klást důraz na kvalitní urb. koncepci se zapojením veř. prostranství a zeleně, v souladu s předch. ÚPD
P5(07)	SK	2,77	102 bytů		přestavbová plocha přibližně odpovídá areálu býv. Rukavičkář-ských závodů, v souladu se zastavovací studií pro různé formy bydlení (19 loftových bytů, 35 startovacích bytů - využití stáv. obj. a nový bytový dům - 48 b.j.), dále obchody, služby, veř. vybavenost (MŠ, zdravotn.), garáže, parking - cca 180 OA

Vymezovány jsou zastavitelné plochy pro občanské vybavení komerční, které by měly zajistit možnosti posílení této městské funkce. Koncepce je založena na zkvalitnění a posílení centra města a dále rozvoji dvou lokálních center Větrník – Prachanda (plocha býv. Rukavičkářských závodů ve vazbě na sídliště Větrník a v rámci velké rozvojové lokality za obch. střediskem Lidl), druhé (menší) lokální centrum se předpokládá v západní části zastavěného území (lok. západně od ul. Úvozové, Polní, Ke Bzdince, ve vazbě na stávající areály obchodních středisek v Žižkově ul). Komerční vybavenost je umožněna v různých typech ploch, podle účelu hlavně ve smíšených obytných plochách. Z dalších významných ploch to jsou např. lok. jižně od ul. V Lipkách (návaznost na sportovní areál).

K funkční (a částečně i prostorové přestavbě) jsou navrženy plochy bývalých Rukavičkářských závodů, kde by se měl postupnými kroky měnit charakter objektů a způsob jejich využití pro služby, obchod, skladování, administrativu, drobnou výrobu ve spojení s různými formami bydlení (startovací byty, loftové byty apod.).

Plochy pro sport a rekreaci jsou navrženy na severním břehu rybníka Papež (vazba na sídliště Větrník), kde bude využití převážně pro volnočasové aktivity bez zástavby, dále na jižním okraji zastavěného území, kde jsou navrženy zastavitelné plochy pro rozvoj sportovních aktivit.Další plochy pro sport a rekreaci budou v rámci smíšených ploch (areál býv. Rukavičkářských závodů, Prachanda, Západní zóna a jiné rozvojové plochy). Větší plocha přírodního charakteru (bez zástavby) je navržena v blízkosti lokality Brodce.

Ad5) Veřejná prostranství

Územní plán respektuje významná stávající veřejná prostranství (především v návaznosti na objekty občanského vybavení) a vymezuje je jako samostatné funkční plochy.

Z důvodu posílení centrální části Dobříše jako těžiště území s odpovídající atraktivitou jsou v centru navrhovány plochy veřejných prostranství v souladu s řešením předchozí ÚPD (ÚPNSÚ, ÚPNZ) a především urbanistické studie „Řešení Mírového náměstí a souvisejícího území“ (FAM architekti, 2008, nyní ve fázi DSP - před realizací).

Navržená veřejná prostranství budou součástí rozvojových ploch a až na výjimky nejsou v územním plánu vyčleněny jako samostatné plochy. Významné plochy veřejných prostranství budou hlavně v ucelených nových, resp. přestavbových lokalitách (býv. Rukavičkářské závody, Prachanda, Západní zóna, Brodce, aj,).

Ae) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů apod.

Ae1) Uspořádání krajiny vč. vymezení ploch a podmínky pro změny ve využití ploch

Navržené řešení se týká pouze zařazení nezastavitelného území do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, jejímž účelem je zajištění územní ochrany prvků ÚSES (= plochy přírodní), hospodářské a rekreační funkce (= plochy lesní), zajištění pozvolné přechodové zóny mezi sídlem a krajinou, celkové začlenění sídla do obrazu krajiny, posílení retenční funkce území a další funkce (= plochy smíšené nezastavěného území), umožnění optimálního hospodaření na zemědělských pozemcích, výsadba ovocných stromů podél cest, opatření zvyšující retenci území, krajinářská a protierozní opatření a další (= plochy zemědělské).

Konkrétní změny jsou menšího rozsahu a jsou patrné z grafické části a z popisu jednotlivých záměrů.

Ae2) Ochrana přírody a krajiny

Maloplošná zvláště chráněná území:
- přírodní památka Hradec (rozloha: 45,9200 ha, vyhlášeno vyhláškou MŽP č. 395/1992 Sb. z 11.6.1992)
- přírodní památka Jezírko u Dobříše (rozloha 4,2011 ha, Nařízení Středočeského kraje č. 3/2009 z 31. 8. 2009).

Přírodní park:
- Hřebeny (Nařízení Středočeského kraje č. 4/2009 z 14. 9. 2009)

NATURA 2000 - čtyři evropsky významné lokality (EVL):
- CZ0213086 Aglaia (520,8220 ha, k. ú. Dobříš, Voznice),
- CZ0213015 Dobříšský park (38,0750 ha k. ú. Dobříš),
- CZ0213602 Dobříšský zámek (0,4848 ha, k. ú. Dobříš),

- CZ0210043 Hradec a Kuchyňka (150,2433 ha, k. ú. Buková u Příbrami, Dobříš, Pičín, Rosovice).

Ptačí oblast se v ř. ú. nenachází.

Památné stromy:
- Buk na Bekovce,
- Dobříšský dub,
- Dub „Bzdinka“,
- Lipová alej na Dobříši,
- Pivovarský dub.

Další hodnotné aleje:
- zámecká alej lemující francouzský park (registrovaný VKP),
- alej v ulici Dubinské Kaštánky (bez zvláštní ochrany).

Požaduje se dodržení ochranného pásma aleje památných stromů v ulici V Lipkách. Neplánovat umísťování staveb, sjezdů, přechodů infrastruktury apod. v památné aleji v ul. V Lipkách – platí zejm. pro lok. Z3(01) a v zámecké aleji. Budoucí záměry se nesmí dotýkat aleje v Dubinských Kaštánkách.

Ve vztahu k ochraně je podstatné, že řešením územního plánu nedojde k jejich ovlivnění.

Ae3) ÚSES

Respektovány budou vymezené skladebné prvky nadregionálního, regionálního a lokálního systému ekologické stability v aktuálních trasách a plochách vymezených, resp. převzatých, doplněných a upravených územním plánem.

Respektován bude ochranný režim pro ÚSES stanovený územním plánem.

V řešeném území se nacházejí tyto prvky ekologické stability nebo jejich části:

- Nadregionální biokoridor NRBK 62 (Třemšín – K56)
- Regionální biocentrum RBC 1394 – Kazatelna
- Regionální biocentrum RBC 1411 – Dobříšský les
- Regionální biocentrum RBC 1464 – Hradec
- Regionální biokoridor RBK 1204 – Hradec – Hrousina
- Regionální biokoridor RBK 1205 – Hradec – Kazatelna
- Regionální biokoridor RBK 1206 – Kazatelna – Malá Svatá Hora
- Regionální biokoridor RBK 1210 – Kazatelna – Holcovská
- Lokální biocentrum LBC 1 – U Struhy
- Lokální biocentrum LBC 2 – Pod Studeným vrchem
- Lokální biocentrum LBC 3 – Nad Ředinami
- Lokální biocentrum LBC 4 – Pod Charvátem
- Lokální biocentrum LBC 5 – Kamprátka
- Lokální biocentrum LBC 6 – Přední Roudný
- Lokální biocentrum LBC 7 – Pod Brdem
- Lokální biocentrum LBC 8 – Buková leč
- Lokální biocentrum LBC 9 – Pod Jistevníkem
- Lokální biocentrum LBC 10 – Pod Základnou
- Lokální biocentrum LBC 11 – Bílý kámen
- Lokální biocentrum LBC 12 – Na Soudném
- Lokální biocentrum LBC 13 – U Rovin
- Lokální biocentrum LBC 14 – Pod Hradcem
- Lokální biocentrum LBC 15 – Sanktus
- Lokální biocentrum LBC 16 – Pod Kazatelnou
- Lokální biocentrum LBC 17 – Aglaia
- Lokální biocentrum LBC 18 – Turečovský les
- Lokální biocentrum LBC 19 – U Turečovského lesa
- Lokální biocentrum LBC 20 – Obora

- Lokální biocentrum LBC 21 – U Besídky
- Lokální biocentrum LBC 22 – Kodetka
- Lokální biocentrum LBC 23 – Vlaška
- Lokální biocentrum LBC 24 – Severní břeh Papeže
- Lokální biocentrum LBC 25 – Část zámeckého parku
- Lokální biocentrum LBC 26 – Chotobuš
- Lokální biocentrum LBC 27 – Čihadlo
- Lokální biocentrum LBC 28 – U Budínku
- Lokální biocentrum LBC 29 – Kolářovo mýto
- Lokální biokoridor LBK 4a
- Lokální biokoridor LBK 4b
- Lokální biokoridor LBK 4c
- Lokální biokoridor LBK 8a
- Lokální biokoridor LBK 9a
- Lokální biokoridor LBK 23a
- Lokální biokoridor LBK 23b
- Lokální biokoridor LBK 24a
- Lokální biokoridor LBK 25a
- Lokální biokoridor LBK 26a
- Lokální biokoridor LBK 26b
- Lokální biokoridor LBK 27a
- Lokální biokoridor LBK 28a
- Lokální biokoridor LBK 28b

Ae4) Prostupnost krajiny

Návrh územního plánu respektuje síť stávajících cest, které nebudou narušeny. V případě navržené zástavby budou jednotlivé úseky nahrazeny tak, aby byla zachována prostupnost. Důležitým záměrem je návrh okružní stezky pro cyklisty a chodce propojující okrajové části města. V západní části Dobříše dojde k novému propojení (severní břeh Papeže – Na Kole). Rovněž v krajině se vytváří předpoklady pro zlepšení prostupnosti.

Ae5) Protierozní opatření

Vodní erozí jsou ohrožené zejména strmější lesní svahy Hřebenů a dále odlesněné a dosud nezalesněné paseky na strmějších svazích. Problematické mohou být také zpevněné a částečně zpevněné lesní cesty o sklonech nad 5°, kde může, docházet k soustředěnému odtoku a následně ke stružkové až rýhové erozi. Účinná protierozní opatření jdou nad rámec územního plánu.

Ae6) Ochrana před povodněmi

Povodňové nebezpečí v řešeném území nepředstavuje významnou hrozbu. Záplavové území – hladina Q_{100} – je vyhlášeno v části Kotenčického potoka (od Svatopolského rybníka k nádrži Chotobuš a dále do části rybníka Huťského v zámeckém parku). Aktivní zóna záplavového území není v řešeném území vymezena.

Potenciální omezení pro využitelnost území vyplývá pouze pro většinou chatovou zástavbu mimo území Dobříše, kde hrozí lokální záplavy.

Ae7) Rekreace

Pobytová rekreace ve formě individuálních rekreačních chat je stabilizovaná hlavně v oblasti Větrník – Vlaška – Brodce, dále jižně od města za Chotobuší u Svatého Pole. S ohledem k přetíženosti území, k zájmům ochrany přírody a krajiny a také kvůli většinou koncepčně nevhodným

nebo obtížným podmínkám umožňujícím zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury pro další zástavbu, je další rozvoj staveb pro individuální rekreaci nežádoucí. Výjimkou jsou odůvodněné jednotlivé dostavby v rámci proluk stávajících chatových lokalit (nutno posoudit samostatně případ od případu v rámci územního řízení) a drobné doplnění lokality u lesa nad Bzdinkou – převzato z předchozí ÚPD.

V oblasti Větrníku je smíšená zástavba pro trvalé a rekreační bydlení. Území SR je podmíněně vhodné k transformaci na trvalé bydlení, za předpokladu splnění prostorových regulativů pro bydlení a zejména splňujících požadavky na dopravní a technickou infrastrukturu (šířky komunikací, dostupnost a ekonomické možnosti napojení na sítě).

Jako zahrádková osada je stabilizována jediná plocha (Bzdinka). Další rozvoj není navržen.

Existují možnosti v intenzivnějším využití krajiny pro rekreaci většinou bez nároků na plošný rozvoj infrastruktury (pěší turistika, cykloturistika).

Pro krátkodobou každodenní rekreaci je navrženo několik ploch v návaznosti na rozvojové lokality – většinou jako součást smíšených ploch. Větší samostatné plochy pro nepobytovou rekreaci na plochách přírodního charakteru jsou navrženy na severním břehu rybníka Papež, v návaznosti na sportovní areál V Lipkách a v lokalitě Brodce. Pro rozšiřování služeb cestovního ruchu se v rámci regulativů umožňuje využít řadu lokalit ve stávajících i návrhových plochách.

Ae8) Dobývání nerostů

Z hlediska ochrany nerostného bohatství nejsou v řešeném území evidovány žádné dobývací prostory. Chráněné ložiskové území Dobříš (Jezírko) bylo zrušeno dne 26. 5. 2010 (rozhodnutí MŽP – OVSS I nabylo právní moci dne 18. 6. 2010).

Dále je v řešeném území výhradní ložisko Dobříš – Lipíž, nevýhradní ložisko Dobříš a poddolovaná území 1775 Dobříš – Studený vrch, 1808 Dobříš – Charvát, 1839 Dobříš – Brdo.

Sesuvné území ani území jiných geologických rizik není v řešeném území evidováno.

Územní plán respektuje podmínky vyplývající z existence limitů využití území souvisejících s ochranou nerostného bohatství.

Af) 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, popřípadě podmíněně přípustného využití těchto ploch a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek ochrany krajinného rázu (například výškové regulace zástavby, intenzity využití pozemků v plochách)

Af1) Podmínky pro využití ploch vč. základních podmínek prostorového uspořádání

Limity využití území vyplývají z omezujících faktorů **přírodních** a **technických** prvků v území. Další limity jsou vyjádřeny v **závazných regulativech**, která vymezují pravidla pro umísťování staveb při konkrétním územním a stavebním řízení na konkrétních pozemcích. Tato pravidla se týkají **funkčního využití** (rozhodnutí o přípustnosti určitého druhu stavby vzhledem k jejímu účelu a vlivům na okolí) a **prostorové regulace**, která z hlediska ochrany estetických (prostorově – kompozičních), kulturních a ekologických hodnot stanovuje pravidla pro prostorové utváření staveb a souborů.

Regulace funkčního využití

Celé řešené území je rozčleněno do ploch podle převládajících funkcí.

Pro jednotlivé funkční plochy jsou stanoveny podmínky, regulující využití území v členění určené (dominantní), přípustné a nepřípustné využití.

► *Určené (dominantní) využití* – funkce, která ve stavbách a zařízeních vymezené funkční plochy převládá a určuje charakteristiky využití funkční plochy

► *Přípustné využití* – funkce, které doplňují funkci hlavní tak, aby funkční využití staveb a zařízení bylo optimální.

► *Nepřípustné využití* – funkce, které jsou ve stavbách a zařízeních vymezené funkční plochy nevhodné, škodlivé, způsobující závady na životním, resp. obytném prostředí.

Činnosti, resp. stavby a zařízení pro ně využívané, neuvedené ani v jedné ze tří výše uvedených kategorií, jsou považovány za přípustné za podmínky, že:

- splňují obecně technické podmínky pro výstavbu
- splňují hygienické podmínky pro umístění aktivity v lokalitě
- jsou v souladu s charakterem území a požadavky pro ochranu architektonických a urbanistických hodnot území
- jsou v souladu s požadavky na veřejnou a technickou infrastrukturu
- nejsou v rozporu se záměry a strategií rozvoje obce.

Vymezenému funkčnímu využití ploch musí odpovídat způsob jejich užívání a účel umisťovaných staveb a zařízení, včetně jejich úprav a změn v jejich užívání.

Navrhované využití posuzuje a o jeho přípustnosti či nepřípustnosti rozhoduje stavební úřad v příslušném řízení podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), ve znění pozdějších předpisů a prováděcích předpisů a vyhlášek.

Užívání dosavadních staveb a zařízení a dosavadní využití území, které není v souladu se schválenými regulativy funkčního využití a prostorového uspořádání území, je nadále přípustné, pokud nejsou dány podmínky pro opatření podle § 139, § 128 - 131 (údržba stavby, odstranění stavby) a opatření stavebního zákona týkající se činností, které nad přípustnou míru poškozují životní prostředí.

Řešené území se člení na území a plochy s různými předpoklady a podmínkami pro jejich využití. Tyto podmínky jsou určeny v následujících regulativech funkčního využití území a jsou vymezeny ve výkresech B2 a B3 (hlavní výkres, výřez hlavního výkresu pro jižní zastavěnou část).

Kromě konkrétních podmínek využití jednotlivých ploch (viz dále) jsou pro celé řešené území nepřípustné tyto funkce a jevy:

- skladování toxického odpadu
- výroby a technologie znečišťující povrchové a spodní vody

Pro zastavěné a zastavitelné území jsou dále nepřípustné:

- výroby a technologie, u nichž škodlivé účinky (hluk, exhalace, prašnost) přesahují hranice areálu

Pro stávající a navrhované zóny s obytnou funkcí jsou dále nepřípustné:

- zdroje hluku přesahující hygienickou normu pro obytné území
- výroby a technologie obtěžující zápachem a exhalacemi obytnou funkci na okolních pozemcích
- aktivity s předpokladem velkého obratu zboží a potřebou časté dopravní obsluhy

Pro obytná území jsou nepřípustné:

- jakékoliv obtěžující zdroje hluku
- jakékoliv stacionární zdroje zápachu a exhalací s výjimkou stávajících malých kotelen na pevná a kapalná paliva
- jakékoliv komerční aktivity, které předpokládanou hranicí svého atrakčního obvodu přesahují hranice zóny
- jakékoliv aktivity, které přímo nesouvisejí s obsluhou a funkcí obytné zóny

► Zvláštní požadavky na využití území

Výstavba v ochranných pásmech komunikací a liniových staveb technické infrastruktury podléhá stanoviskům správců komunikací a zařízení.

Kolem všech přírodních vodotečí je nutno zachovat volný a nezastavěný pruh ochranného pásma ve vzdál. min. 5 m od břehové čáry. Výjimky může v odůvodněných případech povolit vodohospodářský orgán.

Pro obytná a smíšená území platí, že veškerá nová obytná zástavba bude splňovat hlukové hygienické standardy (zejména limity hluku z dopravy pro venkovní chráněný prostor staveb ve smyslu Nařízení vlády č. 148/2006 Sb., o ochraně zdraví před nepříznivými účinky hluku a vibrací). Součástí řešeného obchvatu budou navržena protihluková opatření u stávající obytné zástavby, situované podél navrhovaného obchvatu.. Případná protihluková opatření musí být realizovaná na náklady stavebníků obytných objektů.

V rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb se bude požadovat dokládání vlivu hluku u těchto lokalit:

- Z3(01) – V Lipkách, funkce SM – v případě staveb pro bydlení doložit vliv hluku z navazujících stávajících a navrhovaných ploch sportu, případných navrhovaných provozů s hlukovou zátěží v rámci lokality včetně hluku z navrhovaného obchvatu na navrhované stavby bydlení. Nesmí být překročeny povolené limity hluku stanovené Nařízením vlády č. 148/2006 Sb.
- Z4(01) – Příbramská – V Lipkách, funkce SM - v případě staveb pro bydlení doložit vliv hluku z dopravy i případný hluk ze stávajících navazujících plochy výroby VD
- Z3(03), Z4(03), Z5(03) – Krásovo pole, funkce BI 1, SM 1 – doložit vliv hluku z navrženého obchvatu a stávajících a navrhovaných ploch s funkcí VD, TI na navrhovanou obytnou zástavbu
- Z11(03) – Příbramská, funkce SM 1 – doložit vliv hluku z navazujících stávajících a navrhovaných ploch výroby VL, VD a případných navrhovaných provozů s hlukovou zátěží v rámci lokality včetně hluku z pozemní dopravy na navrhované bydlení
- Z5(04), Z6(04), Z7(04), Z8(04), Z10(04), Z11(04), Z14(04) – u západního obchvatu - doložit vliv hluku z navrženého obchvatu na navrhovanou obytnou zástavbu
- Z2(07) – Prachanda, funkce SK - v případě staveb pro bydlení doložit vliv hluku z případných navrhovaných provozů s hlukovou zátěží v rámci lokality a navazujících stávajících ploch výroby včetně hluku z pozemní dopravy na navrhované bydlení
- P5(07) – přestavbová plocha areálu býv. Rukavičkářských závodů - v případě staveb pro bydlení doložit vliv hluku ze stávajících navazujících plochy výroby na navrhované bydlení
- Z38(07) – nad Prachandou, proluka, funkce VD – v případě provozů s hlukovou zátěží doložit vliv hluku na navazující stávající obytnou zástavbu
- Z10(07) – funkce BH, Z11(07) – funkce SK, Březová ul. - doložit vliv hluku z navazujících navrhovaných ploch výroby, u lok. Z11(07) také z případných navrhovaných provozů s hlukovou zátěží v rámci lokality na navrhovanou obytnou zástavbu
- Z8(08) – Větrník, funkce RN – v případě provozů s hlukovou zátěží bude lokalita od stávající i navrhované obytné zástavby oddělena izolační zelení
- Z1(11) – Hostomická, funkce SM - doložit vliv hluku z navrženého obchvatu na navrhovanou obytnou zástavbu
- Z4(11) – býv. kravín Sv. Anna, funkce SV – v případě provozů s hlukovou zátěží bude zohledněn vliv hluku na navazující navrhované plochy pro bydlení

Lokality Z39(07) a Z40(07) jsou z hygienických i dalších důvodů nevhodné k zástavbě pro bydlení; s ohledem k výslovné žádosti vlastníka jsou tyto lokality do ÚP zařazeny s tím, že v následné dokumentaci doloží vliv hluku a souhlasná stanoviska příslušných dotčených orgánů z důvodu polohy v ochr. pásmu silnice R4 a v pásmu 50 m od okraje lesa.

Budou respektovány podmínky v již vydaných stanoviscích Krajské hygienické stanice ke změnám č. 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15 předchozí ÚPD (ÚPNSÚ Dobříš – Stará Huť), k urbanistickým studiím a k regulačním plánům pro lokality, které územní plán přebírá.

► Zvláštní požadavky na využití území z hlediska ochrany vodních zdrojů

Pro ochranu vodních zdrojů Chotobuš a Jezírko, Svatá Anna, Brodce, nacházející se v blízkosti města, je nutné respektovat tyto požadavky, platné pro průmyslovou zónu mezi Anenskou ul. a Jezírkem, pro bývalý vojenský areál Svatá Anna a pro stávající a navrhovanou zástavbu v oblasti Brodců:

- neprovádět odkryvné práce spjaté se zásahem do pozemku hlubší než 5 m
- nepovolovat dodatečnou legalizaci tzv. průzkumných vrtů na vrtané studny, tepelná čerpadla atp. U těchto objektů vyžadovat řádnou likvidaci zamezující zejména průniku znečištění do podzemních vod (vodonepropustná injektáž – nikoliv pouze zához)
- v průmyslové zóně mezi Anenskou a Jezírkem a v bývalém vojenském areálu nebudou používány ani skladovány nebezpečné látky
- areály, resp. zástavbu odkanalizovat na ČOV Dobříš, dešťové vody nesmí být zaústěny do splaškové kanalizace
- v Brodcích nepovolovat jednotlivé domovní ČOV s likvidací vyčištěné vody vsakem ani výstavbu nových retenčních jímek
- v Brodcích omezit výstavbu zpevněných ploch, dešťové vody neodvádět do kanalizace, ale přednostně likvidovat vsakem v lokalitě

► Podmínky transformace některých chatových lokalit pro trvalé bydlení

Transformace na trvalé bydlení je žádoucí ve stávajících chatových lokalitách v oblasti Větrníku (smíšená zástavba RD a chat), zejména v blízkosti sídliště. V části území je postupná přeměna problematická. Důvodem jsou nevhodné parametry pro splnění technických požadavků podmiňujících jejich zařazení do ploch trvalého bydlení (např. omezená šířka komunikací, sklon a poloměry zatáček, příp. malá velikost pozemků), znemožňující výstavbu potřebné infrastruktury a zajištění příjezdu k jednotlivým pozemkům (svoz TKO, hasiči apod.) bez podstatného zásahu do soukromých pozemků.

Transformace na trvalé bydlení je možná, pokud bude splněno:

- dodržení podmínek prostorového uspořádání (dostatečná velikost pozemku, KZP, …)
- vhodný komunikační přístup (šířky odpovídající vyhl. č. 501/2006 Sb. v platném znění)
- umožnění napojení odpovídající technické infrastruktury

Vymezení některých pojmů

Nerušící funkcí se rozumí takové činnosti, kdy negativní účinky a vlivy staveb a jejich zařízení nenarušují provoz a užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nezhoršují životní prostředí ve stavbách a v okolí jejich dosahu nad přípustnou míru. Míra negativních účinků a vlivů a způsob jejich omezení musí být přiměřeně prokázány v dokumentaci pro územní řízení, popř. v projektové dokumentaci pro stavební povolení, a ověřeny po dokončení stavby měřením před vydáním kolaudačního rozhodnutí.

Negativními účinky a vlivy staveb a zařízení se rozumí zejména škodlivé exhalace, hluk, teplo, otřesy, vibrace, prach, zápach, znečišťování vod, oslňování, zastínění, elektromagnetické rušení a záření.

Zastavěným územím se rozumí ta část řešeného území, která je vymezená hranicí současně zastavěného území, jejíž průběh je znázorněn na výkresu B1 – Základní členění území a B2 - hlavním výkresu.

Izolační zelení se rozumí vegetace a pro ni vymezená plocha, která má hlavní funkci ve vytvoření izolační bariéry mezi zdrojem negativních účinků a vlivů a objekty hygienické ochrany. Vegetace svými vlastnostmi má být schopna snížit, omezit nebo úplně eliminovat negativní vlivy a účinky staveb a zařízení na okolní území. Výsledný efekt izolační zeleně závisí na plošném rozsahu a odpovídající skladbě. Sortiment dřevin a způsob jejich výsadby musí odpovídat hlavní funkci plochy.

Omezujícími prvky přírodního charakteru jsou plochy přírodní zeleně, zejména prvky územního systému ekologické stability, dále vodní toky a plochy včetně ochranných pásem, plochy zamokřené a plochy chráněné podle zákona o ochraně zemědělského půdního fondu.

Omezujícími prvky technického charakteru jsou všechna vyznačená ochranná a bezpečnostní pásma stávajících i navrhovaných staveb dopravní a ostatní technické infrastruktury. Stavební činnost v těchto ochranných pásmech podléhá vyjádření správce chráněné infrastrukturní stavby a je většinou upravena oborovými předpisy.

Koeficienty určující míru využití území:

Koeficient zastavění plochy (KZP), určuje maximální možný podíl zastavitelnosti. Nezahrnuje zpevněné plochy.

Koeficient nezpevněných ploch (KNP) – určuje minimální podíl zeleně (bez zastavěných a zpevněných ploch).

Pozn.: Podrobněji viz následující subkapitola.

Územní plán stanovuje několik funkčních typů a podtypů ploch s rozdílným způsobem využití, jež odpovídají metodice "MINIS" (zastoupeny jsou pouze vybrané typy, vyskytující se v řešeném území).

Řešené území je členěno do těchto funkčních typů a podtypů:

Plochy bydlení:
- Bydlení v bytových domech **BH**
- Bydlení v rodinných domech – městské a příměstské **BI**

Plochy rekreace:
- Plochy staveb pro rodinnou rekreaci **RI**
- Zahrádkové osady **RZ**
- Rekreace na plochách přírodního charakteru **RN**

Plochy občanského vybavení:
- Veřejná infrastruktura **OV**
- Komerční zařízení malá a střední **OM**
- Tělovýchovná a sportovní zařízení **OS**
- Hřbitovy **OH**

Plochy veřejných prostranství:
- Veřejná prostranství **PV**
- Plochy místních obslužných a účelových komunikací, komunikace pro pěší a cyklisty **PV1**

Plochy smíšené obytné:
- Smíšené obytné v centru města **SC**

- Smíšené obytné městské **SM**
- Smíšené obytné venkovské **SV**
- Smíšené obytné komerční **SK**
- Smíšené obytné rekreační **SR**

Plochy dopravní infrastruktury:

- Dopravní infrastruktura silniční **DS**
- Dopravní infrastruktura drážní **DZ**

Plochy technické vybavenosti:

- Technická infrastruktura - inženýrské sítě **TI**

Plochy výroby a skladování:

- Plochy lehký průmysl **VL**
- Drobná a řemeslná výroba, výrobní služby **VD**
- Zemědělská a lesní výroba **VZ**
- Skladování **VK**
- Plochy smíšené výrobní, technologické parky **VS**

Plochy systému sídelní zeleně:

- Zeleň na veřejných prostranstvích **ZV**
- Zeleň soukromá a vyhražená **ZS**
- Zeleň ochranná a izolační **ZO**
- Zeleň přírodního charakteru **ZP**
- Zeleň se specifickým využitím **ZX**

Plochy vodní a vodohospodářské:

- Vodní plochy a toky **VV**

Plochy zemědělské:

- Plochy zemědělské **NZ**

Plochy lesní:

- Plochy lesní **NL**

Plochy přírodní:

- Plochy přírodní **NP**
- Plochy smíšené nezastavěného území **NS**

BH – bydlení – v bytových domech (= bydlení hromadné)

CHARAKTERISTIKA
Plochy bytových domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu
URČENÉ VYUŽITÍ
- bydlení v bytových domech

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- nerušící technická, dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území,
- veřejná zeleň
- dětská hřiště

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- rodinné domy
- veřejná ubytovací a stravovací zařízení
- zařízení pro výrobu, skladování a velkoobchod
- jakákoliv zařízení technické, dopravní a veřejné vybavenosti, jejichž atrakční okruh a význam přesahuje hranice vymezeného území
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- pro plochu Z10(07):
  koeficient zastavění plochy: max. 0,4
  koeficient nezpevněných ploch: min. 0,4
  výška zástavby: max. 2 NP + podkroví

- pro ostatní plochy (zastavěné - pro příp. dostavby aj. stavební úpravy):
  koeficient zastavění plochy: max. 0,3
  koeficient nezpevněných ploch: min. 0,6
  výška zástavby: nepřekračovat současnou výškovou hladinu objektů v daném území (funkční ploše) s výjimkou stávajících dvoupodlažních domů, kde je přípustná nástavba nebo půdní vestavba na celkem 3 nadzemní podlaží

BI – bydlení – v rodinných domech – městské a příměstské (= bydlení individuální)

CHARAKTERISTIKA

Plochy rodinných domů s příměsí nerušících obslužných funkcí místního významu (s možností umísťování funkcí pro obsluhu obyvatel nad rámec území vymezeného danou funkcí a nerušících obytný charakter, včetně základního občanského vybavení). V tomto typu území je nevhodné bydlení venkovského charakteru s chovatelským a pěstitelským zázemím. Typ BI zahrnuje několik podtypů BI 1 až BI 7 s částečně odlišnými podmínkami prostorového uspořádání.

URČENÉ VYUŽITÍ

- bydlení v rodinných domech v klidové obytné zóně s oplocenými zahradami pro individuální rekreaci a možnou doplňkovou pěstební funkci

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou a kvalitou bydlení vymez. území
- veřejná zeleň, dětská hřiště
- hospodářské zázemí (užitkové zahrady, chov hospodářských zvířat) jen výjimečně a v úměrném rozsahu – tzn. bez jakýchkoliv negativních vlivů (hlukových, pachových, estetických) na okolí
- služby a provozovny (jen doplňkově v rámci objektů bydlení), nesmí přitom narušit trvalé bydlení na sousedních pozemcích nad normativy stanovené zvláštními předpisy

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bytové domy
- větší zařízení pro ubytování, stravování, obchod a ostatní služby, u nichž lze předpokládat rušivý vliv na základní obytnou funkci (hlučnost, prašnost, exhalace, nutnost časté dopravní obsluhy, nutnost obsluhy těžkou dopravou)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- zařízení pro výrobu, skladování a velkoobchod
- jakákoliv zařízení technické a dopravní vybavenosti, jejichž atrakční okruh a význam přesahuje hranice vymezeného území
- zahrádkářské a pěstební plochy a zařízení s provozem hlučné mechanizace nebo vyžadující obsluhu těžkou dopravou

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- pro základní typ BI (zahrnuje výhradně zastavěné plochy - pro příp. dostavby aj. stavební úpravy, ojediněle i pro zástavby proluk):
  koeficient zastavění plochy: jednotlivé RD max. 0,4, řadové RD max. 0,6 /*
  koeficient nezpevněných ploch: jednotlivé RD min. 0,5, řadové RD min. 0,35 /*
  /* Min. podíl nezpevněných ploch a max. procento zastavění posuzovat v odůvodněných případech individuálně - v kontextu okolní zástavby celého bloku (umožnit přiměřené dostavby). Znamená to, že výše uvedené hodnoty KZP a KNP jsou s ohledem k různému charakteru stávající zástavby a odlišným podmínkám ploch pro možné změny zastavění jen orientační. Přesto by ani v odůvodněných případech neměly být příliš překročeny.
  výška zástavby: 2 nadz. podlaží + podkroví (resp. ustupující podlaží), max. výška 10,5 m, resp. nepřekračovat současnou výškovou hladinu objektů v daném území (funkční ploše), u zástavby proluk se požaduje doložit uliční pohled se zákresy sousedních (stávajících) objektů
- Pro podtyp BI 1:
  koeficient zastavění plochy: max. 0,3
  koeficient nezpevněných ploch: min. 0,6
  výška zástavby: 2 nadz. podlaží + podkroví (resp. ustupující podlaží), max. výška 10,5 m, u zástavby proluk se požaduje doložit uliční pohled se zákresy sousedních (stávajících) objektů
  Pozn.: přibližně odpovídá typu OV1 z předchozí ÚPD

- Pro podtyp BI 2:
  koeficient zastavění plochy: pro jednotlivé RD max. 0,2, pro řadové RD max. 0,35
  koeficient nezpevněných ploch: min. 0,6, resp. 0,5
  výška zástavby:1 nadz. podlaží + podkroví (resp. ustupující podlaží), max. výška 7,5 m, u zástavby proluk se požaduje doložit uliční pohled se zákresy sousedních (stávajících) objektů
  Pozn.: přibližně odpovídá typu OV1a z předchozí ÚPD
- Pro podtyp BI 3:
  koeficient zastavění plochy: pro jednotlivé RD max. 0,3, pro řadové RD max. 0,55
  koeficient nezpevněných ploch: min. 0,6, resp. 0,4
  výška zástavby: 2 nadz. podlaží + podkroví (resp. ustupující podlaží), max. výška 10,5 m, u zástavby proluk se požaduje doložit uliční pohled se zákresy sousedních (stávajících) objektů,
  Pozn.: přibližně odpovídá typu OV1b z předchozí ÚPD
- Pro podtyp BI 4:
  koeficient zastavění plochy: max. 0,25
  koeficient nezpevněných ploch: min. 0,7
  výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví (resp. ustupující podlaží), max. výška 7,5 m, min. velikost pozemku 1200 m^2 (platí pro nově vyměřované pozemky), u zástavby proluk se požaduje doložit uliční pohled se zákresy sousedních (stávajících) objektů,
  Pozn.: přibližně odpovídá typu OV4 a OV4a z předchozí ÚPD
- Pro podtyp BI 5:
  koeficient zastavění plochy: max. 0,2
  koeficient nezpevněných ploch: min. 0,65
  výška zástavby: 2 nadz. podlaží + podkroví (resp. ustupující podlaží), max. výška 10,5 m, u zástavby proluk se požaduje doložit uliční pohled se zákresy sousedních (stávajících) objektů
  Pozn.: přibližně odpovídá typu OC3 z předchozí ÚPD
- Pro podtyp BI 6:
  koeficient zastavění plochy: max. 0,4
  koeficient nezpevněných ploch: min. 0,5
  výška zástavby: 2 nadz. podlaží + podkroví (resp. ustupující podlaží), max. výška 10,5 m, u zástavby proluk se požaduje doložit uliční pohled se zákresy sousedních (stávajících) objektů
  Pozn.: přibližně odpovídá typu OS3 z předchozí ÚPD
- Pro podtyp BI 7:
  koeficient zastavění plochy: max. 0,2
  koeficient nezpevněných ploch: min. 0,7
  výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví (resp. ustupující podlaží), max. výška 7,5 m, min. velikost pozemku 1600 m^2 (platí pro nově vyměřované pozemky), u zástavby proluk se požaduje doložit uliční pohled se zákresy sousedních (stávajících) objektů
  Pozn.: přibližně odpovídá typu OS4 z předchozí ÚPD

RI – rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci (= rekreace individuální)

CHARAKTERISTIKA

Plochy staveb pro rodinnou rekreaci (chat či rekreačních domků), pro které jsou stanoveny specifické zejména prostorové regulativy

URČENÉ VYUŽITÍ

- rekreační chaty a domky
- zahradní chaty
- drobné zahradní stavby (přístřešky, malé skleníky, apod.)
- okrasné a užitkové zahradní kultury

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení (výjimečně přípustné)
- nezbytné technické vybavení
- parkovací plochy a objekty pro potřeby zóny
- příslušné komunikace
- sportovní plochy určené potřebám zóny (drobná hřiště apod.)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- výrobní a chovatelská činnost
- všechny ostatní činnosti nesouvisející s funkcí zóny

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- koeficient zastavění plochy: max. 0,2
- koeficient nezpevněných ploch: min. 0,8
- výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 6,0 m, min. velikost pozemku se nepředepisuje (nové pozemky tohoto určení se v obci až na výjimky – viz Z2(11) - nenavrhují

RZ – rekreace – zahrádkové osady

CHARAKTERISTIKA
Plochy zahrádkářských osad, ve kterých jsou povolovány „zahrádkové chaty", pro které jsou stanoveny specifické zejména prostorové regulativy

URČENÉ VYUŽITÍ
- liniové a plošné sadovnické porosty
- drobné okrasné a užitkové pěstitelské plochy
- pěší komunikace
- drobné zahradní stavby (přístřešky, malé skleníky, apod.)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- zahradní chaty (výjimečně přípustné)
- stavby a zařízení technického vybavení
- sociální a hygienické zařízení
- odstavné a parkovací plochy pro osobní automobily, motocykly, kola

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- všechny ostatní činnosti stavby a zařízení přímo nesouvisející se zahrádkářskou a pěstitelskou činností

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- pouze stávající plochy, nové se nenavrhují

RN – rekreace – na plochách přírodního charakteru (= rekreace v nezastavěném území)

CHARAKTERISTIKA
Plochy pro rekreační využití, kde jsou umísťovány jen stavby přípustné v nezastavěném území (viz §18 odst. 5, stavebního zákona č.183/2006 Sb.), pokud je třeba umístit jiné stavby pro obsluhu území sloužícího rekreaci, musí být plochy vymezeny jako zastavěné území, respektive zastavitelné plochy (obvykle plochy občanského vybavení). Veškeré činnosti budou mít charakter zdravotně-rekreačních aktivit bez vlivu na přírodní ekosystémy.

URČENÉ VYUŽITÍ
- veřejná tábořiště
- přírodní koupaliště
- rekreační louky
- hřiště přírodního charakteru

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- pěší komunikace
- stavby a zařízení technického vybavení
- chov koní (v omezeném rozsahu, s minimem souvisejících staveb – viz charakteristika)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- všechny ostatní činnosti

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
-

OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura

CHARAKTERISTIKA
Plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti – sloužící např. pro vzdělávání a výchovu, sociální služby a péči o rodiny, zdravotní služby, kulturu, veřejnou správu, ochranu obyvatelstva *(tyto plochy vyhovují dikci §2 odst. 1, písm. k, 3. staveb. zákona č. 183/2006 Sb.)*

URČENÉ VYUŽITÍ
- stavby a zařízení pro školství, vzdělávání a výchovu
- stavby a zařízení pro zdravotnictví a sociální služby

- stavby a zařízení pro administrativu, peněžnictví, veřejnou správu
- stavby a zařízení pro kulturu, společenské aktivity a církevní činnost
- stavby a zařízení pro policii, hasičský sbor, civilní ochranu, technické služby města

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení pro sport v areálech školství
- užitkové a okrasné zahrady v areálech školství a sociálních služeb
- stavby a zařízení pro obchod jednopodlažní do 1000 m^2 prodejní plochy
- stavby a zařízení pro služby
- stavby a zařízení pro veřejné stravování
- stavby a zařízení pro a přechodné ubytování
- služební byty
- stavby a zařízení provozního a technického vybavení
- komunikace pro pěší a cyklisty
- místní obslužné komunikace
- odstavné a parkovací plochy osobních automobilů
- manipulační plochy dopravní obsluhy
- garáže pro služební vozidla
- stavby a zařízení pro krátkodobé shromažďování domovního odpadu
- veřejná a izolační zeleň
- dětská hřiště, drobná architektura
- ostatní veřejná vybavenost komerčního charakteru, jejíž umístění je v zájmu obce (např. kanceláře, služby a drobné provozovny)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení (s výjimkou služebních bytů)
- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- koeficient zastavění plochy: max. 0,3
- koeficient nezpevněných ploch: min. 0,5
- výška zástavby: 3 nadzemní podlaží, max. výška 15m

Pozn.: Pro daný typ jsou výše uvedené podmínky doporučené, vzhledem k funkční i prostorové odlišnosti navrhovaných zařízení může stavební úřad v odůvodněných případech udělit výjimku

OM – občanské vybavení – komerční zařízení malá a střední

CHARAKTERISTIKA

Plochy převážně komerční občanské vybavenosti – sloužící například pro administrativu, obchodní prodej, ubytování, stravování, služby. Vliv činností na těchto plochách a vyvolaná dopravní obsluha nenarušuje sousední plochy nad přípustné normy pro obytné zóny

URČENÉ VYUŽITÍ

- plochy a zařízení pro nerušící výrobu, sklady, velko a maloobchod, stravování a další služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a na hranicích areálu nemají negativní hygienické vlivy na okolí

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- související technická a dopravní vybavenost (parkoviště)
- ochranná zeleň

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení (s výjimkou služebního bytu)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- koeficient zastavění plochy: max. 0,45
- koeficient nezpevněných ploch: min. 0,3
- výška zástavby: 2 nadzemní podlaží, max. výška 12m, případné technologické nároky na vyšší objekty budou řešeny individuálně

Pozn.: *Doporučuje se, aby v případě, že záměry na těchto plochách by mohly narušovat faktory pohody či negativně ovlivňovat složky ŽP, byly posuzovaný podle zákona č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na ŽP ve znění pozdějších předpisů a to i jako podlimitní záměry*

OS – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení

CHARAKTERISTIKA

Plochy pro tělovýchovu a sport, pro činnosti související se sportovním využitím veřejností

URČENÉ VYUŽITÍ

- plochy pro zařízení a stavby sloužící k tělovýchově a rekreačnímu sportu
- krytá a otevřená zařízení pro sport, rekreaci a zábavu

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- doprovodné stavby (šatny)
- doprovodné služby (veřejné stravování, obchod)
- doprovodná zeleň, pozemní komunikace, odstavné plochy, garáže

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení (s výjimkou služebního bytu)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci
- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- pro plochu Z1(06):
  koeficient zastavění plochy: max. 0,05
  koeficient nezpevněných ploch: min. 0,6
  výška zástavby: max. 1 NP (v úvahu přichází pouze doplňkový objekt nejnutnějšího zázemí hřiště v minimalizovaném rozsahu – šatna, WC)
  Pozn.: funkční využití plochy se omezuje pouze na hřiště, zeleň a případný doplňkový objekt v min. rozsahu
- pro všechny ostatní plochy:
  koeficient zastavění plochy: max. 0,4
  koeficient nezpevněných ploch: min. 0,3
  výška zástavby: u krytých sportovišť - řešit individuálně, u otevřených sportovišť - 2 nadzemní podlaží, max. výška 7,5m s výjimkou tribun, osvětlení apod.

OH – občanské vybavení – hřbitovy

CHARAKTERISTIKA

Plochy veřejných a vyhrazených pohřebišť se specifickou funkcí doplněnou o funkce sadovnických úprav (estetickou a krajinně ekologickou).

URČENÉ VYUŽITÍ

- hřbitovy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- ostatní veřejná zeleň vč. ochranné a izolační
- aleje a stromořadí v zastavěném území
- drobné stavby zahradní architektury, zahradní prvky
- malé zpevněné plochy s lavičkami
- pěší cesty
- parkoviště
- související technická vybavenost

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- jakékoliv jiné využití

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovují se

PV – veřejná prostranství

CHARAKTERISTIKA

Plochy, které mají obvykle významnou prostorotvornou a komunikační funkci a je třeba samostatně je vymezit. Mohou zahrnovat i plochy veřejné zeleně, přičemž významné plochy zeleně (např. parky) se začleňují do „ploch sídelní zeleně na veřejných prostranstvích"

URČENÉ VYUŽITÍ

- zpevněné a nezpevněné plochy mimo veřejné komunikace vytvářející prostor pro shromažďování, každodenní rekreaci apod.
- veřejná a doprovodná zeleň

- pomníky, kašny, kapličky, kříže, boží muka
- dětská hřiště (odpovídajícího rozsahu)
- jiné prvky městského mobiliáře (autobusové přístřešky, lavičky, telefonní budky, informační stojany, odpadkové koše a kontejnery, apod.)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- stavby pro dopravní vybavenost
- plochy pro odstavování vozidel
- technická infrastruktura

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- jakékoliv jiné stavby a zařízení nesouvisející se základními funkcemi plochy
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- nestanovují se

Pozn.: Samostatně nejsou vyčleněny plochy veř. prostranství, které budou součástí velkých rozvojových ploch řešených územními studiemi

PV1 - Plochy místních obslužných a účelových komunikací, komunikace pro pěší a cyklisty

CHARAKTERISTIKA

Obecně zahrnují uliční koridory v městské zástavbě, příp. i v krajině, pokud nejsou součástí jiných ploch (veř. prostranství, silniční dopr. infrastruktura, zeleň na veř. prostranstvích). Až na výjimky nejsou v grafické části samostatně vyznačeny.

SC – plochy smíšené obytné – v centru města

CHARAKTERISTIKA

Plochy smíšené obytné v centru města využívané zejména pro obslužnou sféru místního i nadmístního významu, včetně bydlení ve funkčně smíšených a bytových domech. Poměr bydlení a ostatního využití není určen, závisí na konkrétním objektu a jeho umístění.

URČENÉ VYUŽITÍ
- dominantní nadmístní a celoměstská vybavenost komerční i veřejná
- bydlení v objektech se smíšenou funkcí
- další podnikatelské aktivity, zejména celoměstského a nadmístního významu, v libovolném poměru k bydlení, pokud ostatní využití není v hygienickém rozporu s funkcí bydlení

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- nerušící technická, dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou smíšených funkcí, včetně zajištění kvality bydlení vymezeného území
- veřejná zeleň, dětská hřiště

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod s nutností časté dopravní obsluhy nebo obsluhy těžkou dopravou
- lůžková zdravotnická zařízení
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- koeficient zastavění plochy: max. 0,7 /*
- koeficient nezpevněných ploch: min. 0,1 /*
- výška zástavby: 3 nadzemní podlaží (nepřekračovat současnou výškovou hladinu objektů v daném území)

/* - specifické podmínky vzhledem k charakteru plochy, pro zástavbu proluk budou stanoveny individuálně

Pozn.: přibližně odpovídá typu MJ z předchozí ÚPD

SM – plochy smíšené obytné - městské

CHARAKTERISTIKA

Plochy smíšené obytné pro bydlení v bytových, řadových i samostatných rodinných domech (včetně domů a usedlostí pouze s minimálním hospodářským zázemím), obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti

URČENÉ VYUŽITÍ
- bydlení uvnitř zástavby města v objektech s vhodnou smíšenou funkcí pro veřejnou vybavenost a další podnikatelské aktivity v libovolném poměru k bydlení, pokud ostatní využití není v hygienickém rozporu s funkcí bydlení

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- nerušící technická, dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území
- veřejná zeleň
- dětská hřiště

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod s nutností časté dopravní obsluhy nebo obsluhy těžkou dopravou
- lůžková zdravotnická zařízení
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- pro základní typ SM (zahrnuje většinu zastavěných ploch - pro příp. dostaveb aj. stavebních úpravy, ojediněle i pro zástavby proluk):
  koeficient zastavění plochy: max. 0,6 /*
  koeficient nezpevněných ploch: min. 0,2 /*
  /* Min. podíl nezpevněných ploch a max. procento zastavění posuzovat v odůvodněných případech individuálně - v kontextu okolní zástavby celého bloku (umožnit přiměřené dostavby). Znamená to, že výše uvedené hodnoty KZP a KNP jsou s ohledem k různému charakteru stávající zástavby a odlišným podmínkám ploch pro možné změny zastavění jen orientační. Přesto by ani v odůvodněných případech neměly být příliš překročeny.
  výška zástavby: 2 nadz. podlaží + podkroví (resp. ustupující podlaží), resp. nepřekračovat současnou výškovou hladinu objektů v daném území (funkční ploše)
- Pro podtyp SM 1 (zahrnuje všechny návrhové plochy a některé stávající zastavěné plochy):
  koeficient zastavění plochy: max. 0,5
  koeficient nezpevněných ploch: min. 0,2
  výška zástavby: 2 nadz. podlaží + podkroví (resp. ustupující podlaží), zároveň nepřekračovat současnou výškovou hladinu objektů v daném území (funkční ploše)
  Pozn.: přibližně odpovídá typu OS1 z předchozí ÚPD

SV – plochy smíšené obytné - venkovské

CHARAKTERISTIKA
Plochy smíšené obytné ve venkovských sídlech využívané zejména pro bydlení v rod. domech (včetně domů a usedlostí s hospodářským zázemím), obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti. V případě lokality Svatá Anna jde o specifické bydlení ve vazbě na podnikání (zemědělství, řemesla, apod.).

URČENÉ VYUŽITÍ
- bydlení se smíšenou funkcí pro podnikatelské aktivity a veřejnou vybavenost v libovolném poměru k bydlení, pokud ostatní využití není v hygienickém rozporu s funkcí bydlení

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- nerušící technická, dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území
- hospodářská činnost včetně chovu hospodářského zvířectva (v úměrném rozsahu, pokud není v hygienickém rozporu s bydlením)
- veřejná zeleň
- dětská hřiště

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod s nutností časté dopravní obsluhy nebo obsluhy těžkou dopravou
- lůžková zdravotnická zařízení

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- koeficient zastavění plochy: max. 0,4
- koeficient nezpevněných ploch: min. 0,4
- výška zástavby: 1 nadzemní podlaží + podkroví, max. výška 8m, výjimečně přípustné výškové zvýraznění (lokální dominanta)
  Pozn.: přibližně odpovídá typu OS5 z předchozí ÚPD

SK – plochy smíšené obytné - komerční

CHARAKTERISTIKA

Plochy smíšené obytné pro komerční obslužnou sféru (maloobchod, služby, administrativa) a nerušící výrobní činnosti s možnou příměsí bydlení, včetně přechodného ubytování. Jsou zahrnuty i plochy přestavby výrobních areálů a jiné brownfieldy s dosud nekonkretizovanou budoucí náplní.

URČENÉ VYUŽITÍ

- bydlení se smíšenou funkcí pro podnikatelské aktivity a veřejnou vybavenost v libovolném poměru k bydlení, pokud ostatní využití není v hygienickém rozporu s funkcí bydlení (tzv. nerušící činnosti)
- vhodné pro „univerzální“ přestavbové plochy s polyfunkčním využitím stávajících objektů

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- nerušící technická, dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou a kvalitou bydlení vymezeného území
- veřejná zeleň
- dětská hřiště

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- průmyslová výroba, samostatné sklady, velkoobchod s nutností časté dopravní obsluhy nebo obsluhy těžkou dopravou (rušící činnosti) – pozn.: některé z těchto činností lze podmíněně povolit v přijatelném rozsahu v případě využití částí ploch velkých brownfieldů na základě studie a posouzení vlivů na ŽP (proces EIA)
- lůžková zdravotnická zařízení
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- pro plochy Z2(07) a Z3(07):
  koeficient zastavění plochy: max. 0,6
  koeficient nezpevněných ploch: min. 0,15
  výška zástavby: 2 nadzemní podlaží + podkroví, max. výška 8m
- pro všechny ostatní plochy:
  koeficient zastavění plochy: max. 0,4
  koeficient nezpevněných ploch: min. 0,3
  výška zástavby: 2 nadzemní podlaží + podkroví, max. výška 8m, v případě dostavby areálu lze výjimečně povolit vyšší objekty, nepřekračující úroveň stávajících okolních objektů
  Pozn.: přibližně odpovídá typu NK2 z předchozí ÚPD

SR – plochy smíšené obytné - rekreační

CHARAKTERISTIKA

Plochy smíšené obytné pro bydlení a pobytovou rekreaci individuální i hromadnou. Území v zástavbě je podmíněně vhodné pro transformaci chatové zástavby na trvalé bydlení

URČENÉ VYUŽITÍ

- chaty a rekreační domky
- rodinné domy s možností ubytování v soukromí
- penziony

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- menší hotely a jiná ubytovací zařízení (školicí zařízení, školy v přírodě apod.)
- nerušící technická, dopravní a veřejná vybavenost, související s obsluhou
- veřejná zeleň
- dětská hřiště

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- průmyslová výroba, sklady, velkoobchod s nutností časté dopravní obsluhy nebo obsluhy těžkou dopravou
- lůžková zdravotnická zařízení

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- koeficient zastavění plochy: max. 0,2
- koeficient nezpevněných ploch: min. 0,8
- výška zástavby: 1 nadz. podlaží + podkroví, max. výška 7,5 m, min. velikost pozemku pro možnou transformaci na trvalé bydlení 600 m^2, za současného dodržení KZP

DS – dopravní infrastruktura – silniční

CHARAKTERISTIKA

Plochy silniční dopravy zahrnují zpravidla silniční pozemky dálnic, silnic I., II. a III. třídy a místních komunikací I. a II. třídy, výjimečně též místních komunikací III. třídy, které nejsou zahrnuty do jiných ploch, včetně pozemků, na kterých jsou umístěny součásti komunikace, například náspy, zářezy, opěrné zdi, mosty a doprovodné a izolační zeleně, a dále pozemky staveb dopravních zařízení a dopravního vybavení, například autobusová nádraží, terminály, odstavná stání pro autobusy a nákladní automobily, hromadné a řadové garáže a odstavné a parkovací plochy, areály údržby pozemních komunikací, čerpací stanice pohonných hmot (viz § 9, odst. 2 písm. a, staveb. zákona č. 183/2006 Sb.)

URČENÉ VYUŽITÍ

- plochy pozemních komunikací všech kategorií,
- plochy veřejných parkovišť, příp. parkovacích garáží (vč. nadzemních a podzemních),
- plochy pronajímatelných parkovišť a garáží,
- zastávky autobusů hromadné dopravy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby technické vybavenosti
- plochy pro doprovodnou a ochrannou zeleň
- stavby pro dopravní vybavenost

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- všechny činnosti nesouvisející s přímým zabezpečením dopravy

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se - bude řešeno samostatně ve stavebním řízení, výška zástavby: 1 nadzemní podlaží, max. výška 6 m

DZ – dopravní infrastruktura – drážní

CHARAKTERISTIKA

Plochy drážní dopravy zahrnují zpravidla obvod dráhy, včetně náspů, zářezů, opěrných zdí, mostů, kolejišť a doprovodné zeleně, dále pozemky zařízení pro drážní dopravu, například stanice, zastávky, nástupiště a přístupové cesty, provozní budovy a pozemky dep, opraven, vozoven, překladišť a správních budov (viz § 9, odst. 2 písm. b, stavebního zákona č. 183/2006 Sb.)

URČENÉ VYUŽITÍ

- plochy pro železniční dopravu - železniční tratě, stanice a zastávky,
- plochy překladišť, manipulačních ploch a skladů ve vazbě na železnici,
- technické zázemí železnice (měnírny, zabezpečovací zařízení, depa, dílny, apod.).

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- vybavení žel. stanic a zastávek (nádražní restaurace, kiosky, hyg. zaříz., čekárny apod.),
- plochy parkovišť a garáží ve vazbě na železnici,
- veřejná prostranství, přednádražní prostory
- doprovodná, izolační a ochranná zeleň.

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- všechny činnosti nesouvisející s dopravní funkcí

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se - bude řešeno samostatně ve stavebním řízení, výška zástavby: orientačně 1 nadzemní podlaží, max. výška 6 m

TI – technická infrastruktura – inženýrské sítě

CHARAKTERISTIKA

Plochy areálů technické infrastruktury, zařízení na vodovodech a kanalizacích (např. úpravny vody, vodojemy, ČOV), na energetických sítích (např. regulační stanice, rozvodny vysokého napětí, malé vodní elektrárny, plochy větrných elektráren), telekomunikační zařízení a další plochy technické infrastruktury, které nelze zahrnout do jiných ploch s rozdílným způsobem využití

URČENÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení sloužící zásobování pitnou vodou – vodojemy, úpravny vody, čerpací stanice, vodárenské zdroje, ochranná pásma a vodovodní řady (na vymezené ploše ochranných pásem lze umístit pouze účelové vodárenské stavby, místní komunikace, tyto pozemky lze zemědělsky obhospodařovávat za podmínky nenarušování vodárenské funkce)

- stavby a zařízení sloužící zásobování energiemi - rozvodny, trafostanice včetně vedení VN a NN, plynové regulační stanice a plynovody
- stavby a zařízení sloužící zásobování centrálně vyráběným teplem a teplou vodou - výtopny, kotelny, výměníkové stanice
- stavby a plochy pro telekomunikace a radiokomunikace – ústředny, vysílače a základnové stanice mobilních operátorů, kabelová vedení, síťové a účastnické rozvaděče
- stavby a zařízení sloužící odvádění a čištění odpadních vod - stoky a povrchové sběrače dešťových vod, stoky pro odvádění splaškových odpadních vod, přečerpávací stanice odpadních vod, čistírny odpadních vod
- plochy a zařízení sloužící nakládání s produkty čištění
- stavby a zařízení pro skladování a manipulaci s materiály

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení provozního vybavení
- stavby a zařízení technického a technologického vybavení
- odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů, speciálních vozidel
- garáže pro služební automobily a speciální vozidla
- komunikace účelové pro motorová vozidla, pěší a cyklisty
- veřejná a izolační zeleň
- v koridorech ochranných pásem elektrického vedení VN 22 kV jsou přípustné pozemní stavby (kůlny, přístavby a nástavby stávajících objektů v souladu s výjimkou, která bude udělena příslušným orgánem státní správy)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení (s výjimkou služebního bytu)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se - bude řešeno samostatně ve stavebním řízení

VL – výroba a skladování – lehký průmysl

CHARAKTERISTIKA

Plochy lehké výroby jsou územím využitým pro výrobu, výrobní služby, stavební výrobu, skladování a manipulaci s materiály, které zpravidla nejsou přípustné v jiných funkčních plochách, mají značné nároky na přepravu, ale negativními vlivy svých provozů nad přípustnou mez nepřesahují hranice areálů.

URČENÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení pro lehkou výrobu a výrobní služby
- stavby a zařízení pro skladování, manipulační plochy
- překladiště, stanoviště kontejnerů
- stavby a zařízení pro stavební činnost a výrobu stavebních hmot, stavební dvory
- stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby
- stavby a zařízení pro obchod – prodejní sklady, vzorkové prodejny – jako součást areálu výroby
- stavby a zařízení pro komunální provozy, dopravní a technické služby

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení pro administrativu jako součást areálu
- stavby a zařízení pro stravování zaměstnanců
- zařízení zdravotnická pro potřeby zaměstnanců
- stavby a zařízení pro sociální a hygienické zázemí zaměstnanců
- stavby a zařízení pro výzkum, zkušebnictví a projekci jako součást areálu
- stavby a zařízení technického, technologického a provozního vybavení areálů
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- účelové komunikace pro motorová vozidla, pěší a cyklisty
- místní obslužné komunikace
- stavby a zařízení hromadné dopravy
- odstavné a parkovací plochy pro osobní a nákladní automobily a speciální vozidla
- garáže jednotlivé i hromadné, služebních a nákladních automobilů a speciálních vozidel
- čerpací stanice PHM jako součást areálu
- izolační zeleň

- veřejná zeleň
- veřejná prostranství

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby pro výrobu průmyslovou (s rušícím vlivem na okolí)
- stavby pro občanské vybavení nadmístního významu
- stavby pro bydlení (s výjimkou bytů služebních a ubytování – za předpokladu splnění hygienických požadavků na tyto stavby a zařízení)
- stavby a zařízení pro sport a rekreaci
- stavby a zařízení pro školství, sociální péči, zdravotnictví, kulturu
- stavby pro zemědělství

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- koeficient zastavění plochy: max. 0,4
- koeficient nezpevněných ploch: min. 0,3
- výška zástavby: 2 nadzemní podlaží, max. výška 12m, případné technologické nároky na vyšší objekty budou řešeny individuálně

Pozn.: přibližně odpovídá typu VP, NK6 z předchozí ÚPD

- Pro plochy Z26(07) a Z27(07):

  Platí podmínky prostorového uspořádání dle Územní studie Dobříš – Lokalita Javorová s odstupňovaným KZP 0,0 až 0,65 (dle var. 2 s cyklostezkou končící u posledního RD) a s rovněž odstupňovanou výškou zástavby stanovenou výškovou kótou samostatně pro každou zónu území lok. Javorová (odkaz na grafickou a textovou část územní studie).

VD - plochy výroby a skladování - drobná a řemeslná výroba

CHARAKTERISTIKA

Plochy výrobních služeb jsou územím využitým pro řemeslnou či přidruženou výrobu a výrobní i nevýrobní služby v malém rozsahu produkce i využívaných ploch, nemají velké nároky na přepravu a negativní důsledky provozu nepřesahují hranice jednotlivých areálů, resp. výrobních objektů.

URČENÉ VYUŽITÍ

- plochy a zařízení typu drobná a řemeslná výroba svým charakterem umožňující polohu v sídlech
- další služby, pokud nevyžadují obsluhu těžkou dopravou a na hranicích areálu nemají negativní hygienické vlivy na okolí
- stavby a zařízení výrobních služeb a řemeslné výroby (drobná průmyslová výroba, přidružená zemědělská výroba, apod.)
- stavby a zařízení pro obchod jako součást areálu
- stavby a zařízení pro skladování a manipulační plochy - včetně sběrných dvorů
- stavby a zařízení pro servisní a opravárenské služby, autobazary, autopůjčovny
- stavby a zařízení pro komunální provozy
- sklady a kombinované provozy menšího rozsahu
- komerční občanská vybavenost a služby

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- stavby a zařízení pro administrativu jako součást areálu
- stavby pro stravování zaměstnanců
- stavby a zařízení pro hygienické a sociální zázemí zaměstnanců
- stavby a zařízení technického a provozního vybavení
- stavby a zařízení pro nakládání s odpady
- účelové komunikace pro motorová vozidla, pěší a cyklisty
- místní obslužné komunikace
- stavby a plochy hromadné dopravy
- odstavné a parkovací plochy osobních a nákladních automobilů
- garáže pro služební, nákladní a speciální vozidla
- řadové garáže osobních vozidel, hromadné vícepodlažní garáže
- zahradnictví
- izolační zeleň
- veřejná zeleň
- veřejná prostranství
- pohotovostní byty
- obchody a pohostinství

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- bydlení (pouze výjimečně - doplňkově)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými či jinými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- koeficient zastavění plochy: max. 0,45
- koeficient nezpevněných ploch: min. 0,3
- výška zástavby: 2 nadzemní podlaží, max. výška 12m, případné technologické nároky na vyšší objekty budou řešeny individuálně

Pozn.: přibližně odpovídá typům NK3, NK4, NK5, VP z předchozí ÚPD

VZ – výroba a skladování – zemědělská a lesní výroba

CHARAKTERISTIKA
Plochy zemědělské a lesní výroby a přidružené drobné výroby. Negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.

URČENÉ VYUŽITÍ
- objekty zemědělské výroby (vč. živočišné) či skladů a údržby staveb a techniky
- objekty lesní výroby
- objekty skladového hospodářství
- příslušné komunikace a parkovací a garážovací plochy
- příslušné technické vybavení (trafostanice, regul. stanice, úpravny odpad. vod – odlučovače, aj.)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- administrativa v rámci areálů (resp. objektů)
- ochranná a izolační zeleň
- lokální stravovací zařízení a specifické služby
- parkoviště a dopravní zařízení

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- bydlení (kromě služebních a pohotovostních bytů)
- zdravotnictví (lůžková odd.) a sociální služby

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- koeficient zastavění plochy: max. 0,4
- koeficient nezpevněných ploch: min. 0,4
- výška zástavby: 2 nadzemní podlaží, max. výška 10m, případné technologické nároky na vyšší objekty budou řešeny individuálně

Pozn.: přibližně odpovídá typu ŽV z předchozí ÚPD

- Pro podtyp VZ 1:
  - regulace funkčního využití omezuje rozsah určených a přípustných funkcí, resp. činností, staveb a zařízení jen na skutečně nezbytně nutné a potřebné pro lesní provoz s ohledem k prioritním zájmům ochrany přírody a krajiny
  - KZP se nestanovuje, využitelná je pouze část stávajících objektů
  - KNP se rovněž nestanovuje, veškeré nezpevněné plochy plochy musí být zachovány, kromě toho bude část stávajících zpevněných ploch dle možností (technických, ekonomických, provozních) asanována.

VK – výroba a skladování - plochy skladování

CHARAKTERISTIKA
Skladové areály bez výrobních činností. Negativní vliv nad přípustnou mez nepřekračuje hranice areálu.

URČENÉ VYUŽITÍ
- plochy a objekty skladového hospodářství
- velkoobchodní a maloobchodní sklady

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- příslušné komunikace a parkovací a garážovací plochy
- příslušné technické vybavení (trafostanice, regul. stanice, úpravny odpad. vod – odlučovače, aj.)
- ochranná a izolační zeleň
- lokální stravovací zařízení a specifické služby

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- koeficient zastavění plochy: max. 0,4
- koeficient nezpevněných ploch: min. 0,4
- výška zástavby: 2 nadzemní podlaží, max. výška 10m, případné technologické nároky na vyšší objekty budou řešeny individuálně

Pozn.: přibližně odpovídá typu NK2, VP z předchozí ÚPD

VS – plochy smíšené výrobní, technologické parky

CHARAKTERISTIKA

Specifické plochy s koncentrovanou lokalizací kapacitních i drobnějších výrobních a skladovacích činností místního i nadmístního významu, s proměnlivým stupněm zastavění, různou hustotou zaměstnanců, malou intenzitou styku s přímými zákazníky, větším obratem materiálu, dopravy a energií, dále plochy kapacitních obslužných činností nadmístního významu zřizovaných většinou na komerční bázi – správa a administrativa, výzkum, vzdělávání a výchova, obchod, výrobní a nevýrobní služby

URČENÉ VYUŽITÍ
- plochy a objekty technologického parku

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- fotovoltaická elektrárna – jen doplňkově (nikoliv jako hlavní nebo jediná funkce)
- příslušné komunikace a parkovací a garážovací plochy
- příslušné související plochy skladového hospodářství
- příslušné technické vybavení (trafostanice, regul. stanice, úpravny odpad. vod – odlučovače, aj.)
- ochranná a izolační zeleň
- lokální stravovací zařízení a specifické služby

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci, ubytovací zařízení hromadné rekreace

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- koeficient zastavění plochy: v rámci stávajícího zastavění (nezvyšovat)
- koeficient nezpevněných ploch: v rozsahu stávajících ploch zeleně (nesnižovat)
- výška zástavby: pouze v úrovni stávajících objektů, případné technologické nároky na vyšší objekty budou řešeny individuálně

ZV – zeleň – na veřejných prostranstvích, veřejně přístupná zeleň

CHARAKTERISTIKA

Významné plochy zeleně v sídlech, většinou parkově upravené a veřejně přístupné, jedná se o plochy parků apod., které nemohou být součástí jiných typů ploch.

URČENÉ VYUŽITÍ
- parkové porosty okrasné a přírodě blízké
- veřejná zeleň ochranná a izolační
- drobné prvky městského parteru (lavičky, altány, vybavení dětských hřišť)
- komunikace pěší, účelové

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- stávající drobné stavby (kapličky, přístřešky, trafostanice apod.)
- stavby a zařízení technického vybavení
- pozemní komunikace, odstavné plochy

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení

- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se

ZS - plochy systému sídelní zeleně - soukromá a vyhrazená

CHARAKTERISTIKA

Plochy většinou soukromé zeleně v sídlech, obvykle oplocené, zejména zahrad, které v daném případě nemohou být součástí jiných typů ploch, např. bydlení.

URČENÉ VYUŽITÍ

- samostatné plochy zahrad u RD (s možností využití pro drobnou zemědělskou výrobu, pro umístění kolen, na plochách lze umísťovat stavby sloužící k řádnému užívání pozemků)
- souvislé plochy zeleně u bytových domů, škol s charakterem poloveřejného využití

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- v rámci samostatných ploch zahrad u rodinných domů možnost garážování vozidel a odstavování zemědělské techniky

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se

ZO – zeleň – ochranná a izolační

CHARAKTERISTIKA

Plochy ochranné a izolační zeleně v sídlech a v jejich zázemí. Mohou to být například významné plochy izolační zeleně v ochranných pásmech průmyslu. *Pozn.: Ozelenění komunikací se zahrnuje obvykle do ploch dopravní infrastruktury.*

URČENÉ VYUŽITÍ

- liniové a plošné keřové nelesní stromové porosty sloužící odclonění (v ochranných pásmech průmyslu, apod.)

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- izolační zeleň v případě odclonění od ploch dopravy je možné zahrnout v případě, že účelem je ochrana zejména obytných ploch

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- většina jiných činností

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

- nestanovuje se

ZP – zeleň – přírodního charakteru

CHARAKTERISTIKA

Plochy zeleně v sídlech, které nelze zařadit do předchozích typů ploch a je třeba jim stanovit specifické podmínky. Nelesní dřevinné porosty (remízy, staré sady, liniové volné a doprovodné porosty), plnící v krajině funkci ekologicko - stabilizační, protierozní a estetickou, plochy veřejné zeleně přírodního charakteru (neoplocené) bez vyšších nároků na údržbu.

URČENÉ VYUŽITÍ

- výsadba dřevin,
- část ekologické kostry na nelesní půdě, která není zahrnuta do ÚSES,
- parky a ostatní veřejná zeleň mimo zastavěné či zastavitelné území

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ

- mimoprodukční zemědělská výroba,
- rekreace nepobytová je možná pouze v případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty území,
- rekreace pobytová ve stávajících stavbách, které existují v souladu se stavebním zákonem a ostatními právními předpisy,
- nezbytně nutné stavby pro údržbu těchto ploch,
- účelové komunikace, cesty, pěšiny,
- výstavba liniových staveb technického vybavení

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- tyto plochy jsou nezastavitelné
- jakékoliv jiné využití,
- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou 1. ochranného pásma vodních zdrojů,
- intenzivní hospodaření na pozemcích,
- převod pozemků do kultur orná půda a zahrada

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- nestanovuje se

ZX – zeleň – se specifickým využitím – zámecký park

CHARAKTERISTIKA
Plochy areálů francouzského a anglického zámeckého parku

URČENÉ VYUŽITÍ
- parkové porosty okrasné a přírodě blízké
- veřejná zeleň ochranná a izolační
- ochrana přírody
- pozitivní estetické ovlivňování krajiny
- drobné prvky městského parteru (lavičky, altány, skleníky, oranžerie)
- komunikace pěší, účelové

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- stávající drobné stavby (kapličky, přístřešky, trafostanice apod.)
- stavby a zařízení technického vybavení
- pozemní komunikace, odstavné plochy

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- nestanovuje se

VV - plochy přírodní a vodohospodářské

CHARAKTERISTIKA
Plochy vodní a vodohospodářské zahrnují pozemky vodních ploch, koryt vodních toků a jiné pozemky určené pro převažující vodohospodářské využití (viz vyhl. č. 501/2006 Sb.).

URČENÉ VYUŽITÍ
- plochy vod tekoucích a stojatých se zřetelnou hladinou, které plní hydrologické, ekologicko – stabilizační, estetické funkce

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- úpravy koryt vodních toků
- vodohospodářské stavby (jezy, hráze apod.)
- umělé vodní nádrže (plochy)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- nestanovuje se

NZ – plochy zemědělské

CHARAKTERISTIKA
Plochy zemědělské zahrnují zejména pozemky zemědělského půdního fondu, pozemky staveb, zařízení a jiných opatření pro zemědělství a pozemky související dopravní a technické infrastruktury (viz vyhl. č. 501/2006 Sb.). Pozn.: Zemědělská účelová výstavba – areály živočišné a rostlinné výroby se do tohoto typu nezahrnují, jsou v typu ploch „výroba a skladování – zemědělská výroba". Naopak stavby nezbytné pro obhospodařování zem. půdy v nezastavěném území, pastevectví apod. (silážní žlaby, přístřešky pro dobytek) mohou být do tohoto typu zahrnuty (viz § 18, odst. 5 stavebního zákona).

URČENÉ VYUŽITÍ
- zemědělská prvovýroba na ZPF - pěstební plochy na orné půdě
- údržba a obnova krajinných prvků (meze, protierozní stavby a terénní úpravy)
- soliterní a liniová zeleň
- stavby a činnost sloužící ke zvýšení produkce (meliorace apod.)
- údržba a ochrana chráněných prvků vymezených v pozemkových úpravách

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- stavby přístřešků pro uskladnění rostlinných produktů
- stavby přístřešků pro hospodářské zvířectvo (pastevní hospodářství)
- liniové stavby pozemních komunikací a technické infrastruktury
- účelové komunikace,
- liniové stavby za podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody a ZPF,
- investice do půdy za účelem zlepšení úrodnosti (meliorace),
- izolační a ochranná zeleň,

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou 1. ochranného pásma vodních zdrojů a území těžby
- zneškodňování odpadů
- skladování jakýchkoliv komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých
- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- nestanovuje se

NL - plochy lesní

CHARAKTERISTIKA
Plochy s převažujícím využitím pro lesní produkci. Pokud podmínky využití ploch umožňují umísťování staveb, pak tyto stavby musí vyhovovat § 18, odst. 5 stavebního zákona).

URČENÉ VYUŽITÍ
- hospodaření v lesích podle platného lesního hospodářského plánu
- zalesnění pozemků, které nejsou součástí lesa, je možno připustit v souladu se stanoviskem příslušných orgánů státní správy

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- stavby sloužící pro obhospodařování lesa
- stavby sloužící pro myslivost
- liniové stavby pozemních komunikací a technické infrastruktury

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- nestanovuje se

NP – plochy přírodní

CHARAKTERISTIKA
Plochy s převažující přírodní funkcí zahrnující mimo jiné zvláště chráněné plochy, plochy evropsky významných lokalit, pozemky smluvně chráněné, prvky ÚSES apod. V krajině plní zejména funkci ekologicko - stabilizační. Poloha mimo zastavitelné území, umísťovat lze pouze nadzemní nebo podzemní liniové stavby

URČENÉ VYUŽITÍ
- maloplošná zvláště chráněná území přírody
- biocentra nadregionální, regionální a lokální
- biokoridory nadregionální, regionální a lokální
- tvorba, ochrana a obnovování přírodních prvků

- ochrana technického zařízení v biokoridorech
- revitalizace krajiny

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- liniové stavby pozemních komunikací a technické infrastruktury v biokoridorech

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- jakékoliv stavby a využití nesouvisející s charakteristikou plochy
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- nestanovuje se

NS – plochy smíšené nezastavěného území

CHARAKTERISTIKA
Plochy luk, pastvin a ostatních travních porostů, které slouží k hospodaření na ZPF, dále v krajině plní zejména funkci ekologicko - stabilizační a protierozní. Některé tyto plochy mohou být VKP. Dále zahrnují ostatní plochy ve volné krajině, remízky, úvozy, pěšiny apod.

URČENÉ VYUŽITÍ
- plochy luk využitelné jako pěstební plochy zemědělské produkce rostlinné (hlavní výtěžek seno, resp. určení luk ke spásání)
- travní porosty (extenzivní)
- hospodářské využití pokud možno přizpůsobit mimoprodukčním funkcím (ekologická, estetická, protierozní)
- údržba a obnova krajinných prvků (meze, protierozní stavby a terénní úpravy)
- údržba a ochrana chráněných prvků vymezených v pozemkových úpravách
- liniové a plošné keřové nelesní stromové porosty pro ekologickou stabilizaci krajiny (stromořadí, remízy, meze, keřové pláště aj.)
- břehové porosty vodních toků
- ochrana ploch proti vodní a větrné erozi
- ochrana přírody
- pozitivní estetické ovlivňování krajiny

PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- liniové stavby technické infrastruktury
- účelové komunikace
- cesty pro pěší a cyklisty
- liniové stavby za podmínek stanovených příslušným orgánem ochrany přírody a ZPF
- ohrady pro výběh hospodářského zvířectva (chov dobytka)
- umísťování provizorních staveb pro letní odchov hospodářských zvířat, telat, letní pastva na žír, letní výběhy, mobilní včelíny apod.,
- dočasné oplocování pozemků související s hospodářským využitím pozemků
- izolační a ochranná zeleň
- rekreační využití v případě, kdy nepoškozuje přírodní hodnoty v území
- stavby přístřešků pro uskladnění rostlinných produktů
- drobné vodní toky (přirozené, upravené i umělé)

NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ
- jakékoliv nadzemní a podzemní stavby, vč. staveb pro zemědělskou prvovýrobu, kromě staveb uvedených v předchozím odstavci
- trvalé oplocování pozemků ve volné krajině s výjimkou 1. ochranného pásma vodních zdrojů
- zneškodňování jakýchkoliv odpadů
- skladování jakýchkoliv komunálních i průmyslových odpadů tuhých i tekutých
- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí
- plochy a zařízení pro individuální rekreaci
- bydlení (s výjimkou bytu správce)
- zařízení sociální péče, lůžková zdravotnická zařízení
- jakékoliv činnosti vyžadující obsluhu těžkou dopravou nebo činnosti, které by svými negativními hygienickými vlivy obtěžovaly okolí

PODMÍNKY PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ
- nestanovuje se

Af2) Podmínky prostorového uspořádání

Regulace hmotové struktury (prostorová regulace) slouží k zachování kvality obytného prostředí města ve smyslu estetickém, kulturním a krajinářském. Vztahuje se na všechny funkční plochy zástavby pro celé řešené území tak, jak jsou uvedeny v grafické části územního plánu Dobříše.

Pro stavební činnost podléhající stavebně správnímu řízení jsou předepsány na plochách s rozdílným způsobem využití určených k zastavění Koeficienty určující míru využití území:

- Koeficient zastavění plochy (KZP), určuje maximální možný podíl zastavitelnosti. Nezahrnuje zpevněné plochy.
- Koeficient nezpevněných ploch (KNP) – je vyjádřen minimálním podílem zeleně (nezpevněné plochy) na pozemku pro individuální výstavbu nebo v jednotlivém areálu, přičemž zbytek plochy mohou tvořit stavební objekty a zpevněné plochy (parkoviště, chodníky, manipulační plochy).

Pozn.: Při použití zatravňovacích dlaždic se započítává polovina do zpevněných a polovina do nezpevněných ploch. Obdobným způsobem se zohledňují lehké dřevěné terasy s roštovou konstrukcí nad propustnou (polopropustnou) zeminou apod.

Hodnoty koeficientu zastavění plochy a koeficientu nezpevněných ploch by měly být splněny pro návrhové lokality (plochy změn) v rámci každého stavebního pozemku. V případě stabilizovaných ploch (pro přístavby stávajících objektů) je možné tyto hodnoty (min. podíl nezpevněných ploch a max. podíl zastavění) posuzovat individuálně - v kontextu okolní zástavby celého bloku. V odůvodněných případech se tak umožní přiměřené dostavby i ve stávající zástavbě, kde by striktním uplatněním regulativů nemohly být splněny.

V některých případech mohou být podmínky doplněny pro příslušnou lokalitu dalšími konkretizovanými ustanoveními.

Dále platí pro všechny lokality, že v případě etapového řešení musí být koeficientu nezpevněných ploch (minimálních podílů zeleně) dosaženo i v rámci jednotlivých etap.

Pro případné dělení pozemků v zastavěném území (v rámci stabilizovaných ploch) platí, že vytvoření nového stavebního pozemku je možné jen v případě, kdy budou dodrženy KZP a KNP jak pro nově oddělený, tak i pro původní zmenšený pozemek. Zároveň musí být dodržena základní architektonická a urbanistická hlediska, aby např. nebylo umožněno narušení pravidelné struktury nelogickým zastavěním vnitrobloků apod. Ve sporných případech si stavební úřad může vyžádat odborný posudek vhodnosti takového řešení.

Maximální výška zástavby je dána maximálním počtem nadzemních podlaží, event. výškou nejvyššího bodu hlavní hmoty objektu (hřebene nebo vrcholu sklonité střechy, horní hrany atiky ploché střechy, atp.) a je vztažena k nejvyššímu bodu stávajícího rostlého terénu bezprostředně souvisejícího pozemku, na kterém objekt stojí.

Konkrétní územní zpřesnění maximálních výškových hladin zástavby může být provedeno v podrobnější územní dokumentaci zón (územní studie, regulační plány).

► Podmínky ochrany nezastavěného vnitřního prostoru náměstí a ostatních veřejných prostranství

Respektovat významné prostory města: Mírové náměstí, Komenského náměstí a nám. Svobody (před zámkem). Pro nezastavěný vnitřní prostor (parter) Mírového a Komenského náměstí se požaduje dodržet koncepci řešení dle urbanistické studie a následných dokumentací. Veškeré sporné záměry budou konzultovány s tvůrci (FAM architekti). Pro zástavbu proluk nebo změny stávajících objektů v prostoru náměstí platí zpřísněné požadavky pro dosažení urbanistického a architektonického souladu. Pro výjimečné a pohledově exponované záměry se doporučuje řešení pomocí architektonické soutěže (nová radnice), pro další záměry budou alespoň stanoveny podrobnější konkrétní požadavky a regulativy (bude řešeno následně – před chystaným záměrem).

► Zásady umísťování fotovoltaických elektráren

Z hlediska urbanistické koncepce je optimální umísťovat fotovoltaické články na plochých střechách stávajících objektů (bytových, smíšených, komerčních, výrobních), vždy s přihlédnutím ke konkrétnímu umístění. Vhodnost bude v těchto případech určena v rámci územního řízení.

Pro případné umístění fotovoltaických elektráren mimo objekty platí požadavek souladu s funkčním využitím dle ÚPD, tzn. v rámci ploch výroby a skladování. I v těchto případech platí posouzení vhodnosti v rámci územního řízení.

► Hlavní architektonické zásady pro novou výstavbu a přestavbu objektů

Při návrhu nové obytné, smíšené, komerční a průmyslové zástavby bude respektována historická hodnota středu města a okolí památkově chráněných objektů a souborů. Nové stavby ve vymezených kategoriích ploch s rozdílným způsobem využití musí být (spolu s návrhem izolační zeleně) navrženy tak, aby opticky nerušily původní historicky cenné prostředí – tzn. přizpůsobení se velikostí hmot, měřítkem, výškou, užitými materiály apod..

Základní podmínky prostorového uspořádání jsou uvedeny pro jednotlivé plochy s rozdílným způsobem využití, v rámci předchozí kapitoly *Af1) Podmínky pro využití ploch vč. základních podmínek prostorového uspořádání.*

Pro dosažení optimálního architektonického výrazu lokality smíšeného venkovského bydlení Svatá Anna se požaduje zvýšená součinnost stavebního úřadu s autorem urbanistické koncepce lokality ve fázích DÚR a DSP (spolupráce při stanovení konkrétních požadavků nad rámec regulativů ÚP).

Af3) Podmínky ochrany krajinného rázu

Základní podmínky ochrany krajinného rázu, jako je např. například výšková regulace zástavby, intenzita využití pozemků v plochách, jsou uvedeny v předchozí subkapitole.

Mimo zástavbu města budou respektovány historické cesty, tvořící páteř dochované kulturní krajiny. Novou výstavbu je nutno uvádět do souladu s dochovaným krajinným rázem, přičemž za nejhodnotnější místa krajinného rázu lze považovat zámecký park, rybník Koryto, rybník Papež.

Ag) 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

Návrh územního plánu žádné takové plochy a ani koridory nenavrhuje.

Ah) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo

W“ - Plochy a koridory s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva (dle §101 a §170 SZ)

dopravní infrastruktura:

WD1 - přeložka silnice II/114 v úseku od sanatoria po napojení na Příbramskou ul. poblíž stávající křižovatky ulic Příbramská, Anenská, V Lipkách
WD2 - přeložka silnice II/114 v Trnové
WD3 - přeložka silnice II/119 v úseku od křižovatky s Příbramskou ul. po napojení na stávající silnici pod hrází nádrže Chotobuš

WD4 - dopravní řešení centra města v souladu s dokumentací vycházející z urbanistické studie Mírového náměstí a souvisejícího území
WD5 - řešení významných křižovatek formou kruhových objezdů, příp. jinou účelnou formou (Prachanda, Petrovičova – Čs. Armády, Příbramská – Anenská – V Lipkách, Petrovičova – Part. Svobody – Dukelské nám., západní obchvat – Rosovická, Pražská u hřbitova)
WD6 - úseky místní komunikace na Větrníku (propojení na Vlašku)
WD7 - rozšíření a úpravy zatáček místní komunikace mezi Vlaškou a Brodcemi, vč. rozšíření Brodecké ul., na většině trasy paralelní pěší a cyklostezka
WD8 - místní komunikace – propojení Jiráskovy ul. přes Krásovo pole do Rosovické ul.
WD9 - další místní komunikace zpřístupňující nové obytné lokality
WD10 - chodníky a pěší komunikace (zčásti společně s WD12)
WD11 - parkoviště
WD12 - úseky cyklostezek

technická infrastruktura:
WT1 - transformovna VVN 110 kv / 22 kV
WT2 - vrchní vedení VVN 110 kV v souběhu s VVN 400 kV pro napájení transformovny
WT3 - trafostanice pro návrhové lokality vč. obnovy, resp. náhrady stávajících (cca 12 ks TS)
WT4 - navržené trasy kabelového vedení VN 22 kV
WT5 - navržené propojení kotelny BIOS s kotelnami Dukelské nám. a Větrník
WT6 - navržené středotlaké řady pro návrhové lokality (v koridorech ulic - nezakresleno)
WT7 - navržené vodovodní řady pro návrhové lokality (v koridorech ulic - nezkresleno)
WT8 - navržené kanalizační řady pro odvádění splaškových vod z návrhových lokalit (v koridorech ulic – nezakresleno)
Pozn.: z hlediska zajištění průchodnosti v zastavěném území je důležité vymezení koridoru pro splaškovou kanalizaci od Likoru k Březové ul. (nad areálem býv. Rukavičkářských závodů)

veřejně prospěšná opatření:
úpravy vodních toků
WV1 - Přeložení koryta Pilského potoka do původní trasy

„V“ - Plochy a koridory pouze s možností vyvlastnění (dle §170 SZ)

nejsou navrhovány

„P“ - Plochy a koridory pouze s možností uplatnění předkupního práva (dle §101 SZ)

Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení:
PO1 - Plocha pro mateřskou školu v areálu býv. Rukavičkářských závodů
PO2 - Plocha pro novou radnici na Mírovém náměstí

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

Textová část (A) návrhu územního plánu obsahuje 55 stran, grafická část (B) obsahuje 9 výkresů.

Ak) Vymezení ploch a koridorů územních rezerv a stanovení možného budoucího využití, včetně podmínek pro jeho prověření

Územní rezervy nejsou vymezeny.

Al) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je prověření změn jejich využití územní studií podmínkou pro rozhodování, a dále stanovení lhůty pro pořízení územní

studie, její schválení pořizovatelem a vložení dat o této studii do evidence územně plánovací činnosti

Návrh územního plánu vymezuje pro zpracování územní studie tyto lokality:

Z3(01) Z1(01)	SM	význ. rozvojová plocha určená pro veřejné vybavení (zatím bez specifikace) - vhodné pro některé celoměstské funkce ve vazbě na školský a sportovní areál, polyfunkční náplň včetně komerční vybavenosti, doplňkově také bydlení, + plocha pro rozšíření sportovního areálu, původně zamýšlená pro stavbu zimního stadionu, vhodné řešit společně se sousední plochou Z3(01)
Z4(01)	SM	plocha při jižním vstupu do města pro služby, obchod, doplňkově bydlení
Z5(03) K6(03)	SM ZO	Smíšená zástavba RD u Rosovické ul., uspořádání zástavby nutno ověřit ÚS (vod. přivaděč, OP kom., napojení do budoucí okružní křižovatky), součástí řešení bude izolační zeleň, průchod cyklostezky kolem zástavby a kom. napojení sousedních ploch TI, VD
Z5(04)	BI 1	velká lokalita na záp. okraji města, přirozený směr rozvoje rodinné zástavby, podmíněno zpracováním územní studie pro ověření konkrétního členění, součástí lokality budou odpovídající plochy veřej. i komerční vybavenosti, veř. prostranství, zeleň, průchod cyklostezky a pěší trasy (zřejmě po záp. okraji lok.)
Z3(06)	SM	velká rozvojová lokalita Prachanda pro různé formy zástavby, rovněž funkčně smíšené využití (bydlení, veř. I komerč. vyb., služby, drobné podnikání, sport), řešení bude klást důraz na kvalitní urb. koncepci se zapojením veř. prostranství a zeleně, v souladu s předch. ÚPD
P5(07) P6(07) P8(07)	SK	přestavbová plocha pro obdobné polyfunkční využití jako pl. areálu býv. Rukavičkářských závodů P5(07), zatím bez konkrétního záměru + další část přestavbového území (admin. budova a okolí) Pozn.: Pro plochu P5(07) již byla zpracována studie
Z14(07) Z15(07) Z16(07) Z17(07)	BI 6	plochy pro zástavbu RD severně od Březové ul., rozsah přibližně odpovídá předchozí ÚPD (s úpravou vymezení pásu zeleně v severní části - k židovskému hřbitovu), pro optimální využití (parcelace, vedení sítí, komunikací) řešit územní studií
Z1(08)	RN	plocha rekreačně využitelného severního břehu rybníka Papež, konkrétní využití je podmíněno zpracováním územní studie
Z1(09) Z2(09) Z3(09) Z4(09) Z5(09) Z6(09) Z7(09)	BI 7 OS	lokalita rodinných domů v Brodcích, rozvolněná zástavba, velké pozemky, bydlení v zeleni, návaznost na chatovou lok. + sportoviště a veř. prostranství, požaduje se zpracování územní studie (úprava parcelace, šířky komunikací, veř. prostranství, řešení sítí)
Z1(11)	SM	plocha naproti sanatoriu navazuje na stávající bytové domy, lokalita bude z vnějšku uzavřena zelení, v ploše je možné řešit i RD, veř. prostranství, vhodné rovněž pro ubytování ve vazbě na protější zdravotně rehabilitační areál (např. doplňkové služby sanatoria, příp. jako „depandance“, ubytování pro externí klienty atd.), lok. je převzata z předchozí ÚPD, pro ucelenou lokalitu se požaduje ÚS, k ploše je přičleněna část navazující na stávající BD (součást zast. území) – tato část nepodléhá zpracování ÚS (již existuje DÚR)

Pro pořízení územních studií se obecně stanovuje lhůta 2 roky od vydání územního plánu. Pokud do této doby příslušný záměr nebude ještě aktuální, lhůta pro pořízení se přiměřeně prodlouží, s uvedením důvodu prodloužení.

Am) Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je pořízení a vydání regulačního plánu podmínkou pro rozhodování o změnách jejich využití a zadání regulačního plánu v rozsahu dle přílohy č. 9 vyhl. č. 500/2006 Sb.,

Návrh územního plánu nevymezuje žádné plochy pro něž se vyžaduje zpracování regulačního plánu.

An) Stanovení pořadí změn v území (etapizace)

Pro účelné využití zastavěného území a pro omezení současné rozestavěnosti v řadě lokalit se stanovují tyto zásady etapizace:

- Pro každý záměr mimo zastavěné území, který svojí rozlohou přesahuje pro obytné nebo pro smíšené obytné území 0,3 ha (přibližně 3 pozemky pro rod. domy), který pro ostatní smíšené a výrobní plochy přesahuje 0,5 ha, je nutné prokázat účelnost a nemožnost výstavby ve vhodnější lokalitě, dále je nutné prokázat účelnost z hlediska napojení na inž. sítě a veř. komunikace
- Velké rozvojové obytné a smíšené lokality jsou podmíněny zpracováním územních studií, jež by m.j. měly zdůvodnit a doložit potřebu jejich realizace v daném čase
- V prvním pořadí výstavby budou podporovány záměry založené na přestavbě území – tj. lokality v prostoru kolem býv. Rukavičkářských závodů - P5(07), P6(07), P8(07), Z9(07), Z10(07), Z11(07), Z12(07), dále změnová lokalita v Příbramské ul. – Z11(03).
- Z obytných ploch by neměly být zahajovány další lokality do doby realizace velké většiny RD v lokalitách Nad Papežem, Javorová, Na Kole, Západní zóna.
- Obdobně to platí pro plochy ekonomických aktivit, tzn. v první řadě využití brownfieldů – Rukavičkářské závody a okolí, býv. voj. Areál Svatá Anna, příp. býv. raketová základna (v tomto případě jen omezený rozsah ploch).

Ao) Vymezení architektonicky nebo urbanisticky významných staveb, pro které může vypracovávat architektonickou část projektové dokumentace jen autorizovaný architekt

Platí ustanovení § 158 zákona č. 183/2006 Sb.

Ap) Vymezení staveb nezpůsobilých pro zkrácené stavební řízení podle § 117 odst. 1 stavebního zákona

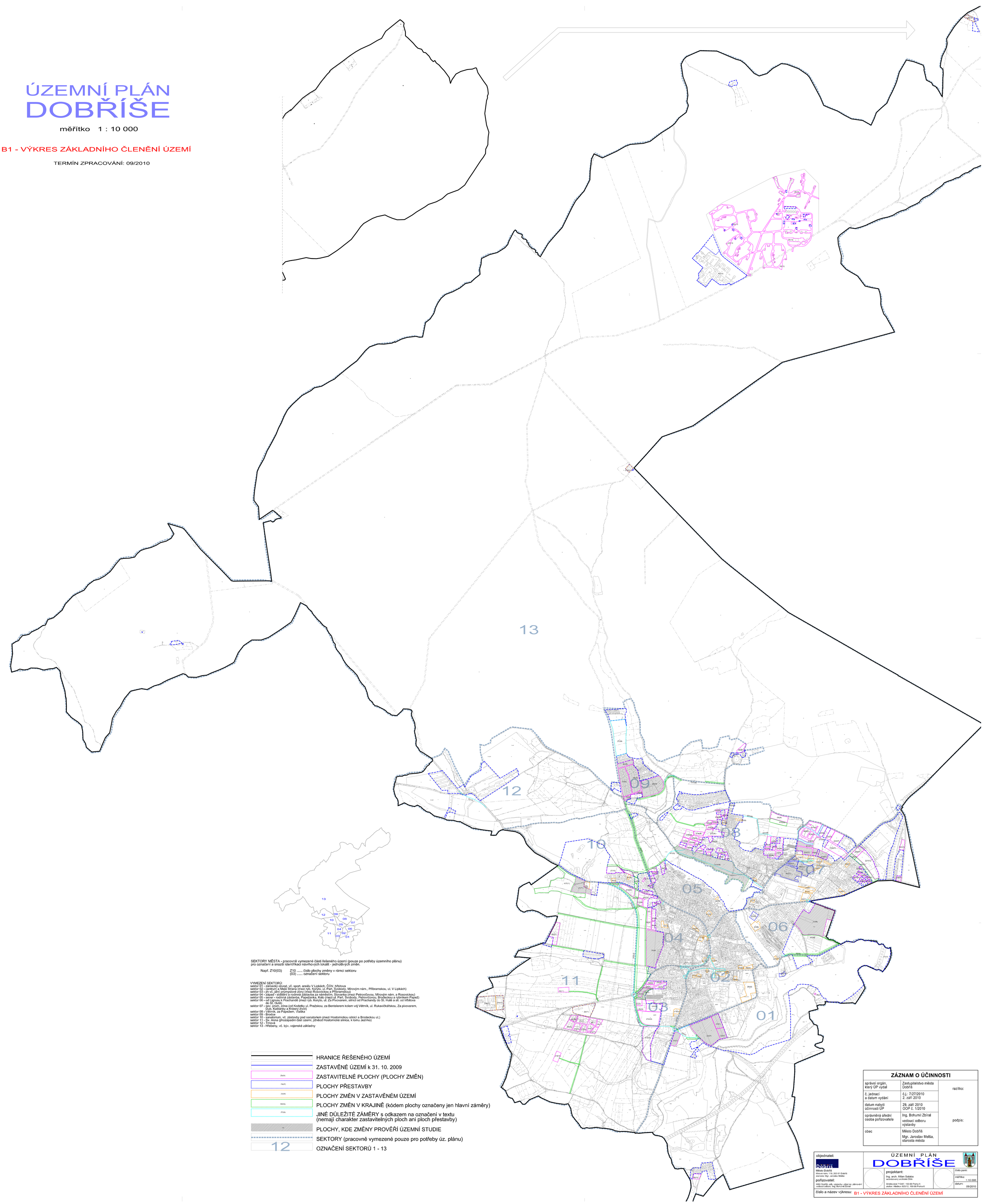
V rámci návrhu územního plánu se takové lokality nevymezují.

ÚZEMNÍ PLÁN
DOBŘÍŠE

měřítko 1 : 10 000

B1 - VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

TERMÍN ZPRACOVÁNÍ: 09/2010



SEKTORY MĚSTA - pracovně vymezené části řešeného území (pouze po potřeby územního plánu) pro označení a snazší identifikaci návrhových lokalit - jednotlivých změn.

Např. Z10(03) Z10 ..... číslo plochy změny v rámci sektoru
(03) ..... označení sektoru

VYMEZENÍ SEKTORŮ:
sektor 01 - zámecký obvod, vč. sport. areálu V Lipkách, ČOV, hřbitova
sektor 02 - centrum a Malá Strana (mezi ryb. Koryto, ul. Part. Svobody, Mírovým nám., Příbramskou, ul. V Lipkách)
sektor 03 - jih vč. jižní průmyslové zóny (mezi Rosovickou a Příbramskou)
sektor 04 - západ - sídlištní a rodinná zástavba za náměstím, Slovanka (mezi Petrovičovou, Mírovým nám. a Rosovickou)
sektor 05 - sever - rodinná zástavba, Papežanka, Kolo (mezi ul. Part. Svobody, Petrovičovou, Brodeckou a rybníkem Papež)
sektor 06 - od Lignusu k Prachandě (mezi ryb. Koryto, ul. Za Pivovarem, silnicí od Prachandy do St. Huti a sil. od hřbitova do St. Huti)
sektor 07 - sev. prům. zóna (od Kodetky ul. Pražskou, za Bentelerem kolem vdj Větrník, ul. Rukavičkářskou, Za pivovarem, Dub, Kaštánky a Krásný život)
sektor 08 - Větrník, za Papežem, Vlaška
sektor 09 - Brodce
sektor 10 - sanatorium, vč. zástavby pod sanatoriem (mezi Hostomickou silnicí a Brodeckou ul.)
sektor 11 - Sv. Anna (jihozápadní část území, jižněod Hostomické silnice, k lomu Jeziřko)
sektor 12 - Trnová
sektor 13 - Hřebeny, vč. býv. vojenské základny

HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ k 31. 10. 2009

Z9(H) ZASTAVITELNÉ PLOCHY (PLOCHY ZMĚN)

P9(07) PLOCHY PŘESTAVBY

Z9(04) PLOCHY ZMĚN V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ

K9(03) PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ (kódem plochy označeny jen hlavní záměry)

Z7(05) JINÉ DŮLEŽITÉ ZÁMĚRY s odkazem na označení v textu (nemají charakter zastavitelných ploch ani ploch přestavby)

PLOCHY, KDE ZMĚNY PROVĚŘÍ ÚZEMNÍ STUDIE

SEKTORY (pracovně vymezené pouze pro potřeby úz. plánu)

12 OZNAČENÍ SEKTORŮ 1 - 13

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
správní orgán, který ÚP vydal	Zastupitelstvo města Dobříš	razítko:
č. jednací a datum vydání	č.j.: 7/27/2010 2. září 2010	
datum nabytí účinnosti ÚP	29. září 2010 OOP č. 1/2010	
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Bohumil Zbíral vedoucí odboru výstavby	
obec	Město Dobříš Mgr. Jaroslav Melša, starosta města	podpis:

objednatel:
Město Dobříš
Mírové nám. 119, 263 01 Dobříš
zástupce: Mgr. Jaroslav Melša

pořizovatel:
MěÚ Dobříš, odb. výstavby - útvar úz. plánování
vedoucí odboru: Ing. Bohumil Zbíral

ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘÍŠE

projektant:
Ing. arch. Milan Salába
autorizovaný architekt ČKA
Stráňovská 713/87, 153 00 Praha 5
ateliér: Hlaďov 920/12, 169 00 Praha 6

číslo parc:
měřítko: 1:10 000
datum: 09/2010

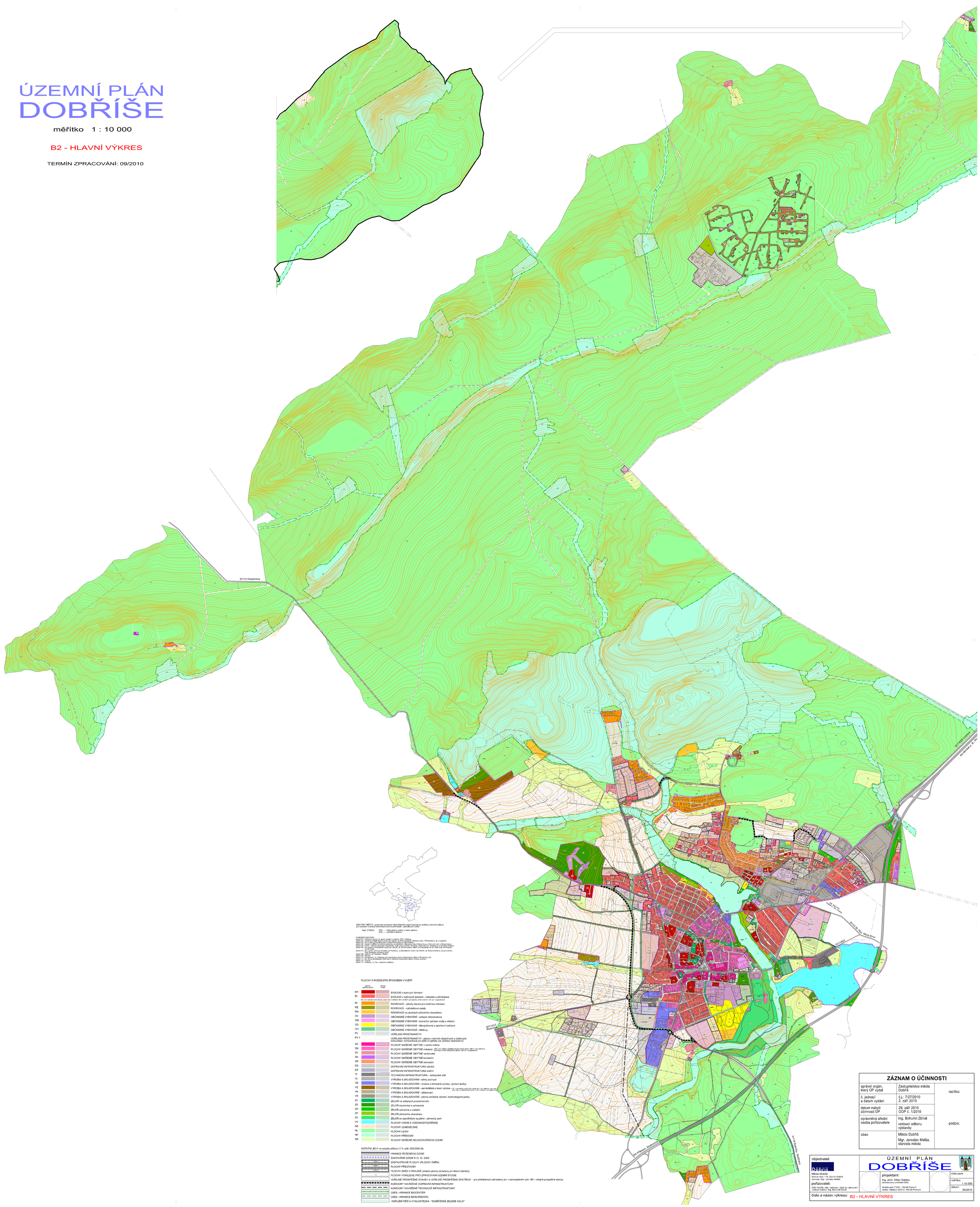
číslo a název výkresu: B1 - VÝKRES ZÁKLADNÍHO ČLENĚNÍ ÚZEMÍ

ÚZEMNÍ PLÁN
DOBŘÍŠE

měřítko 1 : 10 000

B2 - HLAVNÍ VÝKRES

TERMÍN ZPRACOVÁNÍ: 09/2010



SEKTORY MĚSTA – prostorově vymezené části řešeného území (pouze po potřeby územního plánu) pro označení a snadnější identifikaci návrhových lokalit – jednotlivých změn.

Např. Z1b(03): Z1b ..... číslo plochy změny v rámci sektoru
(03) ..... označení sektoru

VYMEZENÍ SEKTORŮ:
sektor 01 – severní část mezi ul. sport, areálu V Lipkách, ČOV, hřbitova
sektor 02 – centrum a Malé Dobříš (mezi ruš. koridor, ul. Part. Svobody, Mírovým nám., Příbramskou, ul. V Lipkách)
sektor 03 – jižní část (mezi ruš. koridorem a ul. Part. Svobody, Příbramskou)
sektor 04 – západ (mezi ruš. koridorem a hranicí katastru za nádražím, Březinkou (resp.Petrocultovou, Mírovým nám. a Březinkou)
sektor 05 – severní + severně od Dobříše (mezi ul. Part. Svobody, Petrocultovou, Březinkou a východním Pejpalem)
sektor 06 – severní + severně od Dobříše (mezi ruš. koridor, ul. Za Pivovarem, silnicí od Prahenky do Sv. Hutě a ul. od Hřbitova – po SZ okraj)
sektor 07 – jev. jižně, západně od Kovárny, ul. Prachtice, za Bertelákem k/em od ul. Vrbník, ul. Rukavičkářská, Za pivovarem, Za Prachticemi, Za Pasekem, Vrbníkem)
sektor 08 – Vrbník, za Pasekem, Vrbníkem
sektor 09 – Bohostice
sektor 10 – Bohostice severně, vč. Statenky pod sanatoriem (mezi Hostomickou silnicí a Březincovou ul.)
sektor 11 – Zv. Arnal (přivlastnění části území, původně Hostomické silnice, k ploše zvířátek)
sektor 12 – Rosovice
sektor 13 – Hřebeny, vč. bytu, vojenské základny

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

	plochy stabilizované	plochy změn	
BH			BYDLENÍ v bytových domech
BI			BYDLENÍ v rodinných domech - městské a příměstské
	BI+ pro stabilizované plochy (staví bez ročilosti, BI 1 až BI 7) pro plochy změn (návrhy) - lišší se v regulativech		
RI			REKREACE - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
RZ			REKREACE - zahrádkové osady
RN			REKREACE na plochách přírodního charakteru
OV			OBČANSKÉ VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura
OM			OBČANSKÉ VYBAVENÍ - komerční zařízení malá a střední
OS			OBČANSKÉ VYBAVENÍ - tělovýchovná a sportovní zařízení
OH			OBČANSKÉ VYBAVENÍ - hřbitovy
PV			VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
PV 1			VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - plochy místních obslužných a účelových komunikací, komunikace pro pěší a cyklisty (ve výkresu neznačeny)
SC			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ v centru města
SM			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské (SM+ pro většinu stabilizovaných ploch území, SM 1 - pro všechny plochy změn (návrhy) - liší se v regulativech; SM 2 - pro plochy změn v areálu a dále stabilizované plochy)
SV			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské
SK			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ komerční
SR			PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ rekreační
DS			DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
DZ			DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA drážní
TI			TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - inženýrské sítě
VL			VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - lehký průmysl
VD			VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - drobná a řemeslná výroba, výrobní služby
VZ			VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - zemědělská a lesní výroba (VZ 1 - opuštěné využití části areálu bývalého zemědělského dvora, vč. plánovaného využití části areálu bývalého zemědělského dvora, vč. plánovaného využití ploch v severní části Rosovic)
VK			VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - skladování
VS			VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - plochy smíšené výrobní, technologické parky
ZV			ZELEŇ na veřejných prostranstvích
ZS			ZELEŇ soukromá a vyhrazená
ZO			ZELEŇ ochranná a izolační
ZP			ZELEŇ přírodního charakteru
ZK			ZELEŇ se specifickým využitím - zámecký park
VV			PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
NZ			PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
NL			PLOCHY LESNÍ
NP			PLOCHY PŘÍRODNÍ
NS			PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

OSTATNÍ JEVY ve smyslu přílohy č.7 k vyhl. 500/2006 Sb.

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 31.10. 2009
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY (PLOCHY ZMĚN)
- PLOCHY PŘESTAVBY
- PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ (kódem plochy označeny jen hlavní záměry)
- PLOCHY VYMEZENÉ PRO ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
- VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ - pro přehlednost zakresleno jen v samostatném výkr. B9 - veřejně prospěšné stavby
- KORIDORY NAVRŽENÉ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
- KORIDORY NAVRŽENÉ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- ÚSES - HRANICE BIOCENTER
- ÚSES - HRANICE BIOKORIDORU
- OKRUŽNÍ PĚŠÍ A CYKLOSTEZKA - "DOBŘÍŠSKÉ ZELENÉ KOLO"

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správní orgán, který ÚP vydal	Zastupitelstvo města Dobříš	razítko:
č. jednací a datum vydání	č.j.: 7/27/2010 2. září 2010	
datum nabytí účinnosti ÚP	29. září 2010 OOP č. 1/2010	
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Bohumil Zbíral vedoucí odboru výstavby	podpis:
obec	Město Dobříš Mgr. Jaroslav Mellša, starosta města	

objednatel:
Město Dobříš
Mírové nám. 119, 263 01 Dobříš
starosta: Mgr. Jaroslav Mellša

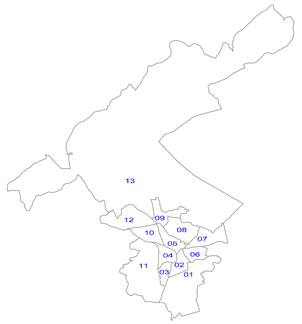
pořizovatel:
MěÚ Dobříš, odb. výstavby - úřad úz. plánování
vedoucí odboru: Ing. Bohumil Zbíral

ÚZEMNÍ PLÁN
DOBŘÍŠE

projektant:
Ing. arch. Milan Salaba
autorizovaný architekt ČKA
Sirákovská 713/87, 153 00 Praha 5
ateliér: Hlaďkov 922/12, 169 00 Praha 6

číslo paré:
měřítko: 1:10 000
datum: 09/2010

číslo a název výkresu: B2 - HLAVNÍ VÝKRES



SEKTORY MĚSTA - pracovně vymezené části řešeného území (pouze po potřeby územního plánu) pro označení a snazší identifikaci návrhových lokalit - jednotlivých změn.

Např. Z10(03) Z10 ..... číslo plochy změny v rámci sektoru
(03) ..... označení sektoru

VYMEZENÍ SEKTORŮ:
sektor 01 - zámecký obvod, vč. sport. areálu V Lipkách, ČOV, hřbitova
sektor 02 - centrum a Malá Strana (mezi ryb. Koryto, ul. Part. Svobody, Mírovým nám., Příbramskou, ul. V Lipkách)
sektor 03 - jih vč. jižní průmyslové zóny (mezi Rosovickou a Příbramskou)
sektor 04 - západ - sídlištní a rodinná zástavba za náměstím, Slovanka (mezi Petrovičovou, Mírovým nám. a Rosovickou)
sektor 05 - sever - rodinná zástavba, Papežanka, Kolo (mezi ul. Part. Svobody, Petrovičovou, Brodeckou a rybníkem Papež)
sektor 06 - od Lignisu k Prachandě (mezi ryb. Koryto, ul. Za Pivovarem, silnicí od Prachandy do St. Hutě a sil. od hřbitova do St. Hutě)
sektor 07 - sev. prům. zóna (od Kodetky ul. Pražskou, za Bentelerem kolem vdj Větrník, ul. Rukavičkářskou, Za pivovarem, Dub, Kaštánky a Krásný život)
sektor 08 - Větrník, za Papežem, Vlaška
sektor 09 - Brodce
sektor 10 - sanatorium, vč. zástavby pod sanatoriem (mezi Hostomickou silnicí a Brodeckou ul.)
sektor 11 - Sv. Anna (jihozápadní část území, jižněd Hostomické silnice, k lomu Jezírko)
sektor 12 - Trnová
sektor 13 - Hřebeny, vč. býv. vojenské základny

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

plochy stabilizované	plochy změn	
BH		BYDLENÍ v bytových domech
BI		BYDLENÍ v rodinných domech - městské a příměstské
BI - pro stabilizované plochy (stav) bez rozlišení, BI 1 až BI 7- pro plochy změn (návrh) - liší se v regulativech		
RI		REKREACE - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
RZ		REKREACE - zahrádkové osady
RN		REKREACE na plochách přírodního charakteru
OV		OBČANSKÉ VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura
OM		OBČANSKÉ VYBAVENÍ - komerční zařízení malá a střední
OS		OBČANSKÉ VYBAVENÍ - tělovýchovná a sportovní zařízení
OH		OBČANSKÉ VYBAVENÍ - hřbitovy
PV		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
PV 1		VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - plochy místních obslužných a účelových komunikací, komunikace pro pěší a cyklisty (ve výkresu neznačeno)
SC		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ v centru města
SM		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské (SM - pro většinu stabilizovaných ploch (stav), SM 1 - pro všechny návrhové a část stávajících ploch) - liší se v regulativech
SV		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské
SK		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ komerční
SR		PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ rekreační
DS		DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
DZ		DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA drážní
TI		TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - inženýrské sítě
VL		VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - lehký průmysl
VD		VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - drobná a řemeslná výroba, výrobní služby
VZ		VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - zemědělská a lesní výroba + VZ 1- specifické využití části areálu býv. voj. základny - jen část stáv. obj. a nezalesněných ploch v min. rozsahu (viz regulativy)
VK		VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - skladování
VS		VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - plochy smíšené výrobní, technologické parky
ZV		ZELEŇ na veřejných prostranstvích
ZS		ZELEŇ soukromá a vyhrazená
ZO		ZELEŇ ochranná a izolační
ZP		ZELEŇ přírodního charakteru
ZX		ZELEŇ se specifickým využitím - zámecký park
VV		PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
NZ		PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
NL		PLOCHY LESNÍ
NP		PLOCHY PŘÍRODNÍ
NS		PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

OSTATNÍ JEVY ve smyslu přílohy č.7 k vyhl. 500/2006 Sb.

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 31.10. 2009
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY (PLOCHY ZMĚN)
- PLOCHY PŘESTAVBY
- PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ (kódem plochy označeny jen hlavní záměry)
- PLOCHY VYMEZENÉ PRO ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
- VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY A VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ - pro přehlednost zakresleno jen v samostatném výkr. B9 - veřejně prospěšné stavby
- KORIDORY NAVRŽENÉ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY
- KORIDORY NAVRŽENÉ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY
- ÚSES - HRANICE BIOCENTER
- ÚSES - HRANICE BIOKORIDORŮ
- OKRUŽNÍ PĚŠÍ A CYKLOSTEZKA - "DOBŘÍŠSKÉ ZELENÉ KOLO"

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správní orgán, který ÚP vydal	Zastupitelstvo města Dobříš	razítko:
č. jednací a datum vydání	č.j.: 7/27/2010 2. září 2010	
datum nabytí účinnosti ÚP	29. září 2010 OOP č. 1/2010	
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Bohumil Zbíral vedoucí odboru výstavby	
obec	Město Dobříš Mgr. Jaroslav Mešla, starosta města	podpis:

objednatel:
Město Dobříš
Mírové nám. 119, 263 01 Dobříš
starosta: Mgr. Jaroslav Mešla

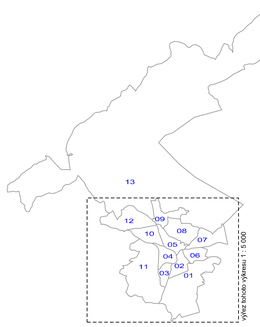
pořizovatel:
MěÚ Dobříš, odb. výstavby - úřad úz. plánování
vedoucí odboru: Ing. Bohumil Zbíral

ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘÍŠE

projektant:
Ing. arch. Milan Salaba
autorizovaný architekt ČKA
Strakonická 713/97, 153 00 Praha 5
ateliér: Hládkov 920/12, 169 00 Praha 6

číslo paré:
měřítko: 1:5 000
datum: 09/2010

číslo a název výkresu: B3 - HLAVNÍ VÝKRES - VÝŘEZ JIŽNÍ ZASTAVĚNÉ ČÁSTI



SEKTORY MĚSTA - pracovně vymezené části řešeného území (pouze po potřeby územního plánu)
pro označení a snazší identifikaci návrhových lokalit - jednotlivých změn.

Např. Z10(03) Z10 ..... číslo plochy změny v rámci sektoru
(03) ..... označení sektoru

VYMEZENÍ SEKTORŮ:
sektor 01 - zámecký obvod, vč. sport. areálu V Lipkách, ČOV, hřbitova
sektor 02 - centrum a Malá Strana (mezi ryb. Koryto, ul. Part. Svobody, Mírovým nám., Příbramskou, ul. V Lipkách)
sektor 03 - jih vč. jižní průmyslové zóny (mezi Rosovickou a Příbramskou)
sektor 04 - západ - sídlištní a rodinná zástavba za náměstím, Slovanka (mezi Petrovičovou, Mírovým nám. a Rosovickou)
sektor 05 - sever - rodinná zástavba, Papežanka, Kolo (mezi ul. Part. Svobody, Petrovičovou, Brodeckou a rybníkem Papež)
sektor 06 - od Lignusu k Prachandě (mezi ryb. Koryto, ul. Za Pivovarem, silnicí od Prachandy do St. Huti a sil. od hřbitova do St. Huti)
sektor 07 - sev. prům. zóna (od Kodetky ul. Pražskou, za Bentelerem kolem vdj Větrník, ul. Rukavičkářskou, Za pivovarem, Dub. Kaštánky a Krásný život)
sektor 08 - Větrník, za Papežem, Vlaška
sektor 09 - Brodce
sektor 10 - sanatorium, vč. zástavby pod sanatoriem (mezi Hostomickou silnicí a Brodeckou ul.)
sektor 11 - Sv. Anna (jihozápadní část území, jižněod Hostomické silnice, k lomu Jezírko)
sektor 12 - Trnová
sektor 13 - Hřebeny, vč. býv. vojenské základny

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 31.10. 2009
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY
- VENKOVNÍ VEDENÍ VVN 400 KV
- VENKOVNÍ VEDENÍ VVN 110 KV NAVRHOVANÉ
- VENKOVNÍ VEDENÍ VN 22 KV STÁVAJÍCÍ
- VENKOVNÍ VEDENÍ VN 22 KV NAVRHOVANÉ
- OCHRANNÉ PÁSMO VN A VVN VEDENÍ
- KABELOVÉ VEDENÍ VN 22 KV STÁVAJÍCÍ
- KABELOVÉ VEDENÍ VN 22 KV NAVRHOVANÉ
- VENKOVNÍ TRAFOSTANICE STOŽÁROVÁ 22/0,4 KV STÁVAJÍCÍ
- VENKOVNÍ TRAFOSTANICE STOŽÁROVÁ 22/0,4 KV NAVRHOVANÁ
- KABELOVÁ TRAFOSTANICE 22/0,4KV STÁVAJÍCÍ
- KABELOVÁ TRAFOSTANICE 22/0,4KV NAVRHOVANÁ
- TRANSFORMOVNA 110/22KV NAVRHOVANÁ
- ENERGETICKÁ CENTRÁLA BIOS - NÁVRH
- VYVEDENÍ VÝKONU ENEGETICKÉ CENTRÁLY BIOS DO SÍTĚ ČEZ
- TELEKOMUNIKAČNÍ KABELY
- ATÚ ÚSTŘEDNA
- RR PAPRSKY TELEKOMUNIKACÍ

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správní orgán, který ÚP vydal	Zastupitelstvo města Dobříš	razítko:
č. jednací a datum vydání	č.j.: 7/27/2010 2. září 2010	
datum nabytí účinnosti ÚP	29. září 2010 OOP č. 1/2010	
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Bohumil Zbíral vedoucí odboru výstavby	podpis:
obec	Město Dobříš Mgr. Jaroslav Melša, starosta města	

objednatel:
Město Dobříš
Mírové nám. 119, 263 01 Dobříš
starosta: Mgr. Jaroslav Melša

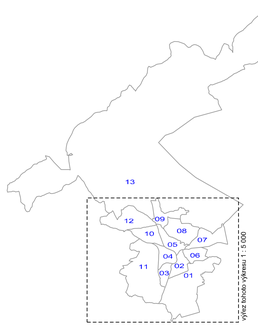
pořizovatel:
MěÚ Dobříš, odb. výstavby - útvar ús. plánování
vedoucí odboru: Ing. Bohumil Zbíral

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘÍŠE

projektant:
Ing. arch. Milan Salaba
autorizovaný architekt ČKA
Sirákovská 713/87, 153 00 Praha 5
atelier: Hládkov 503/12, 169 00 Praha 6

číslo parc.:
měřítko: 1:5 000
datum: 09/2010

číslo a název výkresu: B4. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ELEKTROENERGETIKA A SPOJE
(výřez jižní zastavěné části řešeného území)
projektant části: Václav Perný



SEKTORY MĚSTA - pracovně vymezené části řešeného území (pouze po potřeby územního plánu) pro označení a snazší identifikaci návrhových lokalit - jednotlivých změn.

Např. Z10(03) Z10 ..... číslo plochy změny v rámci sektoru
(03) ..... označení sektoru

VYMEZENÍ SEKTORŮ:
sektor 01 - zámecký obvod, vč. sport. areálu V Lipkách, ČOV, hřbitova
sektor 02 - centrum a Malá Strana (mezi ryb. Koryto, ul. Part. Svobody, Mírovým nám., Příbramskou, ul. V Lipkách)
sektor 03 - jih vč. jižní průmyslové zóny (mezi Rosovickou a Příbramskou)
sektor 04 - západ - sídlištní a rodinná zástavba za náměstím, Slovanka (mezi Petrovičovou, Mírovým nám, a Rosovickou)
sektor 05 - sever - rodinná zástavba, Papežanka, Kolo (mezi ul. Part. Svobody, Petrovičovou, Brodeckou a rybníkem Papež)
sektor 06 - od Lignisu k Prachandě (mezi ryb. Koryto, ul. Za Pivovarem, silnicí od Prachandy do St. Hutě a sil. od hřbitova do St. Hutě)
sektor 07 - sev. prům. zóna (od Kodetky ul. Pražskou, za Bentelerem kolem vdj Větrník, ul. Rukavičkářskou, Za pivovarem, Dub. Kaštánky a Krásný život)
sektor 08 - Větrník, za Papežem, Vlaška
sektor 09 - Brodce
sektor 10 - sanatorium, vč. zástavby pod sanatoriem (mezi Hostomickou silnicí a Brodeckou ul.)
sektor 11 - Sv. Anna (jihozápadní část území, jižněod Hostomické silnice, k lomu Jezírko)
sektor 12 - Trnová
sektor 13 - Hřebeny, vč. býv. vojenské základny

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 31.10. 2009
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY
- POTRUBÍ VTL PLYNOVODU
- VTL / STL REGULAČNÍ STANICE
- POTRUBÍ STL PLYNOVODU
- POTRUBÍ STL PLYNOVODU - NÁVRH
- OCHRANNÉ A BEZPEČNOSTNÍ PÁSMO VTL PLYNOVODU
- PLYNOVÉ KOTELNY (CK, VĚTRNÍK)
- PARNÍ KOTELNA NA DŘEVNÍ HMOTU V AREÁLU BIOS - REKONSTRUKCE
- TERMOOLEJOVÁ KOTELNA BIOS (spalující dřevní hmotu, výroba el. energie a tepla) -NÁVRH
- PROPOJENÍ PLYNOVÝCH KOTELEN S NAVRŽENOU KOTELNOU BIOS - NÁVRH

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správní orgán, který ÚP vydal	Zastupitelstvo města Dobříš	razítko:
č. jednací a datum vydání	č.j.: 7/27/2010 2. září 2010	
datum nabytí účinnosti ÚP	29. září 2010 OOP č. 1/2010	
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Bohumil Zbíral vedoucí odboru výstavby	podpis:
obec	Město Dobříš Mgr. Jaroslav Melša, starosta města	

objednatel:
Město Dobříš
Mírové nám. 119, 263 01 Dobříš
starosta: Mgr. Jaroslav Melša

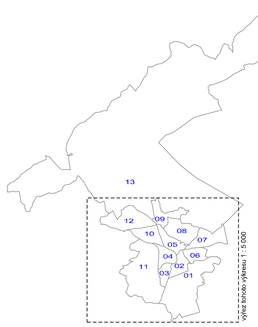
pořizovatel:
MěÚ Dobříš, odb. výstavby - útvar úz. plánování
vedoucí odboru: Ing. Bohumil Zbíral

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘÍŠE

projektant:
Ing. arch. Milan Salaba
autorizovaný architekt ČKA
Sinkulova 713/87, 153 00 Praha 5
atelier: Hládkov 503/12, 169 00 Praha 6

číslo paré:
měřítko: 1:5 000
datum: 09/2010

číslo a název výkresu: B5, TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ZÁSOBOVÁNÍ PLYNEM, TEPLEM
(výřez jižní zastavěné části řešeného území)
projektant části: Václav Perný



SEKTORY MĚSTA - pracovně vymezené části řešeného území (pouze po potřeby územního plánu) pro označení a snazší identifikaci návrhových lokalit - jednotlivých změn.

Např. Z10(03) Z10 ..... číslo plochy změny v rámci sektoru
(03) ..... označení sektoru

VYMEZENÍ SEKTORŮ:
sektor 01 - zámecký obvod, vč. sport. areálu V Lipkách, ČOV, hřbitova
sektor 02 - centrum a Malá Strana (mezi ryb. Koryto, ul. Part. Svobody, Mírovým nám., Příbramskou, ul. V Lipkách)
sektor 03 - jih vč. jižní průmyslové zóny (mezi Rosovickou a Příbramskou)
sektor 04 - západ - sídlištní a rodinná zástavba za náměstím, Slovanka (mezi Petrovičovou, Mírovým nám, a Rosovickou)
sektor 05 - sever - rodinná zástavba, Papežanka, Kolo (mezi ul. Part. Svobody, Petrovičovou, Brodeckou a rybníkem Papež)
sektor 06 - od Lignisu k Prachandě (mezi ryb. Koryto, ul. Za Pivovarem, silnicí od Prachandy do St. Huti a sil, od hřbitova do St. Huti)
sektor 07 - sev. prům. zóna (od Kodetky ul. Pražskou, za Bentelerem kolem vdj Větrník, ul. Rukavičkářskou, Za pivovarem, Dub. Kaštánky a Krásný život)
sektor 08 - Větrník, za Papežem, Vlaška
sektor 09 - Brodce
sektor 10 - sanatorium, vč. zástavby pod sanatoriem (mezi Hostomickou silnicí a Brodeckou ul.)
sektor 11 - Sv. Anna (jihozápadní část území, jižněod Hostomické silnice, k lomu Jezírko)
sektor 12 - Trnová
sektor 13 - Hřebeny, vč. býv. vojenské základny

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 31.10. 2009
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY
- VODOVOD - VÝHLED
- VODOVOD - STAV
- VODOJEM, ÚV, AT STANICE
- OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE I., II. ST. - STAV
- OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE - NÁVRH
- HLADINA Q100 VODNÍHO TOKU
- PŘEVEDENÍ KORYTA PILSKÉHO POTOKA DO PŮVODNÍ TRASY

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
správní orgán, který ÚP vydal	Zastupitelstvo města Dobříš	razítko:
č. jednací a datum vydání	č.j.: 7/27/2010 2. září 2010	
datum nabytí účinnosti ÚP	29. září 2010 OOP č. 1/2010	
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Bohumil Zbíral vedoucí odboru výstavby	podpis:
obec	Město Dobříš Mgr. Jaroslav Melša, starosta města	

objednatel:
Město Dobříš
Mírové nám. 119, 263 01 Dobříš
starosta: Mgr. Jaroslav Melša

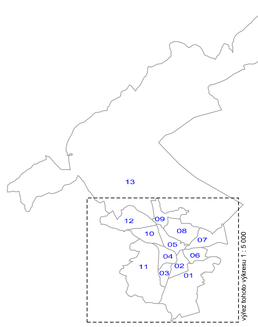
pořizovatel:
MěÚ Dobříš, odb. výstavby - úřad úz. plánování
vedoucí odboru: Ing. Bohumil Zbíral

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘÍŠE

projektant:
Ing. arch. Milan Salaba
autorizovaný architekt ČKA
Sraženská 713/67, 153 00 Praha 5
atelér: Hládkov 503/12, 169 00 Praha 6

číslo paré:
měřítko: 1:5 000
datum: 09/2010

číslo a název výkresu: B6. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ZÁSOBOVÁNÍ VODOU
výřez (dílčí zastavěné část řešeného území)
projektant části: Ing. Marta Horáa



SEKTORY MĚSTA - pracovně vymezené části řešeného území (pouze po potřeby územního plánu) pro označení a snazší identifikaci návrhových lokalit - jednotlivých změn.

Např. Z10(03) Z10 ..... číslo plochy změny v rámci sektoru
(03) ..... označení sektoru

VYMEZENÍ SEKTORŮ:
sektor 01 - zámecký obvod, vč. sport. areálu V Lipkách, ČOV, hřbitova
sektor 02 - centrum a Malá Strana (mezi ryb. Koryto, ul. Part. Svobody, Mírovým nám., Příbramskou, ul. V Lipkách)
sektor 03 - jih vč. jižní průmyslové zóny (mezi Rosovickou a Příbramskou)
sektor 04 - západ - sídlištní a rodinná zástavba za náměstím, Slovanka (mezi Petrovičovou, Mírovým nám. a Rosovickou)
sektor 05 - sever - rodinná zástavba, Papežanka, Kolo (mezi ul. Part. Svobody, Petrovičovou, Brodeckou a rybníkem Papež)
sektor 06 - od Lignisu k Prachandě (mezi ryb. Koryto, ul. Za Pivovarem, silnicí od Prachandy do St. Huti a sil. od hřbitova do St. Huti)
sektor 07 - sev. prům. zóna (od Kodetky ul. Pražskou, za Bentelerem kolem vdj Větrník, ul. Rukavičkářskou, Za pivovarem, Dub. Kaštánky a Krásný život)
sektor 08 - Větrník, za Papežem, Vlaška
sektor 09 - Brodce
sektor 10 - sanatorium, vč. zástavby pod sanatoriem (mezi Hostomickou silnicí a Brodeckou ul.)
sektor 11 - Sv. Anna (jihozápadní část území, jižněod Hostomické silnice, k lomu Jezírko)
sektor 12 - Trnová
sektor 13 - Hřebeny, vč. býv. vojenské základny

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 31.10. 2009
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY
- KANALIZACE - NÁVRH
- KANALIZACE - STAV
- ČS SPLAŠKOVÁ KANALIZACE
- HLADINA Q100 VODNÍHO TOKU
- PŘEVEDENÍ KORYTA PILSKÉHO POTOKA DO PŮVODNÍ TRASY

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správní orgán, který ÚP vydal	Zastupitelstvo města Dobříš	razítko:
č. jednací a datum vydání	č.j.: 7/27/2010 2. září 2010	
datum nabytí účinnosti ÚP	29. září 2010 OOP č. 1/2010	
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Bohumil Zbíral vedoucí odboru výstavby	podpis:
obec	Město Dobříš Mgr. Jaroslav Melša, starosta města	

objednatel:
Město Dobříš
Mírové nám. 119, 263 01 Dobříš
starosta: Mgr. Jaroslav Melša

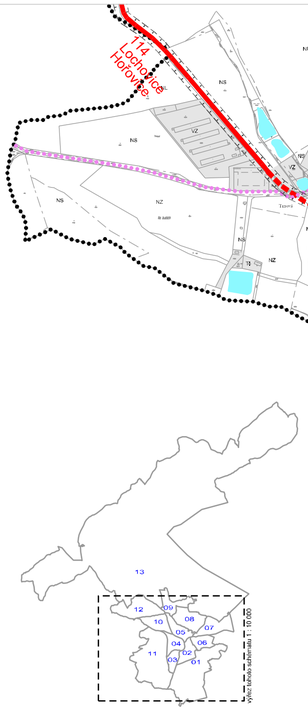
pořizovatel:
MěÚ Dobříš, odb. výstavby - oddělení územního plánování
vedoucí odboru: Ing. Bohumil Zbíral

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘÍŠE

projektant:
Ing., arch. Milan Salaba
autorizovaný architekt ČKA
Sinkulova 713/87, 153 00 Praha 5
atelier: Hládkov 503/12, 169 00 Praha 6

číslo parc.
měřítko: 1:5 000
datum: 09/2010

číslo a název výkresu: B7. TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - ODKANALIZOVÁNÍ
(výřez jižní zastavěné části řešeného území) projektant části: Ing. Martin Horejš



SEKTORY MĚSTA - pracovně vymezené části řešeného území (pouze po potřeby územního plánu) pro označení a snazší identifikaci návrhových lokalit - jednotlivých změn.

Např. Z10(03) Z10 ..... číslo plochy změny v rámci sektoru
(03) ..... označení sektoru

VYMEZENÍ SEKTORŮ:
sektor 01 - zámecký obvod, vč. sport, areálu V Lipkách, ČOV, hřbitova
sektor 02 - centrum a Malá Strana (mezi ryb, Koryto, ul. Part, Svobody, Mírovým nám., Příbramskou, ul. V Lipkách)
sektor 03 - jih vč. jižní průmyslové zóny (mezi Rosovickou a Příbramskou)
sektor 04 - západ - sídlištní a rodinná zástavba za náměstím, Slovanka (mezi Petrovičovou, Mírovým nám. a Rosovickou)
sektor 05 - sever - rodinná zástavba, Papežanka, Koko (mezi ul. Part, Svobody, Petrovičovou, Bródeckou a rybníkem Papež)
sektor 06 - od Lignusu k Prachandě (mezi ryb, Koryto, ul. Za Pivovarem, silnicí od Prachandy do St. Hutě a sil. od hřbitova do St. Hutě)
sektor 07 - sev., prům. zóna (od Kodešky ul. Pražskou, za Bentelerem kolem vdj Větrník, ul. Rukavičkářskou, Za pivovarem, Dub, Kaštánky a Krásný Život)
sektor 08 - Větrník, za Papežem, Vlaška
sektor 09 - Brodce
sektor 10 - sanatorium, vč. zástavby pod sanatoriem (mezi Hostomickou silnicí a Bródeckou ul.)
sektor 11 - Sv. Anna (jihozápadní část území, jižněod Hostomické silnice, k lomu Jezírko)
sektor 12 - Trnová
sektor 13 - Hřebeny, vč. býv. vojenské základny

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 31.10. 2009
- Z5(04) ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY
- RYCHLOSTNÍ SILNICE - STAV
- SILNICE II. TŘÍDY, MÍSTNÍ SBĚRNÉ KOMUNIKCE - STAV
- SILNICE II. TŘÍDY, MÍSTNÍ SBĚRNÉ KOMUNIKCE - NÁVRH
- SILNICE III. TŘÍDY, MÍSTNÍ SBĚRNÉKOMUNIKACE - STAV
- SILNICE III. TŘÍDY, MÍSTNÍ SBĚRNÉKOMUNIKACE - NÁVRH
- OCHRANNÉ PÁSMO SILNIC
- MÍSTNÍ SBĚRNÉ KOMUNIKACE - STAV
- MÍSTNÍ SBĚRNÉ KOMUNIKACE - NÁVRH
- MÍSTNÍ OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE PRŮJEZDNÉ - STAV
- MÍSTNÍ OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE PRŮJEZDNÉ - NÁVRH
- OSTATNÍ OBSLUŽNÉ KOMUNIKACE ÚČELOVÉ (PRO ZPŘÍSTUPNĚNÍ NĚKTERÝCH VYBRANÝCH LOKALIT) - NÁVRH
- AUTOBUSOVÉ ZASTÁVKY - STAV
- AUTOBUSOVÉ ZASTÁVKY - NÁVRH
- PROVOZNÍ SMYČKY BUS PRO CENTRUM - NÁVRH
- P P PARKOVIŠTĚ - STAV / NÁVRH
- G G GARÁŽE - STAV / NÁVRH
- CYKLISTICKÉ TRASY - STAV
- CYKLISTICKÉ TRASY - NÁVRH
- CYKLISTICKÉ TRASY - NÁVRH, INVESTIČNÍ AKCE
- DALŠÍ MOŽNÉ CYKLISTICKÉ TRASY - NÁVRH
- "DOBŘÍŠSKÉ ZELENÉ KOLO" - NÁVRH
- T Ú CYKLOTURISTICKÝ TERMINÁL, ÚSCHOVNA KOL
- HLAVNÍ PĚŠÍ KOMUNIKACE (TAHY) - NÁVRH
- PLOCHY ŽELEZNICE, ŽEL. STANICE
- CHRÁNĚNÝ ŽELEZNIČNÍ PŘEJEZD SE SIGNALIZACÍ - STAV
- ŽELEZNIČNÍ PŘEJEZD SE SIGNALIZACÍ - NÁVRH
- OCHRANNÉ PÁSMO DRÁHY

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správní orgán, který ÚP vydal	Zastupitelstvo města Dobříš	razítko:
č. jednací a datum vydání	č.j.: 7/27/2010 2. září 2010	
datum nabytí účinnosti ÚP	29. září 2010 OOP č. 1/2010	
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Bohumil Zbíral vedoucí odboru výstavby	podpis:
obec	Město Dobříš Mgr. Jaroslav Melša, starosta města	

objednatel:
Město Dobříš
Mírové nám. 119, 263 01 Dobříš
starosta: Mgr. Jaroslav Melša

pořizovatel:
MěÚ Dobříš, odb. výstavby - úřad úz. plánování
vedoucí odboru: Ing. Bohumil Zbíral

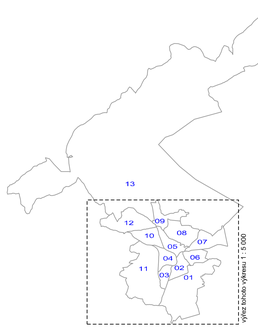
NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘÍŠE

projektant:
Ing. arch. Milan Salaba
autorizovaný architekt ČKA
Strážovská 713/87, 153 00 Praha 5
atelier: Hládkov 920/12, 169 00 Praha 6

číslo paré:
měřítko: 1:10 000
datum: 09/2010

číslo a název výkresu: B8 - SCHÉMA DOPRAVNÍHO ŘEŠENÍ

projektant části: Ing. Jiří Tomášek



SEKTORY MĚSTA - pracovně vymezené části řešeného území (pouze po potřeby územního plánu) pro označení a snazší identifikaci návrhových lokalit - jednotlivých změn.

Např. Z10(03) Z10 ..... číslo plochy změny v rámci sektoru
(03) ..... označení sektoru

VYMEZENÍ SEKTORŮ:
sektor 01 - zámecký obvod, vč. sport. areálu V Lipkách, ČOV, hřbitova
sektor 02 - centrum a Malá Strana (mezi ryb. Koryto, ul. Part. Svobody, Mírovým nám., Příbramskou, ul. V Lipkách)
sektor 03 - jih vč. jižní průmyslové zóny (mezi Rosovickou a Příbramskou)
sektor 04 - západ - sídlištní a rodinná zástavba za náměstím, Slovanka (mezi Petrovičovou, Mírovým nám. a Rosovickou)
sektor 05 - sever - rodinná zástavba, Papežanka, Kolo (mezi ul. Part. Svobody, Petrovičovou, Brodeckou a rybníkem Papež)
sektor 06 - od Lignusu k Prachandě (mezi ryb. Koryto, ul. Za Pivovarem, silnicí od Prachandy do St. Huté a sil. od hřbitova do St. Huté)
sektor 07 - sev. prům. zóna (od Kodetky ul. Pražskou, za Bentelerem kolem vdj Větrník, ul. Rukavičkářskou, Za pivovarem, Dub. Kaštánky a Krásný život)
sektor 08 - Větrník, za Papežem, Vlaška
sektor 09 - Brodce
sektor 10 - sanatorium, vč. zástavby pod sanatoriem (mezi Hostomickou silnicí a Brodeckou ul.)
sektor 11 - Sv. Anna (jihozápadní část území, jižněod Hostomické silnice, k lomu Jezírko)
sektor 12 - Trnová
sektor 13 - Hřebeny, vč. býv. vojenské základny

LEGENDA

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 31.10. 2009
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY A PLOCHY PŘESTAVBY
- W*- Plochy a koridory s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva (dle §101 a §170 SZ)
- „V"- Plochy a koridory pouze s možností vyvlastnění (dle §170 SZ)
- „P"- Plochy a koridory pouze s možností uplatnění předkupního práva (dle §101 SZ)

W*- Plochy a koridory s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva (dle §101 a §170 SZ)
dopravníinfrastruktura:
WD1 - přeložka silnice II/114 v úseku od sanatoria po napojení na Příbramskou ul. poblíž stávající křižovatky ulic Příbramská, Anenská, V Lipkách
WD2 - dvěpřeložky silnice II/114 v Trnovém v lesním úseku za Trnovou
WD3 - přeložka silnice II/119 v úseku od křižovatky s Příbramskou ul. po napojení na stávající silnici pod hrázinádrže Chotobuš
WD4 - dopravní řešení centra města v souladu s dokumentací vycházející z urbanistické studie Mírového náměstí a souvisejícího území
WD5 - řešení významných křižovatek formou kruhových objezdů, příp. jinou účelnou formou (Prachanda, Petrovičova Čs. Armády, Příbramská Anenská V Lipkách, Petrovičova Part. Svobody Dukelskénám., západní obchvat Rosovická, Pražská u hřbitova)
WD6 - úseky místní komunikace na Větníku (propojení na Vlašku)
WD7 - rozšíření a úpravy zatáček místní komunikace mezi Vlaškou a Brodcemi, vč. rozšíření Brodecké ul., na většině trasy paralelní pěší a cyklostezka
WD8 - místní komunikace propojení Jiráskovy ul, přes Krásovo pole do Rosovické ul.
WD9 - další místní komunikace zpřístupňujícínové obytné lokality
WD10 - chodníky a pěší komunikace (zčásti společné s WD12)
WD11 - parkoviště
WD12 - úseky cyklostezek

technická infrastruktura:
WT1 - transformovna VVN 110 kv / 22 kV
WT2 -vrchnivedeníVVN 110 kV v souběhu s VVN 400 kV pro napájení transformovny
WT3 - trafostanice pro návrhové lokality vč. obnovy, resp. náhrady stávajících (cca 12 ks TS)
WT4 - navržené trasy kabelového vedení VN 22 kV
WT5 - navržené propojení kotelny BIOS s kotelnami Dukelské nám. a Větník
WT6 - navržené středotlaké řady pro návrhové lokality (v koridorech ulic - nezakresleno)
WT7 - navržené vodovodní řady pro návrhové lokality (v koridorech ulic - nezakresleno)
WT8 - navržené kanalizační řady pro odvádění splaškových vod z návrhových lokalit (v koridorech ulic - nezakresleno)

veřejně prospěšná opatření:
úpravy vodních toků
WV1 - Přeložení koryta Pilského potoka do původní trasy

„V"- Plochy a koridory pouze s možností vyvlastnění(dle §170 SZ)
nejsou navrhovány

„P"- Plochy a koridory pouze s možností uplatnění předkupního práva (dle §101 SZ)
Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení:
PO1 - Plocha pro mateřskou školu v areálu býv. Rukavičkářských závodů
PO2 - Plocha pro novou radnici na Mírovém náměstí

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správní orgán, který ÚP vydal	Zastupitelstvo města Dobříš	razítko:
č. jednací a datum vydání	č.j.: 7/27/2010 2. září 2010	
datum nabytí účinnosti ÚP	29. září 2010 OOP č. 1/2010	
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Bohumil Zbíral vedoucí odboru výstavby	podpis:
obec	Město Dobříš Mgr. Jaroslav Mešla, starosta města	

objednatel:
Město Dobříš
Mírové nám. 119, 263 01 Dobříš
starosta: Mgr. Jaroslav Mešla

pořizovatel:
MěÚ Dobříš, odb. výstavby - útvar ús. plánování
vedoucí útvaru: Ing. Bohumil Zbíral

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘÍŠE

projektant:
Ing. arch. Milan Salaba
autorizovaný architekt ČKA
Sirotkova 713/87, 150 00 Praha 5
atelier: Hládkov 503/12, 169 00 Praha 6

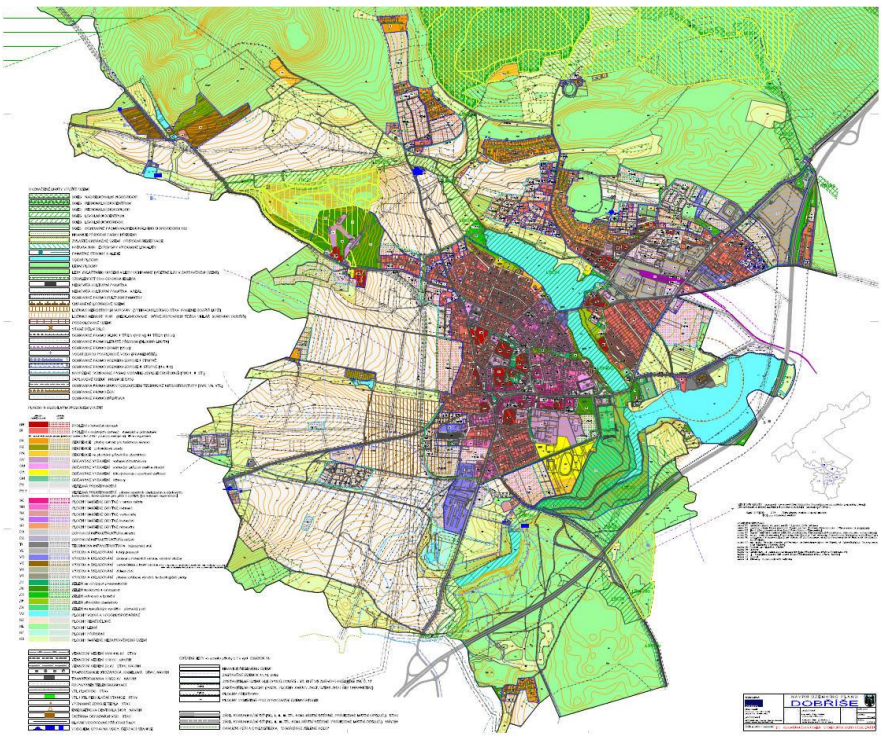
číslo paré:
měřítko: 1:5 000
datum: 09/2010

číslo a název výkresu: B9. VÝKRES VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB, OPATŘENÍ A ASANACÍ
(výřez jižní zastavěné části řešeného území)

Územní plán
DOBŘÍŠE

výsledný návrh
(čistopis)

Odůvodnění (C)



datum zpracování: září 2010

Název:	**Územní plán Dobříše**
Stupeň:	**Výsledný návrh** (čistopis)
Obec:	**Město Dobříš** **starosta: Mgr. Jaroslav Melša** **IČ: 00242098**
Pořizovatel:	**Městský úřad Dobříš** **Mírové náměstí 119, 263 01 Dobříš** **Odbor výstavby – úřad územního plánování** **Vedoucí odboru: Ing. Bohumil Zbíral**
Obec s rozšířenou působností:	**Město Dobříš**
Zhotovitel a projektant:	**Ing. arch. Milan Salaba** **Strážovská 713/87, 153 00 Praha 5** **atelier: Hládkov 920/12, 169 00 Praha 6** **IČ: 40663264**
Datum zpracování:	**září 2010**

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI		
správní orgán, který ÚP vydal	Zastupitelstvo města Dobříš	razítko:
č. jednací a datum vydání	č.j. 7/27/2010 2. září 2010	
datum nabytí účinnosti ÚP	29. září 2010 OOP č. 1/2010	podpis:
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Bohumil Zbíral vedoucí odboru výstavby	
obec	Město Dobříš Mgr. Jaroslav Melša, starosta města	

ZPRACOVATELÉ PROFESÍ:

zodpovědný zpracovatel a koordinace úkolu
Ing. arch. Milan Salaba

vodní hospodářství
Ing. Martin Horejš
RNDr. Leoš Vrbata *(konzultace a hydrogeologická charakteristika zájmových lokalit vodních zdrojů)*

energetika, spoje
Václav Perný

doprava
Ing. Jiří Tomášek
Ing. Pavel Kraus

zeleň, krajina, životní prostředí
Ing. Pavel Musiol

ÚSES
Ing. Vladimír Mackovič (U-24)
Ing. Eva Warausová (U-24)

Obsah dokumentace ve smyslu zákona č. 183/2006 b. o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) a vyhlášky č. 500/2006 Sb. o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti

Obsah územního plánu

A. TEXTOVÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU (v samostatném svazku)
B. GRAFICKÁ ČÁST ÚZEMNÍHO PLÁNU (výkresy B1 až B9)

Obsah odůvodnění územního plánu

C. TEXTOVÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

Ca) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

- Ca1) Soulad s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem
- Ca2 Širší vztahy

Cb) Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu

Cc) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Cd) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

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

- Ce1) Úvod
- Ce2) Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně
- Ce3) Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení
- Ce4) Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení
- Ce5) Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení
- Ce6) Údaje o poloze ploch vzhledem k průběhu hranice současně zastavěného území obce, tras základních zemědělských účelových komunikací a územních ekologických záměrů vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav
- Ce7) Údaje o stanoveném dobývacím prostoru, nebo chráněném ložiskovém území
- Ce8) Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů

Cf) Odůvodnění koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

- Cf1) Důvod pořízení ÚPD
- Cf2) Zhodnocení dříve zpracované ÚPD
- Cf3) Vymezení řešeného území
- Cf4) Demografický rozbor stavu – podklad pro návrh
- Cf5) Rozvoj území obce
- Cf6) Ochrana a rozvoj hodnot

Cg) Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně
- Cg1) Charakteristika stávajících ploch
- Cg2) Stávající urbanistická struktura
- Cg3) Urbanistická koncepce - návrh
- Cg4) Seznam lokalit řešených územním plánem
- Cg5) Vymezení zastavitelných ploch - Plochy pro bydlení, návrhový počet obyvatel
- Cg6) Vymezení zastavitelných ploch – Plochy pro rekreaci
- Cg7) Vymezení zastavitelných ploch - Plochy pro ekonomické aktivity
- Cg8) Vymezení zastavitelných ploch - Veřejné vybavení
- Cg9) Vymezení ploch přestavby
- Cg10) Systém sídelní zeleně

Ch) Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování
- Ch1) Doprava – silniční doprava, komunikační síť, dopravní plochy a vybavenost, železniční doprava, hromadná doprava osob, vodní cesta, pěší a cykloturistická doprava
- Ch2) Vodní hospodářství – zásobování vodou, odvádění a likvidace odpadních vod, vodní toky a plochy, meliorace a závlahy
- Ch3) Energetika – zásobování elektrickou energií, zásobování teplem, plynem, spoje
- Ch4) Odpadové hospodářství

Ci) Odůvodnění koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně
- Ci1) Uspořádání krajiny vč. vymezení ploch
- Ci2) Zemědělský půdní fond
- Ci3) Pozemky určené k plnění funkcí lesa
- Ci4) Podmínky pro změny ve využití ploch v krajině
- Ci5) ÚSES
- Ci6) Prostupnost krajiny
- Ci7) Protierozní opatření
- Ci8) Ochrana před povodněmi
- Ci9) Rekreace
- Ci10 Dobývání nerostů
- Ci11) Vyhodnocení důsledků na životního prostředí

Cj) Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření a ploch pro asanaci

Ck) Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Samostatná příloha č. C1 (není součástí tohoto elaborátu)

- Vymezení ÚSES na území obce Dobříš (podklad pro zapracování do ÚP Dobříš)

D. GRAFICKÁ ČÁST ODŮVODNĚNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU

D1. Koordinační výkres 1: 10 000

D2. Koordinační výkres (jižní zastavěná část ř. ú.) 1: 5 000

D3. Výkres širších vztahů 1:100 000

D4. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (jižní zastavěná část ř. ú.) 1: 5 000

C Odůvodnění změny územního plánu

Ca) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Ca1) Soulad s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Z hlediska širších vztahů v území nedochází řešením územního plánu k podstatným zásahům ani úpravám. Dle **Politiky územního rozvoje ČR 2008** schválené Vládou ČR (usnesení vlády č. 929 ze dne 20. 7. 2009) řešené území nezasahuje do žádné rozvojové oblasti, ani jím neprochází žádná rozvojová osa. Tento dokument obsahově navazuje na Politiku územního rozvoje České republiky z roku 2006. Z tohoto obecného koncepčního dokumentu nevyplývá pro řešení územního plánu žádný konkrétní požadavek. Z hlediska širších vztahů v území nedochází řešením územního plánu k podstatným zásahům ani úpravám.

Z nadřazené územně plánovací dokumentace existuje v současné době **územní plán velkého územního celku (ÚP VÚC) okresu Příbram** (zprac. Ing. arch. Jiří Haloun), schválený dne 12. 6. 2002 (vyhláška Středočeského kraje č. 1/2002 - o závazné části ÚPN VÚC okresu Příbram). Veřejně prospěšné stavby ani jiné koncepční záměry stabilizované v ÚPN VÚC nejsou řešeným územním plánem dotčeny. Z této nadřazené ÚPD nevyplývají pro řešení územního plánu žádné zvláštní požadavky. ÚPD obce a okresu jsou vzájemně kompatibilní.

V listopadu 2008 byl zpracován návrh **Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR)**, zpracovatel: AURS, s. r. o.. V návaznosti bylo dokončeno Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území (součást ZÚR). Projednávání ZÚR dosud nebylo ukončeno. Dle ZÚR je území Dobříše součástí rozvojové osy krajské úrovně OSk2. Návrh ZÚR obsahuje tyto veřejně prospěšné stavby (resp. jejich části) v administrativním území obce Příbram:

- D087 – Koridor silnice II/114: přeložka Dobříš
- E20 – vedení VVN 110 kV (Příbram - Dobříš) a TR 110/22kV Dobříš

Vzhledem k dosud platnému ÚP VÚC okresu Příbram byl do upraveného návrhu převzat nadregionální a regionální ÚSES z ÚP VÚC (přestože v návrhu ZÚR Středočeského kraje je řešení ÚSES částečně jiné).Úprava ÚP podle ZÚR bude provedena následně po jejich vydání.

Ca2 Širší vztahy

Dobříš se nachází cca 40 km jihozápadně od Prahy po rychlostní silnici R4. Okresním městem je Příbram ležící v dosahu 15 km. Dobříš je obcí s rozšířenou působností (ORP) a sídlí zde pověřený obecní úřad (POU). Město je zároveň přirozeným centrem regionu.

Z fyzickogeografického hlediska má město atraktivní polohu uprostřed pohoří Hřebeny, Brdy a Kozí Hory. Reliéf krajiny je zde zvlněný až hornatý. Příroda je zachovalá, krajina zalesněná smíšenými lesy, méně se vyskytují louky a zemědělská půda. Klimatické podmínky jsou podmíněny z východu nedalekou řekou Vltavou, z jižní a západní strany zalesněným Brdským pohořím.

Správní členění

Správní obvod obce s rozšířenou působností (ORP) Dobříš, totožný se správním obvodem obce s pověřeným obecním úřadem (POÚ):

Borotice	Čím	Daleké Dušníky	Dobříš	Drevníky	Drhovy
Hříměždice	Chotilsko	Korkyně	Malá Hraštice	Mokrovraty	Nečín
Nová Ves p. Pleší	Nové Dvory	Nový Knín	Obořiště	Ouběnice	Rosovice
Rybníky	Stará Huť	Svaté Pole	Velká Lečice	Voznice	Županovice

Další pravomoci státní správy (matriční úřad, stavební úřad, finanční úřad, úřad práce v Příbrami – kontaktní místo státní sociální podpory) jsou zajištěny příslušnými úřady rovněž v Dobříši.

Obvod Dobříš tvoří 24 obcí, z nichž pouze dvě mají statut města – Dobříš a Nový Knín. V těchto dvou městech žije více než polovina obyvatel obvodu. Svojí rozlohou 31 840 ha se obvod patří mezi menší ve Středočeském kraji a počtem obyvatel přesahujících 19 000 se řadí až na 22. místo.

Sousední obce:

	obec	***kat. území***	***kód k.ú.***	***poznámka***
okr. Příbram	*Dobříš*	*Dobříš*	*620351*	*jde o řešené území*
	Rosovice	Rosovice	741370	
	Obořiště	Lhotka u Dobříše	708674	
	Svaté Pole	Budínek	760056	
	Stará Huť	Stará Huť	753751	
	Mokrovraty	Mokrovraty	698202	
	Voznice	Voznice	785059	
	Pičín	Pičín	787272	
okres Beroun	Hostomice	Hostomice pod Brdy	645885	
	Velký Chlumec	Velký Chlumec	779598	
	Vižina	Vižina	783200	
	Podbrdy	Podbrdy	723363	
	Skuhrov	Skuhrov pod Brdy	749010	
		Hodyně u Skuhrova	748994	
	Svinaře	Svinaře	760790	
okres Praha západ	Řevnice	Řevnice	745375	
	Mníšek pod Brdy	Mníšek pod Brdy	697621	
	Kytín	Kytín	678759	

Napojení na nadřazené sítě

Elektro	venkovním vedením 22kV ze dvou stran - ze směru od rozvodny 110/22kV Příbram je vedeno dvojvedení 22kV od jihu, od východu vstupuje do území dvojvedení 22kV od rozvoden Slapy a Mníšek.
Slaboproud	telefonizace spadá pod UTO Dobříš
DK	trasy dálkových kabelů OSDK a sdělovací kabely VUSS
RR	trasy směrových paprsků Českých radiotelekomunikací.
Vodovod	veřejná vodovodní síť je součástí systému Dobříš – Stará Huť
Kanalizace	kanalizační síť je součástí systému Dobříš – Stará Huť s ČOV Dobříš
Plyn	VTL vedení ve směru od Příbrami s VTL/STL RS Dobříš

Cb) Údaje o splnění zadání, v případě zpracování konceptu též údaje o splnění pokynů pro zpracování návrhu

Souhrnné vyhodnocení stanovisek a požadavků je uvedeno v samostatné příloze zpracované pořizovatelem „Zpráva o projednání návrhu zadání územního plánu Dobříše“.

Všechny uvedené požadavky (viz níže) byly do návrhu ÚP zapracovány.

ZPRÁVA O PROJEDNÁNÍ NÁVRHU ZADÁNÍ ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘÍŠE

Zastupitelstvo města Dobříše schválilo usnesením č. 4/4/2007 ze dne 22.2.2007 pořízení nového územního plánu města Dobříše. V září 2008 byly zpracovány průzkumy a rozbory pro k.ú. Dobříš jako podklad pro územní plán Dobříše. V březnu 2009 byl zpracován návrh zadání územního plánu Dobříše.

Oznámení o vystavení a projednávání zadání územního plánu Dobříše bylo vyvěšeno na úřední desce Městského úřadu Dobříš od 17.3.2009 do 17.4.2009. Ve lhůtě 30 dnů ode dne vyvěšení byl návrh zadání k dispozici k veřejnému nahlédnutí a každý mohl uplatnit připomínky.

Návrh zadání byl zaslán Městu Dobříš, dotčeným orgánům, sousedním obcím a Krajskému úřadu Středočeského kraje, odboru regionálního rozvoje, byl jim doručen 17.3. až 20.3.2009. Do 30 dnů od obdržení návrhu zadání mohly dotčené orgány a krajský úřad uplatnit požadavky na obsah územního plánu, sousední obce mohly uplatnit své podněty.

A) Požadavky dotčených orgánů a Krajského úřadu

1) Krajský úřad Středočeského kraje

a) Odbor životního prostředí a zemědělství požaduje:

- specifikovat případné zábory pozemků určených k plnění funkcí lesa
  Bude provedeno v návrhu územního plánu.
- zpracovat vyhodnocení vlivů na životní prostředí (SEA).
  Bude zpracováno.
- u nových záborů ZPF uvést výměry, kultury a BPEJ
  Bude uvedeno v návrhu územního plánu.

b) Odbor dopravy požaduje dodržení některých ustanovení zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných technických požadavcích na využívání území.
Veškerá nová obytná zástavba musí být řešena tak, aby byly splněny hlukové hygienické standardy. Případná protihluková opatření musí být realizovaná na náklady stavebníků obytných objektů.
Doporučuje, aby byla důsledně řešena pěší doprava (vymezení ploch pro vybudování chodníků) a územní rezervy potřebné pro zajištění dopravní obslužnosti ve smyslu ČSN 73 6425.
K napojení západního obchvatu na silnici I/4 se vyjadřuje Ministerstvo dopravy ČR.
Bude zapracováno do návrhu územního plánu.

2) Krajská hygienická stanice Středočeského kraje, územní pracoviště Příbram

Budou respektovány podmínky v již vydaných stanoviscích ke změnám č. 6, 7, 9, 10, 11, 12, 13, 15 územního plánu, k urbanistickým studiím a k regulačním plánům.
Podmínky v již vydaných stanoviscích byly zapracovány do změn územního plánu, které byly schváleny a jsou platné.
Záměry převzaté z platné ÚPD do nového územního plánu budou převzaty včetně stanovisek hygienické stanice.
Bude doložen vliv hluku u lokalit A7, A14, B7, B8, B16, B19 v rámci schvalovacích řízení konkrétních staveb.
V návrhu územního plánu bude uveden požadavek na dokládání vlivu hluku.

3) MěÚ Dobříš, odbor výstavby-doprava a silniční hospodářství

Požaduje řešit v dalším stupni komunikační připojení lokality A 16 – obytná zástavba v sev.části lokality Pod sanatoriem.
V upraveném návrhu zadání bude uveden požadavek na řešení komunikačního připojení lokality A 16 v návrhu územního plánu.

4) Obvodní báňský úřad v Kladně

Společnost KAMENOLOMY ČR, s.r.o. specifikuje podmínky, za kterých lze v hranicích chráněného ložiskového území Dobříš (Jezírko) zřizovat stavby a zařízení, která nesouvisí s dobýváním.
V návrhu územního plánu bude uvedeno: projednat s KAMENOLOMY ČR, s.r.o. stavby a zařízení, která nesouvisí s dobýváním, umísťované v CHLÚ.

5) Ministerstvo ŽP, ochrana nerostného bohatství

Požaduje v návrhu územního plánu vyznačit a v textu okomentovat: výhradní ložisko stavebního kamene Jezírko, vč. chráněného ložiskového území, výhradní ložisko stavebního kamene Lipíž, poddolovaná území Charvát, Brdo a Studený vrch. Při realizaci stavby na poddolovaném území je nutný báňský posudek.

Bude zakresleno a popsáno v návrhu územního plánu.

6) MěÚ Dobříš, odbor výstavby-památková péče

Požaduje do textu územního plánu doplnit: rozvoj sídla musí respektovat podmínky památkového ochranného pásma kolem zámku Dobříš, v územním plánu budou vyznačeny kulturní památky a urbanistická koncepce bude respektovat jejich specifika a prostředí.
Opravit v textu územního plánu: širší centrum města není vymezené jako památková zóna.
Bude doplněno a opraveno v zadání a v návrhu územního plánu.

7) MěÚ Dobříš, odbor životního prostředí

a) Vodoprávní úřad

Upozorňuje na v současnosti vedené řízení o zmenšení ochranného pásma vodní nádrže Chotobuz. Nelze povolit nové záměry v lokalitách A7, A8, A9, A10, A11, B5.
Rozhodnutí o zmenšení OP vydané před nabytím účinnosti územního plánu bude zapracováno do územního plánu (do text. a graf.části). Výstavba v daných lokalitách bude umožněna po zmenšení OP.

Zastavěnost zasahující do severního břehu rybníka Papež musí být provedena max. podle stávajícího regulačního plánu dané lokality.
Nový územní plán přebírá podmínky z platných ÚPD.

b) Ekologie krajiny a zemědělství

Požaduje dodržení ochranného pásma památné aleje v ulici V Lipkách. Neplánovat umísťování staveb, sjezdů, přechodů infrastruktury apod. v památné aleji v ul. V Lipkách a v zámecké aleji. Budoucí záměry se nesmí dotýkat aleje v Dubinských Kaštánkách.
Bude zapracováno do návrhu územního plánu.

Požadavky k pěšímu okruhu kolem Dobříše:
- kolem rybníka Papež dodržet minim.rozsah cyklostezek(zejména jejich šíře)
- neporušit nebo nepoškodit biocentrum u rybníka Papež – bude řešeno vybudováním lávky.

Umisťování budoucích staveb v lokalitě B13 (sportovní klub Vlaška) se nesmí dotýkat lesních parcel.
V návrhu územního plánu bude lokalita vymezena v souladu se skutečným stavem (nyní individuální rekreace, nově sportovní plochy).

Nesouhlas s B14 - komunikačním propojením MK na Větrníku
Projednáno s odborem ŽP – souhlasí s propojením z důvodu již platného vymezení ve schváleném územním plánu. Umístění propojení bude v návrhu územního plánu upřesněno.

Záměrem B18 - pěším koridorem kolem Pilského potoka nesmí být dotčen vodní tok.
Vodní tok nebude dotčen, bude využit stávající pěší koridor mezi Pivovarem a Plusem.

Upozorňuje, že u lokality B19 dřeviny lemující silnici směrem na Starou Huť se již nacházejí v k.ú. Stará Huť.

Jiné požadavky a podněty dotčených orgánů nebyly uplatněny.

B) Připomínky občanů

1) p. Vladimír Tichý, p.Jan Tichý

- nesouhlas s B5 – s vymezením komunikace v jižní části města u lokalit A7, A9, B4. Navrhují jinou trasu – od navrženého kruhového objezdu v Jezírkách vedena okolo úpravny vody Chotobuš k mostu na Chotobuši s napojením na silnici II/119 (Dobříš - Rybníky).
Zakreslení trasy v zadání je orientační. V návrhu územního plánu bude trasa upřesněna po koordinaci s dopravní studií Středočeského kraje a po nalezení přijatelného řešení.

- připomínka k nevhodnosti průmyslových ploch v jižní a západní části města (lokalita A9)
Výrobní plochy byly převzaty z platného územního plánu.

2) p. JUDr. Ivanka Sekelová (přiložena ortofotomapa)

- u několika pozemků mezi 5.MŠ Větrník a bytovými domy požaduje změnu na bydlení. Nyní jsou pozemky vymezeny jako školské a zdravotnické areály, komunikace. Pouze jeden pozemek je vymezen jako obytné území.
Připomínce nebude vyhověno, na pozemcích se nacházejí hřiště, zahrada MŠ, komunikace. Rodinné domy jsou nevhodné z důvodu sousedství bytových domů a nedostatku prostoru pro RD.

3) několik občanů z Pleskotovy ulice (přiložen návrh trasy ve studii Středoč.kraje a v zadání územního plánu)

- nesouhlasí se záměrem A8 – západní obchvat Dobříše v místě napojení na komunikaci II/114 z Dobříše do Hostomic z důvodu stávající zástavby RD a zvýšení objemu dopravy v souvislosti s propojením D5 a R4.

Trasa obchvatu bude převzata z dopravní studie Středočeského kraje, která posunutím trasy obchvatu zvětší vzdálenost obchvatu od RD. Nebude se jednat o propojení podobné silničnímu okruhu kolem Prahy, proto obavy občanů jsou neopodstatněné.

4) p. Milan Tichý (přiložen výřez z platného územního plánu)

- požaduje část pozemku parc.č. 1242/100 ve Werichově ul. (na okraji města na pravé straně cesty do Brodců) zařadit do obytného území, aby celý pozemek byl v obytném území

Část pozemku je již v platném územním plánu zahrnuta do obytného území, proto je logické zbývající část pozemku zahrnout do nového územního plánu. Odbor výstavby doporučuje také část sousedního pozemku parc.č. 1242/110 zahrnout do obytného území. Části pozemků budou zahrnuty do obytného území dle hranic pozemků.

5) sl. Veronika Knesplová (přiložen výřez z platného územního plánu)

- požaduje změnu využití pozemku parc.č. 1082/128 (u lesa nad Bzdinkou) z orné půdy na výstavbu rekreační chaty nebo RD

Požadavku nebude vyhověno. Dle zásad pro nový územní plán nebudou navrhovány nové plochy pro individuální rekreaci a RD. Větší část pozemku leží ve vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa (dříve pojem ochranné pásmo lesa), zástavba v této vzdálenosti částečně není vůbec možná, částečně je možná pouze se souhlasem orgánu ochrany lesa. Z hlediska urbanistické koncepce je rozšiřování zástavby v pásu kolem lesa nevhodné. Podněty obdobného charakteru byly zamítnuty již ve fázi zpracování zadání.

6) p. Ivana Poštolková (přiložen výřez z platného územního plánu)

- požadovala pozemky v území Dubové (nalevo od silnice směr Hostomice) vymezit pro zástavbu

Z dokumentů souvisejících se zpracováním zadání nového územního plánu (strategický plán města, průzkumy a rozbory pro územní plán, demografický rozbor, dotazníkové šetření u obyvatel) vyplynulo, že by se Dobříš měla plošně rozrůstat pouze minimálně nebo vůbec (bez rozsáhlých rozvojových ploch), počet obyvatel se mírně zvýší. Z těchto důvodů nejsou pozemky v zadání nového územního plánu určeny pro zástavbu.

- připomínka ke střetu případné obytné zástavby s obchvatem

Trasa obchvatu bude převzata z dopravní studie Středočeského kraje, která posunuje trasu obchvatu do větší vzdálenosti obchvatu od obytné zástavby.

- obavy z negativních vlivů obchvatu

Bude se jednat pouze o dílčí úpravy stávající silnice II.třídy, šířkové parametry komunikace budou víceméně zachovány, nebude se jednat o propojení podobné silničnímu okruhu kolem Prahy.Z výše uvedených důvodů jsou obavy neopodstatněné.

7) p. Petr Pokorný (přiložen výřez z platného územního plánu)

- požadoval změnu části pozemku parc.č. 1307/146 (nad Papežem) z orné půdy na výstavbu, část pozemku je již v platném územním plánu vymezena pro bydlení

Požadavku nebude vyhověno. Převážná část pozemku leží ve vzdálenosti 50 metrů od okraje lesa (dříve pojem ochranné pásmo lesa). Zástavba v této vzdálenosti částečně není vůbec možná, částečně je možná pouze se souhlasem orgánu ochrany lesa.

Na základě stanovených požadavků na rozvoj území města v zadání nového územního plánu nebude lokalita Za Papežem dále rozšiřována.

8) p. Zdeněk Hruška (přiložen výřez z platného územního plánu)

- požadoval změnu pozemku parc.č. 1082/25 (u Bzdinky) nebo alespoň jeho menší části (na výřezu vyšrafována) z orné půdy na bydlení nebo individuální rekreaci

Požadavku nebude vyhověno. Dobříš by se měla plošně rozrůstat pouze minimálně nebo vůbec, pro zástavbu budou využívány již navržené plochy v platném územním plánu a nezastavěné plochy v zastavěném území. Dle požadavků na uspořádání území uvedených v zadání nebudou vytvářeny nové lokality pro individuální rekreaci.

C) Požadavky Města Dobříš

1) Respektovat významný prostor – náměstí a stanovit způsob ochrany tohoto veřejného prostranství, stanovení podrobnější regulace, příp. podmínění zástavby nebo změn splněním dalších případných konkrétních požadavků.

V upraveném zadání územního plánu bude uveden požadavek na vymezení ploch a koridorů, pro které budou podmínky pro rozhodování o změnách jejich využití stanoveny regulačním plánem.

2) Návrh územního plánu prověří možnou transformaci některých chatových lokalit pro trvalé bydlení (problém šířky komunikací, velikostí pozemků, technické infrastruktury, odvoz komunálního odpadu, atd.)

V Dobříši dne 25.5.2009

Zpracovala: Ing. Markéta Malá,
Městský úřad Dobříš, Odbor výstavby, úřad územního plánování

Cc) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území

Předmětem je komplexní řešení celého území obce, s lokalitami ležícími v různých částech zastavěného i dosud nezastavitelného území. Důvody pro zapracování těchto lokalit do základní ÚPD obce jsou různé, vycházejí z podnětů obce, vlastníků pozemků, případně jiných subjektů, dále vyjadřují objektivní potřeby území z hlediska dalšího rozvoje včetně urbanistické koncepce. Vesměs všechny záměry byly dostatečně prověřeny a vyhodnoceny v předchozích etapách zpracování (průzkumy a rozbory v rozsahu ÚAP, návrh zadání ÚP). Kromě toho značná část záměrů je převzata z předchozí ÚPD (ÚPNSÚ Dobříš – Stará Huť, ve znění po poslední změně č. 17/DO). Toto několikeré prověření by mělo být dostatečnou zárukou správnosti a objektivity.

Rozbor udržitelného rozvoje území pro ORP Dobříš byl zpracován jednak v rámci průzkumů a rozborů pro ÚP Dobříš v rozsahu ÚAP (09/2008) a také v rámci ÚAP ORP v závěru r. 2008. Ve vztahu k němu lze konstatovat, že řešení územního plánu odpovídá přiměřenému rozvoji území. Téměř žádný z navržených záměrů není takového druhu či rozsahu, aby mohl být potenciálně označen za sporný z hlediska udržitelného rozvoje. V případě rozvojových lokalit využití býv. raketové základny v severní zalesněné části území byla snaha zohlednit přiměřenou využitelnost vojenských objektů a areálů na jedné straně a zájmy ochrany přírody a krajiny na straně druhé. Upravený návrh byl ještě korigován ve smyslu požadavků příslušných dotčených orgánů státní správy lesů a ochrany přírody.

Cd) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Řešení návrhu nepředcházelo zpracování konceptu, návrh je invariantní. Orgán posuzování vlivů záměrů na životní prostředí na základě předloženého návrhu zadání a kritérií uvedených v příloze č. 8 zák. č. 100/2001 Sb., v platném znění požadoval zpracování vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území ve fázi návrhu.

Dokumentace vyhodnocení vlivů územního plánu na udržitelný rozvoj území je obsažena v samostatném svazku elaborátu „Návrh územního plánu Dobříše“. Z provedeného vyhodnocení vlivů vyplývají následující závěry:

Z hlediska vlivů na jednotlivé složky ŽP může mít návrh ÚP Dobříš v některých případech určité negativní vlivy na vybrané složky ŽP jako je půda, biota (flóra a fauna, příp. biologická rozmanitost, nedostatek mimolesní zeleně), krajinný ráz, fragmentace krajiny, voda (celková vodní bilance, retence území, povodňové riziko, kvalita povrchových a podzemních vod), ovzduší, mikroklima, skladebné části ÚSES a faktory pohody, naopak pozitivní vlivy lze očekávat zejména pro obyvatelstvo a hmotné statky (hodnoty území), v některých případech i zlepšení faktorů pohody (uplatnění protihlukových opatření, cyklostezky, dostatek funkční zeleně atd.). Na základě vyhodnocení se předpokládají významné negativní vlivy na složky ŽP u ploch bydlení a to i smíšené, rekreace, výroby a skladování, smíšené výrobní, zčásti u dopravní infrastruktury, z části i u ploch občanského vybavení a ploch veřejných prostranství. U ostatních lokalit se nepředpokládají významné negativní vlivy na složky ŽP, pokud budou dodržena a realizována doporučení a opatření uvedená v kapitole 5 a v kap. 7. dokumentace vyhodnocení vlivů.

V upraveném návrhu byly lokality s výrazně negativními vlivy upraveny, příp. odstraněny. Zároveň bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí a stanoviska dotčených orgánů uplatněná v rámci společného jednání k návrhu územního plánu. Z hlavních požadavků to jsou: omezení rozsahu zastavitelných ploch v prostoru býv. raketové základny,přehodnocení ploch v přírodním parku Hřebeny, doplnění zelených pásů ve více lokalitách (izolační a ochranná zeleň podél komunikací, členění v krajině, aj.).

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

Ce1) Úvod

Předpoklady zadání a důvody pro konkrétní řešení v tomto návrhu územního plánu se zabývá kapitola Cg3). – Urbanistická koncepce – návrh.

Stávající struktura ploch je v řešeném území následující:

Plocha	**Výměra v ha**
Orná půda	461,7
Zahrady	64,4
Ovocné sady	7,9
Trvalý travní porost	272,4
Zemědělská půda	806,4
Lesní pozemky	4078,8
Vodní plochy a toky	71,8
Zastavěné plochy a nádvoří	71,4
Ostatní plochy	313,8
Celkem	**5341,8**

Vyhodnocení je provedeno s pětistupňovou kategorizací kvality zemědělské půdy podle BPEJ podle „metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy Ministerstva životního prostředí ČR ze dne 1. 10. 1996 k odnímání půdy ze zemědělského půdního fondu podle zákona ČNR č. 334/1992 Sb. o ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona ČNR č. 10/1993 Sb. Zemědělská příloha je zpracována rovněž v souladu s ustanoveními zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), vyhlášky MMR č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti.

Druhy zemědělských kultur v tabulkové části u jednotlivých lokalit záborů jsou uvedeny podle skutečného stavu, resp. stavu v době zpracování pracovních průzkumů a rozborů – nikoliv podle katastrální evidence pozemků.

Řešením územního plánu dochází ke změně využití u řady lokalit, z nichž jen některé podléhají vyhodnocení důsledků na ZPF a PUPFL. Pro přehlednost jsou jednotlivé typy změn zařazeny do následujících kategorií (zjednodušeně rovněž v grafické příloze „Schéma záborů ZPF“):

a) Nové zábory pro zastavitelné plochy – „klasické zábory“ pro bydlení, ekonomické aktivity, dopravu, smíšené funkce apod.

b) Nové zábory pro zastavitelné plochy – zábory pro zeleň, vyčleněnou sice jako samostatné plochy, ale související s předchozími (izolační zeleň u dopravních koridorů, po okrajích obytné zástavby apod.)

   Tyto dvě kategorie jsou vyhodnoceny standardním způsobem. Celkem je takto vymezeno 20 lokalit (č. 1 – 20).

c) Jen orientačně uváděné zábory pro zastavitelné plochy – převzaté z předchozí ÚPD. Nejpočetnější skupina záměrů, které jsou ve výkresu záborů a v tabulkách samostatně uvedeny, ale pouze pro úplnost a celkové porovnání. Všechny tyto lokality již byly dříve projednány a schváleny (v rámci ÚPNSÚ Dobříš – Stará Huť, resp. následných schválených či vydaných změn). Vymezeno je takto 27 lokalit (č. 51 – 77).

d) Ostatní zábory – plošná zeleň přírodního charakteru, nemají charakter skutečných záborů, spíš jde o změnu kultur. Většinou se jedná o rozsáhlejší plochy, které zůstanou v původním přírodním stavu bez podstatnějších úprav.

   Tato kategorie je také vyhodnocena – v samostatné tabulce, 4 lok. s označením č. 31 - 34.

e) Ostatní návrhové lokality – jen změna funkce v zastavěném území, plochy přestaveb, nezemědělské plochy apod., nejsou předmětem záborů. Pouze pro úplnost uvedené záměry.

Po formální stránce jsou vyhodnocovány lokality ležící mimo zastavěné území (všechny lokality 1 – 20). V případě lokalit v zastavěném území (na pozemcích náležejících k ZPF) jsou všechny v kategorii převzatých z předchozí ÚPD.

Ce2) Údaje o celkovém rozsahu požadovaných ploch a podílu půdy náležející do zemědělského půdního fondu, údaje o druhu pozemku (kultuře) dotčené půdy, údaje o zařazení zemědělské půdy do bonitovaných půdně ekologických jednotek a do stupňů přednosti v ochraně

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení ÚPD na ZPF je zpracováno pro lokality č. 1 - 20. Tyto lokality jsou mimo zastavěné území. Dále jsou navrženy čtyři lokality č. 31 - 34 odlišného typu – pro plošnou zeleň přírodního charakteru.

Zvláštním případem, který v tab. č. 1 podstatně ovlivňuje podíl PUPFL na celkových záborech, je specifické využití nezalesněných (ale z PUPFL nevyjmutých) pozemků býv. raketové základny.

Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond je dokumentováno v následujících třech tabulkách (nároky na zábory ZPF ve fázi návrhu územního plánu).

Druhy zemědělských kultur v tabulkové části u jednotlivých lokalit záborů jsou uvedeny podle skutečného stavu, resp. stavu v době zpracování doplňujících pracovních průzkumů, tzn. že ne vždy musí odpovídat katastrální evidenci pozemků. Zařazení lokalit do BPEJ a do tříd ochrany je patrné z tabulky č. 3.

Tab.1 Návrh územního plánu Dobříše

Kvalita dotčených zemědělských pozemků dle stupňů přednosti odvozených z BPEJ

určení	katastrální území	třída ochrany	plocha (ha)	podíl v %
a) zábory pro zastavitelné plochy	Dobříš	I.	10,31	31,37
		II.	3,19	9,70
		III.	3,07	9,34
		IV.	1,29	3,92
		V.	2,95	8,97
		PUPFL	12,06	36,69
Celkem:			**32,87**	**100,00**

b) ost. zábory - nemají charakter skut. záborů (plošná zeleň přír. char.)	Dobříš	I.	0,12	0,63
		II.	0,00	0,00
		III.	0,00	0,00
		IV.	8,34	43,73
		V.	10,61	55,64
		PUPFL	0,00	0,00
Celkem:			**19,07**	**100,00**

Tab.2 Návrh územního plánu Dobříše
Přehled lokalit urbanistického řešení dle navrženého funkčního využití

určení	katastrální území	funkční využití	plocha (ha)	z toho PUPFL	podíl ZPF+ PUPFL v %
a) zábory pro zastavitelné plochy	Dobříš	bydlení (BI)	**7,44**	**0,00**	**22,70**
		veř. vybav. vč. bydl. (SM,TI)	**5,40**	**0,00**	**16,48**
		rekreace (RI)	**0,42**	**0,00**	**1,28**
		zeleň (ZO)	**3,41**	**0,00**	**10,41**
		doprava (DS)	**4,04**	**0,00**	**12,33**
		výroba -zem. a les. (ZV) /*	**12,06**	**12,06**	**36,80**
Celkem:			**32,77**	**12,06**	**100,00**

/* - vč. specifického využití býv. raketové základny (nezalesněné pozemky, nevyjmuté z PUPFL)
bez těchto pozemků v rozsahu 55 ha by podíl záborů byl podstatně odlišný.

b) ost. zábory - nemají charakter skut. záborů (plošná zeleň přír. char.)	Dobříš	zeleň, voda (NS, RN, ZP, VV)	**19,07**	**0,00**	100,00
Celkem:			**19,07**		**100,00**

c) jen orientačně uváděné zábory pro zastavitelné plochy (převzaté z předchozí ÚPD - vyhodnocené již dříve)	Dobříš	bez rozlišení funkcí	84,01		100
Celkem:			**0,00**		**0,00**

Tab. 3 Návrh územního plánu Dobříše
Přehled jednotlivých variant lokalit urbanistického řešení

číslo lokality	ozn. lok. v hlavním výkresu	označení lokality	navrhovaná funkce plochy	plocha lokality celkem	investice do půdy (melior.)	poloha		charakteristika lokalit dle kultur					charakteristika ZPF dle BPEJ		
						v zastavěném území	v nezastavěném území	orná půda	zahrady, sady	dmový fond (TTP)	lesní půda	ostatní plochy	BPEJ	plocha ZPF	třída ochrany
a) nové zábory pro zastavitelné plochy:															
1	Z3(01)	význ. rozvojová plocha určená pro veř. vybavení - vhodné pro některé celoměstské funkce ve vazbě na školský a sport. areál, polyfunkční náplň včetně komerční vybavenosti, doplňkově také bydlení	SM	5,39	ne		x	2,11					4.14.00	2,11	I
					ne		x	1,90					4.14.10	1,90	II
					ne		x	0,62					4.26.14	0,62	III
					ne		x	0,76					4.26.04	0,76	IV
2	Z5(01)	plocha pro 1 RD (výjimečně - na základě požadavku vlastníka)	BI	0,13	ne		x	0,13					4.37.16	0,13	V
3	Z8(01)	rozšíření chatové lokality u jižního okraje ř. ú., určeno pro max. 4 chaty	RI	0,42	ne		x	0,42					4.37.16	0,42	V
4	Z9(01)	přeložka úseku II/119 - navazující část "záp. obchvatu"- odklon od zástavby, vč. izol zeleně	DS, ZO	0,46	ne		x	0,07					4.26.01	0,07	II
					ne		x	0,39					4.26.14	0,39	III
5	Z6(03)	izolační zeleň, průchod cyklostezky kolem zást. a napojení na okružní kříž.	ZO	0,34	ne		x	0,34					4.14.00	0,34	I
6	Z13(03)	část záp. obchvatu sil. II/114 - mezi Rosovickou a Příbramskou	DS	0,54	ne		x	0,50					4.14.00	0,50	I
					ne		x	0,04					4.26.01	0,04	II
7	Z5(04)	velká lok. na záp. okraji pro rod. zást., vč. ploch veřej. i komerční vybav., veř. prostranství, zeleň a pěší trasy	BI	5,66	ne		x	5,08					4.14.00	5,08	I
					ne		x	0,58					4.46.00	0,58	II
8	Z12(04)	ochr. a izol. zel. v koridoru VVN, oddělující RD od bud. obchvatu	ZO	2,00	ne		x	1,08					4.14.00	1,08	I
					část		x	0,22		0,02			4.26.01	0,24	II
					ano		x	0,08					4.46.00	0,08	II
					ano		x	0,45					4.46.02	0,45	III
					část		x	0,08		0,07			4.68.11	0,15	V
9	Z14(04)	rozšíř. smíš. zást. směrem k sanatoriu (umožněno úpravou trasy obchvatu)	SM	0,93	ano		x	0,01					4.26.01	0,01	II
					ano		x	0,85					4.46.02	0,85	III
					část		x	0,07					4.26.04	0,07	IV
10	Z15(04)	část západního obchvatu sil. II/114	DS	2,00	ne		x	1,20					4.14.00	1,20	I
					část		x	0,14		0,02			4.26.01	0,16	II
					ano		x	0,09					4.46.00	0,09	II
					ano		x	0,31					4.46.02	0,31	III
					část		x	0,10		0,07			4.68.11	0,17	V
					ne		x	0,07					4.27.14	0,07	V
11	Z7(05), část Z4(05)	iz. zel. + pěší a cyklostezka, propojení lok. Na Kole se sev. břehem Papeže, drobné rozšíř. lok. RD Z4(05)	ZO, BI	0,36	ne		x	0,01		0,08			4.26.14	0,09	III
					ne		x			0,12			4.68.11	0,12	V
					ne		x	0,13		0,02			4.38.16	0,15	V
12	Z39(07)	lok. Krásný život - dvě pl. pro RD (výj. pouze na zákl. požadavku vlastníka)	BI	0,72	ne		x			0,41		0,31	4.37.16	0,72	V
13	Z37(08)	místní sběrná komunikace (propojení Větrníku a Vlašky - úsek v pozměněné trase oproti předchozí ÚPD)	DS	0,25	ne		x	0,15				0,10	4.37.16	0,25	V
14	Z8(09)	provozní zázemí - účelový objekt správy lesa na okraji obory Aglaia	VZ	0,47	ne		x			0,31			4.48.11	0,31	IV
					ne		x			0,16			4.67.01	0,16	V
15	Z9(09)	Brodce - rozšíření místní komunikace po jižním okraji, propojení směr Vlaška, Větrník	DS	0,08	ne		x	0,02					4.26.11	0,02	II
					ne		x	0,06					4.26.04	0,06	IV
16	Z9(10)	zel. pás po severním okraji zástavby od sanatoria k městu	ZO	0,71	ano		x	0,36					4.26.14	0,36	III
					ano		x	0,09					4.26.04	0,09	IV
					ano		x	0,10					4.37.16	0,10	V
					ano		x	0,16					4.38.16	0,16	V
17	Z1(12)	napřímení úseku silnice II/114 v Trnové	DS	0,35	ne		x			0,05			5.48.14	0,05	V
					ne		x			0,16			5.68.11	0,16	V
					ne		x			0,14			5.37.16	0,14	V
19a	Z2(13)	bezlesé části býv. raketové základny (nevyjmuté z PUPFL) pro využití některých stávajících objektů a zpevněných cest - pro technické zázemí lesního hospodářství		9,01	ne		x				2,04				
19b	Z3(13)			10,13	ne		x				1,57				
19c	Z4(13)			9,70	ne		x				1,79				
19d	Z5(13)			16,65	ne		x				4,78				
19e	Z6(13)			9,11	ne		x				1,88				
20	Z41(07)	zákl. st. mob. operátora s rozhlednou		0,01	ne		x					0,02			
	celkem:			**75,41**				**18,77**	**0,00**	**1,63**	**12,06**	**0,41**		**20,81**	

b) ostatní zábory - nemají charakter skutečných záborů (plošná zeleň přírodního charakteru)

31	Z4(06)	převedení koryta Pilského potoka do původní trasy	VV	0,25	ne		x			0,12			4.58.00	0,12	I
					ne		x			0,13			4.67.01	0,13	V
32	Z13(08)	zeleň nad ryb. Papež, nezastavitelná plocha - louka s pěší a cyklostezkou	NS	8,03	ne		x			2,45			4.39.29	2,45	V
					ne		x		0,22	5,36			4.67.01	5,58	V
33	Z7(09)	rekreačně využitelná louka, jako nezastavitelné území	RN	4,59	ne		x	4,59					4.26.04	4,59	IV
34	Z17(11)	parkové pl. pro zdrav. rekr. aktivity - vazba na pl. Z1(11) - např. arboretum parkového char.	ZP	6,20	část		x	3,75					4.27.11	3,75	IV
					ano		x	0,55					4.37.16	0,55	V
					ano		x	1,90					4.68.11	1,90	V
	celkem:			**19,07**				**10,79**	**0,22**	**8,06**	**0,00**	**0,00**		**19,07**	

c) jen orientačně uváděné zábory pro zastavitelné plochy (převzaté z předchozí ÚPD - vyhodnocené již dříve):

Bez podrobného členění výměr pro jednotlivé třídy ochrany dle BPEJ (v tabulce jsou pouze celkové výměry, příslušnost k třídám ochrany dle BPEJ je patrná z vymezené lokalit ve výkresu **D3 - Předpokládané zábory ZPF**)

číslo lokality	ozn. lok. v hlavním výkresu	označení lokality	navrhovaná funkce plochy	plocha lokality celkem
51	Z1(01), Z2(01)	plocha pro rozšíření sportovního areálu, jižní část jen bez staveb	OS, RN	2,01
52	Z4(01)	plocha při jižním vstupu do města pro služby, obchod, doplňkově bydlení	SM	1,09
53	Z8(02)	pl. u zámku za stáv. zahradnictví Šmelcovna, rozšíř. zahr. nebo obdobná funkce (dendrolog. zahr., veř. zeleň) až k angl. parku	ZS	1,88
54	Z9(02), Z10(02)	parking u zámku, 1 RD měst. typu	DS, SM	0,46
55	Z1(03) až Z5(03)	lok. Krásovo pole pro zástavbu RD, vč. obsl. kom.	BI	1,93
56	Z703) až Z10(03),	pl. pro rozvodnu VVN/VN, několik areálů drobné a řemeslné výr., výr. služby, prům., fotovoltaickou elektr.,	TI, VD, VL	8,57
57	Z6(04) až Z11(04	dosud nerealiz. části obytné lok. "Záp. zóna" - směrem k obchvatu	BI, SM	3,57
58	Z2(05)	1 RD u Papežanky, pouze při umožnění přístupu přes stáv. zast. poz. k jihu (nikoliv po břehové zeleni)	BI	0,58
59	Z3(05) až Z6(05)	dostavba RD v části již realiz. lok. mezi Kolem a Brodeckou cestou	BI	1,19
60	Z3(06)	lok. Prachanda pro smíš. využ. (bydl., veř. i komerč. vyb., služby, drobné podnikání, sport) + veř. prostr., zeleň	SM	7,83
61	Z12(07), Z14(07) až	několik lok. pro RD kolem Březové ul.+ sev. směrem	BI	4,49
62	Z22(07) až Z27(0	výrobní a skladové plochy ve vazbě na stáv.areály(Energon, Benteler, Bobcat)	VD, VL	13,39
63	Z28(07)	izolační zelený pás se zemním valem	ZO	0,88
64	Z29(07) až Z37(0	dosud nerealizované části obytné lokality "Javorová"	BI	0,80
65	Z38(07)	proluka u stavebnin pro skl., poblíž RD	VD	0,20
66	Z2(08) až Z7(08), Z8(08)	Větrník - U vodojemu, dosud nerealiz. zást. RD, vč. rekr. plochy	BI, RN	3,48
67	Z9(08)	pl. pro 4 RD za židovským hřbitovem	BI	0,73
68	Z11(08), Z12(08),	dostavba lok. RD Nad Papežem - rozvolněná zást. s velkými poz.	BI	10,48
69	Z36(08)	rekreační dům s možností trv. bydlení	SR	0,11
70	Z37(08) - část	místní sběrná komunikace (propojení Větrníku a Vlašky - úsek v v trase totožné s předchozí ÚPD)	DS	
71	Z1(09) až Z6(09)	obytná lok. v Brodcích, součástí je sport. pl. Z2(09)	BI, OS	11,86
72	Z9(09) - část	Brodce - rozšíření místní komunikace po jižním okraji, propojení směr Vlaška, Větrník, úprava zatáčky	DS, SM	0,08
73	Z1(10) až Z8(10)	dosud nerealiz. zást. RD od Brodecké sil. k sanatoriu	BI	
74	Z1(11)	smíš. pl. naproti sanatoriu - BD, RD, veř. prostr., vhodné rovněž jako depandance sanatoria	SM	1,67
75	Z2(11)	chatová lokalita	IR	1,43
76	Z3(11), Z14(11)	dvě lok. pro skanzen starých ekotechnologií s větrným mlýnem	VD	1,08
77	Z5(11) až Z13(11	Sv. Anna - soubor venk. bydlení s ekolog. hosp., drob. řemeslnou výr.	SV	4,22
	celkem:			84,01

Ce3) Údaje o uskutečněných investicích do půdy za účelem zlepšení půdní úrodnosti (meliorační a závlahová zařízení apod.) a o jejich předpokládaném porušení.

Stávající meliorační síť je v západní části území:
- mezi Brodeckou cestou a sanatoriem,
- jižně od Hostomické silnice – od Západní zóny k lesu,
- západně od Bzdinky - směrem k lesu,
- několik ploch v prostoru Svaté Anny – mezi areálem Zemědělské společnosti a lesem,
- v minimálním rozsahu na samém jihu ř. ú. – za chatovou lokalitou směr Dolní Svaté Pole

V některých případech jsou návrhové lokality ve střetu s meliorovanými plochami. Zakreslená trubní drenáž označuje možná místa staveb melioračního detailu – označení dle ZVHS. Týká se to lok. č. 8, 9, 10, 16, 34, z převzatých (již dříve projednaných) lok. č. 56, 57, 73, 74, 77. Obecně platí, že u meliorovaných ploch je nutné provádět soustavnou údržbu a při případném porušení trubní meliorace je nezbytné ji uvést opět do funkčního stavu. Rozsah meliorací je zřetelný z grafické části (D4 – Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL).

Ce4) Údaje o areálech a objektech staveb zemědělské prvovýroby a zemědělských usedlostech a o jejich předpokládaném porušení.

Na ploše řešených lokalit ani v jejich blízkosti se až na výjimky nenachází areály nebo objekty staveb zemědělské prvovýroby ani zemědělské usedlosti. Většinou se jedná o zemědělskou půdu v návaznosti na zastavěné území, bez jakýchkoliv staveb. Areál bývalého kravína u rosovické silnice (Svatá Anna) již neslouží pův. účelu – poblíž lok. 77. Plocha č. 56 je v sousedství areálu Zemědělské společnosti, který zůstane zachován bez narušení. Lok. č. 14 souvisí se stávajícím provozním zázemím lesní správy na okraji obory Aglaia (účelové rozšíření, se zachováním stávajících staveb).

Ce5) Údaje o uspořádání zemědělského půdního fondu v území, opatřeních k zajištění ekologické stability krajiny a významných skutečnostech vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav a o jejich předpokládaném porušení.

Do ochranného pásma lesa částečně zasahují části lokalit Z3(01), Z9(01), Z3(06), Z20(07), Z21(07), Z22(07), Z23(07), Z24(07), Z39(07), Z40(07), Z41(07), Z8(08), Z9(08), Z35(08), Z5(09), Z6(09), Z7(09), Z8(09), Z9(09), Z8(10), Z2(11), Z15(11), Z16(11), Z17(11), Z9(13) – dle označení v zem. příloze č. 1, 4, 12, 18, 34, 60, 62, 66, 67, 71, 72, 73, 75. Většina z těchto lokalit je převzatých z předchozí ÚPD, tzn. platí pro ně podmínky stanovené v rámci projednání příslušných ÚPD (ÚPNSÚ, resp. následné změny). Obecně platí, že v rámci dalšího řešení bude pro případnou zástavbu na těchto pozemcích vyžádáno stanovisko odboru životního prostředí MěÚ Dobříš týkající se upřesnění požadované minimální vzdálenosti stavby od okraje lesa pro konkrétní budoucí stavbu.

Řešení návrhových ploch není ve střetu s plochami ÚSES. Pouze v případě liniových záměrů (rozšíření a směrové úpravy komunikací) dochází k drobnému zásahu do trasy vymezeného biokoridoru – Z7(05), Z9(09), dle ozn. v zem. příloze č. 11 a 15. VKP nejsou řešením dotčeny.

Zpracovateli není známo, že by řešené lokality byly v kolizi s navrženými pozemkovými úpravami.

Ce6) Údaje o poloze ploch vzhledem k průběhu hranice současně zastavěného území obce, tras základních zemědělských účelových komunikací a územních ekologických záměrů

vyplývajících ze schválených návrhů pozemkových úprav.

Všechny nově navržené lokality (v zemědělské příloze označené jako č. 1 až 20, 31 až 34) se nachází v dosud nezastavěném území. U většiny lokalit jsou návrhové plochy v přímé návaznosti na zastavěné území a představují logické rozšíření funkcí obdobných s okolními plochami. Několik samostatných lokalit (vzhledem k zastavěnému území) je převzato z předchozí ÚPD. Nově navržené lokality bez návaznosti na zastavěné území jsou navrženy jen výjimečně, což je v souladu se zásadami rozvoje města formulovanými v zadání ÚP (rozvíjet město především intenzifikací nedostatečně či nevhodně využitých ploch, zástavbou proluk, využitím brownfieldů). Jednou z výjimek je lokalita č 2 jižně od Huťského rybníka, navržená na výslovnou žádost vlastníka pozemku. Lokalita č. 14 je vzhledem k poloze sídla také odloučena, nicméně jde o účelový záměr rozšíření provozního areálu lesní správy. Specifickým případem je lok. č. 19 (plocha býv. raketové základny). Zde se jedná o nezalesněné plochy lesa, nevyjmuté z PUPFL, kde navržené přiměřené využití vyžaduje zvláštní přístup. byl prověřen z hlediska souladu s krajinným rázem.

Trasy stávajících účelových komunikací zůstanou zachovány, v několika případech dojde naopak k jejich doplnění a zkvalitnění (např. propojení po severním okraji zástavby od sanatoria k Brodecké cestě, k lokalitě Na Kole a k zástavbě Nad Papežem), Přerušení stávajících cest ze západního okraje města směrem k lesu (po vybudování západního komunikačního obchvatu města) bude plnohodnotně nahrazeno, dokonce u důležité rekreační trasy smrem k Bzdince je navrženo mimoúrovňové křížení (zahloubení ÚK od města k Bzdince).

Nejsou známé žádné územní ekologické záměry vyplývající ze schválených návrhů pozemkových úprav, které by byly v kolizi s návrhovými lokalitami.

Ce7) Údaje o stanoveném dobývacím prostoru, nebo chráněném ložiskovém území.

Dobývací prostor není v řešeném území evidován. Na území obce se nenachází žádné chráněné ložiskové území (CHLÚ Dobříš – Jezírko bylo zrušeno dne 26. 5. 2010 - rozhodnutí MŽP – OVSS I nabylo právní moci dne 18. 6. 2010).

Ce8) Zdůvodnění, proč je navrhované řešení ve srovnání s jiným možným řešením nejvýhodnější z hlediska ochrany ZPF a ostatních zákonem chráněných obecných zájmů.

Koncepce nového územního plánu je založen na přednostním využití ploch v zastavěném území, zaměřuje se na hledání rezerv - volných proluk a nevhodně či nedostatečně využitých ploch, dále na přestavby ploch a areálů tzv. brownfields. Zastavitelné plochy jsou z větší části převzaty z předchozí ÚPD. Většina převzatých i nově navržených lokalit navazuje na plochy obdobného využití a přirozeně doplňují stávající zástavbu (zejména proluky a menší lokality v návaznosti na sídlo). Kromě hlediska urbanistické koncepce, optimálního dopravního obsloužení a vedení inženýrských sítí budou tyto plochy zapojeny do stávající struktury osídlení. Navrženou transformací dominantního areálu bývalých Rukavičkářských závodů dojde k novému využití ploch a rehabilituje se tak významná část území s možností částečného využití existující infrastruktury. Obdobně to platí pro další areály v rámci města. Plochy pro extenzivní rozvoj (alespoň pokud se týká velkých rozvojových ploch) budou v souladu s návrhem etapizace využity až po vyčerpání podstatné části lokalit v zastavěném území. V případě využití bývalé raketové základny v lesích severně od města jde o specifický přístup zohledňující zájmy vlastníka, přiměřenou funkční náplň s ohledem ke stavu existujících objektů a území a ochranu přírody. Rozsah návrhových lokalit je podle možností navržen tak, aby byla jen minimálně narušena celistvost zemědělských pozemků. Z hlediska ochrany ZPF je snaha využít pro zástavbu méně kvalitní zemědělskou půdu, přesto jsou v některých případech zábory navrženy na plochách I. a II. třídy ochrany dle BPEJ (tj. na kvalitních chráněných zemědělských půdách).

Výkres "Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na ZPF" je zpracován v měřítku 1 : 5 000.

Vyhodnocení důsledků na pozemky určené k plnění funkcí lesa

V řešeném území je z celkové rozlohy 5 342 ha (celková výměra k.ú. Dobříš) 4079 ha lesní půdy (PUPFL), což je více jak 76 % (na ZPF připadá jen 15 % území). Na území města jsou významné lesní porosty především v rozsáhlém komplexu hřbetu Hřebenů v severní a severozápadní části k.ú., kde jsou mj. i Rozhodnutím MZe ČR č.j. Les 252/99-09 ze dne 25.8.1999 zařazeny lesní pozemky do kategorie lesů ochranných, subkategorie lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích (§ 7 odst. 1 písm.a) zákona č. 285/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon) ve znění pozdějších předpisů. Svou specifiku má pak obora Aglaia, kde jsou lesní porosty ve smyslu § 8 odst. 3 lesního zákona zařazené podle výše cit. Rozhodnutí do kategorie lesů zvláštního určení; v subkategorii lesy v uznaných oborách a bažantnicích. Část lesů kolem Masarykova sanatoria je dále zařazena do kategorie lesů zvláštního určení, v subkategorii lesů lázeňských.

Ze zvláště chráněných území se na PUPFL nachází přírodní památka Hradec (rozloha 45,92 ha), charakterizovaný jako výrazný hřbet v Hřebenech s přirozenými porosty.

Odnětí pozemků určených k plnění funkcí lesa je návrhem územního plánu navrženo jen výjimečně – pro napřímení zatáčky silnice II/114 v lesním úseku za Trnovou (v zemědělské příloze č. 18) a nad Větrníkem – pro případné vybudování základnové stanice mobilního operátora s rozhlednou (v zem. příloze č. 20). Vyhodnocení záborů je provedeno společně v předchozí kapitole a tabulkách, právě tak i ve výkresu D3.

Podle zákona č. 289/1995 Sb., o lesích, nevyvolá územní plán žádný negativní dopad změn funkčního využití území na les.

Zvláštním případem je navržený zábor cca 12 ha PUPFL na ploše býv. raketové základny. Zde je na místě vysvětlení, neboť se nejedná o skutečný zábor lesa, ale o účelovou, spíše formální nápravu stavu, kdy kromě areálu A (přední část základny s kasárnami) nebyla podstatně větší část raketové základny vyjmuta z PUPFL. Značná část ploch byla v minulosti odlesněna, zastavěna bunkry, sklady, odpalovacími rampami, stavbami autoparku, řadou zpevněných ploch, panelovými komunikacemi apod. Pro navržené využití to v žádném případě neznamená zásah do lesních ploch, ale jen „legalizaci" využití těchto skutečně zastavěných a zpevněných ploch. Na základě stanoviska dotčeného orgánu (dle lesního zákona) byl rozsah ploch v upraveném návrhu omezen pouze na tyto skutečně zastavěné a zpevněné plochy. Podmínky budoucího využití stanovují navržené regulativy územního plánu. Předpokládá se zde polyfunkční využití ve velmi omezeném rozsahu – jako technické zázemí lesní správy s možnou doplňkovu výrobou štěpky, využití pro „soft" aktivity cestovního ruchu (turistické cyklo a pěší cesty s rozhlednou na jedné ze tří ramp, s minimální vybaveností),

Cf) Odůvodnění koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot

Cf1) Důvod pořízení ÚPD

Požadavek na zpracování nového územního plánu města vychází z usnesení zastupitelstva města č. 4/4/2007 ze dne 22.2.2007. Podkladem pro rozhodnutí bylo vyhodnocení stavu současně platné ÚPD, která věcně již nevyhovuje potřebám města a rovněž po formální stránce neodpovídá požadavkům a nárokům stavebního zákona na obsahový standard. Kromě toho dosavadní územní plán nezahrnoval celé území obce, ale pouze jižní polovinu (přibližně). Nový územní plán bude zpracován v digitální podobě podle metodiky vydané Krajským úřadem Středočeského kraje – „MINIS – Minimální standard pro digitální zpracování územních plánů v GIS".

Cf2) Zhodnocení dříve zpracované ÚPD

Město Dobříš má dosud platnou ÚPD – ÚPNSÚ schválený 10.11.1994. Tento společný územní plán pro dvě obce (Dobříš + Stará Huť) byl v následujícím období aktualizován řadou změn. Pro Dobříš bylo postupně schváleno (resp. vydáno) celkem 14 změn. Po koncepční stránce je sice územní plán možné považovat za poměrně vyhovující (ani novou ÚPD nelze zásadně měnit urbanistickou koncepci města), výrazné nedostatky ale vykazuje formální úroveň založená na původní ÚPD. Funkční a prostorové regulativy, jakož i členění ploch a k nim vztažené regulativy jsou zčásti nepřehledné, nejednoznačné, občas již překonané a proto mnohdy obtížně aplikovatelné pro potřeby územního a stavebního řízení.

Část dosud nerealizovaných záměrů z dosud platné ÚPD je novým územním plánem respektována a takto převzata nebo upravena (upřesnění rozsahu, funkce nebo stanovení nových regulativů). Předchozí (dosud platný územní plán) neřešil v dostatečné míře změny využití ploch v zastavěném území (brownfields a jiné nevhodně využité plochy), případně pro ně předepisoval ne zcela optimální regulativy.

Z podrobnější ÚPD města existují:

- Územní plán zóny Dobříš - centrum, zprac. ILF Cons.Engineers - Ing.arch.Salaba, 12/1996
- Územní plán Západní zóny Dobříš, zprac. ILF Cons.Engineers - Ing.arch.Salaba, 06/1995
- Regulační plán Větrník, zprac. at. ISA - Ing.arch.Péč, 11/2000
- RP záp. zóna – Sídliště Pod Sanatoriem, zprac. Ing.arch.Kouřimský, 8/2000
- Změna č.1 RP západní zóna - Sídliště pod Sanatoriem, zprac. Ing.arch.Navrátil, 3/2003

Tato podrobnější dokumentace po vydání územního plánu pozbývá platnosti. Regulativy těchto ÚPD byly dle možností zapracovány do nového územního plánu.

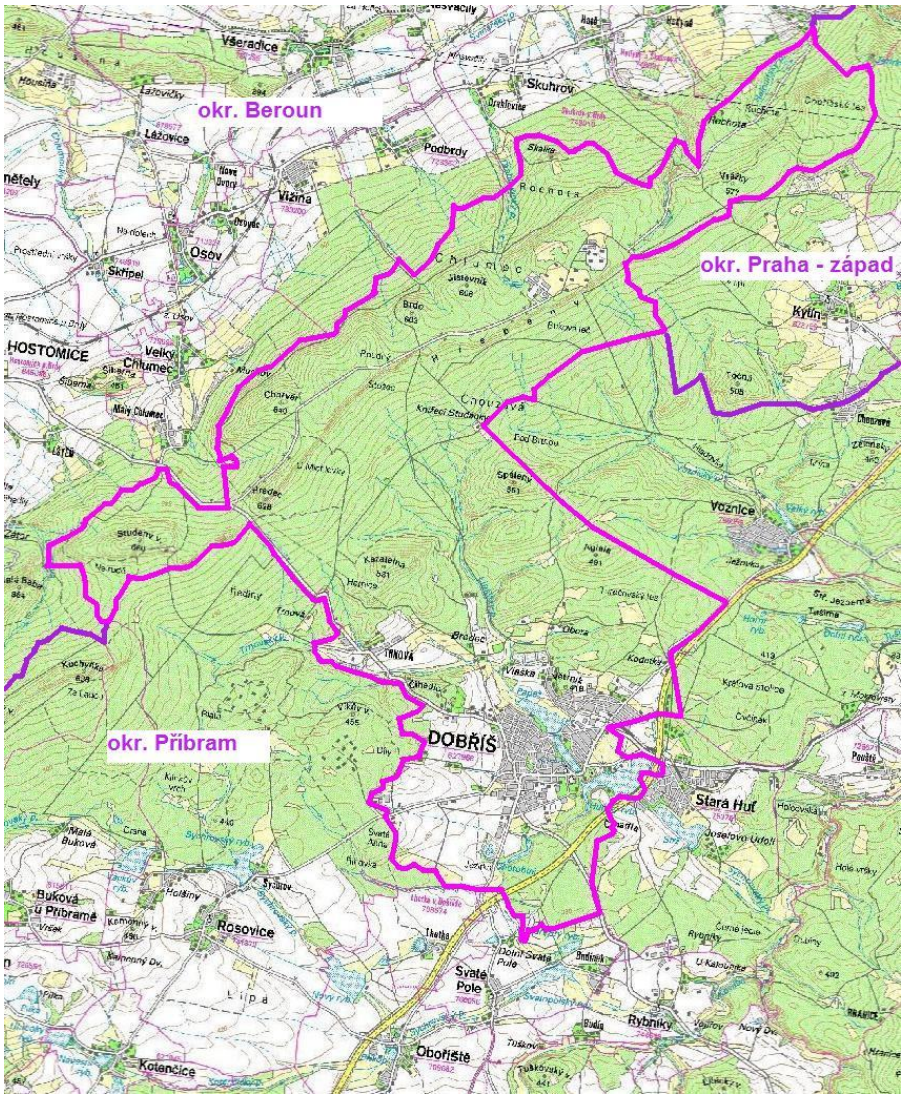
Z nadřazené ÚPD či ÚPP (na regionální úrovni) je nutné zmínit dvě práce:

První ÚPD je **územní plán VÚC Pražského regionu** (schválen zastupitelstem Středočeského kraje 12/2006). Druhou jsou **Zásady územního rozvoje Středočeského k**raje (AURS, s. r. o., 11/2008). Vztah obou dokumentací k obci je popsán samostatně v kapitole Ca1) „Soulad s politikou územního rozvoje a s územně plánovací dokumentací vydanou krajem".

Kromě toho existují starší ÚPP – použitelné jen orientačně v omezeném rozsahu a řada oborových dokumentací a programových dokumentů zpracovaných v rámci ČR a kraje (Politika územního rozvoje ČR, Program rozvoje územního obvodu Středočeského kraje, Koncepce ochrany přírody a krajiny Středočeského kraje v letech 2006-2016, Plán rozvoje vodovodů a kanalizací Středočeského kraje).

Cf3) Vymezení řešeného území

Územní plán Dobříše zahrnuje celé jeho administrativní území, sestávající z jediného katastrálního území Dobříš (kód k. ú. 627968). Celková rozloha administrativního území obce je 5 340,93 ha, tj. 53,41 km^2.



Dvě části obce (Dobříš a Trnová) jsou tvořeny následujícími 11 základními sídelními jednotkami (ZSJ):

obec: Dobříš kód obce: 02796
část obce: Dobříš kód části obce: 40334

ZSJ:	kód ZSJ:
Dobříš – západ	02796
Chotobuš	02793
Na Kole	02794
Na Větrníku	02795
Sanatorium	02797

ZSJ:	kód ZSJ:
Střed	02792
Zámek	30114
Za humny	30114
Za Korytem	30797
Za Papežem	02798

část obce: Trnová kód části obce: 40335

ZSJ:	kód ZSJ:
Trnová	

Cf4) Demografický rozbor stavu – podklad pro návrh

Základní charakteristika: Na ploše 5 342 ha žije k 31.12.2008 celkem 8 396 obyvatel, což představuje hustotu 1,57 obyvatel na ha.

Základní demografické údaje o obyvatelstvu dle sčítání lidu, domů a bytů 2001 a z městské a obecní statistiky ČSÚ:

Velikost a dynamika vývoje počtu obyvatel:

rok	1869	1880	1890	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970
poč. obyv,	2 960	3 247	3 512	3 594	3 665	3 347	3 622	4 070	4 778	6 401
rok	1980	1991	1994	1999	2001	2003	2005	2006	2007	2008
poč. obyv.	7 466	7 848	7 875	7 836	7 825	7 926	7 951	7 956	8 131	8 396

Z přehledu je patrný víceméně stálý nárůst počtu obyvatel v řešeném území, který ovšem probíhal v několika vlnách a byl ovlivněn různými okolnostmi. Tato tabulka také nevypovídá o důvodech přírůstku (přirozený přírůstek, přírůstek stěhováním).

Podrobnější analýzy jsou obsaženy v elaborátu **„Dobříš - Průzkumy a rozbory pro územní plán města v rozsahu územně analytických podkladů“** (09/2008). Zde je uvedeno jen několik vybraných údajů formou poznámek:

- Přirozený přírůstek se pohybuje již od počátku sledovaného období (1995) v záporných hodnotách, což je obecný trend pro prakticky všechny regiony ČR. Navíc ovšem, ve srovnání s okolními SO ORP, patří region Dobříšska k oblastem s nejnižším přirozeným přírůstkem, resp. s nejnižším přirozeným saldem. Teprve v posledním sledovaném roce 2007 se míra přirozeného přírůstku poprvé dostala do významnější kladné hodnoty – v absolutních číslech se počet obyvatel dostal přes hranici 8 000. Tento jev lze vysvětlit boomem porodnosti 70. ročníků. Lze však očekávat, že období poněkud zvýšené porodnosti, tzv. "baby boom", odezní a zvýšená porodnost bude zřejmě pouze dočasná.
- Jednoznačný trend nárůstu počtu obyvatel dobříšského regionu způsobený kladným migračním saldem, který je způsoben zejména vystěhováváním lidí z nedalekého hlavního města (tzv. suburbanizace). Na celkovém kladném přírůstku stěhováním pro SO ORP Dobříš se podílely hlavně ostatní obce tohoto regionu.
- Město navíc začalo být velmi atraktivní pro příchozí, hlavně z Prahy, kteří zde hledají vhodné bydlení a zároveň se nastartovala nová výstavba. Nárůst obyvatel přistěhováním již trvá od roku 2001 a lze očekávat další přírůstky migrací. Od roku 1981 město získalo více než 1000 obyvatel, přičemž nejdůležitější podíl na tomto má kladná migrační měna.
- Populační vývoj města Dobříše, resp. jeho věková struktura, je ovlivněna pokračujícím trendem záporného přirozeného přírůstku spojeného s postupným stárnutím obyvatelstva. Tento trend je samozřejmě totožný s populací ČR. Demografická křivka ukazuje, že populace v ČR stárne. V roce 2001 byl podíl osob ve věku 65+ let 13,8 %. Podle existujících českých projekcí obyvatelstva by měla seniorita našeho obyvatelstva značně narůstat. V roce 2030 by měli senioři zabrat zhruba 25 % celkového počtu obyvatel ČR.
- Mimo to pokles počtu osob ve věku 0-14 let v Dobříši posiluje efekt stárnutí obyvatelstva, jenž je navíc zajištěn do dalších let skupinou produktivního obyvatelstva, kdežto počet osob ve věku 0 – 14 let je závislý na demografickém chování především mladé generace a lze tedy velikost této věkové kategorie jen předvídat. Tento vývoj je pak podobný i v dalších sledovaných městech sousedních SO ORP.
- Nadprůměrná vzdělanostní struktura města Dobříše. Vzhledem k možnostem pracovního uplatnění a blízkosti pražského regionu činí podíl akademicky (VŠ, VOŠ) vzdělaných obyvatel 14 %, čímž podíl města Dobříše převyšuje průměr ČR vysokoškolsky vzdělaného

obyvatelstva (9 % v roce 2001). Tento podíl je dokonce vyšší než u okresního města Příbrami (10 %), čemuž jistě nahrává i bližší poloha vůči Praze. Alarmující je ovšem podíl obyvatelstva se základním vzděláním, který tvoří 20 % a především skupina vyučených a se středoškolským vzděláním bez maturity, jež čítá dokonce 40 %. Téměř tedy 2/3 obyvatelstva nemají vzdělání s maturitou, což se musí projevovat negativně na úrovni kvality života a na potencionálních možnostech dalšího profesního růstu.

Pro další období lze i na základě uvedených skutečností předpokládat mírný nárůst počtu obyvatel, který bude záviset i na dalších, někdy obtížně odhadnutelných faktorech (tendence sociální a ekonomické situace v regionu a ČR, investiční připravenost území, zajištění potřebné technické infrastruktury, např. dostatečná kapacita vodních zdrojů, důležitým faktorem bude i počet a struktura pracovních příležitostí, dále atraktivita města z hlediska obchodní vybavenosti, služeb, možnosti kulturního vyžití, kvalita životního prostředí, hodnotné krajinné zázemí atd.).

Pro návrhovou velikost města v horizontu příštích cca 10-15 let (dříve používaný termín „návrhové období územního plánu") lze včetně určité rezervy předpokládat nárůst počtu obyvatel z dnešních 8 400 obyv. přibližně o 1000 obyvatel. Pro další výhled po tomto období (přibližně po r. 2025) je možné uvažovat s dalším menším nárůstem až na celkových přibližně 10 000 obyvatel. Tomu odpovídá rozsah návrhových ploch vyčleněných územním plánem pro bydlení. Souhrn ploch v rámci všech pracovně vyčleněných sektorů (viz tabulka záměrů v textové části A a v dalším oddíle této části C) předpokládá možnou výstavbu 768 bytů (v rodinných domech, v bytových domech, případně v dalších jiných formách zástavby). Při průměrné obložnosti bytů (2,9 obyv./b.j.) teoreticky vychází nárůst o 2 227 obyv., nutno ale uvést, že návrhové plochy je účelné navrhovat vždy s určitou (min. cca 1/3) rezervou, aby byla zajištěna dostatečná nabídka ploch bránící spekulativnímu skupování pozemků a jejich následnému zdražování. Bez dostatečně naddimenzované nabídky ploch by mohlo dojít i k faktickému zablokování rozvoje vlivem předražených a tedy nedostupných pozemků. Je tedy zřejmé, že ne všechny plochy navržené pro rozvoj bydlení budou skutečně využity.

Navržený počet bytů (součet všech záměrů):	768
Teoretický nárůst obyvatel (poč. nových bytů x 2,9):	2 227
Reálný počet nových bytů (cca 2/3 návrhového počtu):	512
Reálný nárůst obyvatel (512 x 2,9):	1 485
Návrhová velikost města (poč. obyv):	9 885 (tj. 8 400 + 1 485)

= odpovídá předpokládanému nárůstu do 10 000 obyv.

Cf5) Rozvoj území obce

Pro zachování stávajícího charakteru menšího města byla na základě dříve zpracovaných průzkumů a rozborů (Průzkumy a rozbory pro územní plán Dobříše v rozsahu ÚAP, M. Salaba, 09/2008) a zadání (schváleno 18. 6. 2009) stanovena úměrná velikost dalšího rozvoje – vytvořit podmínky pro cca 10 000 obyvatel (výraznější rozvoj je na základě demografických rozborů nereálný a pro město i nežádoucí, naopak v případě stagnace by mohlo upadat i dosavadní občanské a technické vybavení).

Územní plán navrhuje rozvojové plochy pro bydlení v rozsahu odpovídajícímu potřebám města (včetně přiměřené územní rezervy). V první řadě budou využity volné či nevhodně využité plochy v rámci zastavěného území a dále plochy bezprostředně navazující na zastavěné území (západně od ul. Čs. armády, oblast Prachandy, dostavba stávajících rozestavěných lokalit (Nad Papežem, Kolo – Západní zóna).

Podmínkou rozvoje bytové zástavby je odpovídající technická infrastruktura - především odkanalizování a zajištění dostatku pitné vody (v případě neřešení by toto mohlo být brzdou rozvoje města).

V rozvoji ekonomické sféry (zajištění zaměstnanosti) územní plán vytváří podmínky pro stabilizaci subjektů určených zejména pro malé a střední podnikání, pro drobnou výrobu a služby, v úměrné skladbě a rozsahu, který umožní vytvořit nové pracovní příležitosti, potažmo přispěje k optimálnímu fungování města. Výroba a další ekonomické aktivity bez negativních vlivů na okolí budou využívat stávající plochy v sídle, s předpokládanou transformací některých ploch.

Pro rozvoj cestovního ruchu a posílení rekreačního významu města se vyčleňují odpovídající plochy, a to v rámci zastavěného území i na nových plochách. Územní plán vytváří předpoklady pro různé formy rekreačního využití a pro vznik odpovídající veřejné infrastruktury (rozšiřování a rozvoj služeb ve vazbě na potenciál rekreace a cestovního ruchu, jako je cykloturistika a turistika, sportovní zařízení ve městě, využití rybníka Papež a dalších vodních ploch, zdravotně rekreační zařízení, plochy zeleně, revitalizace veřejných prostranství atd.). Tím se zároveň vytváří podmínky pro nové pracovní příležitosti v místě.

Cf6) Ochrana a rozvoj hodnot

Ochranu a rozvoj hodnot zajišťuje územní plán především v případě zachování a ochrany přírodě blízkých území, která tvoří páteřní systém ÚSES včetně jejich ochranných pásem, dále vyhlášené maloplošné ZCHÚ - přírodní památka Hradec, přírodní památka Jezírko, čtyři evropsky významné lokality (Aglaia, Dobříšský park, Dobříšský zámek, Hradec a Kuchyňka), památné stromy (Buk na Bekovce, Dobříšský dub, Dub „Bzdinka“, Lipová alej na Dobříši, Pivovarský dub), registrované významné krajinné prvky (Zámecká alej, Zámecký park, Lesík černých borovic u Kodetky, Jezírka za parkem, Bzdinka), obligatorní významné krajinné prvky (v ř. ú. zastoupeny lesy, vodní toky, rybníky, údolní nivy), přírodní park Hřebeny a jiné přírodní hodnoty (např. hodnotná alej bez pam. ochrany v v ulici Dubinské Kaštánky).

Významné krajinné prvky registrované:

• VKP č. 2 – „zámecká alej“ – Dobříš (stromořadí – alej) - datum registrace 15.9.1995 (MěÚ Dobříš), ppč. 379,381, 2488 k.ú. Dobříš, výměra dle KN 0,3856 ha
• VKP č. 6 – „zámecký park“ - Dobříš (lesní a luční ekosystémy) – 16.2.1996 (MěÚ Dobříš), stpč. 295 a 298, ppč. 364, 369/2, 384/1, 398, 424/1, 2650, 2652, 2653/2, výměra dle KN 32,1689 ha
• VKP č. 7 – „lesík černých borovic u Kodetky“ (les s alejí u obory) – 25.6.2996 (MěÚ Dobříš), ppč. 1387/2, 2471/2 k.ú. Dobříš, výměra dle KN 0,1560 ha
• VKP č. 8 – „Jezírka za parkem“ – (tůně s mokřadními ekosystémy) – 25.6.1996 (MěÚ Dobříš), ppč. 464, k.ú. Dobříš, výměra dle KN 1,9800 ha
• VKP č. 9 – „Bzdinka“ (soustava dvou rybníčků s dubovým porostem) – 25.6.1996 (MěÚ Dobříš), ppč. 1050, 1051, 1053, 1054 k.ú. Dobříš, výměra dle KN 1,0899 ha

Zvláště chráněná území – přírodní rezervace:

• PR Hradec (OP není vyhlášeno, 50 m od hranice) – ochrana výrazného hřbetu v Hřebenech s přirozenými porosty s cílem ochrany část prales, část les směřující k pralesu

Natura 2000 – evropsky významné lokality:

• CZ 0213086 Aglaia (příloha č. 8 NV č. 132/2005 Sb.) – ochrana čolka velkého (*Triturus cristatus*), 520,8220 ha, k. ú. Dobříš, Voznice
• CZ0213015 Dobříšský park (příloha č. 20 NV č. 132/2005 Sb.) – ochrana páchníka hnědého (*Osmoderma eremita*), 38,0750 ha k. ú. Dobříš
• CZ0213602 Dobříšský zámek (příloha č. 21 NV č. 132/2005 Sb.) – ochrana netopýra velkého (*Myotis myotis*), 0,4848 ha, k. ú. Dobříš
• CZ0210043 Hradec a Kuchyňka – Bučiny asociace Luzulo – Fagetum, Lesy svazu Tilio – Acerion na svazích, sutích a v roklích, 150,2433 ha, k. ú. Buková u Příbrami, Dobříš, Pičín, Rosovice

Památné stromy:

• 3509 Buk na Bekovce (OP není vyhlášeno, dle ZOPK)
• 3511 Dobříšský dub (OP není vyhlášeno, dle ZOPK)
• 3432 Dub „Bzdinka“
• 3510 Lipová alej na Dobříši (OP není vyhlášeno, dle ZOPK)
• Pivovarský dub

Další hodnotná alej (bez zvláštní ochrany):

• ul. Dubinské Kaštánky

Pro ochranu tradičních urbanistických a architektonických hodnot území jsou stanoveny regulativy stavební činnosti u zástavby (zejména s ohledem k existenci ochranného pásma zámku a zámeckého parku a k existenci nemovitých kulturních památek a dalších hodnotných staveb a souborů). Dále jsou stanoveny regulativy ochrany nezastavěného vnitřního prostoru náměstí a ostatních veřejných prostranství.

Návrhem nových zastavitelných ploch se územní plán snaží dbát na ucelený obraz sídla a respektovat dálkové pohledy na město. Dále je snaha ochránit další potenciální kulturní památky včetně archeologických. Jednou z největších pozitivních kulturních hodnot města je zapojení struktury sídla do přírodního prostředí (výrazná rybniční soustava a Přírodní park Hřebeny). K zásadám ochrany architektonicky a urbanisticky hodnotných staveb a souborů patří také hledisko urbanistických souvislostí, tzn. snaha o příznivé začlenění jejich okolí.

Kulturní hodnoty s legislativní ochranou

Ochrana kulturních hodnot daná legislativou vytváří limity využití území. V řešeném území se vyskytují následující dva typy jevů:

a) Nemovitá kulturní památka, popřípadě soubor, včetně ochranného pásma

Číslo rejstříku	u z	Sídelní útvar	Část obce	čp.	Památka	Ulice,nám. / umístění	č. or.	HZ	R
21790 / 2-2406	S	Dobříš	Dobříš		kostel Nejsvětější Trojice	nám. Svobody		Č	o
46348 / 2-2407	S	Dobříš	Dobříš		kostel Povýšení sv. Kříže	při silnici		Č	
37417 / 2-2420	S	Dobříš	Dobříš		kaple sv. Jáchyma	u sil. do Rosovic		Č	
40546 / 2-2421	S	Dobříš	Dobříš		židovský hřbitov	Rukavičkářská		Č	
39492 / 2-2417	S	Dobříš	Dobříš		socha sv. Jana Nepomuckého	nám. Svobody		Č	o
45560 / 2-2418	S	Dobříš	Dobříš		socha sv. Šebestiána	Mírové nám.		Č	o
16070 / 2-2408	S	Dobříš	Dobříš	čp.7	hrad Vargač - areál	Vargač		Č	o
15178 / 2-2409	S	Dobříš	Dobříš	čp.12	zámek	Zámecký park		Č	
15025 / 2-2910	S	Dobříš	Dobříš	čp.27	lékárna tzv. Stará, "U Anděla Strážce"	Pražská		Č	o
46712 / 2-2412	S	Dobříš	Dobříš	čp.69	měšťanský dům	Mírové nám.		Č	o
35726 / 2-2413	S	Dobříš	Dobříš	čp.103	měšťanský dům Kopáčkův	Mírové nám.		Č	o
46761 / 2-2414	S	Dobříš	Dobříš	čp.119	radnice	Mírové nám.		Č	o
100630	P	Dobříš	Dobříš	čp.227	venkovský dům	Dlouhá		Č	
11895 / 2-4209	P	Dobříš	Dobříš	čp.244	městský dům tzv. Hlasův domeček	Mírové nám.		Č	o
33120 / 2-2415	S	Dobříš	Dobříš	čp.275	děkanství	Ant. Dvořáka		Č	o
29768 / 2-2416	S	Dobříš	Dobříš	čp.676	zemědělský dvůr panský	nám. Svobody		Č	o
25778 / 2-2613	S	Dobříš	Trnová		tvrz Dvorce, archeolog. stopy	S od Dobříše		Č	
41361 / 2-2612	S	Dobříš	Trnová		výšinné opevněné sídliště - hradiště Hradec, archeologické stopy	SZ od Dobříše		Č	

Zdroj: www.monumnet.npu.cz

b) Území s archeologickými nálezy

typ	***poř. číslo SAS***	***katastr***	***název***	***Reg. správce***
I	12-43-07/1	Dobříš	Hradiště na vrchu Hradec	Hornické muzeum Příbram
II	12-43-08/1	Dobříš	Vrch Spálený	Hornické muzeum Příbram
II	12-43-08/2	Dobříš	Spálený kopec	Hornické muzeum Příbram
I	12-43-13/1	Dobříš	Tvrziště Dvorce u myslivny Obora	Hornické muzeum Příbram
I	12-43-13/2	Dobříš	Mohylník Turečovský les	Hornické muzeum Příbram
I	12-43-13/3	Dobříš	Kostel Nejsvětější Trojice Dobříš	Hornické muzeum Příbram
I	12-43-13/4	Dobříš	Zámek Dobříš	Hornické muzeum Příbram
I	12-43-13/5	Dobříš	Hrad Vargač	Hornické muzeum Příbram
I	12-43-13/6	Dobříš	Středověké a novověké jádro města Dobříš	Hornické muzeum Příbram
II	12-43-13/7	Dobříš	Kostel Povýšení Sv. Kříže a ZSV Dobříš	Hornické muzeum Příbram

Typ UAN: *I – území s pozitivně prokázaným a dále bezpečně předpokládaným výskytem archeologických nálezů*
II – území, na němž dosud nebyl pozitivně prokázán výskyt archeologických nálezů, ale určité indicie mu nasvědčují nebo byl prokázán zatím jen nespolehlivě; pravděpodobnost výskytu archeologických nálezů 51 – 100 %

Cg) Odůvodnění urbanistické koncepce, včetně vymezení zastavitelných ploch, ploch přestavby a systému sídelní zeleně

Cg1) Charakteristika stávajících ploch

Hlavními faktory ovlivňujícími pozitivní rozvoj území Dobříše jsou na jedné straně dobrá dostupnost do Prahy, na straně druhé kvalitní příjemné prostředí. Dobříš je ve své podstatě zázemím hlavního města, přičemž je zajištěno frekventované dopravní spojení, což ji v mnoha směrech samozřejmě značně ovlivňuje. Jedná se např. o intenzivní vyjížďku obyvatel Dobříše do Prahy. Obyvatelé vyjíždí zejména za zaměstnáním, za službami, do škol (hl. vyšší odborné školy a školy vysoké) a za kulturně-společenskými aktivitami. Dobříš naopak však také zaznamenává značnou dojížďku obyvatel z celého regionu díky své střediskovosti (úřady, vybavenost). Město je navíc vyhledávaným místem pro bydlení i rekreaci, což vyplývá z vhodné geografické polohy (blízkost Prahy, lesnatá krajina s mnoha rybníky). Výrazný kulturně historický význam má střed města s areálem zámku a zámeckého parku, náměstím, radnicí a dalšími památkově chráněnými objekty. Město nabízí řadu forem bydlení od sídlištní bytové zástavby, přes menší typy bytových domů, tradiční městské polyfunkční domy, řadové RD, až po individuální rodinné domy městského i venkovského typu. Pozitivní je vzájemná provázanost různých velikostních a funkčních typů území, čímž je dosažena žádoucí pestrost a příznivé působení pro každodenní využívání (dostupnost vybavenosti, ekonomického a rekreačního potenciálu).

Zástavba města se skládá z jediného dominantního sídla – Dobříše, které je přirozeným centrem regionu. Tomu odpovídá uspořádání hlavního náměstí a jeho okolí, určeného k řadě celoměstských a nadmístních funkcí (úřady, banky, obchod, služby, kultura, školy). Významnou funkci zde má i doprava (autobusové nádraží). Ostatní části zastavěného území většinou jasně vypovídají o důvodu a době vzniku (zámecký areál, založení průmyslové zóny ve vazbě na železnici, koncentrace školského a sportovního areálu, sídlištní celky v centru a na Větrníku, několik větších lokalit rodinných domů, aj.). Určení některých z těchto ploch prošlo přirozeným vývojem, část již byla transformována (hospodářský dvůr naproti zámku, býv. pivovar) u jiných je změna funkce navržena nyní (areál býv. Rukavičkářských závodů).

Většina stávající starší zástavby kolem centra je zařazena do kategorie SM – plochy smíšené obytné městské, zatímco samotné jádro jako SC – plochy smíšené obytné v centru města, případně OV – občanské vybavení – veřejná infrastruktura a BH – bydlení v bytových domech. Plošně největší podíl zástavby zaujímá kategorie BI – bydlení v rodinných domech (městské a příměstské), zahrnující vesměs všechny plochy individuální rodinné zástavby. Poměrně výrazné jsou také plochy severní a jižní průmyslové zóny, podle charakteru využití a vazeb na okolí zařazené do kategorií VL – výroba a skladování – lehký průmysl, VD – výroba a skladování – drobná řemeslná výroba, výrobní služby.

Ve stávající zástavbě je dále poměrně silně uplatněna kategorie SR – smíšené obytné plochy – rekreační a RI - rekreace – plochy staveb pro rodinnou rekreaci, a to v lokalitách Větrník, Vlaška, Brodce, Svatá Anna).

Funkční plochy zástavby jsou dále doplněny několika dalšími kategoriemi, které organicky zapadají do struktury města: OM – obč. vybavení – komerční zařízení malá a střední, OS – obč. vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení, OH – obč. vybavení – hřbitovy, SK – plochy smíšené obytné komerční, SV – plochy smíšené obytné venkovské. Výčet ploch doplňují zařízení TI - technická infrastruktura a DS – dopravní infrastruktura silniční.

Cg2) Stávající urbanistická struktura

Nepočítáme-li pravěké osídlení (hradiště Hradec a Dvorce), vznikla středověká ves, později přerůstající v městečko v podhradí hradu Vargač (současný hřbitov a návrší nad rybníkem Koryto – U Ovčína). Po vypálení husity se město na původním místě v podhradí již neobnovilo. Nové osídlení v 16.

století se soustředilo okolo dnešního hlavního náměstí. Byl založen pivovar a hrad prošel opravami. Koncem 16. století bylo vybudováno pod starým hradem nové renesanční sídlo (dnešní zámek). V pobělohorské době došlo několikrát k vydrancování, vypálení a zpustošení města. Až od poloviny 17. století po založení železárny ve Staré Huti se Dobříš začala rozrůstat směrem k západu (nové podélné náměstí, pozdější barokní přestavba zámku). Skutečný rozmach nastal až v 2. polovině 18. století. Kromě zemědělství (rozsáhlý statek naproti zámku) se v Dobříši mimořádně rychle rozvíjela průmyslová výroba (pivovar, lihovar a další menší továrny), S tím souvisí i rozvoj obytné zástavby (tzv. Malá Strana – řemeslnická čtvrť mezi náměstím a hrází rybník Papež, obestavění podél páteřních komunikací). V 19. a v první polovině 20. století pokračoval průmyslový rozvoj, zastavěna byla oblast za pivovarem. Zároveň vznikaly nové obytné lokality (kolem Papežanky, u Rosovické silnice, kolem jatek, ...). Roku 1897 bylo severovýchodně od města za rybníky Papež a Korytem, postaveno nádraží, kolem něhož se postupně zformovala průmyslová zóna. Významnou městotovornou funkci měla výstavba školy na Komenského náměstí (1899) a související blok domů na západní straně náměstí. Přirozený a úměrný rozvoj města byl poznamenán sídlištní zástavbou z 50. a 60. let minulého století, nerespektující dosavadní charakter blokové zástavby a bohužel ani výškovou hladinu zástavby. Historická osnova města byla zásadně narušena zbořením k severu vybíhající části náměstí, nevhodnou zástavbou jižní strany ulice od náměstí k zámku (Jednota). Novou výškovou dominantou se stal čtrnáctipatrový bytový dům jižně od náměstí a další dvě o něco nižší lokální dominanty (bytové domy v sídlišti severně od náměstí). Na druhou stranu se vznikem sídlištní zástavby došlo k podstatnému nárůstu ploch veřejné parkové zeleně v samotném centru. V 70. a 80. letech minulého století bylo postaveno sídliště Větrník, čímž došlo k plnohodnotnému zapojení této dosud průmyslové části do organismu města. Přispěla k tomu i zástavba řadových a izolovaných domů na Ligruse a Ovčíně. Další zástavba v tomto období vznikla v oblastech jižně od náměstí směrem k Lipkám, řadové domy za Kopáčkovým domem, rozvíjela se oblast podél Petrovičovy ulice směrem ke Kolu a další volné plochy ve vazbě na starší zástavbu. Pozitivním urbanistickým počinem bylo také soustředění školských a sportovních zařízení a jeho postupné doplňování v poměrně klidové lokalitě jižně od náměstí.

V poslední době (po r. 1990) byly převážně rodinnými domy zastavěny plochy v Západní zóně, pod sanatoriem, v oblasti Větrníku, v Javorové ulici, nad Papežem, soustředěnou zástavbou Karnetovy zahrady a přestavbou pivovaru,

Cg3) Urbanistická koncepce - návrh

Řešení územního plánu vytváří předpoklady pro částečné změny v plošném uspořádání obce. Koncepce vychází ze zásady maximální snahy o využití nezastavěných ploch a proluk v rámci zastavěného území a revitalizaci některých zanedbaných či nevhodně využitých ploch. Požadavky na nové plochy byly konfrontovány s těmito záměry. Přesto dojde k částečnému rozšíření zastavitelného území navýšením ploch pro bydlení a další funkce. Většina těchto ploch je ale převzata z předchozí ÚPD (dosud nerealizovaná zástavba na zastavitelných plochách), pouze část představují nově navržené lokality. Plošně největší jsou navržené změny ploch s rozdílným způsobem využití pro obytné a celoměstské funkce v návaznosti na západní, resp. jižní okraj zástavby města. Celkový rozsah nových zastavitelných ploch je oproti některým srovnatelným sídlům v okolí a vzhledem k velikosti sídla přiměřený, tzn. že zůstane zachován charakter menšího města (do 10 000 obyv.) s rozmanitou skladbou zástavby v úzké vazbě na hodnotný rekreační potenciál. Obecně dojde u nových zastavitelných ploch k jejich optimálnímu využití v souladu se záměry konkrétních vlastníků.

Územní plán většinou respektuje již dříve navržený rozvoj i na plochách, které nejsou vždy zcela optimální, avšak z hlediska kontinuity ÚPD, přípravy zástavby a vlastnických vztahů jsou tolerovány a takto převzaty i do nového územního plánu (Brodce, vzdálenější lokality na Větrníku a Za Papežem).

Koncepčně důležitým záměrem je vytvoření podmínek pro transformaci ploch v severní i jižní průmyslové zóně. Změna podmínek (vlastnické vztahy, útlum tradiční výroby) umožňuje využít areál Rukavičkářských závodů pro smíšené funkce slučitelné s bydlením a tím podpořit vznik přirozeného lokálního centra Větrník.

Obdobně, s ohledem k přirozenému spádovému obvodu, vznikne další lokální centrum v Západní zóně, v rámci navržené lokality (západně od ul. Čs. Armády). Zástavba je územním plánem stabilizována pouze obecně, konkretizace bude předmětem regulačního plánu.

Prioritní důraz na kvalitativní změny ve využití zastavěného území se výrazně týká centra města. Územní plán přitom vychází z předchozí ÚPD (dostavby proluk na Mírovém náměstí) a urbanistické studie „Dobříš - Řešení Mírového náměstí a souvisejícího území“ (FAM architekti, 06/2008), resp. z konkretizované dokumentace pro stavební povolení (FAM architekti, 12/2008).

S novým řešením náměstí nepřímo souvisí potvrzená stabilizace dopravního řešení západního obchvatu města (silnice II/114), neboť efekt úpravy parteru náměstí vynikne až po částečném dopravním zklidnění (po převedení II/114 mimo centrum).

S řešením centra souvisí i nová rozvojová plocha jižně od aleje V Lipkách, v sousedství sportovního areálu, které je navrženo pro smíšené využití s důrazem na celoměstské funkce (školství, kultura, sport, rekreace, administrativa, veřejné prostranství, zeleň, obchod, služby, doplňkově i bydlení). Konkretizace bude rovněž předmětem regulačního plánu.

Rozšíření jižní průmyslové zóny přibližně odpovídá předchozí ÚPD, mění se částečně její funkční využití. Část areálů přiléhající k Pražské ul. bude v souladu s požadavky vlastníků změněna na smíšené využití, lépe odpovídající poloze v rámci města.

Ucelený záměr, rovněž převzatý z předchozí ÚPD, představuje plocha v lokalitě Prachanda, kde se předpokládá smíšená zástavba bydlení a vybavenosti. Také v tomto případě se předepisuje konkretizace pomocí regulačního plánu.

Novým záměrem je využití bývalých vojenských areálů Svatá Anna a raketové základny v severní zalesněné části území. Navržené funkce představují kompromis mezi možnostmi využitelnosti stávajících objektů a ploch a požadavky na ochranu přírodního prostředí (smíšené komerční plochy, lehký průmysl a skladování v případě Sv. Anny, technologický park s možnou fotovoltaickou elektrárnou, základna pro lesní techniku, skladové plochy apod. v případě areálů býv. raketové základny).

Jednotlivé uplatněné požadavky a podněty zapracované do návrhu územního plánu nejsou v kolizi s celkovou urbanistickou koncepcí, nicméně vzhledem k reálným potřebám sídla jsou navrženy s určitou mírnou rezervou (cca 30%). Jednoznačně sporné záměry, které by svým obsahem, rozsahem, příp. z jiných hledisek neodpovídaly zásadám na plošné a prostorové uspořádání, byly vyřazeny již ve fázi zadání.

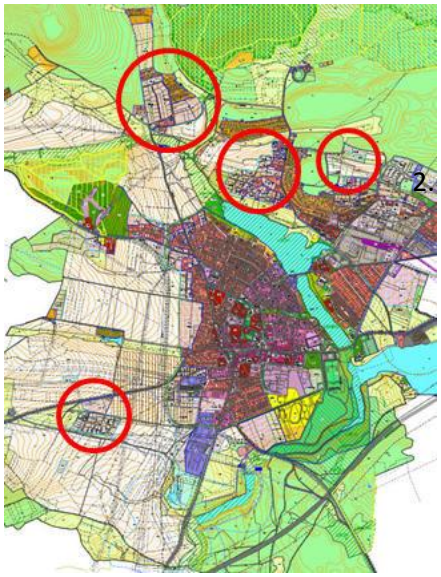
Rozvoj individuální pobytové rekreace je v území nevhodný vzhledem k zájmům ochrany přírody, krajiny a vodních zdrojů, k charakteru sídla (preference trvalého bydlení), dále např. i kvůli omezením vyplývajícím z nedostatečně dimenzovaných komunikací a inženýrských sítí. Nové rekreační chaty se proto navrhují jen velmi omezeně (pouze převzaté záměry z předchozí ÚPD).

V zastavěném území sídla se klade důraz na zkvalitnění prostředí ve smyslu vytvoření předpokladů pro optimální využívání ze strany obyvatel, návštěvníků a rekreantů (rehabilitace veřejných prostorů, doplnění občanské vybavenosti, páteřní pěší a cyklotrasy, stabilizace rekreačně využitelných ploch přírodního charakteru apod.).

Koncepce uspořádání krajiny respektuje stávající výrazné členění. Při návrhu rozvoje obytných a jiných ploch je dbáno na zachování ucelených a logicky provázaných krajinných celků (m.j. se zachováním nezastavěné volné krajiny západně od sídla). Nově byl vymezen ÚSES v celém řešeném území tak, aby i na lokální úrovni došlo k lepší koordinaci s nadřazeným systémem.

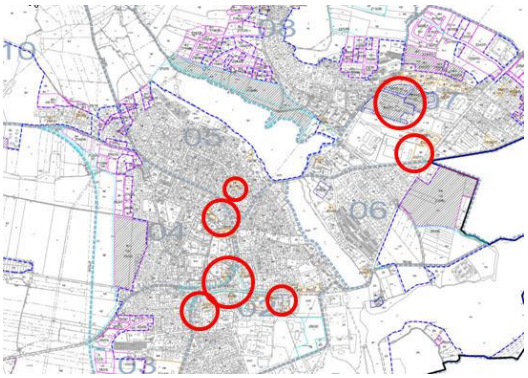
Koncepce územního plánu – hlavní zásady:

1. Respektování (převzetí) většiny návrhových ploch z předchozí ÚPD

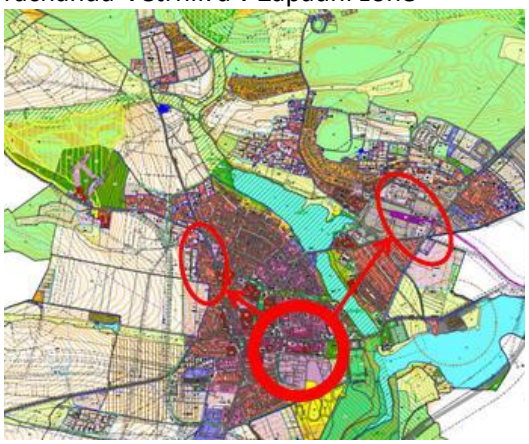


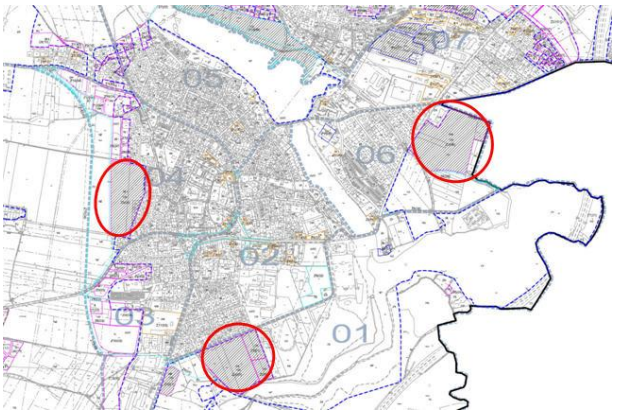
Pozn.: tzn. i na plochách, které nejsou vždy zcela optimální, avšak z hlediska kontinuity ÚPD, přípravy zástavby a vlastnických vztahů jsou tolerovány a takto převzaty i do nového ÚP – např. Brodce, vzdálenější lokality na Větrníku a Za Papežem

2. Přednostní využití ploch v zastavěném území (zahuštění, proluky, brownfields, ….) a jejich kvalitativní změny (Mírové nám., transformace areálu RZ a dalších)



3. Zdůraznění lokálních center
Prachanda-Větrník a v Západní zóně

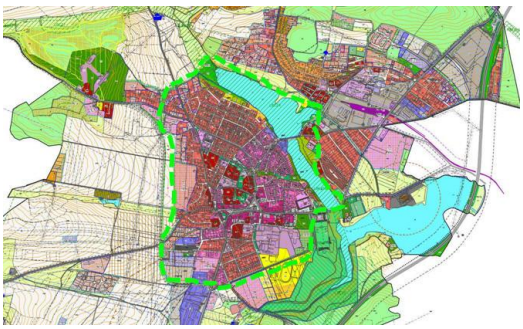




4. Stabilizace tří větších rozvojových lokalit (Prachanda, V Lipkách, Západní zóna) – jejich využití podmínit komplexním řešením (prostor pro podrobnější prověření)

5. Potvrzení dopravní koncepce a upřesnění koridorů
(západní obchvat, místní propojení Větrník – Vlaška – Brodce)

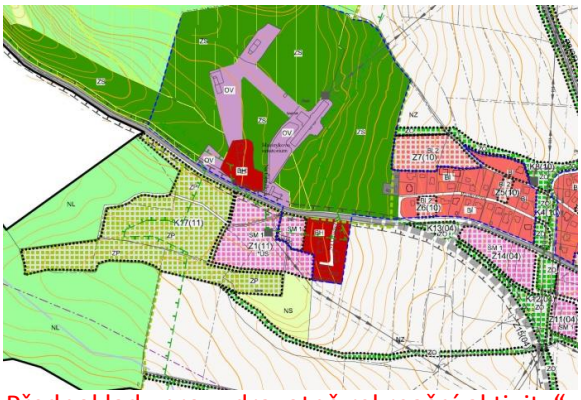




6. Rozšíření ploch pro zeleň a rekreaci – propojení směřující do krajiny, včetně sítě pěších a cyklistických tras (např. „Dobříšské zelené kolo“)

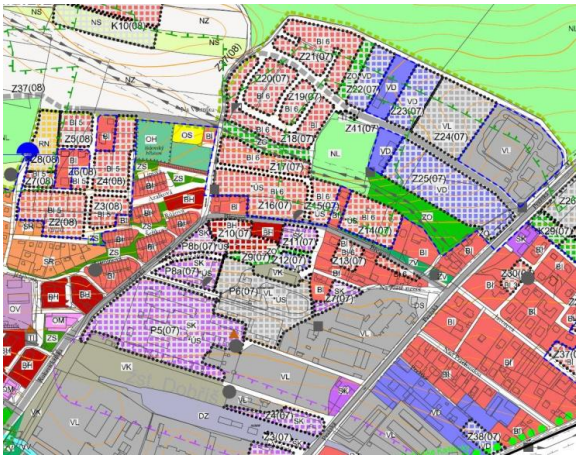
7. Využití velkých brownfields i mimo město
(býv. voj. areály Sv. Anna, raketová základna)



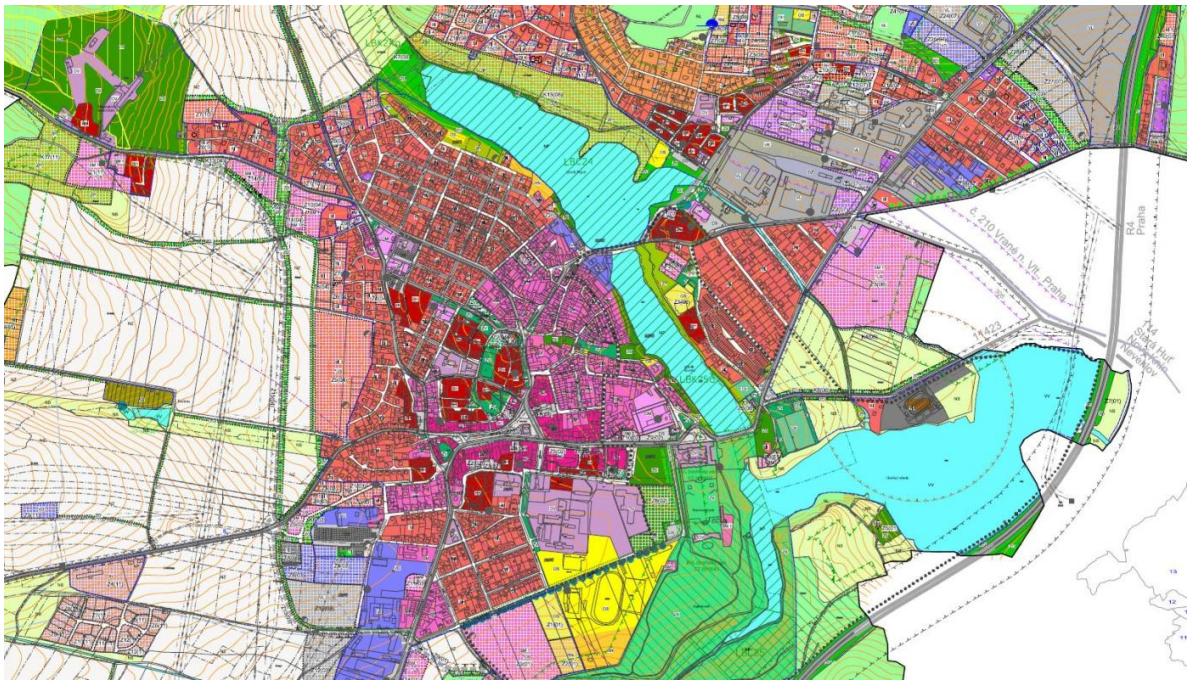


8. Předpoklady pro „zdravotně rekreační aktivity“ - rehabilitační, lázeňské, rekreační a tělovýchovně zdravotní (bydlení seniorů, fitnescentra, rehabilitační a lázeňské provozy s ubytováním, hipoterapie, cyklistika, pěší turistika, atd.)

9. Zájem především na posílení drobných a středních podnikatelských subjektů bez negativního vlivu na okolí (neměly by vznikat další velké výrobní areály)

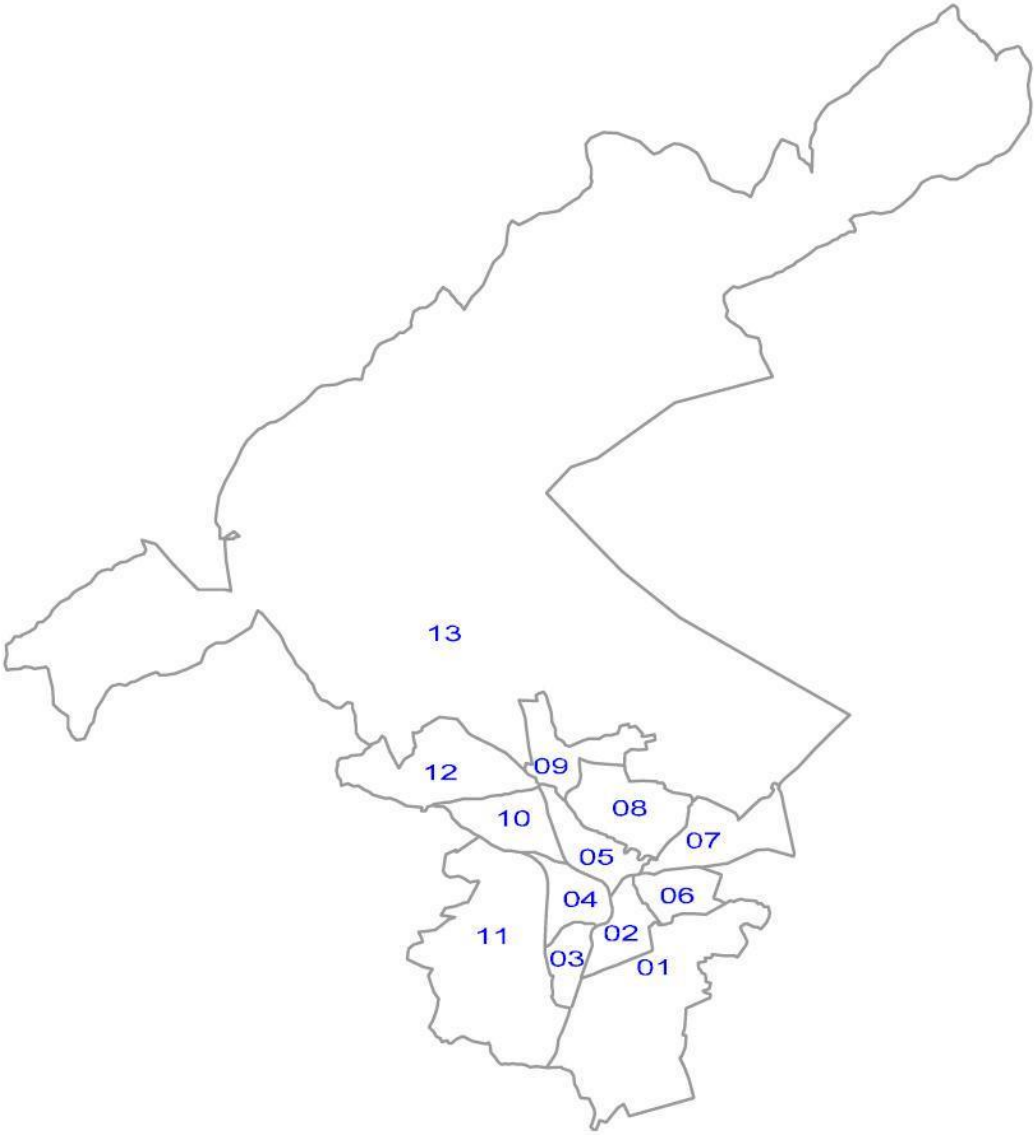


10. Veškeré aktivity směrovat k vytvoření optimálních podmínek pro zachování a posilování charakteru menšího města v zeleni, atraktivního pro bydlení i turistický ruch (díky historickým a kulturním tradicím, kvalitnímu přírodnímu zázemí, dobré dopravní dostupnosti, všestranné vybavenosti a spektru pracovních příležitostí)



Cg4) Seznam lokalit řešených územním plánem

Seznam ploch, liniových jevů a dalších záměrů, u nichž dochází ke změnám (rozšíření zastavitelného území, změny využití v zastavěném i nezastavěném území, liniové záměry, uvedení do souladu se stavem, odstranění nepřesností a chyb, včetně zastavitelných ploch převzatých z předchozí ÚPD) je uveden v následující tabulce. Jejich označení je kvůli přehlednosti a lepší identifikaci členěno podle pracovně vymezených 13 sektorů:



SEKTORY MĚSTA – pracovně vymezené části řešeného území (pouze pro potřeby územního plánu) pro označení a snazší identifikaci návrhových lokalit – jednotlivých změn

Pozn. k tab.: ***p*** *- převzato z dosud platné ÚPD,* ***u*** *- upravený převzatý záměr (mění se rozsah, funkce, …)*

Sektor 01 - zámecký obvod, vč. sport. areálu V Lipkách, ČOV, hřbitova

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(01)	OS	1,17		p	plocha pro rozšíření sportovního areálu, původně zamýšlená pro stavbu zimního stadionu, vhodné řešit společně se sousední plochou Z3(01) v rámci územní studie
Z2(01)	RN	0,84		p	plocha pro rozšíření sportovního areálu - bez staveb, jen hřiště, zeleň, apod., vhodné ověřit územní studií společně s Z3(01)
Z3(01)	SM	5,39			význ. rozvojová plocha určená pro veřejné vybavení (zatím bez specifikace) - vhodné pro některé celoměstské funkce ve vazbě na školský a sportovní areál, polyfunkční náplň včetně komerční vybavenosti, doplňkově také bydlení, nutno ověřit územní studií
Z4(01)	SM	1,09		p	plocha při jižním vstupu do města pro služby, obchod, doplňkově bydlení, ověřit územní studií
Z5(01)	BI 1	0,13	1 RD		plocha pro bydlení - výjimečně přípustná (na základě požadavku vlastníka), pouze 1 RD s min. procentem zastavitelnosti
P6(01)	OM	0,23			hrad Vargač - přestavbová plocha, historická dominanta města nyní nevyužitá, dosud bez konkrétního záměru, stanovují se obecné podmínky pro budoucí využití (veřejné i komerční vybavení v souladu s respektováním pam. ochrany)
Z7(01)	NS	1,14			nezastavěná plocha pod náspem silnice R4, prostorově náležící ke Staré Huti, zachování zeleně (ruší se dřívější návrh zástavby)
Z8(01)	RI	0,42			rozšíření chatové lokality u jižního okraje ř. ú., určeno pro max. 4 chaty, s odcloněním pásem vzrostlé zeleně od jihu (na poz. chat), vyloučit další rozšiřování, stabilizace přístupové kom. ze severu
Z9(01)	DS	0,32			přeložka úseku II/119 - navazující část "západního obchvatu" - odklon od zástavby mezi Příbramskou a sil. II/119 pod Chotobuží

Sektor 02 - centrum a Malá Strana (mezi ryb. Koryto, ul. Part. Svobody, Mírovým nám., Příbramskou, ul. V Lipkách)

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(02)	PV	2,47			řešení prostoru náměstí v souladu s urb. studií
Z2(02)	SM	0,07	2 RD	p	dostavba ve Fričově ul. - vhodné pro RD městského typu
Z3(02)	SM	0,06	3 RD	p	dostavba ve Fričově ul. - vhodné pro řadové RD městského typu
Z4(02)	SC	0,06		p	zástavba proluky jižní fronty Mírového nám., obecné celo-městské funkce, podmíněno zachováním průchodu k čp. 1240
Z5(02)	SC	0,5		p	stávající objekt Jednoty - doporučení hmotové změny stávajícího přízemního objektu (2 podl. + podkroví, sedlová střecha), zachování funkční náplně
Z6(02)	SC	0,07			proluka vedle Jednoty - dostavba v návaznosti na uliční čáru, celoměstské funkce, záměr vyvolá úpravu vjezdové komunikace k bytovým domům
Z7(02)	DS	0,13			plocha za poliklinikou - jen úprava pro umožnění otáčení auto-busů (v souladu s koncepcí řešení Mírového náměstí dle studie
Z8(02)	ZS	1,88		p	plocha v sousedství zámku se zachováním stávajícího zahradnictví Šmelcovna, rozšíření areálu až k angl. parku (nebo obdobná funkce - dendrologická zahrada, veř. zeleň)

Z9(02)	DS	0,28		p	parking pro návštěvníky zámku (naproti zámku za kostelem)
Z10(02)	SM	0,18	1 RD	p	pozemek pro rodinný dům městského typu
Z11(02)	SC	0,09		p	dostavba proluky vedle Penny marketu na Mírovém nám., respektování hmot a uliční čáry, pro výjezd zásobovacích aut od Penny marketu respektovat řešení dle studie náměstí

sektor 03 -jih vč. jižní průmyslové zóny (mezi Rosovickou a Příbramskou)

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(03)	BI 1	0,26	3 RD	p	lokalita Krásovo pole pro zástavbu rodinných domů, v souladu s předchozí ÚPD, ruší se původní záměr převedení Rosovické silnice do Jiráskovy ul. (jen místní obslužná kom. s omezeným propojením)
Z2(03)	BI 1	0,50	6 RD	p	
Z3(03)	BI 1	0,26	3 RD	p	
Z4(03)	BI 1	0,32	4 RD	p	
Z5(03)	SM	0,45	4 RD	p	Smíšená zástavba RD u Rosovické ul., uspořádání zástavby nutno ověřit ÚS (vod. přivaděč, OP kom., napojení do budoucí okružní křižovatky), součástí řešení bude izolační zeleň, průchod cyklo-stezky kolem zástavby a kom. napojení sousedních ploch TI, VD
K6(03)	ZO	0,49		p	
Z7(03)	TI	0,39		p	plocha pro rozvodnu VVN/VN - v souladu s předchozím úz. plánem a s nadřazenou ÚPD (ÚP VÚC okr. Příbram, ZÚR Středočeského kraje)
Z8(03)	VD	0,85		p	plocha pro několik areálů drobné a řemeslné výroby, výrobní služby apod.
Z9(03)	VD	0,65		p	
Z10(03)	VL	3,65		p	plocha se záměrem výstavby fotovoltaické elektrárny
Z11(03)	SM	0,33	24 bytů		transformace stávajícího areálu mezi bytovými a admin. objekty, v souladu se záměrem vlastníka pro smíšené využití (rekonstrukce objektu pro bydlení - 12 bj, další nový hmotově stejný byt. objekt, v části směrem do Příbramské ul. prodejna smíš. zboží, zahr. potřeb, parking apod.)
Z12(03)	VL	3,03		p	plocha pro několik areálů průmyslových areálů, omezení využitelnosti vyplývá z polohy v OP vod. zdroje (viz regulativy), součástí plochy je záměr výstavby fotovoltaické elektrárny za areálem Zem. společnosti - s přístupem přes tento areál
Z13(03)	DS	0,54			část liniového záměru - "západní obchvat" silnice II/114 - mezi Rosovickou silnicí a Příbramskou

sektor 04 - západ - sídlištní a rodinná zástavba za náměstím, Slovanka (mezi Petrovičovou, Mírovým nám. a Rosovickou)

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(04)	SC	0,16		p	plocha proluky na Mírovém náměstí určená pro budoucí stavbu nové radnice, v souladu s předchozí ÚPD, nově je navrženo kom. propojení z Hornické ul. do ul. B. Němcové
Z2(04)	ZV, TI, PV	0,30			Dukelské nám. - plocha pro obnovu veřejné zeleně u kotelny (dle předchozí ÚPD určeno k zástavbě), úpravy zeleně a veř. prostranství u kotelny při zachování funkce a rozsahu kotelny, koordinace s návrhem okružní křižovatky
Z3(04)	ZV	0,17			plocha za DPS-dnes hřiště, úpr. parteru,"bulvár" podél Žižkovy ul.
Z4(04)	BI 1	0,29	3 RD		plocha mezi ul. Čs. armády a Luční pro rodinnou zástavbu.

Z5(04)	BI 1	5,66	35 RD		velká lokalita na záp. okraji města, přirozený směr rozvoje rod. zástavby, podmíněno zpracováním územní studie pro ověření konkrétního členění, součástí lokality budou odpovídající plochy veřej. i komerční vybavenosti, veř. prostranství, zeleň, průchod cyklostezky a pěší trasy (zřejmě po záp. okraji lok.)
Z6(04)	BI 1	0,32	4 RD	p	Západní zóna - převzaté rozšíření z předchozí ÚPD, organické doplnění nové zástavby RD
Z7(04)	BI 1	0,45	5 RD	p	
Z8(04)	BI 1	0,92	9 RD	p	
Z9(04)	BI 1, SM	0,24	2 RD	p	Část lok. Západní zóna určená z větší části pro smíš. zástavbu (díky poloze u Hostomické silnice a páteřní ul. Čs. armády), rovněž dle předchozí ÚPD
Z10(04)	SM	1,27	7 RD	p	
Z11(04)	SM	0,37	4 RD	p	
Z12(04)	ZO	1,76			ochranná a izolační zeleň v koridoru VVN, VN, oddělující RD od budoucího obchvatu, také pro vedení cyklotrasy
K13(04)	ZO	0,24			
Z14(04)	SM	0,93	10 RD		rozšíř. zástavby směrem k sanatoriu umožněno upravenou tra-sou obchvatu a jiným napojením do Hostomické/Petrovičovy ul.
Z15(04)	DS	2,00			část liniového záměru - "západní obchvat" silnice II/114 - směr Hostomice, v návaznosti je navrženo pěší propojení města západním směrem (liniová zeleň, obnova mezí a historických cest do krajiny, vč. mimoúrovňového křížení cesty ke Bzdince s obchvatem – neoznačeno jako samostatné plochy)

sektor 05 - sever - rodinná zástavba, Papežanka, Kolo (mezi ul. Part. Svobody, Petrovičovou, Brodeckou a rybníkem Papež)

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(05)	SM	0,19			transformace stávajícího areálu (sběrna surovin) pro smíšené funkce, příp. bydlení
Z2(05)	BI 1	0,58	1 RD		dostavba v okolí Papežanky - pozemek pro 1 RD, pouze při umožnění přístupu přes stáv. zast. pozemek k jihu (nikoliv po břehové zeleni)
Z3(05)	BI 2	0,51	5 RD	p	dostavba v části již realizované lokality mezi Kolem a Brodeckou cestou, pro RD, v souladu s předchozí ÚPD, jen nepatrné nové rozšíření sev. směrem u Z4(05)
Z4(05)	BI 2	0,29	2 RD	p	
Z5(05)	BI 2	0,12	1 RD	p	
Z6(05)	BI 2	0,27	3 RD	p	
K7(05)	ZO	0,36			izol. zeleň, cyklostezka a pěší cesta propojující lok. Na Kole se sev. břehem Papeže - součást "Dobříšského zeleného kola", přemostění nad Papežem lehkou lávkou - souvisí se Z13(08)
K8(05)	DS				rozšíření místní kom. do Brodců + v případě realizace zástavby v Brodcích paralelní pěší a cyklostezka (tradiční vycházková trasa), kultivace liniové zeleně

sektor 06 -od Ligrusu k Prachandě (mezi ryb. Koryto, ul. Za Pivovarem, silnicí od Prachandy do St. Hutě a sil. od hřbitova do St. Hutě)

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(06)	OS	0,68			U Ovčína - stávající asfaltové hřiště k přestavbě a rozšíření sportovních ploch (funkce OS v tomto případě bez možnosti staveb - jen hřiště, zeleň), řešení zohlední a zachová přír. a arch. hodnoty lok. u Staré fabriky

P2(06)	SM	0,47	20 bytů		Stará fabrika - objekt určený k přestavbě, zachování hmot, bez zvětšování rozsahu, funkce v souladu s vymezením SM
Z3(06)	SM	7,83	cca 150 bytů	p	velká rozvojová lokalita Prachanda pro různé formy zástavby, rovněž funkčně smíšené využití (bydlení, veř. I komerč. vyb., služby, drobné podnikání, sport), řešení bude klást důraz na kvalitní urb. koncepci se zapojením veř. prostranství a zeleně, v souladu s předch. ÚPD, vyžaduje se zpracování územní studie pro celou lokalitu, s důrazem na komplexní využití celého území vč. reálného návrhu etapizace
K4(06)	VV	0,25			převedení koryta Pilského potoka do původní trasy
Z5(06)	OH	0,06			rozšíření urnového háje u "kostelíčka"
K6(06)	DS, ZO			p	dva úseky chodníků do Staré Hutě (paralelně s komunikací - od hřbitova kolem ČOV a od Prachandy), doprovodná liniová zeleň

sektor 07 - sev. prům. zóna (od Kodetky ul. Pražskou, za Bentelerem kolem vdj Větrník, ul. Rukavičkářskou, Za pivovarem, Dub. Kaštánky a Krásný život)

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(07)	OM	0,10			hotel v areálu již realizované přestavby a dostavby býv. pivovaru, před dokončením
Z2(07)	SK	0,63	5 bytů		plocha dvou poz. u křižovatky Prachanda určená pro polyfunkční zástavbu (obchody, stravovací zař., služby, doplňkově lze i bydlení), doporučení kompaktní hmoty nároží – dotvoření prostoru s budoucí okružní křižovatkou, zadní část plochy vhodná rovněž pro centrální parkoviště (vazba na bus a žel. nádraží)
Z3(07)	SK	0,09			vyčleněná část poz. u nádraží - liniová zástavba, pro komerční vybav. (rychlé občerstv., obchody)
Z4(07)	SK	0,36			plocha za nádražím, vhodná pro drobné podnikání, služby, možná kombinace obchodní a sklad. činnosti
P5(07)	SK	2,77	102 bytů		přestavbová pl. přibližně odpovídá areálu býv. Rukavičkářských závodů, v souladu se zastavovací studií pro různé formy bydlení (19 loftových + 35 startovacích bytů - využ. stáv. obj. a nový byt. dům - 48 b.j.), dále obchody, služby, veř. vybavení (MŠ, zdr. zař.), garáže, parking - cca 180 OA, umístění BD v záp. části je nutné řešit s ohledem k blízkému překladišti dřeva (splnit hyg. požadavky), řešit pěší průchod ze sídl. Větrník k Prachandě
P6(07)	VL	1,70			přestavbová plocha části areálu býv. RZ pro výrobu, konkrétní využití odpovídající současné funkci (zejm. severní část plochy), uspořádání ve vazbě na okolní plochy a dopravní vazby ověřit územní studií („Pentagon“)
Z7(07)	SK	0,23			pl. pro rozšíření areálu York, s ohledem k blízkosti RD jen pro přiměřeně vhodné využ. bez rušivých vlivů (sklady bez četné manipulace, administrativa)
P8(07)	SK	0,72			další část přestavbového území (admin. budova a okolí), provoz ně související s plochu P6(07), předpoklad nového vstupu do výškového objektu ze záp. strany, součástí plochy je navržený parking 2 NP pro 52 OA - pro plochu P5(07)
Z9(07)	ZO	0,19			plocha clonné zeleně mezi bydlením v Březové ul. a výrobně skladovými funkcemi z jihu (směrem k areálu býv. RZ)

Z10(07)	BH	0,49	27 bytů	u	Návrh dvou bytových domů v Březové ul. (převzato dle DÚR) – pro 12 + 15 atelierových bytů
Z11(07)	SK	0,25	6 bytů		Plocha pro smíšené využití (služby, komerce, v části bydlení). objekt hmotově navazující na sousední BD v Březové ul.
Z12(07)	VD	0,14			polyfunkční využití slučitelné s bydlením, vazba na výrobu na plochách P6(08) a P8(08)
Z13(07)	BI 6	0,38	3 RD	u	volné pozemky pro RD mezi stávající zástavbou za areálem York
Z14(07)	BI 6	0,67	4 RD	p	plochy pro zástavbu RD severně od Březové ul., rozsah přibližně odpovídá předchozí ÚPD (s úpravou vymezení pásu zeleně v severní části - k židovskému hřbitovu), pro optimální využití (parcelace, vedení sítí, komunikací) řešit územní studií
Z15(07)	BI 6	0,32	3 RD	p	
Z16(07)	BI 6	1,02	6 RD	p	
Z17(07)	BI 6	0,57	5 RD	p	
Z18(07)	BI 6	0,83	8 RD	p	rozvojová lokalita RD za areálem Energonu, rozsah odpovídá předchozí ÚPD
Z19(07)	BI 6	0,27	3 RD	p	
Z20(07)	BI 6	0,53	6 RD	p	
Z21(07)	BI 6	0,97	11 RD	p	
Z22(07)	VD	0,45		p	plocha pro areál drobné výroby za Energonem
Z23(07)	VD	0,55		p	plocha drobné výroby - již v realizaci
Z24(07)	VL	1,17		p	pl. pro rozšíření sousedního areálu Benteler
Z25(07)	VD	1,68		p	plocha pro areál (několik areálů) drobné výr.
Z26(07)	VL	0,73			návrh zástavby dvou areálů drobné výr. a skladů, zástavba bude odpovídat zpracované ÚS (respektování zeleného pásu a vymezení nezastavitelných ploch - dle var. 2)
Z27(07)	VL	2,80			plocha pro rozšíření areálu Bobcat, zástavba bude odpovídat zpracované ÚS (respektování zel. pásu a vymezení nezastavitelných ploch)
K28(07)	ZO	0,88			zelený pás s terénním valem pro odclonění zástavby v Javorové ul. - v souladu se zpracovanou územní studií
K29(07)	ZO	0,20			úsek zeleného pásu s valem, v návaznosti na dva pozemky VL – v souladu se zprac. ÚS, případně jiné odpovídající konkrétní řešení, jehož clonné účinky budou srovnatelné s řešením dle ÚS
Z30(07)	BI 3	0,15	2 RD		rozvojová obytná lokalita Javorová ul. s většinou již realizovanou zástavbou rodinných domů, dosud nezastavěné proluky budou využity pro bydlení v souladu s podmínkami totožnými předchozí ÚPD
Z31(07)	BI 3	0,09	1 RD		
Z32(07)	BI 3	0,08	1 RD		
Z33(07)	BI 3	0,17	2 RD		
Z34(07)	BI 3	0,08	1 RD		
Z35(07)	BI 3	0,08	1 RD		
Z36(07)	BI 3	0,15	2 RD		
Z37(07)	BI 3	0,30	3 RD		
Z38(07)	VD	0,20			proluka určená pro využití odpovídající sousední ploše (stavebniny), nutno respektovat omezení dané blízkostí bydlení
Z39(07)	BI 1	0,25	1 RD		plocha pro požadované rozšíření obyt. území v lok. Krásný život
Z40(07)	BI 1	0,47	2 RD		druhá plocha pro požadované rozšíření obyt. území v lok. Krásný život, podmíněné využití (poloha v OP silnice R4)
Z41(07)	TI	0,02			záměr "bodového charakteru" (min. rozsah) pro potenciální základnovou stanici mobilního operátora s rozhlednou – upravená poloha mimo lesní poz. nad Větrníkem (orientační umístění – bude upřesněno)

sektor 08 - Větrník, za Papežem, Vlaška

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(08)	BH	0,08	14 bytů	p	dostavba bytového domu s garážemi (již zpracovaná dok. pro SP)
Z2(08)	BI 5	0,81	8 RD	p	lokalita Větrník - U vodojemu s již částečně realizovanou zástavbou (narušený pohledový horizont), rodinná zástavba stabilizovaná dříve zpracovaným regulačním plánem
Z3(08)	BI 5	0,33	4 RD	p	
Z4(08)	BI 5	0,65	6 RD	p	
Z5(08)	BI 5	0,35	4 RD	p	
Z6(08)	BI 5	0,11	1 RD	p	
Z7(08)	BI 5	0,15	2 RD	p	
Z8(08)	RN	0,46		p	plocha pro zeleň, sportoviště a veř. prostranství sousední lok. U vodojemu
Z9(08)	BI 7	1,12	4 RD	p	zástavba RD podle ÚS Za židovským hřbitovem, bez možnosti dalšího rozšiřování
K10(08)	NS	0,70		p	nezastavitelné jižní části pozemků lok. Z10, požadavek dotč. orgánu ponechat v přírodním stavu
Z11(08)	BI 4	0,13	1 RD	p	proluka v nové zástavbě RD
Z12(08)	BI 4	0,12	1 RD	p	proluka v nové zástavbě RD
K13(08)	ZP	8,09			zeleň nad rybníkem Papež, nezastavitelná plocha - parkově upravená louka s procházející cyklostezkou a pěší cestou s propojením do lok. Na Kole - přesah záměru Z7(05), plocha rekreačně využitelného severního břehu rybníka Papež, konkrétní využití je podmíněno zpracováním územní studie
Z14(08)	BI 4	0,13	1 RD	p	dostavba rozvojové lokality Nad Papežem zahrnuje proluky a dosud nezastavěné pozemky mezi loukou u severního břehu rybníka Papež a komunikací k chatové lok. Vlaška, rozvolněná zástavba v zeleni s nadstandardně velkými pozemky, bez dalšího rozšiřování (pouze v rozsahu převzatém z ÚPNSÚ), na jižním okraji zástavby je nutné bezpodmínečně zachovat zelený nezastavitelný pás dle vymezení
Z15(08)	BI 4	0,42	3 RD	p	
Z16(08)	BI 4	0,30	2 RD	p	
Z17(08)	BI 4	0,51	3 RD	p	
Z18(08)	BI 4	0,67	4 RD	u	
Z19(08)	BI 4	0,42	3 RD	p	
Z20(08)	BI 4	0,31	2 RD	p	
Z21(08)	BI 4	0,29	2 RD	p	
Z22(08)	BI 4	0,15	1 RD	p	
Z23(08)	BI 4	0,19	1 RD	p	
Z24(08)	BI 4	0,21	2 RD	p	
Z25(08)	BI 4	0,27	2 RD	p	
Z26(08)	BI 4	0,20	1 RD	p	
Z27(08)	BI 4	1,29	8 RD	p	
Z28(08)	BI 4	0,37	2 RD	p	
Z29(08)	BI 4	0,26	2 RD	p	
Z30(08)	BI 4	0,13	1 RD	p	
Z31(08)	BI 4	0,14	2 RD	p	
Z32(08)	BI 4	0,25	3 RD	p	
Z33(08)	BI 4	0,10	1 RD	p	
Z34(08)	BI 4	0,28	4 RD	p	
Z35(08)	OS	0,04			SK Vlaška - areál pro ubytování, stravování vč. bydlení správce, rozšíření lze pouze v min. rozsahu (mimo PUPFL) - parking

Z36(08)	SR	0,11			rekreační dům s možností trv. bydlení, obecně i pro další chaty v lok. - umožnit jejich přestavbu k trvalému bydlení (podmíněno dostatečnou velikostí pozemku, vhodným komunikačním přístupem s dostatečnou šířkou a možností zasíťování)
Z37(08)	DS				místní sběrná komunikace (propojení Větrníku, Vlašky a Brodců - část stáv. kom., část převzata z předch. ÚPD, část v pozměněné trase), v úseku od Vlašky do Brodců paralelní pěší a cyklostezka (tradiční vycházková trasa)

sektor 09 - Brodce

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(09)	BI 7	0,39	2 RD	p	část lok. RD v Brodcích - pro celek se požaduje zpracování ÚS
Z2(09)	OS	0,15		u	sportoviště a veř. prostranství - součást lokality
Z3(09)	BI 7	3,54	25 RD	p	lokalita rodinných domů v Brodcích, rozvolněná zástavba, velké pozemky, bydlení v zeleni, návaznost na chatovou lok., požaduje se zpracování územní studie (úprava parcelace, šířky komunikací, veř. prostranství, řešení sítí) - pro Z1(09) až Z7(09)
Z4(09)	BI 7	2,72	17 RD	p	
Z5(09)	BI 7	2,70	17 RD	p	
Z6(09)	BI 7	0,76	6 RD	p	
Z7(09)	NS	4,67			rekreačně využitelná louka přírodního charakteru, jako nezastavitelné území
Z8(09)	VZ	0,47	2 byty		provozní zázemí - účelový obj. správy lesa na okraji obory Aglaia
K9(09)	DS	0,08			Brodce - rozšíření místní kom. po jižním okraji, propojení směr Vlaška, Větrník s úpravou zatáčky, pěší a cyklostezka propojující Vlašku, Brodce a brodeckou silnici (tradiční vycházková trasa)

sektor 10 - sanatorium, vč. zástavby pod sanatoriem (mezi Hostomickou silnicí a Brodeckou ul.)

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(10)	BI 2	0,33	3 RD	p	dosud nezastavěné části lokality mezi Hostomickou sil. a Brodeckou cestou (Západní zóna) pro rodinnou zástavbu
Z2(10)	BI 2	0,10	1 RD	p	
Z3(10)	BI 2	0,07	1 RD	p	
K4(10)	ZO	0,38		p	zeleň ochranná v koridoru VVN a VN,také pro cyklotrasu
Z5(10)	BI 2	0,11	1 RD	p	severní část lokality Pod sanatoriem a proluky v zástavbě, pro rodinné bydlení v souladu s předchozí ÚPD a regul. plánem
Z6(10)	BI 2	0,16	1 RD	p	
Z7(10)	BI 2	1,04	9 RD	p	
K8(10)	ZO	0,93			zelený perimetr pro pěší propojení po severním okraji zástavby mezi sanatoriem a Kolem, s pokračováním do lok. Za Papežem

sektor 11 - Sv. Anna (jihozápadní část území, jižně od Hostomické silnice, k lomu Jezírko)

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(11)	SM	1,92	28 bytů + 2 RD	p	plocha naproti sanatoriu navazuje na stávající bytové domy, lok. bude z vnějšku uzavřena zelení, v ploše je možné řešit i RD, veř. prostranství, vhodné rovněž pro ubytování ve vazbě na protější zdravotně rehabilitační areál (např. doplňkové služby sanatoria, příp. jako „depandance“, ubytování pro externí klienty atd.), lok. je převzata z předchozí ÚPD, pro ucelenou lok. se požaduje ÚS, k ploše je přičleněna část navazující na stávající BD (součást zast. území) – tato část nepodléhá zpracování ÚS (již existuje DÚR)

Z2(11)	RI	1,43		p	lokalita určená pro chatovou zástavbu - převzata z předch. ÚPD
Z3(11)	VD	0,54		p	větrný mlýn - skanzen starých ekotechnologií (lokální středisko technické kultury a starých řemesel)
Z4(11)	SV	2,22		p	býv. kravín - zčásti již realizovaná přestavba areálu pro smíšené využití (služby, sklady v návaznosti na Z5(11) až Z13(11)
Z5(11)	SV	0,34	3 RD	p	vesnička Svatá Anna - nový soubor venkovského bydlení s ekologickými formami hospodaření, drobnou řemeslnou výrobou, záměr převzat z dřívější ÚPD a z existující studie, severní části sektorů Z5(11), Z6(11)a Z7(11) lze využít k řadové výstavbě rodinných domů
Z6(11)	SV	0,45	5 RD	p	
Z7(11)	SV	0,86	8 RD	p	
Z8(11)	SV	0,38	4 RD	p	
Z9(11)	SV	0,70	4 RD	p	
Z10(11)	SV	0,54	4 RD	p	
Z11(11)	SV	0,41	5 RD	p	
Z12(11)	SV	0,36	3 RD	p	
Z13(11)	SV	0,36	4 RD	p	
Z14(11)	VD	0,54		p	větrný mlýn - skanzen starých ekotechnologií (lokální středisko technické kultury a starých řemesel)
Z15(11)	VL	1,18			část býv. voj. Areálu Sv. Anna - pro lehkou prům. výrobu
Z16(11)	VD	2,74			větší část areálu pro smíšené využití – areál tech. služeb pro separovaný odpad (charakter sběrného dvora s omezením), pro komunální služby, drobnou výrobu apod.
K17(11)	ZP	6,20			parkové plochy pro zdravotně rekreační aktivity ve vazbě na využití plochy Z1(11) - např. arboretum parkového charakteru

sektor 12 - Trnová

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
Z1(12)	DS	0,35			napřímení úseku silnice II/114 v Trnové

sektor 13 - Hřebeny, vč. býv. vojenské základny

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Počet bytů, RD	Pozn.	Popis záměru, upřesnění
P1(13)	VS ZP	12,69 1,90			přestavbové území - kasárna býv. raketové základny - návrh technologického parku s možnou fotovoltaickou elektrárnou (využití pouze stávajících objektů, bez dalších staveb, dle možností část území vrátit do podoby blízké přírodnímu stavu), plocha v sev. části areálu (ZP - 1,9 ha) se vzrostlou náletovou zelení je nezastavitelná
Z2(13)	VZ	2,04			jižní (vstupní) nezalesněná část býv. raketové základny - využití jen skutečně nezbytně nutných a potřebných malých částí tohoto území (objekty, zpevněné plochy) pro lesní provoz
Z3(13)	VZ	1,61			jihozápadní nezalesněná část býv. raketové základny (za kasárnami) - využití jen skutečně nezbytně nutných a potřebných malých částí tohoto území (objekty, zpevněné plochy) pro lesní provoz
Z4(13)	VZ	1,85			západní nezalesněná část býv. raketové základny - využití jen skutečně nezbytně nutných a potřebných malých částí tohoto území (objekty, zpevněné plochy) pro lesní provoz

Z5(13)	VZ	5,35			autopark býv. raketové základny - využití jen zpevněných ploch a stávajících objektů pro technické zázemí les. hosp.,příp. fotovoltaickou elektrárnu (doplňkově)
Z6(13)	VZ	1,90			severní nezalesněná část základny - využití jen skutečně nezbytně nutných a potřebných malých částí tohoto území (objekty, zpevněné plochy) pro lesní provoz
Z7(13)	SV	0,34			hájovna Knížecí studánky - stav, využ. pro správu lesního hosp., příp. cest. ruch (doplňkově)
Z8(13)	SV	0,49	1RD		hájovna Rochoty - nová výstavba penzionu na místě býv. hájovny + bydlení vlastníka
~~*Z9(13)*~~	~~*DS*~~	~~*0,40*~~			*napřímení silnice II/114 v lesním úseku za Trnovou - převzatý záměr z dopravní studie pořízené Stč. krajem,* ***zrušeno pro nesouhlas dotč. orgánu*** *st. správy lesů (plánovaný zábor lesa), proto zůstane stávající nebezpečná dvojitá zatáčka bez směrových úprav*

Územní plán vymezuje plochy pro celkem 768 bytů, většinou v rodinných domech. Podrobnější údaje o předpokládané velikosti města, návrhovém počtu obyvatel, atd. jsou uvedeny v následující části textu odůvodnění.

Pozn.: Uvedené počty bytů a RD jsou orientační (tzn. maximální ve smyslu bilancí), slouží zejména k dimenzování veřejné infrastruktury na základě připravovaných záměrů, možností území a reálných odhadů.

Cg5) Vymezení zastavitelných ploch - Plochy pro bydlení, návrhový počet obyvatel

Základní charakteristika:

Struktura a kvalita bytového fondu je dokumentována několika tabulkovými údaji dle Sčítání lidu, domů a bytů 2001. Podrobnější charakteristika je uvedena v elaborátu „Průzkumy a rozbory pro územní plán města v rozsahu územně analytických podkladů, 08/2008“.

Vývoj počtu domů celkem

rok	1869	1880	1900	1910	1921	1930	1950	1961	1970	1980	1991	2001
počet	335	376	421	437	500	699	934	926	985	1160	1346	1456

Charakteristika bytového fondu

	Počet domů	Počet trvale obydlených bytů	Obydlené byty v rodinných domech	Obydlené byty v bytových domech	Obydlené byty jiné	Počet trvale obydl. bytů/1000 obyvatel
2001	1456	2872	1287	1563	22	365

Charakteristiky úrovně bydlení bytového fondu

	Celkový počet bytů	Průměrný počet osob na byt	Průměrný počet osob na obyt. místnost	Průměrná celková plocha na byt	Průměrná obytná plocha na byt	Průměrná obytná plocha na osobu	Průměrný počet obytných místností na byt
2001	2872	2,72	0,94	78,58	51,83	18,89	2,89

Stáří domovního fondu

období	Obydl. domy celk.	do r. 1919	1920-1945	1946-1980	1981-1990	1991-2001	nezjištěno
domy postavené	1266	130	164	568	239	146	19
- v procentech	100%	10,27	12,95	44,87	18,88	11,53	1,50

Zdroj: údaje ČSÚ – SLDB 1991, 2001, MOS

Celková demografická prognóza a bilance rozvojových ploch pro bydlení je následující:

NÁVRH:

Současný počet obyvatel	8 400
(bez započtení možného snížení obložnosti stávajících bytů podle regionální prognózy, která udává průměr 10%)	
Pro novou zástavbu je uvažována návrhová obložnost	2,9 obyv./byt
Navržený počet bytů (součet všech záměrů):	768
Teoretický nárůst obyvatel (poč. nových bytů x 2,9):	2 277
Reálný počet nových bytů (cca 2/3 návrhového počtu):	512
Reálný nárůst obyvatel (512 x 2,9):	1 485
Návrhová velikost města:	9 885 (tj. 8 400 + 1 485)

= odpovídá předpokládanému nárůstu do 10 000 obyv.

Další údaje o návrhové velikosti obce na základě demografického rozboru stavu uvedeny v úvodní části Odůvodnění - v rámci kap. Cf4).

Tab.: Lokality obytné výstavby – návrh

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha) /*	Počet bytů, RD	Prům. vel. poz. (m^2) /*	Poč. obyv.	Popis záměru, upřesnění
Z5(01)	BI 1	0,13	1 RD	1300	3	plocha pro bydlení - výjimečně přípustná (na základě požadavku vlastníka), pouze 1 RD s min. procentem zastavitelnosti
Z2(02)	SM	0,07	2 RD	350	6	dostavba ve Fričově ul. - vhodné pro RD městského typu
Z3(02)	SM	0,06	3 RD	200	9	dostavba ve Fričově ul. - vhodné pro řadové RD městského typu
Z10(02)	SM	0,18	1 RD	1800	3	pozemek pro rodinný dům městského typu
Z1(03)	BI 1	0,26	3 RD	867	9	lokalita Krásovo pole pro zástavbu rodinných domů, v souladu s předchozí ÚPD, ruší se původní záměr převedení Rosovické silnice do Jiráskovy ul. (jen místní obslužná kom. s omezeným propojením)
Z2(03)	BI 1	0,50	6 RD	833	17	
Z3(03)	BI 1	0,26	3 RD	867	9	
Z4(03)	BI 1	0,32	4 RD	800	12	
Z5(03)	SM	0,45	4 RD	1125	12	
Z11(03)	SM	0,33	24 bj	-	70	transformace stávajícího areálu mezi bytovými a admin. objekty, v souladu se záměrem vlastníka pro smíš. využití (rekonstrukce objektu pro bydlení - 12 bj, další nový hmotově stejný byt. objekt, v části směrem do Příbramské ul. prodejna smíš. zboží, zahr. potřeb, parking apod.)
Z4(04)	BI 1	0,29	3 RD	967	9	plocha mezi ul. Čs. armády a Luční pro rodinnou zástavbu
Z5(04)	BI 1	5,66	35 RD	1617	102	velká lokalita na záp. okraji města, přirozený směr rozvoje rodinné zástavby, podmíněno zpracováním územní studie pro ověření konkrétního členění, součástí lokality budou odpovídající plochy veřej. i komerční vybavenosti, veř. prostranství, zeleň, průchod cyklostezky a pěší trasy (zřejmě po záp. okraji lok.)

Z6(04)	BI 1	0,32	4	RD	800	12	Západní zóna - převzaté rozšíření z předchozí ÚPD, organické doplnění nové zástavby RD
Z7(04)	BI 1	0,45	5	RD	900	15	
Z8(04)	BI 1	0,92	9	RD	1022	26	
Z9(04)	BI 1, SM	0,24	2	RD	1200	6	
Z10(04)	SM	1,27	7	RD	1815	20	Část lok. Západní zóna určená pro smíš. zástavbu (díky poloze u Hostomické silnice), rovněž dle předchozí ÚPD
Z11(04)	SM	0,37	4	RD	925	12	
Z14(04)	SM	0,93	10	RD	930	29	rozšíření zástavby směrem k sanatoriu umožněno upravenou trasou obchvatu a jiným napojením do Hostomické / Petrovičovy ul.
Z2(05)	BI 1	0,58	1	RD	5800	3	dostavba v okolí Papežanky - pozemek pro 1 RD, pouze při umožnění přístupu přes stáv. zast. pozemek k jihu (nikoliv po břehové zeleni)
Z3(05)	BI 2	0,51	5	RD	1020	15	dostavba v části již realizované lokality mezi Kolem a Brodeckou cestou, pro RD, v souladu s předchozí ÚPD, jen nepatrné nové rozšíření sev. směrem u Z4(05)
Z4(05)	BI 2	0,29	2	RD	1450	6	
Z5(05)	BI 2	0,12	1	RD	1200	3	
Z6(05)	BI 2	0,27	3	RD	900	9	
P2(06)	SM	0,47	20	bj	-	58	Stará fabrika - objekt určený k přestavbě, zachování hmot, bez zvětšování rozsahu, funkce v souladu s vymezením SM
Z3(06)	SM	7,83	150	bj	-	435	velká rozvojová lok. Prachanda pro různé formy zástavby, rovněž funkčně smíšené využití (bydlení, veř. i komerč. vyb., služby, drobné podnikání, sport), řešení bude klást důraz na kvalitní urb. koncepci se zapojením veř. prostranství a zeleně, v souladu s předch. ÚPD, vyžaduje se zpracování územní studie pro celou lokalitu, s důrazem na komplexní využití celého území vč. reálného návrhu etapizace
Z2(07)	SK	0,63	5	bj	-	15	plocha dvou poz. u křižovatky Prachanda určená pro polyfunkční zástavbu (obchody, stravovací zař., služby, bydlení) , doporučení kompaktní hmoty nároží, zadní část vhodná rovněž pro centrální parkoviště (vazba na bus a žel. nádraží)
P5(07)	SK	3,23	102	bj	-	296	přestavbová plocha přibližně odpovídá areálu býv. Rukavičkářských závodů, v souladu se zastavovací studií pro různé formy bydlení (19 loftových bytů, 35 startovacích bytů - využití stáv. obj. a nový bytový dům - 48 b.j.), dále obchody, služby, veř. vybavenost (MŠ, zdravotn.), garáže, parking - cca 180 OA
Z10(07)	BH	0,49	27	bj	-	78	Návrh dvou bytových domů v Březové ul. (DÚR) - 12 + 15 atelierových bytů
Z11(07)	SK	0,25	6	bj	-	17	Plocha pro smíšené využití (služby, komerce, v části bydlení). objekt hmotově navazující na sousední BD v Březové ul.
Z13(07)	BI 6	0,38	3	RD	1267	9	volné pozemky pro RD mezi stávající zástavbou za areálem York
Z14(07)	BI 6	0,67	4	RD	1675	12	plochy pro zástavbu RD severně od Březové ul., rozsah přibližně odpovídá předchozí ÚPD (s úpravou vymezení pásu zeleně v severní části - k židovskému hřbitovu), pro optimální využití (parcelace, vedení sítí, komunikací) řešit územní studií
Z15(07)	BI 6	0,32	3	RD	1067	9	
Z16(07)	BI 6	1,02	6	RD	1700	17	
Z17(07)	BI 6	0,57	5	RD	1140	15	

Z18(07)	BI 6	0,83	8	RD	1038	23	rozvojová lokalita RD za areálem Energonu, rozsah odpovídá předchozí ÚPD
Z19(07)	BI 6	0,27	3	RD	900	9	
Z20(07)	BI 6	0,53	6	RD	883	17	
Z21(07)	BI 6	0,97	11	RD	882	32	
Z30(07)	BI 3	0,15	2	RD	750	6	rozvojová obytná lokalita Javorová ul. s většinou již realizovanou zástavbou rodinných domů, dosud nezastavěné proluky budou využity pro bydlení v souladu s podmínkami totožnými předchozí ÚPD
Z31(07)	BI 3	0,09	1	RD	900	3	
Z32(07)	BI 3	0,08	1	RD	800	3	
Z33(07)	BI 3	0,17	2	RD	850	6	
Z34(07)	BI 3	0,08	1	RD	800	3	
Z35(07)	BI 3	0,08	1	RD	800	3	
Z36(07)	BI 3	0,15	2	RD	750	6	
Z37(07)	BI 3	0,30	3	RD	1000	9	
Z39(07)	BI 1	0,25	1	RD	2500	3	pl. pro požadované rozšíření obyt. úz. v lok. Krásný život
Z40(07)	BI 1	0,47	2	RD	2350	6	druhá plocha pro požadované rozšíření obyt. území v lok. Krásný život, podmíněné využití (poloha v OP silnice R4)
Z1(08)	BH	0,08	14	bj	-	41	dostavba bytového domu s garážemi (již zpracovaná dok. pro SP)
Z2(08)	BI 5	0,81	8	RD	1013	23	lokalita Větrník - U vodojemu s již částečně realizovanou zástavbou (narušený pohledový horizont), rodinná zástavba stabilizovaná dříve zpracovaným regulačním plánem
Z3(08)	BI 5	0,33	4	RD	825	12	
Z4(08)	BI 5	0,65	6	RD	1083	17	
Z5(08)	BI 5	0,35	4	RD	875	12	
Z6(08)	BI 5	0,11	1	RD	1100	3	
Z7(08)	BI 5	0,15	2	RD	750	6	
Z9(08)	BI 7	1,12	4	RD	2800	12	zástavba RD podle ÚS Za židovským hřbitovem, bez možnosti dalšího rozšiřování
Z11(08)	BI 4	0,13	1	RD	1300	3	proluka v nové zástavbě RD
Z12(08)	BI 4	0,12	1	RD	1200	3	proluka v nové zástavbě RD
Z14(08)	BI 4	0,13	1	RD	1300	3	dostavba rozvojové lokality Nad Papežem zahrnuje proluky a dosud nezastavěné pozemky mezi loukou u severního břehu rybníka Papež a komunikací k chatové lok. Vlaška, rozvolněná zástavba v zeleni s nadstandardně velkými pozemky, bez dalšího rozšiřování (pouze v rozsahu převzatém z ÚPNSÚ), na jižním okraji zástavby je nutné bezpodmínečně zachovat zelený nezastavitelný pás dle vymezení
Z15(08)	BI 4	0,42	3	RD	1400	9	
Z16(08)	BI 4	0,30	2	RD	1500	6	
Z17(08)	BI 4	0,51	3	RD	1700	9	
Z18(08)	BI 4	0,67	4	RD	1675	12	
Z19(08)	BI 4	0,42	3	RD	1400	9	
Z20(08)	BI 4	0,31	2	RD	1550	6	
Z21(08)	BI 4	0,29	2	RD	1450	6	
Z22(08)	BI 4	0,15	1	RD	1500	3	
Z23(08)	BI 4	0,19	1	RD	1900	3	
Z24(08)	BI 4	0,21	2	RD	1050	6	
Z25(08)	BI 4	0,27	2	RD	1350	6	
Z26(08)	BI 4	0,20	1	RD	2000	3	
Z27(08)	BI 4	1,29	8	RD	1613	23	
Z28(08)	BI 4	0,37	2	RD	1850	6	
Z29(08)	BI 4	0,26	2	RD	1300	6	
Z30(08)	BI 4	0,13	1	RD	1300	3	
Z31(08)	BI 4	0,14	2	RD	700	6	
Z32(08)	BI 4	0,25	3	RD	833	9	
Z33(08)	BI 4	0,10	1	RD	1000	3	
Z34(08)	BI 4	0,28	4	RD	700	12	

Z1(09)	BI 7	0,39	2 RD	1950	6	část lokality RD v Brodcích - pro celek se požaduje zpracování územní studie
Z3(09)	BI 7	3,54	25 RD	1416	73	lokalita rodinných domů v Brodcích, rozvolněná zástavba, velké pozemky, bydlení v zeleni, návaznost na chatovou lok., požaduje se zpracování územní studie (úprava parcelace, šířky komunikací, veř. prostranství, řešení sítí) - pro Z1(09) až Z7(09)
Z4(09)	BI 7	2,72	17 RD	1600	49	
Z5(09)	BI 7	2,70	17 RD	1588	49	
Z6(09)	BI 7	0,76	6 RD	1267	17	
Z8(09)	VZ	0,47	2 bj	-	6	provozní zázemí - účelový objekt správy lesa na okraji obory Aglaia
Z1(10)	BI 2	0,33	3 RD	1100	9	dosud nezastavěné části lokality mezi Hostomickou sil. a Brodeckou cestou (Západní zóna) pro rodinnou zástavbu
Z2(10)	BI 2	0,10	1 RD	1000	3	
Z3(10)	BI 2	0,07	1 RD	700	3	
Z5(10)	BI 2	0,11	1 RD	1100	3	severní část lokality Pod sanatoriem a proluky v zástavbě, pro rodinné bydlení v souladu s předchozí ÚPD a regul. plánem
Z6(10)	BI 2	0,16	1 RD	1600	3	
Z7(10)	BI 2	0,32	3 RD	1067	9	
Z1(11)	SM	1,92	28 bj 2 RD	-	87	plocha naproti sanatoriu navazuje na stávající bytové domy, lokalita bude z vnějšku uzavřena zelení, v ploše je možné řešit i RD, veř. prostranství, vhodné rovněž pro ubytování ve vazbě na zdravotně rehabilitační zařízení protějšího sanatoria, lok. je převzata z předchozí ÚPD, pro ucelenou lokalitu se požaduje ÚS, k ploše je přičleněna část navazující na stávající BD (součást zast. území) – tato část nepodléhá zpracování ÚS (již existuje DÚR)
Z5(11)	SV	0,31	2 RD	1550	6	vesnička Svatá Anna - nový soubor venkovského bydlení s ekologickými formami hospodaření, drobnou řemeslnou výrobou, záměr převzat z dřívější ÚPD a z existující studie
Z6(11)	SV	0,45	3 RD	1500	9	
Z7(11)	SV	0,76	6 RD	1267	17	
Z8(11)	SV	0,38	3 RD	1267	9	
Z9(11)	SV	0,70	4 RD	1750	12	
Z10(11)	SV	0,54	4 RD	1350	12	
Z11(11)	SV	0,41	4 RD	1025	12	
Z12(11)	SV	0,31	2 RD	1550	6	
Z13(11)	SV	0,36	2 RD	1800	6	
Z8(13)	SV	0,49	1 RD	4900	3	hájovna Rochoty - nová výstavba penzionu na místě býv. hájovny + bydlení vlastníka
Celkem			**768**		**2227**	

Pozn.: / - Uvedené výměry a odvozené velikosti pozemků jsou přibližné, např. v ucelených lokalitách zahrnují i komunikace, smíš. lokality zahrnují i nebytové funkce, jde pouze o orientační odhad*

Uvedené počty bytů a RD jsou orientační (tzn maximální) ve smyslu bilancí, slouží zejména k dimenzování veřejné infrastruktury na základě připravovaných záměrů, možností území a reálných odhadů.

Cg6) Vymezení zastavitelných ploch - Plochy pro rekreaci

Individuální pobytová rekreace

Pobytová rekreace ve formě individuálních rekreačních chat je stabilizovaná hlavně v oblasti Větrníku, Vlašky, Brodců a dále v několika menších lokalitách u okraje lesa nad Bzdinkou a za Chotobuší – jižně od R4 směrem k Dolnímu Svatému Poli. S ohledem k přetíženosti území a většinou

nevhodným nebo obtížným podmínkám umožňujícím zajištění odpovídající dopravní a technické infrastruktury pro další zástavbu, je další rozvoj staveb pro individuální rekreaci nežádoucí. Výjimkou jsou odůvodněné jednotlivé dostavby v rámci proluk stávajících chatových lokalit (nutno posoudit samostatně případ od případu v rámci územního řízení) a případná drobná doplnění stávajících lokalit. Návrh ÚP navrhuje pouze dvě taková rozšíření – u lesa nad Bzdinkou (převzato z předchozí ÚPD) a menší doplnění zástavby u Dolního Sv. Pole.

Zvláštním případem jsou stávající chatové lokality provázané s obytným územím v oblasti Větrníku, kde je sice žádoucí transformace na trvalé bydlení, ale pro některé konkrétní lokality problematická. Důvodem jsou nevhodné parametry pro splnění technických požadavků podmiňujících jejich zařazení do ploch trvalého bydlení (např. omezená šířka komunikací, sklon a poloměry zatáček, příp. malá velikost pozemků). Vzhledem k těmto „nenormovým" parametrům je v některých úsecích prakticky nemožné zajistit vybudování potřebné infrastruktury a příjezdu k jednotlivým pozemkům (svoz TKO, hasiči apod.) bez podstatného zásahu do soukromých pozemků. Obecně jsou tyto lokality zařazeny do ploch smíšených obytných rekreačních (SR). Transformace bude umožněna tam, kde jsou vhodné podmínky (viz výše), v řadě případů to bude znamenat scelení pozemků stávajících chat (pro splnění podmínek prostorového uspořádání) a rozšíření uličního prostoru na úkor stávajících pozemků (splnění této podmínky by vyžadovalo koordinaci ze strany všech dotčených vlastníků v ulici, lokalitě). Zařazení do ploch SR v těchto případech neznamená automaticky kategorizaci na „stavební pozemky" ve smyslu povinnosti obce zajistit dopravní a technickou infrastrukturu k pozemku.

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Popis záměru, upřesnění
Z8(01)	RI	0,42	rozšíření chatové lok. u jižního okraje ř. ú., určeno pro max. 4 chaty
Z2(11)	RI	1,43	lok. nad Bzdinkou určená pro chatovou zástavbu - převzata z předch. ÚPD
Z36(08)	SR	0,11	rekr. dům s možností trv. bydlení, obecně i pro další chaty v lok. - umožnit jejich přestavbu k trvalému bydlení (podmíněno dostatečnou velikostí poz., vhodným kom. přístupem s dostatečnou šířkou a možností zasíťování)

Ostatní formy pobytové rekreace

Z rekreačních ubytovacích zařízení na území města je v současné době v provozu pouze zámecký hotel. Dále existuje ubytovna ve sportovní hale (určená spíš pro firemní ubytování) a v současné době nefunkční hotel Heinz na náměstí. Kromě toho je ve městě několik penzionů a ubytování v soukromí. Nová ubytovací zařízení jsou uvedena v následující tabulce. Jedná se většinou o konkrétní záměry (v jednom případě již před dokončením). Kromě toho se předpokládá vznik dalších zařízení - v souladu se zadáním a doporučením zaměřit se na aktivity rehabilitační, lázeňské, rekreační a tělovýchovně zdravotní – široké spektrum činností a funkcí (bydlení seniorů, fitnescentra, rehabilitační a lázeňské provozy s ubytováním, hipoterapie, cyklistika, pěší turistika, atd.) - využití pestrého kulturního a přírodního potenciálu, blízkosti Prahy (vhodné pro krátkodobé ozdravné pobyty), navázání na tradice (Masarykovo sanatorium) i současné trendy (např. záměr využití části býv. vojenského areálu pod Sv. Annou pro rehabilitační a rekvalifikační zařízení), pro tato zařízení využít různé lokality ve městě (s ohledem na typ klientely – rodinné pobyty, senioři, dětské ozdravné pobyty, sportovně zaměřená zařízení pro mládež, …). Vznik těchto zařízení se předpokládá v rámci několika polyfunkčních typů ploch umožňujících funkci přechodného ubytování.

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Popis záměru, upřesnění
Z1(07)	OM	0,10	hotel v areálu již realizované přestavby a dostavby býv. pivovaru, před dokončením

Z35(08)	OS	0,04	SK Vlaška - areál pro ubytování, stravování vč bydlení správce (lze i v samostatném objektu), rozšíření lze pouze v min. rozsahu (mimo PUPFL) - parking
Z1(11)	SM	1,67	plocha naproti sanatoriu navazuje na stávající bytové domy, lokalita bude z vnějšku uzavřena zelení, v ploše je možné řešit i RD, veř. prostranství, vhodné rovněž pro ubytování ve vazbě na zdravotně rehabilitační zařízení protějšího sanatoria, lok. je převzata z předchozí ÚPD
Z16(11)	SK	2,74	větší část býv. voj. areálu Sv. Anna pro smíšené využití
Z8(13)	SV	0,49	hájovna Rochoty - nová výstavba penzionu na místě býv. hájovny + bydlení vlastníka

Z1(11) je obecná plocha smíšeného obytného území městského, kde je územním plánem pouze doporučeno využití (alespoň částečné) pro ubytování ve vazbě na protější zdravotnický areál LDN – Masarykovo sanatorium. V případě zájmu a koordinace využití stávajících rehabilitačních zařízení by bylo možné na ploše Z1(11) vybudovat depandance sanatoria s navazujícími plochami rekreační zeleně.

Podobný záměr přichází v úvahu na ploše Z16(11) - část býv. vojenského areálu Svatá Anna. V tomto případě by přestavbou areálu vzniklo plnohodnotné rehabilitační zařízení (např. uvažovaný záměr společně se zajištěním rekvalifikačních dílen).

Jako zahrádková osada je stabilizována jediná plocha (Bzdinka). Další rozvoj není navržen.

Plochy rekreačně využitelné zeleně a jiných doplňkových aktivit

Zachovány zůstanou stabilizované (bez nároků na plošný rozvoj) sportovní a rekreační areály a plochy. V návrhové části jsou zahrnuty různě velké a funkčně využitelné plochy, většinou spojující několik možných využití. Dále existují možnosti v intenzivnějším využití krajiny pro rekreaci (pěší turistika, cykloturistika). Pro krátkodobou každodenní rekreaci je navrženo několik ploch v návaznosti na rozvojové lokality - dětská hřiště, přírodní sportoviště a pobytové louky (v případě větších návrhových ploch nejsou plochy pro rekreaci samostatně vyčleňovány, počítá se s nimi v rámci konkrétního upřesnění v podrobnější dokumentaci). Pro rozšiřování služeb cestovního ruchu ve městě se v rámci regulativů umožňuje využít většinu stávajících i návrhových ploch.

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Popis záměru, upřesnění
Z2(01)	RN	0,84	plocha pro rozšíření sportovního areálu - bez staveb, jen hřiště, zeleň, apod., vhodné ověřit územní studií společně s Z3(01)
Z3(01)	SM 1	5,39	význ. rozvojová plocha určená pro veřejné vybavení (zatím bez specifikace) - vhodné pro některé celoměstské funkce ve vazbě na školský a sportovní areál, polyfunkční náplň včetně komerční vybavenosti, doplňkově také bydlení, nutno ověřit územní studií
Z8(02)	ZS	1,88	plocha v sousedství zámku se zachováním stávajícího zahradnictví Šmelcovna, rozšíření areálu až k angl. parku (nebo obdobná funkce - dendrologická zahrada, veř. zeleň)
K7(05)	ZO	0,36	izol. zeleň, cyklostezka a pěší cesta propojující lok. Na Kole se sev. břehem Papeže - součást "Dobříšského zeleného kola", přemostění nad Papežem lehkou lávkou - souvisí se Z13(08)
Z1(06)	OS	0,68	U Ovčína - stávající asfaltové hřiště k přestavbě a rozšíření sportovních ploch (funkce OS v tomto případě bez možnosti staveb - jen hřiště, zeleň), řešení zohlední a zachová přír. a arch. hodnoty lok. u Staré fabriky
Z9(07)	ZO	0,19	plocha clonné zeleně mezi bydlením v Březové ul. a výrobně skladovými funkcemi z jihu (směrem k areálu býv. Rukavič. záv.)

K28(07)	ZO	0,88	zelený pás s terénním valem pro odclonění zástavby v Javorové ul. - v souladu se zpracovanou územní studií
Z41(07)	TI	0,02	záměr "bodového charakteru" (min. rozsah) pro potenciální základnovou stanici mobilního operátora s rozhlednou - upravená poloha mimo lesní pozemek nad Větrníkem (orientační umístění – bude upřesněno)
Z8(08)	RN	0,46	plocha pro zeleň, sportoviště a veř. prostranství sousední lok. U vodojemu
K13(08)	ZP	8,09	zeleň nad rybníkem Papež, nezastavitelná plocha - parkově upravená louka s procházející cyklostezkou a pěší cestou s propojením do lok. Na Kole - přesah záměru Z7(05), plocha rekreačně využitelného severního břehu rybníka Papež, konkrétní využití je podmíněno zpracováním územní studie
Z2(09)	OS	0,15	sportoviště a veř. prostranství - součást lokality Brodce
Z7(09)	RN	4,67	rekreačně využitelná louka přírodního charakteru, jako nezastavitelné území
K8(10)	ZO	0,93	zelený perimetr pro pěší propojení po severním okraji zástavby mezi sanatoriem a Kolem, s pokračováním do lok. Za Papežem
Z17(11)	ZP	6,20	parkové plochy pro zdravotně rekreační aktivity ve vazbě na využití plochy Z1(11) - např. arboretum parkového charakteru

Existují možnosti v intenzivnějším využití krajiny pro rekreaci většinou bez nároků na plošný rozvoj infrastruktury (pěší turistika, cykloturistika).

Cg7) Vymezení zastavitelných ploch - Plochy pro ekonomické aktivity

Mezi největší zaměstnavatele v Dobříši a okolí patří Bobcat, BOSÁK, Anbremetall, Zemědělská společnost. Územním plánem jsou vymezeny dvě oblasti určené k průmyslové, jiné výrobní a skladové činnosti. Nejvíce využita k tomuto účelu je zatím severní zóna, kde se vyskytuje právě Bobcat Manufacturing s.r.o., dále Beroha, C.I.C. Jan Hřebec, York a další. V jižní zóně se nachází např. BOSÁK, Almma či Zemědělská společnost.

V současnosti se uvažuje o využití bývalého vojenského areálu Svatá Anna, který nabízí rozsáhlé možnosti pro velké firmy. Jedna třetina tohoto areálu je již v soukromém vlastnictví, přičemž investor zde plánuje průmyslovou výrobu. Město má mimo jiné zpracovánu studii brownfields z roku 2007 (pro celý region). Tyto zmapované objekty či pozemky umožňují investice podnikatelů za účelem rozvoje v různých oblastech a eliminaci výstavby na zelené louce. Vážné záměry s využitím má Město Dobříš – zvažuje se sem přemístění sběrného dvora. S ohledem k ochraně vodních zdrojů je nutné eliminovat možné negativní vlivy (problematika nebezpečných odpadů apod.).

Dobříš je vzhledem k blízkosti a dobrému dopravnímu spojení s hlavním městem zajímavým a vyhledávaným místem pro podnikání.

Koncepce ÚP zachovává členění na severní a jižní prům. zónu. S příliš extenzivním rozvojem se nepočítá, kromě dříve stabilizovaných, dosud nevyužitých ploch (např. mezi Bentelerem a Energonem, za Zemědělskou společností směrem k budoucímu západnímu obchvatu) se další větší nové plochy nenavrhují.

Požadavek zadání na plochy pro plošně velké průmyslové aktivity nebyl specifikován, resp. není žádoucí výstavba dalších velkých zařízení. Důvodem je hlavně snaha o zachování charakteru města, včetně úměrného rozvoje ve všech oblastech.

Podobně jako v jiných oblastech rozvoje by měl být důraz kladen na využití rezerv v rámci zastavěného území, na využití brownfields apod. Výrazné plochy brownfieldů jsou bývalé vojenské areály – Svatá Anna a rozsáhlý areál raketové základny v severní zalesněné části území. Zejména pro areál B raketové základny platí přísné podmínky a tedy omezené využití – s ohledem k ochraně přírody (poloha v Přírodním parku Hřebeny, nevyjmuté plochy z PUPFL).

Některé níže uvedené plochy jsou podloženy konkrétními záměry, u jiných jde o obecné vymezení pro akceptovatelné využití. V některých případech je v rámci smíšené funkce možné doplňkové využití či tzv. nerušící činnosti slučitelné s bydlením.

Kromě toho lze další aktivity drobnějšího rozsahu umísťovat v souladu s regulativy v rámci ostatních ploch obytných a jiných smíšených. S ohledem k charakteru sídla to budou také funkce související s podporou cestovního ruchu, turistiky a samozřejmě běžné služby a odpovídající obchodní vybavenost pro potřeby obyvatel města a spádového území.

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Popis záměru, upřesnění
Z4(01)	SM 1	1,09	plocha při jižním vstupu do města pro služby, obchod, doplňkově bydlení, ověřit ÚS
P6(01)	OM	0,23	hrad Vargač - přestavbová plocha, historická dominanta města nyní nevyužitá, dosud bez konkrétního záměru, stanovují se obecné podmínky pro budoucí využití (veřejné i komerční vybavení v souladu s respektováním pam. ochrany)
Z5(02)	SC	0,5	stávající objekt Jednoty - doporučení hmotové změny stávajícího přízemního objektu (2 podl. + podkroví, sedlová střecha), zachování funkční náplně
Z6(02)	SC	0,07	proluka vedle Jednoty - dostavba v návaznosti na uliční čáru, celoměstské funkce, záměr vyvolá úpravu vjezdové komunikace k bytovým domům
Z7(03)	TI	0,39	plocha pro rozvodnu VVN/VN - v souladu s předchozím úz. plánem a s nadřazenou ÚPD (ÚP VÚC okr. Příbram, ZÚR Středočeského kraje)
Z8(03)	VD	0,85	plocha pro několik areálů drobné a řemeslné výroby, výrobní služby apod.
Z9(03)	VD	0,65	
Z10(03)	VL	3,65	plocha se záměrem výstavby fotovoltaické elektrárny
Z11(03)	SM 1	0,33	transformace stávajícího areálu mezi bytovými a admin. objekty, v souladu se záměrem vlastníka pro smíšené využití (rekonstrukce objektu pro bydlení - 12 bj, další nový hmotově stejný byt. objekt, v části směrem do Příbramské ul. prodejna smíš. zboží, zahr. potřeb, parking apod.)
Z12(03)	VL	3,03	plocha pro několik areálů průmyslových areálů, omezení využitelnosti vyplývá z polohy v OP vod. zdroje (viz regulativy), součástí plochy je záměr výstavby fotovoltaické elektrárny za areálem Zem. společnosti - s přístupem přes tento areál
Z10(04)	SM 1	1,27	Část lok. Západní zóna určená pro smíš. zástavbu (díky poloze u Hostomické silnice), rovněž dle předchozí ÚPD
Z11(04)	SM 1	0,37	
Z14(04)	SM 1	0,93	rozšíření zástavby směrem k sanatoriu umožněno upravenou trasou obchvatu a jiným napojením do Hostomické / Petrovičovy ul.
Z1(05)	SM 1	0,19	transformace stávajícího areálu (sběrna surovin) pro smíšené funkce, příp. bydlení
P2(06)	SM 1	0,47	Stará fabrika - objekt určený k přestavbě, zachování hmot, bez zvětšování rozsahu, funkce v souladu s vymezením SM
Z3(06)	SM 1	7,83	velká rozvojová lokalita Prachanda pro různé formy zástavby, rovněž funkčně smíšené využití (bydlení, veř. I komerč. vyb., služby, drobné podnikání, sport), řešení bude klást důraz na kvalitní urb. koncepci se zapojením veř. prostranství a zeleně, v souladu s předch. ÚPD, vyžaduje se zpracování územní studie pro celou lokalitu, s důrazem na komplexní využití celého území vč. reálného návrhu etapizace
Z2(07)	SK	0,63	plocha dvou poz. u křižovatky Prachanda určená pro polyfunkční zástavbu (obchody, stravovací zař., služby, bydlení) , doporučení kompaktní hmoty nároží, zadní část vhodná rovněž pro centrální parkoviště (vazba na bus a žel. nádraží)
Z3(07)	SK	0,09	vyčleněná část poz. u nádraží - liniová zástavba, pro komerční vybav. (rychlé občerstv., obchody)

Z4(07)	SK	0,36	plocha za nádražím, vhodná pro drobné podnikání, služby, možná kombinace obchodní a sklad. činnosti
P5(07)	SK	3,23	přestavbová plocha přibližně odpovídá areálu býv. Rukavičkářských závodů, v souladu se zastavovací studií pro různé formy bydlení (19 loftových bytů, 35 startovacích bytů - využití stáv. obj. a nový bytový dům - 48 b.j.), dále obchody, služby, veř. vybavenost (MŠ, zdravotn.), garáže, parking - cca 180 OA
P6(07)	VL	1,70	přestavbová plocha části areálu býv. RZ pro výrobu, konkrétní využití (zejm. severní část plochy), uspořádání ve vazbě na okolní plochy a dopr. vazby ověřit ÚS
Z7(07)	SK	0,23	pl. pro rozšíření areálu York, s ohledem k blízkosti RD jen pro přiměřeně vhodné využ. bez rušivých vlivů (sklady bez četné manipulace, administrativa)
P8(07)	SK	0,72	další část přestavbového území (admin. budova a okolí), provoz- ně související s plochu P6(07), předpoklad nového vstupu do výškového objektu ze záp. strany, součástí plochy je navržený parking 2 NP pro 52 OA - pro plochu P5(07)
Z12(07)	VD	0,14	polyfunkční využití slučitelné s bydlením, vazba na výrobu - předpokládaná součást ploch P6(08) a P8(08).
Z22(07)	VD	0,45	plocha pro areál drobné výroby za Energonem
Z23(07)	VD	0,55	plocha drobné výroby - již v realizaci
Z24(07)	VL	1,17	pl. pro rozšíření sousedního areálu Benteler
Z25(07)	VD	1,68	plocha pro areál (několik areálů) drobné výr.
Z26(07)	VL	0,73	návrh zástavby dvou areálů drobné výr. a skladů, část. bude odpovídat zpracované ÚS (respektování zeleného pásu a vymezení nezastavitelných ploch - dle var. 2)
Z27(07)	VL	2,80	plocha pro rozšíření areálu Bobcat, zástavba bude odpovídat zpracované ÚS (respektování zel. pásu a vymezení nezastavitelných ploch)
Z38(07)	VD	0,20	proluka určená pro využití odpovídající sousední ploše (stavebniny), nutno respektovat omezení dané blízkostí bydlení
Z8(09)	VZ	0,47	provozní zázemí - účelový objekt správy lesa na okraji obory Aglaia
Z3(11)	VD	0,54	větrný mlýn - skanzen starých ekotechnologií (lokální středisko technické kultury a starých řemesel)
Z4(11)	SV	2,22	býv. kravín - zčásti již realizovaná přestavba areálu pro smíšené využití (služby, sklady v návaznosti na Z5(11) až Z13(11)
Z5(11)	SV	0,31	vesnička Svatá Anna - nový soubor venkovského bydlení s ekologickými formami hospodaření, drobnou řemeslnou výrobou, záměr převzat z dřívější ÚPD a z existující studie
Z6(11)	SV	0,45	
Z7(11)	SV	0,76	
Z8(11)	SV	0,38	
Z9(11)	SV	0,70	
Z10(11)	SV	0,54	
Z11(11)	SV	0,41	
Z12(11)	SV	0,31	
Z13(11)	SV	0,36	
Z14(11)	VD	0,54	větrný mlýn - skanzen starých ekotechnologií (lokální středisko technické kultury a starých řemesel)
Z15(11)	VL	1,18	část býv. voj. areálu Sv. Anna - pro lehkou prům. výrobu
Z16(11)	VD	2,74	větší část areálu pro smíš. využití – areál tech. služeb pro separovaný odpad (charakter sběrného dvora s omezením), pro komunální služby, drobnou výrobu apod.
P1(13)	VS ZP	12,69 1,90	přestavbové území - kasárna býv. raketové základny - návrh technologického parku s možnou fotovoltaickou elektrárnou (využití pouze stávajících objektů, bez dalších staveb, dle možností část území vrátit do podoby blízké přírodnímu stavu), plocha v sev. části areálu (ZP - 1,9 ha) se vzrostlou náletovou zelení je nezastavitelná

Z2(13)	VZ	2,04	jižní (vstupní) nezalesněná část býv. raketové základny - využití jen skutečně nezbytně nutných a potřebných malých částí tohoto území (objekty, zpevněné plochy) pro lesní provoz
Z3(13)	VZ	1,61	jihozápadní nezalesněná část býv. raketové základny (za kasárnami) - využití jen skutečně nezbytně nutných a potřebných malých částí tohoto území (objekty, zpevněné plochy) pro lesní provoz
Z4(13)	VZ	1,85	západní nezalesněná část býv. raketové základny - využití jen skutečně nezbytně nutných a potřebných malých částí tohoto území (objekty, zpevněné plochy) pro lesní provoz
Z5(13)	VZ	5,35	autopark býv. raketové základny - využití jen zpevněných ploch a stávajících objektů pro technické zázemí les. hosp.,příp. fotovoltaickou elektrárnu (doplňkově)
Z6(13)	VZ	1,90	severní nezalesněná část základny - využití jen skutečně nezbytně nutných a potřebných malých částí tohoto území (objekty, zpevněné plochy) pro lesní provoz
Z7(13)	SV	0,34	hájovna Knížecí studánky - stav, využ. pro správu lesního hosp., příp. cest. ruch (doplňkově)

Cg8) Vymezení zastavitelných ploch - Veřejné vybavení

Veřejným vybavením se rozumí plochy a zařízení komunální a sociální vybavenosti, zdravotnictví a školství, obchodu a služeb komerčního charakteru k obecnému užitku obyvatel a dále veřejně přístupná zařízení sportovní a rekreační vybavenosti a komerční i nekomerční zařízení dopravní vybavenosti.

Do oblasti komunální patří zejména zařízení školská, zdravotnická, sociální služby, státní a obecní administrativa, pošta, policie, hasiči apod. Lokalizace a provoz komunální vybavenosti jsou řízeny státními a obecními orgány, podle stavebního zákona mohou být považovány za veřejně prospěšné stavby se všemi právními důsledky. Komerční vybavenost jsou všechna ostatní zařízení, (zejména obchody a nevýrobní služby) provozovaná výhradně na komerčním principu. Komerční vybavenost je převážně privátní a její lokalizace je otázkou volného trhu, tedy převážně individuálního podnikání. Zatímco lokalizace komunální vybavenosti je územním plánem řešena přímo vymezením ploch pro dané druhy vybavenosti, umístění komerční vybavenosti je zpravidla regulováno negativním způsobem, tedy výčtem činností, které v dané (např. obytné) zóně nesmějí být umísťovány.

Školství:

Ze školských zařízení na území města jsou:

- 2. mateřská škola Dobříš
- 4. mateřská škola Dobříš
- 5. mateřská škola Dobříš
- 1. základní škola Dobříš, Komenského nám. 35
- 2. základní škola Dobříš, Školní 1035
- Základní škola praktická Dobříš
- Základní umělecká škola Dobříš
- Gymnázium Karla Čapka Dobříš

Pro další rozvoj bude nutné zajistit odpovídající rozšíření. Mateřská škola je navržena v rámci řešení přestavbou plochy býv. Rukavičkářských závodů – P5(07), obecně (podle potřeb) je možné uvažovat s další MŠ ve větších rozvojových lokalitách západní zóny – Z5(04), Prachandy – Z3(06), příp. V Lipkách – Z3(01). Pokud se týká kapacit základních škol, příp. dalších školských zařízení, není nutné počítat s novými plošnými nároky. Případné požadavky je možné řešit flexibilně nebo v rámci stávajících areálů.

Zdravotnictví:

Seznam hlavních zdravotnických zařízení na území města:

- Masarykovo sanatorium – léčebna dlouhodobě nemocných, umístění v izolované poloze na okraji lesa u silnice směr Hostomice, provozovatel: Medi Help, s.r.o., kapacita 170 lůžek
- Středisko zdraví - poliklinika v Pražské ul., provozovatel: Středisko zdraví, s.r.o. – poskytování zdravotnických služeb, ordinace praktických i odborných lékařů
- další ordinace praktických lékařů jsou v několika objektech na Mírovém a Komenského nám., v ul. Part. Svobody, V Zahradách, Na Zlaté Stezce

Na základě vyhodnocení (průzkumy a rozbory, zadání ÚP) návrh nepředpokládá potřebu stabilizace konkrétního zdravotnického zařízení. Přesto je vhodné uvažovat (alespoň variantně) s dalším zařízením typu Masarykova sanatoria. Doporučuje se k tomuto účelu přestavět část býv. vojenského areálu Svatá Anna – Z16(11), kde by mohlo vzniknout např. zdravotně rehabilitační zařízení včetně rekvalifikačních dílen.

Sociální péče:

Ve městě působí následující subjekty s těmito zařízeními:

- Dům s pečovatelskou službou - Dukelské nám. 443
- Objekt s 24 bytovými jednotkami chráněného bydlení v Pražské ul. 1795
- Domov seniorů – ul. Za poštou 1660

Územní plán nenavrhuje novou samostatnou plochu pro zařízení sociální péče, v případě potřeby či konkrétního záměru je ale možné ji stabilizovat v některém z polyfunkčních území.

Kultura:

Kulturní vyžití je zajišťováno několika subjekty, disponujícími příslušnými prostory:

- Kulturní dům - velký sál, klubovny
- Muzeum města Dobříše - výstavní expozice na zámku Dobříš: Historické motocykly, expozice z historie města Dobříš,
- Depozit a archiv Muzea města Dobříše - stálá výstava fotografií Stará Dobříš a keramického modelu dobříšského nám.
- Městská knihovna Dobříš (v objektu sportovní haly)
- Informační středisko

Kromě KS na tomto poli v Dobříši působí několik dalších subjektů, které pravidelněji nabízí kulturní vyžití pro občany: např.

- Zámek Dobříš,
- Pastorační centrum sv. Tomáše,
- evangelická farnost

Objekt bývalého kina je v současné době nevyužitý a chátrající. Záměrem města Dobříše je tento brownfield transformovat a vybudovat vzdělávací komunitní centrum s knihovnou - tzv. Městský dům Dobříš. V r. 2009 proběhla architektonická soutěž a nyní se připravuje realizace.

Chybějící prostor vhodný pro prezentaci kultury pod širým nebem (amfiteátr, letní kino, …) není územním plánem konkrétně vymezen, jako vhodné umístění se doporučuje využít část plochy v návaznosti na sportovní areál V Lipkách – v rámci ploch Z2(01) a Z3(01).

Veřejná správa:

V Dobříši jsou tyto úřady s působností jednak pro město, a dále většinou také pro spádový obvod II. a III. stupně (POÚ, ORP):

- Městský úřad Dobříš - radnice čp. 119, dislokovaná pracoviště odborů v několika objektech na Mírovém nám.
- Finanční úřad - Mírové nám. 1551
- Úřad práce – ul. Na Zlaté Stezce 1075

Návrh územního plánu přebírá dosavadní koncepci předchozí ÚPD a potvrzuje stabilizaci budoucího umístění radnice v proluce na Mírovém náměstí (vedle sokolovny) – plocha Z1(04). V této souvislosti se nově navrhuje jednosměrné propojení Hornické ul. (za sokolovnou) do ul. Boženy Němcové.

Tělovýchova a sport:

Sportovní zařízení jsou soustředěna především v areálu V Lipkách - fotbalový a hokejový stadion (Městský fotbalový klub Dobříš, HC Dobříš a HOSK Dobříš), dále volejbal, nohejbal, tenis atp. - řada krytých i nekrytých multifunkčních hřišť, sportovní hala. Přiměřené sportoviště ve vazbě na Lipky má školský areál (1. a 2. ZŠ, gymnázium). Další organizací je TJ Sokol Dobříš (sokolovna na náměstí). Nové kvalitní hřiště a skatepark je vybudován na Větrníku, kromě toho je ve městě několik dalších univerzálních hřišť pro míčové sporty (Na Kole, Vlaška, u sanatoria), minigolf u židovského hřbitova, sportovní střelnice u obory Aglaia, motokrosový areál nad Trnovou. Pro sport je využíváno kvalitní přírodní zázemí města (např. BRDMAN ADVENTURE - seriál závodů biatlonů, triatlonů, běžeckých či cyklistických maratonů), velice vhodné prostředí je pro cyklistiku a turistiku. Obecně je ve městě dostatečné zázemí pro kolektivní sporty a pro všechny věkové skupiny.

Připravuje se zastřešení hokejového stadionu, z předchozí ÚPD je stabilizované rozšíření areálu V Lipkách – Z1(01), Z2(01). Kromě menších ploch pro sport v rámci rozvojových lokalit je navržena rekreačně využitelná (nezastavitelná) plocha v Brodcích – Z7(09). Pro případné umístění celoměstských a nadmístních zařízení (také sportovního charakteru) je vyčleněna lokalita Z3(01) v návaznosti na sportovní areál V Lipkách. Orientačně lze v tomto místě uvažovat např. i s plaveckým bazénem či akvaparkem. S ohledem k investiční i provozní náročnosti je případnou realizaci nutné detailně ověřit. Vhodně je zaměřit se na budování cyklostezek včetně odpovídajícího vybavení.

Církevní zařízení:

Ve městě působí:

- Římskokatolická farnost (bohoslužby konané v kostele Nejsv. Trojice, v Pastoračním centru sv. Tomáše, v Masarykově sanatoriu, v Domově seniorů a v dalších obcích, dále duchovní programy, charitativní služby, kulturní akce pro širokou veřejnost, kromě kostelů provozuje také Pastorační centrum sv. Tomáše)
- Farní sbor Českobratrské evangelické církve (zajišťuje bohatou činnost – bohoslužby, pastorační péči, individuální poradenství, výchovu a vzdělávání, kulturní a sportovní akce)
- Křesťanské společenství víry (působí v Kulturním domě – bohoslužby, akce pro mladé, dětské programy).

Z dalších církevních staveb a zařízení (vesměs jsou bez pravidelných či příležitostných církevních obřadů) jsou na území města následující:

- hřbitovní kostel Povýšení sv. Kříže
- kaple sv. Anny
- výklenková kaple sv. Jáchyma

Návrh bez nových plošných nároků.

Veřejná pohřebiště:

Městský hřbitov je v blízkosti hráze rybníka Koryto, naproti u hřbitovního kostela Povýšení sv. Kříže je urnový háj. Kromě toho existuje židovský hřbitov na Větrníku (kulturní památka a pietní místo, neslouží k pohřbívání), v minulých letech byl obnoven (byť ve zmenšeném rozsahu).

Návrh ÚP navrhuje rozšíření urnového háje – plocha Z5(06). Drobné rozšíření hřbitova je možné v rámci stávající vymezené plochy OH.

Ochrana obyvatelstva:

Stanice Hasičského záchranného sboru Kladno je je v ul. Plk. B. Petroviče, na stejném místě působí i Jednotka sboru dobrovolných hasičů. Policie ČR má stabilizované prostory v ul. 28. Října, Městská Policie na Mírovém náměstí.

Pro návrh není uplatněn žádný požadavek plošných změn.

Obchodní prodej, služby:

Většina obchodní sítě je soustředěna v centru města na Mírovém náměstí a v přilehlých hlavních ulicích (Pražská, Petrovičova, Komenského nám., Příbramská). Další menší centra jsou v sídlišti Větrník, u křižovatky Prachanda, na západním okraji města - Slovanka a v nedalekém sídlišti (Žižkova). Ve městě působí tři širokosortimentní supermarkety diskontního typu, (Penny market na náměstí a u pivovaru, Lidl na Prachandě). Rozsahem je síť vyhovující, odpovídající potřebám města a jeho spádového území. Z hlediska sortimentu převládá prodej potravin, obuvi, parfumerie, drogerie, nábytku, železářství, cukrárny, restaurace, textilního zboží, v různých kvalitativních úrovních.

Poskytované služby jsou vcelku rozmanité a odpovídající rozsahem i kvalitou postavení města (kadeřnictví, kosmetika, posilovny, solária, pedikérské služby, služby švadlen, aranžérů, vizážistek, opravy silničních vozidel, malíři, lakýrníci, zedníci, …). Široké spektrum služeb zajišťuje městská společnost Dokas Dobříš, s.r.o. (např. nakládání s odpady, nakládání s nebezpečnými odpady, zahradnické služby, provádění staveb, údržba a výstavba komunikací, údržba zeleně, údržba veřejného osvětlení, silniční motorová doprava, topenářské práce, zámečnické práce, vodoinstalatérské práce, malířské a natěračské práce, práce elektro, provozování pohřebišť, ubytovací činnost, provozování sportovišť).

Návrh územního plánu může pouze vytvořit základní předpoklady pro stabilizaci obchodů a služeb v souladu s celkovou koncepcí rozvoje města. Dle této koncepce je žádoucí zachovat a posílit vybavenost v centru města (s důrazem na zkvalitnění, rozšíření sortimentu a služeb – preferovat kvalitní obchody odpovídající atraktivní poloze) a dále vytvořit, resp. doplnit lokální centra v západní a severní části města (Prachanda – Větrník, Západní zóna). Tento typ vybavenosti lze umísťovat do většiny běžných ploch s rozdílným způsobem využití (obytné, smíšené aj. plochy), s odchylkami danými příslušnými regulativy. Z řady návrhových ploch lze uvést několik významnějších (vč těch, kde lze potenciálně uvažovat s částečným využitím pro potřeby veřejného vybavení):

Poř. čís.	Funkce (kód)	Plocha (ha)	Popis záměru, upřesnění
Z1(01)	OS	1,17	plocha pro rozšíření sportovního areálu, původně zamýšlená pro stavbu zimního stadionu, vhodné řešit společně se sousední plochou Z3(01) v rámci územní studie
Z2(01)	RN	0,84	plocha pro rozšíření sportovního areálu - bez staveb, jen hřiště, zeleň, apod., vhodné ověřit územní studií společně s Z3(01)
Z3(01)	SM 1	5,39	význ. rozvojová plocha určená pro veřejné vybavení (zatím bez specifikace) - vhodné pro některé celoměstské funkce ve vazbě na školský a sportovní areál, polyfunkční náplň včetně komerční vybavenosti, doplňkově také bydlení, nutno ověřit ÚS
Z4(01)	SM 1	1,09	plocha při jižním vstupu do města pro služby, obchod, doplňkově bydlení, ověřit ÚS
P6(01)	OM	0,23	hrad Vargač - přestavbová plocha, historická dominanta města nyní nevyužitá, dosud bez konkrétního záměru, stanovují se obecné podmínky pro budoucí využití (veřejné i komerční vybavení v souladu s respektováním pam. ochrany)
Z4(02)	SC	0,06	zástavba proluky jižní fronty Mírového nám., obecné celoměstské funkce, podmíněno zachováním průchodu k čp. 1240

Z6(02)	SC	0,07	proluka vedle Jednoty - dostavba v návaznosti na uliční čáru, celoměstské funkce, záměr vyvolá úpravu vjezdové komunikace k bytovým domům
Z8(02)	ZS	1,88	plocha v sousedství zámku se zachováním stávajícího zahradnictví Šmelcovna, rozšíř. areálu až k angl. parku (nebo obdobná funkce - dendrologická zahrada, veř. zeleň)
Z9(02)	DS	0,28	plocha parkingu pro návštěvníky zámku (naproti zámku za kostelem)
Z11(02)	SC	0,09	dostavba proluky vedle Penny marketu na Mírovém nám., respektování hmot a uliční čáry, pro výjezd zás. aut od Penny respektovat řešení dle studie náměstí
Z11(03)	SM 1	0,33	transformace stávajícího areálu mezi bytovými a admin. objekty, v souladu se záměrem vlastníka pro smíšené využití (rekonstrukce objektu pro bydlení - 12 bj, další nový hmotově stejný byt. objekt, v části směrem do Příbramské ul. prodejna smíš. zboží, zahr. potřeb, parking apod.)
Z1(04)	SC	0,16	proluka na Mírovém nám. určená pro budoucí stavbu nové radnice, v souladu s předchozí ÚPD, nově je navrženo kom. propojení z Hornické ul. do ul. B. Němcové
Z5(04)	BI 1	5,66	velká lokalita na záp. okraji města, přirozený směr rozvoje rodinné zástavby, podmíněno zpracováním územní studie pro ověření konkrétního členění, součástí lokality budou odpovídající plochy veřej. i komerční vybavenosti, veř. prostranství, zeleň, průchod cyklostezky a pěší trasy (zřejmě po záp. okraji lok.)
Z1(06)	OS	0,68	U Ovčína - stávající asfaltové hřiště k přestavbě a rozšíření sportovních ploch (funkce OS v tomto případě bez možnosti staveb - jen hřiště, zeleň), řešení zohlední a zachová přír. a arch. hodnoty lok. u Staré fabriky
P2(06)	SM 1	0,47	Stará fabrika - objekt určený k přestavbě, zachování hmot, bez zvětšování rozsahu, funkce v souladu s vymezením SM
Z3(06)	SM 1	7,83	velká rozvojová lokalita Prachanda pro různé formy zástavby, rovněž funkčně smíšené využití (bydlení, veř. I komerč. vyb., služby, drobné podnikání, sport), řešení bude klást důraz na kvalitní urb. koncepci se zapojením veř. prostranství a zeleně, v souladu s předch. ÚPD, vyžaduje se zpracování územní studie pro celou lokalitu, s důrazem na komplexní využití celého území vč. reálného návrhu etapizace
Z5(06)	OH	0,06	rozšíření urnového háje u "kostelíčka
Z1(07)	OM	0,10	hotel v areálu již realizované přestavby a dostavby býv. pivovaru, před dokončením
Z2(07)	SK	0,63	plocha dvou poz. u křižovatky Prachanda určená pro polyfunkční zástavbu (obchody, stravovací zař., služby, bydlení) , doporučení kompaktní hmoty nároží, zadní část vhodná rovněž pro centrální parkoviště (vazba na bus a žel. nádraží)
Z3(07)	SK	0,09	vyčleněná část poz. u nádraží - liniová zástavba, pro komerční vybav. (rychlé občerstv., obchody)
Z4(07)	SK	0,36	plocha za nádražím, vhodná pro drobné podnikání, služby, možná kombinace obchodní a sklad. činnosti
P5(07)	SK	2,77	přestavbová plocha přibližně odpovídá areálu býv. Rukavičkář-ských závodů, v souladu se zastavovací studií pro různé formy bydlení (19 loftových + 35 startovacích bytů - využ. stáv. obj. a nový byt. dům - 48 b.j.), dále obchody, služby, veř. vybavení (MŠ, zdravotn.), garáže, parking - cca 180 OA, umístění BD v záp. části je nutné řešit s ohledem k blízkému překladišti dřeva (splnit hyg. požadavky), řešit pěší průchod ze sídl. Větrník k Prachandě
P8(07)	SK	0,72	další část přestavbového území (admin. budova a okolí), provoz- ně související s plochu P6(07), předpoklad nového vstupu do výškového objektu ze záp. strany, součástí plochy je navržený parking 2 NP pro 52 OA - pro plochu P5(07), možné částečné využití plochy pro veř. vybavenost
Z11(07)	SK	0,25	Plocha pro smíšené využití (služby, komerce, v části bydlení). Objekt hmotově navazující na sousední BD v Březové ul.

Z1(11)	SM	1,92	plocha naproti sanatoriu navazuje na stávající bytové domy, lokalita bude z vnějšku uzavřena zelení, v ploše je možné řešit i RD, veř. prostranství, vhodné rovněž pro ubytování ve vazbě na zdravotně rehabilitační zařízení protějšího sanatoria, lok. je převzata z předchozí ÚPD
P1(13)	VS ZP	12,69 1,90	přestavbové území - kasárna býv. raketové základny - návrh technologického parku s možnou fotovoltaickou elektrárnou (využití pouze stávajících objektů, bez dalších staveb, dle možností část území vrátit do podoby blízké přírodnímu stavu), plocha v sev. části areálu (ZP - 1,9 ha) se vzrostlou náletovou zelení je nezastavitelná, možné částečné využití plochy pro veř. vybavenost

Ubytování a stravování

Z ubytovacích zařízení to jsou následující:
- hotel Heinz (v souč. době nefunkční)
- hotelové ubytování na zámku
- ubytovna Sportovní hala (pro firemní ubytování zaměstnanců)

Před dokončením je hotel v areálu bývalého pivovaru. Obecně jsou ubytovací kapacity nedostatečné.

Stravovacích zařízení je na území města poměrně široká škála, zahrnující různé typy (od hostinců, občerstvení, jídelny, přes bary, kluby, restaurace, až po specializované podniky typu pizzerií, apod. Jejich rozsah a skladbu je rovněž možné považovat za odpovídající potřebám města. Další rozvoj a zkvalitňování je žádoucí.

Pro návrh platí obdobně totéž jako v případě obchodu a služeb – vytvoření podmínek pro nabídku.

Veřejná prostranství

Veřejná prostranství zahrnují všechny nezastavěné prostory, které jsou volně (bezplatně) přístupné všem obyvatelům a návštěvníkům obce, buď nepřetržitě, nebo s časovým omezením. Základní charakteristikou veřejného prostoru je jeho obyvatelnost spojená s užitností pro obyvatele, tj. musí sloužit obyvatelům obce k provozování nejrůznějších činností pohybových a pobytových.

Výčet těchto ploch by byl rozsáhlý, zahrnuje parkové plochy, sídlištní zeleň s dětskými hřišti, náměstí, křižovatky s parčíky či drobnými plochami pro každodenní běžné sousedské setkávání apod. Dále to jsou prostory před školami a objekty vybavenosti, neformální veřejná prostranství v obytných lokalitách a v přírodním rámci v chatových osadách (např. Vlaška).

Dobříš se svým historickým, kulturním a přírodním zázemím poskytuje dostatek veřejných prostorů pro sociální kontakty svých obyvatel i návštěvníků. Ve městě je jasně vymezeno hlavní náměstí, další menší prostory, klidová místa včetně dětských hřišť (např. u MC Dobříšek Na Nábřeží), sportovní areály. Kvalitativní úroveň je různorodá, vesměs neodpovídá současným nárokům na jejich funkci a estetickou úroveň (nejednoznačně vymezené a nekvalitní povrchy, nekvalitní a nevhodné dřeviny, neudržované plochy, zastaralý či chybějící městský mobiliář, vlivy vandalismu apod.).

Územní plán může pro současné plochy pouze vymezit prostory pro vhodné dořešení, u nově zakládaných souborů a řešených lokalit dbát na zakládání veřejných prostranství (také dle vyhl. č. 269/2009 Sb. – Obecné požadavky na využívání území).

Cg9) Vymezení ploch přestavby

Jako přestavbová území jsou vymezeny lokality:

P6(01)	OM			hrad Vargač - přestavbová plocha, historická dominanta města nyní nevyužitá, dosud bez konkrétního záměru, stanovují se obecné podmínky pro budoucí využití (veřejné i komerční vybavení v souladu s respektováním pam. ochrany)
P2(06)	SM 1	0,47	20 bytů	Stará fabrika - objekt určený k přestavbě, zachování hmot, bez zvětšování rozsahu, funkce v souladu s vymezením SM
P5(07)	SK	2,77	102 bytů	přestavbová plocha přibližně odpovídá areálu býv. Rukavičkářských závodů, v souladu se zastavovací studií pro různé formy bydlení (19 loftových bytů, 35 startovacích bytů - využití stáv. obj. a nový bytový dům - 48 b.j.), dále obchody, služby, veř. vybavenost (MŠ, zdravotn.), garáže, parking - cca 180 OA
P6(07)	VL	1,70		přestavbová plocha části areálu býv. RZ pro výrobu, konkrétní využití (zejm. severní část plochy), uspořádání ve vazbě na okolní plochy a dopr. vazby ověřit ÚS
P8(07)	SK	0,72		další část přestavbového území (admin. budova a okolí), provozně související s plochu P6(07), předpoklad nového vstupu do výškového objektu ze záp. strany, součástí plochy je navržený parking 2 NP pro 52 OA - pro plochu P5(07)

Cg10) Systém sídelní zeleně

Územní plán respektuje stávající plochy sídelní zeleně, významné plochy chrání tím, že je vymezuje jako samostatné funkční plochy.

Návrh sídelní zeleně je založen na jejím doplnění ve vazbě na návrhové lokality. Důraz je přitom kladen na propojení jednotlivých ploch (např. stabilizací uličních alejí, příp. vyčleněním pásů zeleně). S tím souvisí i postupné vytvoření tzv. „Dobříšského zeleného kola“ – okružní cyklostezky (resp. v některých úsecích cyklotrasy), vedené především podél ploch sídelní zeleně. V úsecích s novou či navrženou zástavbou je ochranná a izolační zeleň koncipována s ohledem k vedení této cyklostezky (hlavně západní okraj kompaktní zástavby města).

Druhou prioritou je zkvalitnění stávajících ploch – jednoznačné vymezení v rámci ploch veřejných prostranství a samostatných kategorií zeleně se stanovením regulativů. To je případ městských parkových ploch, sídlištní zeleně, břehové zeleně podél rybníků a dalších.

Rozvojové plochy sídelní zeleně:

- Plocha v sousedství zámku se zachováním stávajícího zahradnictví Šmelcovna, rozšíření areálu až k angl. parku (nebo obdobná funkce - dendrologická zahrada, veř. zeleň), vhodná např. pro využití klienty sousedního Domova seniorů
- Dukelské náměstí – plocha nefunkčního hřiště a uliční zeleně mezi Domem s pečovatelskou službou a ul. Pionýrů, navržena k revitalizaci - úprava parteru, „bulvár" podél Žižkovy ulice
- Zelený val mezi Javorovou ulicí a Bobcatem, odclonění s prvky pro oddych a sport, podle zpracované územní studie
- Severní břeh rybníka Papež – plocha pro rekreaci na plochách přírodního charakteru, bude řešeno územní studií
- Pásy ochranné a izolační zeleně podél rozvojových obytných lokalit (lok. Na Kole, Západní zóna až k Rosovické silnici, Větrník)

- Obecně (v územním plánu bez konkrétního vymezení) jsou navrženy plochy sídelní zeleně ve větších rozvojových obytných a smíšených lokalitách, vesměs s požadovaným zpracováním územní studie (lok. Prachanda – za Lidlem, lok. západně od ul. Úvozové, Polní, Ke Bzdince, lok. Brodce, naproti sanatoriu „za čtyřdomky“ aj.).

Ch) Odůvodnění koncepce veřejné infrastruktury, včetně podmínek pro její umísťování

Ch1) Doprava – silniční doprava, komunikační síť, dopravní plochy a vybavenost, železniční doprava, hromadná doprava osob, vodní cesta, pěší a cykloturistická doprava

Širší dopravní a územní vztahy

V silniční dopravě je město Dobříš výhodně napojeno na rychlostní silnici R4 Praha – Příbram – výhledově v parametrech rychlostní silnice po MÚK se sil. I/20 (Plzeň – České Budějovice) Nová Hospoda, dále jako sil. I/4 na Strakonice – Volyně – Vimperk – Strážný, ČR/Deutschland.

Páteřní západovýchodní propojení v rámci zastavěného území města Dobříše představuje **silnice II/114** Cerhovice, II/605 – Hořovice – Lochovice – Hostomice – **Dobříš** – Stará Huť – Nový Knín – Neveklov – Jírovice, Bystřice, I/3. Význam této silnice nabývá růstem a napojením dynamicky se rozvíjejícího prostoru Žebrák – Zdice – Hořovice – Lochovice – Hostomice v propojení radiál D5 a R4 přes Dobříš. Principy řešení ze „Studie silnice II/114 mezi rychlostní silnicí R4 (Dobříš) a dálnicí D5“ (obj. Krajský úřad Středočeského kraje v r. 2008), jsou dále upřesněny v zapojení západního obchvatu Dobříše do její silniční a komunikační sítě.

Silnice II/119 vytváří místní spojení od sil. II/114, dále vede ve směru na Rybníky – Borotice – Nalžovice –Sedlčany, I/18.

Zmíněné napojení Dobříše na rychlostní silnici R4 je realizováno prostřednictvím **sil. III/11628, tj. od MÚK Dobříš – sever k sil. II/114** a prostřednictvím **sil. III/10226 od MÚK Dobříš – jih k sil. II/119.**

Silnice III/11417 představuje místní paralelní spojení k rychlostní silnici R4 na Příbram přes Rosovice a Suchodol (sportovní letiště pro Příbram v k.ú. Dlouhá Lhota).

Silnice III/11423 představuje místní kratší spojení pro vztahy mezi silnicí II/114 od Staré Huti (ul. Knínská) k centru (ul. Pražská).

Z hlediska širších dopravních vztahů je pro město Dobříš důležité převedení dopravy, především těžké ze stávající silnice II/114 od Hostomic na vhodně koncipovanou její západní přeložku, neboť tak lze docílit nejvýraznější efekty v celoměstském měřítku, tj. odlehčením značné části dopravy přes jihozápadní sektor města, dále ve vztahu na rych. sil. R4 (Praha, Příbram), Rybníky (II/119), Nový Knín (I/114). Právě v jihozápadním sektoru dochází k větším nárůstům dopravy, což je dáno směrováním tranzitní dopravy, především těžké mimo hráze rybníků Papež a Koryto, do budoucna též s předpokládaným rozvojem v této oblasti.

Autobusovou dopravu, jak v rámci dobříšského regionu, tak mimo tento region zajišťuje veřejnou linkovou dopravou především dopravce Bosák BUS a Connex Příbram a Cup Tour Bus.,

Železniční doprava je zastoupena na koncové železniční stanici Dobříš na jednokolejné vedlejší železniční trati č. 210 Praha – Vrané nad Vltavou – Dobříš.

Letecká doprava je okrajově zastoupena u obce Dlouhá Lhota u Příbrami polohou sportovního letiště. Lokalizace a orientace letiště zasahuje okrajem ochranných letových rovin nad západní část řešeného území, vzhledem k jejich okrajové poloze je vyloučen jejich vliv na omezení zástavby v řešeném území.

Cyklistická doprava je zastoupena ve vztahu k řešenému území poměrně hustou sítí využitelných cyklistických tras, převážně rekreačního charakteru do navazujícího rozsáhlého Brdského polesí. Městem Dobříš prochází regionální cyklistická trasa č. 308 od Povltaví k mezinárodní nadregionální trase č. 3 Praha - Wien od Poberouní.

Dle „Územní studie cyklistické dopravy a cyklistických tras ve městě a k.ú. Dobříš" (EDIP s.r.o., 12/2009) jsou pro návrh tras mimo zastavěné území města a napojení na regionální cyklistické trasy vytipovány směr Stará Huť – Nový Knín, Brdy – Hřebeny, Rosovice, Svaté Pole a Županovice.

Značené turistické trasy rovněž tak jako cyklistické, jsou z Dobříše směrovány převážně do navazující Brdského polesí a do Povltaví.

Silniční síť

Rychlostní silnice R 4 Praha – Příbram je vedena v jihovýchodní poloze obchvatu Dobříše západním okrajem Staré Huti. Její poloha a napojení Dobříše mimoúrovňovými křižovatkami Dobříš – sever a Dobříš – jih jsou stabilizovány.

Silnice II/114 představuje dopravně nejvýznamnější komunikaci v řešeném území. Vedení přeložky západního obchvatu sil. II/114 vychází z předpokladu souběhu s vedením elektro a „adekvátního" rozvoje přilehlého území. Severní vstup do komunikační sítě města je retardován novou komunikační spojkou do stáv. sil. II/114 v lokalitě Pod Sanatoriem.

Rovněž tak okružní křižovatkou přeložky sil. II/114 a sil. III/11417 (Rosovice) je zpomalen vstup do města.

Jižní zapojení přeložky sil. II/114 je s ohledem na ochranu vodních zdrojů v lokalitě V Jezírkách uvažováno do ul. Anenské s částečným záborem bývalého areálu autobusové dopravy Bosák. Další zapojení do komunikační sítě města je navrženo prostřednictvím okružní křižovatky se sil. III/10226 na ul. Příbramské s pokračováním v krátké přeložce a propojením na sil. II/119, s odstupem mimo stávající zástavbu v ul. V Lipkách.

Silnice II/119 (Rybníky) je tak zapojena do města v návaznosti na přeložku sil. II/114 a s menším dopadem na přilehlou zástavbu.

Silnice III/10226 – ul. Příbramská plní funkci jako spojka k MÚK Dobříš – jih (R4 – Příbram).

Na silnici III/11417 (Rosovice) převažuje doprava místních spojení a její význam narůstá blíže k Příbrami (sportovní letiště Dlouhá Lhota).

Silnice III/11423 plní funkci spojky pro sil. II/114 od Staré Huti k centru.

Součástí návrhu silniční sítě je účelné rozmístění nových okružních křižovatek, zpomalujících dopravu na vstupech do zastavěných částí města a zajišťujících potřebnou kapacitu a bezpečnost, vč. cyklistů a pěších. Na silniční síti se jedná se o následující okružní křižovatky:

- západního obchvatu sil. II/114 x sil. III/11417 (Rosovice)
- zaústění obchvatu přel. sil. II/114 v ul. Anenské x ul. Příbramská x přel. sil. II/119 (Rybníky)
- stáv. sil. II/114 x sil. III/11628 x ul. Za Pivovarem x ul. Dubinské Kaštánky Na Prachandě

Komunikační síť

Hlavní průjezdná komunikační síť města Dobříše je páteřně tvořena výše popsaným průmětem silnic II. a III. třídy. Tyto hlavní průjezdné komunikace patří k dopravně nejzatíženějším.

K této hlavní průjezdné komunikační síti náleží místní sběrné komunikace funkční skupiny B a hlavní obslužné komunikace C, městské třídy (ČSN 73 6110 Navrhování místních komunikací).

Uvedená hlavní průjezdná komunikační síť přenáší většinu dopravní zátěže ve městě a jsou po ní vedeny převážně linky autobusů.

Veškerá komunikační síť zahrnuje další obslužné komunikace C a účelové extravilánové komunikace (polní, lesní cesty), dále hlavní pěší komunikace, tahy a plochy, s členěním na dopravně zklidněné komunikace, dle prvků organizace dopravy apod.

Řešené území zahrnuje poměrně hustou síť zpevněných lesních cest, zpřístupňujících Brdské polesí (obora Aglaia), využitelných též vhodně pro cykloturistiku.

Komunikační parter na Mírovém náměstí je dle Studie FAM ARCHITEKTI s.r.o., vítězné ze soutěže navržen k rozšíření plochy pro pěší (pěší zóna), to s využitím komunikačních ploch stávajících autobusových stanovišť. Autobusová stání se v rámci Mírového náměstí redukují a přesouvají na hlavní průjezdné komunikace v rámci Mírového náměstí při jeho jižní straně v pokračování ul. Pražské a Příbramské (historicky bývalá stará Pasovská silnice, Zlatá stezka Gdaňsk - Salzburg) a při východní straně v pokračování ul. Plk. B. Petroviče. Výše uvedený návrh ponechává přes Mírové náměstí ještě průjezdný vstup od ul. Plk. B. Petroviče, což představuje v kontextu širších dopravních vztahů na návrhové komunikační síti maximální možné zklidnění centrálního prostoru města, neboť v relaci ul. Pražská – Příbramská musí být vedena doprava vždy (delší průjezd Mír.nám.) a ulicí Plk. B. Petroviče (kratší průjezd Mír. nám.) jako nejvybavenějším severojižním komunikačním prvkem v rámci zastavěné části města se tak průjezdná doprava v centru rovnoměrně rozvádí.

Nové záměry pro přeložky na komunikační síti jsou převážně koncipovány v rámci malého severního tangenciálního propojení nad oblastí Na Větrníku. Toto komunikační propojení, uvažované převážně pro osobní vozidla zajišťuje průběžnou dopravní obsluhu stávajících i rozvojových přilehlých lokalit Na Větrníku, Vlaška, Brodce a je kombinací stávajících i návrhových komunikačních úseků v relaci mezi sil. III/11628 – ul. Pražskou a sil. II/114 – ul. Čs. armády.

Prodloužení ul. Jiráskovy umožňuje kromě obsluhy rozvojových ploch bydlení též napojení do okružní křižovatky na vstupu sil. III/11417 (Rosovice) do města. Tato komunikace by měla být v kategorii místní obslužné, bez žádoucích průjezdů. Propojení do okružní křižovatky na záp. okraji je iniciováno zejména napojením budoucí rozvodny a dalších ploch výroby a skladů. Nežádoucí průjezdy Jiráskovou ulicí směrem do centra budou řešeny dopravně organizačními opatřeními, např. pomocí příslušných dopravních značek.

Zlepšení dopravní obsluhy na vnitřní komunikační síti v samotném centru města lze docílit propojením ul. Hornické do ul. B. Němcové (obsluha nové radnice).

Ul. Brodeckou jako součást severního obslužného propojení je vzhledem k napojení na rozvojovou oblast Brodců účelné uvažovat k rozšíření. V ostatních úsecích severního propojení směrem na Vlašku a Na Větrníku je možno uvažovat s výhybnami.

V rámci dovybavení komunikační sítě je uvažována okružní křižovatka ul. Plk. B. Petroviče - Partyzána Svobody.

Autobusová doprava

V rámci řešeného území Dobříšska jsou provozovány:

- průjezdné dálkové linky
- linky Praha – Dobříš – Příbram a Praha – Dobříš v rámci systému Středočeské integrované dopravy
- příměstské obslužné linky

Převažujícím dopravcem je BOSÁK Bus, dále též Connex Příbram, Cup Tour Bus.

Autobusová státní jsou navrhována na hlavní linii Mírového náměstí ul. Pražská – ul. Příbramská a do této hlavní průjezdné linie je v každém směru umístěn záliv pro 3 stání a uvolněná autobusová plocha je využívána pro návrh souvislé plochy pro pěší (zóny).

Dále je uvažována na Mírovém náměstí zastávka v pokračování ul. Plk. B. Petroviče v jeho východní části u radnice. Nová zastávka v centru je uvažována v ul. Pražské u polikliniky, dále pak jednosměrné zastávky Příbramská – jih a v ul. B. Němcové. Tyto zastávky byly navrženy mj. se zavedením provozní báze bus v centru, kdy jsou předpokládány provozní smyčky kolem trafostanice z ul. Za Poštou, dále do ul. Příbramské.

- přel. II/119 – B. Smetany a otáčení autobusů v ul. Bezručova – B. Němcové – náměstí.

Na území města je doplněna obsluha novou zastávkou v ul. Pražské u hřbitova.

Železniční doprava

Technicko provozní stav žel. tratě č. 210 Praha – Vrané nad Vltavou – Dobříš je včetně jejich zařízení a vybavenosti celkově zanedbaný. Její provoz je zaměřen na rekreační dopravu (možnost přepravy jízdních kol u vybraných spojů) a místní spojení, v relaci Praha – Dobříš je bezkonkurenčně dominantní autobusové spojení po rychlostní silnici R4.

Pro koncovou železniční stanici Dobříš jsou provozovány spoje:

do žst: Praha – Vršovice
Vrané nad Vltavou

ze žst: Praha – Vršovice
Vrané nad Vltavou
Čísovice

Ze žst. Dobříš jsou napojeny vlečkové koleje (soukromé).

Na předmětné žel. trati Praha – Dobříš je předpokládána její rekonstrukce a modernizace, tj. bez zásadních nových územních nároků.

S rekonstrukcí budovy železniční stanice je nutno počítat s umístěním cykloterminálu a úschovny kol.

Pro bezpečné převedení cykloturistické trasy v ul. Dubinské Kaštánky je nutno počítat se stavebně novým a dostatečně zabezpečeným žel. přejezdem.

Letecká doprava

Sportovní letiště, ležící u obce Dlouhá Lhota, cca 9 km od Dobříše, je v prostoru vymezeném obcemi Dlouhá Lhota, Suchodol, Občov, Dubno napojeno na silnici III/11417 (Rosovice, Suchodol, Příbram) tak ze sil. I/18 (za MÚK Skalka ve směru na Příbram). Vzdálenost od Příbrami je cca 6 km.

Doprava v klidu a dopravní vybavenost

V rámci města se v celkové bilanci parkování podílejí nejvýznamněji souvislé větší parkovací a odstavné plochy a areály hromadných garáží. Ostatní parkování a odstavování vozidel je dle místních podmínek umožněno s využitím dostačujících komunikačních profilů.

Dle Urbanistické studie řešení Mírového a Komenského náměstí a souvisejícího území je převzata nabídka parkovacích kapacit v centrální části města.

Navrhuje se výstavba parkoviště před Zámkem u kostela Nejsvětější Trojice při ul. Pražské.

Nové parkování je řešeno v rámci veřejných prostranství a navrhovaných parkovišť (např. v bývalém areálu fy Bosák).

Přestavba areálu bývalých Rukavičkářských závodů na polyfunkční území může zlepšit nabídku parkování (hromadné garáže) i pro přilehlé sídliště Na Větrníku.

Jako záchytné parkoviště pro žst Dobříš a navazující území Prachandy je navrženo parkoviště v sousedství stejnojmenné křižovatky.

Ve výkrese dopravy jsou rovněž vyznačeny čerpací stanice pohonných hmot (stávající).

Cyklistická doprava

Návrh cyklistické dopravy je koordinován s „Územní studií cyklistické dopravy a cyklistických tras ve městě a k.ú. Dobříš“ (obj. Město Dobříš, zprac. EDIP s.r.o., 12/2009). Územní studie zakládá síť hlavních (páteřních) a místních (spojovacích) cyklotras dle konkrétního dopravně stavebního uspořádání jednotlivých úseků. Tato síť je doplněna o úseky dotvářející tzv. Dobříšské zelené kolo, tj. cyklotrasu vedenou po okrajích zastavěného území v kontaktu s pásy zeleně. Na tento návrh cyklistických tras v intravilánu města navazuje vytipované vedení tras, spojující město Dobříš s nejvýznamnějšími cíli v okolí ve všech důležitých směrech (Stará Huť – Nový Knín, Brdy – Hřebeny, tj. Partyzánská trasa, Rosovice – Letecká trasa, Svaté Pole, Županovice).

Základní návrh hlavních tras na území města vychází ze spojení s největší poptávkou vztahů (vychází též z dopravního průzkumu motorové a cyklistické dopravy) a těchto zásad:

- Páteřní trasa od křižovatky Příbramská x V Lipkách do „Severní průmyslové zóny“
- Radiální trasa propojující sídliště Větrník a prostor náměstí
- Propojení této páteřní a radiální trasy
- Radiální napojení západní části města na prostor náměstí
- Možnosti vedení cyklistů v pěší zóně dle projektové dokumentace rekonstrukce Mírového náměstí
- Cyklistická trasa v ul. Školní
- Napojení sídliště Větrník na sběrnou komunikaci v ul. Rukavičkářské
- Cyklistická trasa do Brodců
- Propojení Prachandy a Krásného života (Stará Huť) ul. Dubinské Kaštánky
- Okružní propojení cyklotras jako Dobříšské zelené kolo

V návrhu akcí k vybudování nových úseků cyklistických tras jsou rozlišeny:

- organizační úprava, úsek je stavebně připravený
- samostatná investice nebo stavba, cílená ve prospěch cyklistické dopravy
- investice závislá na jiné akci (rekonstrukce nebo novostavby komunikací)

Pro vedení cyklistických tras se využívá následujících typů komunikací:

- méně zatížené obslužné komunikace se smíšeným provozem automobilů a cyklistů
- vyhrazené pruhy pro cyklisty v hlavním prostoru (ve vozovce) obslužných a sběrných komunikací
- pruhy pro cyklisty a cyklistické pásy zřízené jako stezka pro chodce a cyklisty s odděleným provozem (mohou být vedeny buď v přidruženém prostoru komunikací nebo jako zcela samostatné komunikace), samostatné cyklistické stezky
- stezky pro chodce a cyklisty se společným provozem (pouze při menších intenzitách chodců a cyklistů), pěší zóny
- obytné zóny, polní a lesní cesty, přístupové či účelové komunikace s minimálním provozem automobilů

Na základě členění navrhovaných tras dle stavební existence trasy a dle druhu cyklistické komunikace byly vytipovány úseky, u nichž se předpokládá zábor dalších pozemků a ty jsou vyznačeny ve výkrese Dopravy jako investiční akce.

Ve výkrese dopravy jsou též vyznačeny další možné cyklistické trasy z předchozích návrhů pro územní plán.

Cykloturistický terminál (pro odpočinek cyklistů) je uvažován v rámci informačního centra na Mírovém náměstí, u sportovního areálu v ul. V Lipkách, v ul. Nad Papežem (sídl. Větrník u stejnojmenného rybníka) a v žst. Dobříš.

Úschovny kol:

- železniční stanice Dobříš
- ve vazbě na cykloturistický terminál v centru

Po schválení Územní studie cyklistické dopravy a Územního plánu by měl být zpracován Plán výstavby cyklistických tras v Dobříši, ve kterém by byly podrobněji ověřeny jednotlivé úseky (především možnosti záborů cizích pozemků), opět v koordinaci s územním plánem města.

Pěší doprava

Hlavní pěší tahy jsou nejvýrazněji realizovány v centrální části města, především ve vazbě k Mírovému a Komenského náměstí a přilehlé vybavenosti. V rámci Mírového náměstí je koncipována pěší zóna na plochách stávajících autobusových stanovišť.

Za významný prvek v řešení pěší (i cyklistické) dopravy je návrh podchodu pod rychlostní silnicí R4 pro cestu Dubinské Kaštánky. Nový pěší tah je umožněn od ul. Pražské (zast.bus) přes žst. Dobříš a přestavbové území býv. Rukavičkářských závodů do sídliště Větrník. Nové pěší spojení je uvažováno ze Staré Huti při sil. III/11423 (kolem ČOV ke hřbitovu).

Celková nabídka nových pěších tahů v rámci města Dobříš je obsažena v koncepci cyklistické dopravy, kdy část významných navrhovaných cyklistických tras je předpokládaná v kategorii stezky pro chodce a cyklisty.

Ch2) Vodní hospodářství – zásobování vodou, odvádění a likvidace odpadních vod, vodní toky a plochy, meliorace a závlahy

Zásobování vodou

Město Dobříš využívá pro zásobování pitnou vodou své vlastní zdroje. Jedná se o zdroje podzemní vody, které jsou velmi kvalitní a dostatečné. Vodárenské zásobování zajišťuje Vodohospodářská společnost Dobříš s.r.o. Vodovodní systém města je zokruhován, dosahuje délky cca 70 km, a s ohledem na průměrné stáří 50 let je postupně obnovován v rámci rekonstrukcí jednotlivých ulic. Nejstarší řady jsou zejména v centru města. Při větším nárůstu obyvatel města by mohl nastat nedostatek pitné vody.

S ohledem na využívání podzemní vody by soukromé vrty mohly negativně ovlivnit zdroje pitné vody. Probíhá výstavba nových řadů v rozvojových zónách města a plánované rekonstrukce stávajících rozvodů.

Ztráty vody v síti činní 22-25%, další snižování ztrát závisí na rekonstrukci starých vodovodních řadů nebo řadů s velkým výskytem poruch.

Stávající zdroje pitné vody:

Jezírko – tento vodní zdroj má nezastupitelný význam pro vodárenské zásobování Dobříše z hlediska pokrytí špičkových odběrů a v případě řešení havárií na síti nebo při nucené odstávce jiných zdrojů

Chotobuš – tento zdroj bude znovu uveden do provozu v roce 2010 a bude sloužit jako zdroj užitkové vody pro potřeby města Dobříš a zlepšení kvality vody v rybnících Papež a Koryto. V případě ekologické havárie na stávajících zdrojích pitné vody bude sloužit pro nouzové zásobení obyvatelstva. Tento zdroj je zároveň dotován přebytky z lomu Jezírko. Voda bude upravována v ÚV Chotobuš

Svatá Anna – jedná se o zdroj velmi kvalitní pitné vody v blízkosti VDJ

Brodce (Lipíže) – jedná se o zdroj kvalitní pitné vody nacházející se na pozemcích města a má značný význam pro vodárenské zásobování Dobříše. Významně se spolupodílí na zásobování města a je připojen na úpravnu vody Brodce. Na úpravnu jsou zároveň přivedeny přebytky pitné vody z prameniště Sanatorium v objektu Masarykova sanatoria. Celkem se jedná o 8 vrtaných studní zprovozněných v letech 1994-2000 s kapacitou 6l/s v prameništi Lipíže a 2 vrty v prameništi Brodce

Baba – kvalitní zdroj pitné vody o kapacitě 3l/s, pramenní zářezy

Trnová – kvalitní zdroj pitné vody, jedná se o 8 vystrojených vrtů 1992-1994 o kapacitě 10l/s

Zdroje Trnová a Baba se nacházejí v nově vyhlášeném chráněném území „Brdské lesy“

V současné době je kapacita podzemních zdrojů velmi kvalitní pitné vody pro rozvoj města dostačující, s ohledem na jejich nezastupitelnost v systému zásobování pitnou vodou celého území je nezbytné zajistit jejich účinnou ochranu proti vnějším vlivům a nevhodným lidským zásahům.

Základní hydrogeologická charakteristika zájmových lokalit vodních zdrojů zaměřená na jejich ochranu při využívání území je shrnuta v následujících subkapitolách:

a) Povodí Trnovského potoka

V povodí Trnovského potoka (č. 1-08-05-100) jsou vodárensky využívány podzemní vody hlubšího oběhu ve skalním podloží z kambrických hornin na lokalitě Trnová a z proterozoických hornin na lokalitě Brodce a podzemní vody mělkého oběhu z kvartérních zemin pokryvu na lokalitách Baba a Sanatorium.

a1) Trnová

Jímací vrty na lokalitě Trnová slouží k čerpání podzemních vod hlubšího oběhu z kambrických slepenců. Základní údaje o vrtech shrnuje následující tabulka.

Tabulka: Vodárenské vrty Trnová

vrt	hloubka (m)	Q (l/s)	T (m^2/s)	kolektor
T 1	60	0,8	$5{,}2.10^{-5}$	kambrium
T 2	60	2,1	$6{,}9.10^{-5}$	kambrium
T 3	60	2,1	$8{,}0.10^{-5}$	kambrium
T 4	60	0,4	$4{,}0.10^{-5}$	kambrium
T 5	60	2,2	$2{,}5.10^{-4}$	kambrium
T 6	60	1,5	$4{,}9.10^{-4}$	kambrium
T 7	60	1,3	$5{,}5.10^{-4}$	kambrium
T 8	70	1,75	$1{,}5.10^{-4}$	kambrium

Pozn.: Q je vydatnost zdroje z vyhodnocení hydrodynamické zkoušky pro kontinuální odběr, T je transmisivita

Využívaný hlubší oběh podzemní vody je vázán na tektonicky porušené (zlomy, pásma rozpukání) úseky žitecko-hlubošských slepenců spodního kambria skalního podloží. Jedná se o průlinově-puklinový kolektor s dominantní puklinovou propustností, který je dotován podzemním

přítokem ze širší oblasti povodí, má volnou až slabě napjatou hladinu s negativní výtlačnou výškou, pomalejší odezvu na srážky a menší náchylnost k povrchovému znečištění.

Jímaná podzemní voda má celkově velmi dobrou kvalitu. Vodárenský odběr z lokality Trnová je cca 10 l/s.

Doporučení z hlediska ochrany vodních zdrojů:

Využívané vodní zdroje mají stanovena ochranná pásma. Širší zájmové území tvoří louky a lesní porosty. Lokalita Trnová leží převážně mimo území řešené ÚP Dobříš a nevyžaduje z hlediska ochrany využívaných vodních zdrojů speciální limity pro využití území v rámci regulativů nového územního plánu Dobříše.

a2) Brodce

Jímací vrty na lokalitě Brodce slouží k čerpání podzemních vod hlubšího oběhu z proterozoických břidlic. Základní údaje o vrtech shrnuje následující tabulka:

Tabulka: Vodárenské vrty Brodce

vrt	hloubka (m)	Q (l/s)	T (m^2/s)	kolektor
HV 1	59	1,2	$3{,}8.10^{-5}$	proterozoikum
HV 2	41	0,8	$3{,}8.10^{-5}$	proterozoikum

Pozn.: Q je vydatnost zdroje z vyhodnocení hydrodynamické zkoušky pro kontinuální odběr, T je transmisivita

Využívaný hlubší oběh podzemní vody je vázán na tektonicky porušené (zlomy, pásma rozpukání) úseky břidlic štěchovické skupiny svrchního proterozoika skalního podloží. Jedná se o diskontinuitní slabě puklinově propustný kolektor, který je dotován podzemním přítokem ze širší oblasti, má napjatou hladinu s negativní výtlačnou výškou, pomalejší odezvu na srážky a menší náchylnost k povrchovému znečištění.

Jímaná podzemní voda má celkově velmi dobrou kvalitu. Vodárenský odběr z lokality Brodce je cca 2 l/s.

Doporučení z hlediska ochrany vodních zdrojů:

Využívané vodní zdroje mají stanovena ochranná pásma. Zájmové území širší infiltrační oblasti je převážně tvořeno loukami a lesními porosty a částečně chatovou zástavbou. Plánovaná obytná zástavba (rodinné domy) je situována mezi chatovou zástavbu a jímacím územím Brodce vně sdruženého ochranného pásma vodních zdrojů (OPVZ) II.stupně. Širší okolí zájmových vodních zdrojů je perspektivní pro posílení zásobování Dobříše pitnou vodou.

Z hlediska ochrany využívaných a potenciálních vodních zdrojů byly navrženy během přípravy nového územního plánu následující limity při využití území:

- V oblasti Brodce zejména neprovádět odkryvné práce spjaté se zásahem do pozemku hlubší než 5 m a nepovolovat dodatečnou legalizaci tzv. průzkumných vrtů na vrtané studny, tepelná čerpadla atp. U těchto objektů vyžadovat řádnou likvidaci zamezující zejména průniku znečištění do podzemních vod (vodonepropustná injektáž – nikoliv pouze zához). Zástavbu zásobovat kvalitní pitnou vodou z městského vodovodu.
- Celou zastavěnou plochu včetně původní zástavby odkanalizovat na ČOV Dobříš. Nepovolovat jednotlivé domovní ČOV s likvidací vyčištěné vody vsakem ani výstavbu nových retenčních jímek.
- Omezit na minimum výstavbu zpevněných ploch. Dešťové vody neodvádět do kanalizace, ale přednostně likvidovat vsakem na lokalitě.

Navržené limity byly zapracovány územního plánu Dobříše a jeho regulativů.

a3) Baba

Sběrné zářezy a jímky na lokalitě Baba slouží ke gravitačnímu jímání podzemních vod mělkého oběhu z kvartérních zemin zvětralinového pláště kambrických slepenců.

Využívaný mělký oběh je vázán na kvartérní sutě a eluviální zvětraliny podložních žitecko-hlubošských slepenců spodního kambria. Jedná se o průlinově propustný kolektor, který je dotován plošnou infiltrací srážek, má volnou hladinu, rychlou odezvu na srážky a větší náchylnost k povrchovému znečištění.

Jímaná podzemní voda má celkově velmi dobrou kvalitu. Vodárenský odběr z lokality Baba je cca 3 l/s.

Doporučení z hlediska ochrany vodních zdrojů:

Využívané vodní zdroje leží v OPVZ II. stupně (dle původní legislativy pásmo hygienické ochrany - PHO 2b) jímacího území Trnová. Širší zájmové území je zalesněno. Lokalita Baba leží vně území řešeného ÚP Dobříš a nevyžaduje z hlediska ochrany využívaných vodních zdrojů speciální limity pro využití území v rámci regulativů nového územního plánu Dobříše.

a4) Sanatorium

Sběrné zářezy a jímky na lokalitě Sanatorium slouží ke gravitačnímu jímání podzemních vod mělkého oběhu z kvartérních zemin zvětralinového pláště proterozoických břidlic a kambrických slepenců.

Využívaný mělký oběh je vázán na kvartérní eluviální zvětraliny a sutě podložních břidlic štěchovické skupiny svrchního proterozoika a žitecko-hlubošských slepenců spodního kambria. Jedná se o průlinově propustný kolektor, který je dotován plošnou infiltrací srážek, má volnou hladinu, rychlou odezvu na srážky a větší náchylnost k povrchovému znečištění.

Jímaná podzemní voda má celkově velmi dobrou kvalitu. Vodárenský odběr z lokality Sanatorium je cca 1 l/s.

Doporučení z hlediska ochrany vodních zdrojů:

Využívané vodní zdroje leží v oploceném areálu Sanatoria Dobříš. Je nutno zpracovat návrh příslušných ochranných pásem a následně je stanovit. Širší zájmové území je převážně zalesněno. Lokalita Sanatorium nevyžaduje z hlediska ochrany využívaných vodních zdrojů speciální limity pro využití území v rámci regulativů nového územního plánu Dobříše.

b) Povodí Lipížského potoka

V povodí Lipížského potoka (č. 1-08-05-101) jsou využívány vody z kambrických hornin skalního podloží na lokalitě Lipíže. Jímací vrty slouží k čerpání podzemních vod hlubšího oběhu. Základní údaje o vrtech shrnuje následující tabulka:

Tabulka: Vodárenské vrty Lipíže

vrt	hloubka (m)	Q (l/s)	T (m^2/s)	kolektor
L 1	48	0,9	$4{,}6.10^{-5}$	kambrium
L 2	51	1,0	$1{,}1.10^{-5}$	kambrium
L 4	45	0,2	$1{,}8.10^{-6}$	kambrium
L 5	60	1,7	$4{,}6.10^{-5}$	kambrium
L 6	45,8	0,7	$1{,}8.10^{-5}$	kambrium
L 7	51	0,7	$1{,}6.10^{-5}$	kambrium
L 8	45	2,1	$5{,}7.10^{-5}$	kambrium
L 9	52	2,3	$6{,}9.10^{-5}$	kambrium

Pozn.: Q je vydatnost zdroje z vyhodnocení hydrodynamické zkoušky pro kontinuální odběr, T je transmisivita

Využívaný hlubší oběh podzemní vody je vázán na tektonicky porušené (zlomy, pásma rozpukání) úseky žitecko-hlubošských slepenců spodního kambria skalního podloží. Jedná se o průlinově-puklinový kolektor s dominantní puklinovou propustností, který je dotován podzemním přítokem ze širší oblasti povodí, má volnou až slabě napjatou hladinu s negativní výtlačnou výškou, pomalejší odezvu na srážky a menší náchylnost k povrchovému znečištění.

Jímaná podzemní voda má celkově dobrou až velmi dobrou kvalitu. Vodárenský odběr z lokality Lipíže je cca 6 l/s.

Doporučení z hlediska ochrany vodních zdrojů:

Využívané vodní zdroje mají stanovena ochranná pásma. Širší zájmové území je zalesněno. Lokalita Lipíže leží vně území řešeného ÚP Dobříš a nevyžaduje z hlediska ochrany využívaných vodních zdrojů speciální limity pro využití území v rámci regulativů nového územního plánu Dobříše.

c) Povodí Jalovčího potoka

c1) Říhovka

V povodí Jalovčího potoka (č. 1-08-05-098) je využívána voda z kambrických hornin skalního podloží (slepence) na lokalitě Říhovka. Jímací vrt slouží k čerpání podzemní vody hlubšího oběhu. Základní údaje o vrtu shrnuje následující tabulka:

Tabulka: Vodárenský vrt Říhovka

vrt	hloubka (m)	Q (l/s)	T (m^2/s)	kolektor
D 2	56	1,4	$5{,}9.10^{-5}$	kambrium

Pozn.: Q je vydatnost zdroje z vyhodnocení hydrodynamické zkoušky pro kontinuální odběr, T je transmisivita

Využívaný hlubší oběh podzemní vody je vázán na tektonicky porušené (zlomy, pásma rozpukání) úseky žitecko-hlubošských slepenců spodního kambria skalního podloží. Jedná se o průlinově-puklinový kolektor s dominantní puklinovou propustností, který je dotován podzemním přítokem ze širší oblasti povodí, má slabě napjatou hladinu s negativní výtlačnou výškou, pomalejší odezvu na srážky a menší náchylnost k povrchovému znečištění.

Jímaná podzemní voda má dobrou kvalitu. Vodárenský odběr z lokality Říhovka je cca 1 l/s.

Využívaný vodní zdroj má navržena ochranná pásma. Širší zájmové území je zalesněno. Lokalita Říhovka leží vně území řešeného ÚP Dobříš a nevyžaduje z hlediska ochrany využívaných vodních zdrojů speciální limity pro využití území v rámci regulativů nového územního plánu Dobříše.

d) Povodí Kotenčického potoka

V dílčím povodí Kotenčického potoka (č. 1-08-05-099) jsou vodárensky využívány podzemní vody hlubšího oběhu ve skalním podloží z kambrických hornin na lokalitě Svatá Anna a z proterozoických hornin na lokalitě Jezírko. Povrchová voda vodní nádrže Chotobuž vybudované na Kotenčickém potoce, která dříve po technologické úpravě zajišťovala zásobování Dobříše pitnou vodou, je v současné době rezervním zdrojem pitné a užitkové vody.

d1) Svatá Anna

Jímací vrt na lokalitě Svatá Anna slouží k čerpání podzemní vody hlubšího oběhu z kambrických slepenců. Základní údaje o vrtu shrnuje následující tabulka:

Tabulka: Vodárenský vrt Svatá Anna

vrt	hloubka (m)	Q (l/s)	T (m^2/s)	kolektor
D 3	60	2,1	$8{,}2.10^{-5}$	kambrium

Pozn.: Q je vydatnost zdroje z vyhodnocení hydrodynamické zkoušky pro kontinuální odběr, T je transmisivita

Využívaný hlubší oběh podzemní vody je vázán na tektonicky porušené (zlomy, pásma rozpukání) úseky žitecko-hlubošských slepenců spodního kambria skalního podloží. Jedná se o průlinově-puklinový kolektor s dominantní puklinovou propustností, který je dotován podzemním přítokem ze širší oblasti, má slabě napjatou hladinu s negativní výtlačnou výškou, pomalejší odezvu na srážky a menší náchylnost k povrchovému znečištění.

Jímaná podzemní voda má dobrou kvalitu. Vodárenský odběr z lokality Svatá Anna je cca 2 l/s.

Doporučení z hlediska ochrany vodních zdrojů:

Využívaný vodní zdroj má navržena ochranná pásma. V OPVZ II.stupně v oploceném areálu se rovněž nacházejí 2 mělké kopané širokoprofilové studny s nízkou využitelnou vydatností (S1 - 0,3 l/s a S2 - 0,1 l/s), které umožňují jímání podzemní vody mělkého oběhu vázané na zeminy kvartérního pokryvu a byly využívány pro zásobování vojenského útvaru Svatá Anna.

Zájmové území širší infiltrační oblasti je převážně tvořeno loukami, poli a lesními porosty a částečně zástavbou bývalého areálu kasáren ČSA. Z hlediska ochrany využívaných a potenciálních vodních zdrojů byly navrženy během přípravy nového územního plánu následující limity při využití území:

- V oblasti Svatá Anna zejména neprovádět odkryvné práce spjaté se zásahem do pozemku hlubší než 5 m a nepovolovat dodatečnou legalizaci tzv. průzkumných vrtů na vrtané studny, tepelná čerpadla atp. U těchto objektů vyžadovat řádnou likvidaci zamezující zejména průniku znečištění do podzemních vod (vodonepropustná injektáž – nikoliv pouze zához). Zástavbu zásobovat kvalitní pitnou vodou z městského vodovodu.
- V bývalém areálu kasáren ČSA, kde je plánované funkční využití obytně komerční + sklad, nebudou používány ani skladovány nebezpečné látky a celý areál bude odkanalizován na ČOV Dobříš.
- Omezit na minimum výstavbu zpevněných ploch. Dešťové vody neodvádět do splaškové kanalizace, ale přednostně likvidovat vsakem na lokalitě.

Navržené limity byly zapracovány do územního plánu Dobříše a jeho regulativů.

d2) Jezírko

Vodní zdroj Jezírko se nachází na jižním okraji Dobříše v areálu bývalého kamenolomu, kde byly pro výrobu drceného kameniva těženy horniny sedimentárního komplexu štěchovické skupiny svrchního proterozoika (břidlice, prachovce, droby, dobříšské slepence). Přítoky podzemní vody, které se objevily ve dně spodní etáže, byly během těžby odčerpávány do koryta bezejmenné vodoteče na jižním okraji areálu. Tento potůček s prameništěm při západním okraji Dobříše v oblasti Svatá Anna na západě a jihu obtéká areál bývalého lomu a následně ústí do vodní nádrže Chotobuž, která je vybudována na Kotenčickém potoce. Koryto Kotenčického potoka je hlavní erozní bází soustřeďující povrchový i podzemní odtok ze zájmové oblasti včetně dílčího hydrologického povodí č. 1-08-05-099.

Těžba byla ukončena v roce 1991 a následně došlo k zatopení spodní etáže kamenolomu. V roce 1994 byl ověřen akumulovaný objem 67 000 m^3 a podzemní přítok 1,6 l/s (dlouhodobě min. 1,3 l/s). Byla zjištěna velmi dobrá kvalita akumulované vody (typ Ca-SO4-HCO_3, m_c 420-540 mg/l, celk. tvrdost 5,4-7 mval/l, dusičnany <1-2,85 mg/l, dusitany, amonné ionty a fosforečnany <1 mg/l,

nepřítomnost nebo stopové obsahy těžkých kovů, ropných látek, chlorovaných uhlovodíků, nízká radioaktivita a pod.) která s výjimkou preventivní chlorace nevyžadovala další úpravy v případě využití pro zásobování pitnou vodou. Bylo potvrzeno, že se geneticky jedná o podzemní vodu hlubšího oběhu v proterozoiku s částečnou přímou dotací srážkami, která není ovlivněna infiltrací potoční vody. Puklinový oběh po hydraulicky aktivní tektonice byl oživen otřesy při těžebních odpalech a dno výrubu spodní lomové etáže má z hlediska hlubšího oběhu podzemní vody výraznou drenážní funkci. Stěny bývalého kamenolomu jsou trvale suché bez přítoků podzemní vody.

Současným majitelem areálu bývalého kamenolomu je Vodohospodářská společnost Dobříš s.r.o. resp. Město Dobříš. Bilanční zásoby nevyhrazené nerostné suroviny jsou odepsány a dobývací prostor a chráněné ložiskové území jsou zrušeny.

Vodní zdroj Jezírko je od druhé poloviny devadesátých let minulého století využíván pro posílení zásobování města Dobříše pitnou vodou. Má nezastupitelný význam pro vodárenské zásobování Dobříše z hlediska pokrytí špičkových odběrů (zejména letní měsíce), řešení havárií na síti a při nucené odstávce zdrojů. Specifický charakter zájmového vodního zdroje Jezírko vyžaduje odpovídající ochranu. Zejména je nutno zabránit znečištění zdroje (povrchové splachy, vzdušné spady a přítoky kontaminované podzemní příp. povrchové vody) a negativnímu ovlivnění jeho využitelné vydatnosti (snížení dotace podzemním přítokem příp. nežádoucí odtok).

Doporučení z hlediska ochrany vodních zdrojů:

Využívaný vodní zdroj leží v OPVZ II. stupně (dle původní legislativy pásmo hygienické ochrany - PHO) vodní nádrže Chotobuš. V rámci navrženého sdruženého OPVZ Chotobuš + Jezírko má vodní zdroj Jezírko stanoveno vlastní OPVZ I. stupně. Zájmové území širší infiltrační oblasti je převážně tvořeno loukami a poli a částečně zástavbou Dobříše. Z hlediska ochrany využívaného vodního zdroje byly navrženy během přípravy nového územního plánu následující limity při využití území:

- Obchvat Dobříše vrátit na původní trasu Anenská v souladu s platnou nadřazenou krajskou ÚPD. Trasa cyklostezky kolem Jezírka by měla vhodný propagační efekt a nijak by nekolidovala se zájmy ochrany přírodní památky Jezírko ani vodního zdroje Jezírko.
- V průmyslové zóně mezi Anenskou a Jezírkem zejména neprovádět odkryvné práce spjaté se zásahem do pozemku hlubší než 5 m a nepovolovat dodatečnou legalizaci tzv. průzkumných vrtů na vrtané studny, tepelná čerpadla atp. U těchto objektů vyžadovat řádnou likvidaci zamezující zejména průniku znečištění do podzemních vod (vodonepropustná injektáž – nikoliv pouze zához).
- V průmyslové zóně mezi Anenskou a Jezírkem nebudou používány ani skladovány nebezpečné látky.
- Z krajské studie ZÚR 11/2008 nepromítat uvažované trasy obchvatu Dobříše západně a jihozápadně od Jezírka a Chotobuše. Realizace těchto dopravních staveb by znemožnila ochranu těchto zdrojů.

Navržené limity byly zapracovány do územního plánu Dobříše a jeho regulativů.

d3) Chotobuš

Jedná se o průtočnou vodní nádrž, která byla vybudována v roce 1957 na potoce Chotobuš (současný název Kotenčický potok) pro zásobování města Dobříše pitnou vodou. Vodní zdrojem je povrchová voda proměnlivé kvality a vyžaduje pro splnění požadavků kladených na pitnou vodu technologickou úpravu. Správcem vodoteče je Povodí Vltavy a.s. a správcem nádrže je Vodohospodářská společnost Dobříš s.r.o.

Základní údaje o nádrži dle provozního a manipulačního řádu 06/1996 jsou následující: vodní plocha 3,42 ha, objem 60000 m^3 (ovladatelný objem pro vodárenské využití 42000 m^3, stálý objem pro

vodárenské využití 3000 m^3 neovladatelný retenční objem 15000 m^3), maximální hloubka 5 m, zemní hráz (délka 70 m, výška koruny u výpustě 6 m, šířka v koruně 3 m, kóta koruny 360,90 m n.m.), společný výpustný a odběrný objekt (nádrž lze zcela vypustit), přeliv (pevný stupeň se stavidly, kóta pevné přepadové hrany 358,80 m n.m., kóta přepadové hrany stavidel 359,90 m n.m.), zpevněný odpad (kamenná dlažba v délce 68 m, kóta dna vývaru pod přelivem 355,50 m n.m.).

Odběr vody z nádrže je řešen následovně. Z odběrného objektu (rozměry 1,1x1,0x4,5 m) společného výpustného a odběrného objektu vede odběrné potrubí (průměr 225 mm s odběrným košem) do revizní šachtice (se šoupětem průměr 200 mm) na návodní straně hráze a odtud odběrné potrubí pokračuje do čerpací jímky v úpravně vody Chotobuš. Úpravna Chotobuš je napojena na vodovodní síť města Dobříš.

Rozhodnutím č.j. ZVLH 1994/1985-Št z 13.12.1985, které vydal odbor ZVLH ONV v Příbrami jako příslušný vodohospodářský orgán a které bylo potvrzeno rozhodnutím č.j. VLHZ 2179/86-235 z 28.7.1986 odboru VLHZ Středočeského KNV v Praze jako příslušného odvolacího orgánu byl povolen odběr 16 l/s (505000 m^3/rok) a vyhlášena pásma hygienické ochrany vodárenské nádrže Chotobuš.

Vodní zdroj Chotobuš není v současné době využíván k zásobování pitnou vodou. Pro zásobování Dobříše jsou od poloviny 90. let minulého století využívány především zdroje podzemní vody. Nevyužívaný povolený odběr 16 l/s představuje 62,5% průtoku Q_{355}. Zásobní prostor nádrže umožňuje v období sucha zvýšit sanační odtok.

Jedná se o vodní zdroj, který je perspektivní zejména pro zajištění zásobování vodou při dalším rozvoji města Dobříše. Vodní zdroj Chotobuš má být znovu uveden do provozu během roku 2010 jako zdroj užitkové vody pro potřeby města Dobříš a zlepšení kvality vody v rybnících Papež a Koryto. V případě nepříznivých klimatických změn nebo v případě ekologických havárií na prameništích se bude tento vodní zdroj využívat jako rezerva pro zásobování pitnou vodou.

Doporučení z hlediska ochrany vodních zdrojů:

Dočasně nevyužívaný vodní zdroj Chotobuš má stanovena OPVZ I.stupně (dle původní legislativy pásmo hygienické ochrany – PHO 1) a OPVZ II. stupně (původní PHO 2a, 2b, 3) a navrženo výrazně plošně redukované sdružené OPVZ Chotobuš + Jezírko, jehož vyhlášení se v současné době připravuje. Zájmové území širší sběrné oblasti je převážně tvořeno loukami, poli a lesy. Z hlediska ochrany využívaného vodního zdroje byly navrženy během přípravy nového územního plánu následující limity při využití území:

- Stanovit nová ochranná pásma vodního zdroje Chotobuš dle návrhu sdruženého OPVZ Chotobuš + Jezírko a stávající ochranná pásma zrušit nejdříve současně s vyhlášením nových ochranných pásem.
- V území, které pozbyde vodohospodářské ochrany v rámci OPVZ a při uvažovaném rozvoji by mohlo negativně ovlivnit vodní zdroj (Chotobuš i Jezírko), situaci řešit v rámci nového územního plánu Dobříše a jeho regulativů.
- Z krajské studie ZÚR 11/2008 nepromítat uvažované trasy obchvatu Dobříše západně a jihozápadně od Jezírka a Chotobuše. Realizace těchto dopravních staveb by znemožnila ochranu těchto zdrojů.
- Obchvat Dobříše vrátit na původní trasu Anenská v souladu s nadřazenou krajskou ÚPD.

Navržené limity byly zapracovány do územního plánu Dobříše a jeho regulativů.

Akumulace pitné vody:

VDJ Větrník – 1x 250m^3 (408,6/413,1m n.m.) – jedná se o vodojem za spotřebištěm, slouží ke zlepšení tlakových poměrů v rozvodné síti v severní části města, je propojen s VDJ Sv. Anna.

VDJ Svatá Anna – 2x1000m^3 (423/428m n.m.) – v současnosti zajišťuje dostatečnou akumulaci denní potřeby vody pro celé město. Do tohoto VDJ je čerpána voda výtlakem z ČS Trnová (prameniště Baba a Trnová) + vlastní zdroj

VDJ Brodce – jedná se o akumulační nádrže u ČS Brodce a ÚV)

Ochranná pásma vodních zdrojů

Pro jednotlivé zdroje jsou navržena ochranná pásma, která je třeba plně respektovat a v rámci rozvoje města zajistit jejich plnou funkčnost.

Z hlediska ochrany stávajících podzemních vodních zdrojů je třeba zajistit, aby nedocházelo k dodatečné legalizaci tzv. průzkumných vrtů na vrtané studny, nepovolovat zřizování tepelných čerpadel atd.

Podmínky využití ploch nacházejících se v ochranném pásmu vodních zdrojů jsou podrobněji popsány v textové části A, kapitola Af1 – Podmínky pro využití ploch včetně základních podmínek prostorového uspořádání.

V průmyslové zóně mezi Anenskou a Jezírkem, a v bývalém areálu kasáren ČSA neprovádět zemní práce zasahující do pozemku hlouběji než 5m.

BILANCE POTŘEBY VODY
MĚSTO DOBŘÍŠ - CELKEM

Výpočet potřeby vody dle zákona č. 274/2001 Sb a prováděcí vyhlášky č. 428/2001 Sb příloha č.12
Nerovnoměrnost spotřeby je vypočtena podle Směrnice č. 9 z 20.7.1973 vydané MLVH ČSR a MZdr - hlavním hygienikem ČSR

druh potřeby	skupina dle přílohy č.12	směrné číslo roční potřeby vody m^3/rok	směrné číslo roční potřeby vody (l/den - zam./ks/m2)	počet osob / ks / m^2		l/den
bytový fond -připojen na obecní vodovod	I/5	46	126	8400	=	1058630
občanská vybavenost						101000
průmysl						54000
bytový fond - výhled	I/5	46	126	1580	=	199123
			Qp =			1 412 753 l/den

Pozn.: hodnoty potřeby vody pro občanskou vybavenost a průmysl byly převzaty z kanalizačního řádu města Dobříš.

KOEFICIENTY			
Součinitel denní nerovnomernosti	k_d	**1,5**	
Součinitel hodinové nerovnoměrnosti	k_h	**2,1**	
Směnnost		**24**	hod
Počet (pracovních) dnů		**7**	dny
Počet (pracovních) dnů v měsíci		**30**	dny
Počet (pracovních) dnů v roce		**365**	dny

OBJEKT CELKEM	**Qp**	=	1 412 753	l/den
Denní potřeba vody	**Qm**	=	2 119 130	l/den
Hodinová potřeba vody	**Qh**	=	185 424	l/hod
Hodinová potřeba vody	**Qhs**	=	51,51	l/sec
Týdenní potřeba vody	**Qtýden**	=	9 889,27	m^3/týd
Měsíční potřeba vody	**Qměsíc**	=	42 382,60	m^3/měs
Roční potřeba vody	**Qrok**	=	515 655,00	m^3/rok

Z hlediska rozvodné sítě proběhla částečná výměna vodovodních řadů v ulici Part. Svobody, Petrovičova a Čs. Armády, nové vodovodní řady se vybudovaly v okrajových částech města (Nad Papežem, Brodce, Větrník, chatová oblast Vlaška)

V historické zástavbě je nezbytná výměna zastaralých vodovodních řadů za účelem snížení poruch a ztrát.

Pro zajištění dostatečné akumulace vody se uvažuje o dalším rozšíření vodojemu Svatá Anna.

Z hlediska zdrojů pitné vody bude dokončen průzkum nových lokalit pro odběr pitné vody s jejich následným využitím. Zároveň je nezbytné s ohledem na zachování množství a kvality vody nepovolovat individuální průzkumné vrty a vrty pro tepelná čerpadla.

Stávající systém zásobování pitnou vodou vyhovuje a nebude se měnit ani v budoucnosti. Vodovodní síť se bude rozšiřovat ve stávající i nové zástavbě. Do budoucna se plánuje využití nových zdrojů podzemní vody dle rozvoje území a vlastní potřeby pitné vody.

Pro nouzové zásobování obyvatelstva pitnou vodou bude sloužit zdroj Chotobuš.

Studny individuálního zásobování vodou musí splňovat požadavky vyhl. č. 269/2009 Sb. – Obecné požadavky na využívání území, §24a.

Odkanalizování a čištění odpadních vod

Převážná část města Dobříš je odkanalizována z části jednotnou a z části oddílnou kanalizační soustavou. V chatových osadách situovaných v extravilánu jsou odpadní vody soustřeďovány do bezodtokových akumulačních jímek s následným odvozem na ČOV.

Odpadní vody z města jsou přiváděny gravitačně dvěma hlavními stokami A a J do jihovýchodní oblasti, kde je veřejná kanalizace napojena na městskou ČOV umístěnou na břehu Huťského rybníka pod ústím Pilského potoka. Vyčištěné vody z ČOV jsou vypouštěny do Huťského rybníka, který leží na Kotenčickém potoce.

V jihozápadní části města Dobříš převládá jednotná kanalizační síť. Pouze malé oblasti mají oddílnou kanalizační síť, která je následně zaústěna do jednotné kanalizační sítě. Kanalizační stoky jsou různého stáří a technického stavu. Kanalizační řady v centrální části města jsou zastaralé.

Ve splaškové kanalizaci se vyskytuje zvýšené množství balastních vod. Dimenze potrubí pod Vargačem je nedostatečná.

Na ČOV jsou přiváděny tlakovou kanalizací i odpadní vody z přilehlé obce Stará Huť, která má vybudovanou oddílnou kanalizaci.

Celková délka jednotné a splaškové kanalizace je cca 38 km. Na stokové síti je osazeno 5 odlehčovacích komor, které slouží k odlehčení dešťových stok a 3 ks čerpacích stanic.

Dvě hlavní odlehčovací komory jsou umístěny v areálu ČOV a zbylé 3 odlehčovací komory jsou situovány v jihozápadní části města Dobříš, kde převládá jednotná kanalizační soustava. Poměr splaškových a balastních vod přitékajících na ČOV je v 36% k: 64%, což s ohledem na stávající kanalizační soustavu bude možné změnit pouze postupnou rekonstrukcí stávající jednotné kanalizace na oddílnou se zajištěním oddělení splaškových a dešťových vod.

V současné době dochází k vybudování nových kanalizačních stok v okrajových částech města včetně čerpacích stanic (Nad Papežem, Brodce, Větrník, chatová oblast Vlaška) a v ulici Part. Svobody.

Připravuje se rekonstrukce kanalizace v lokalitě Malá strana, včetně odkanalizování lokality Na Kole, Mírovém náměstí, včetně Pražské ulice.

V současné době probíhá intenzifikace a rozšíření ČOV, která je nezbytná pro další rozvoj města. Po dokončení rekonstrukce bude ČOV pokrývat potřeby 13 000 obyvatel (před rekonstrukcí 8600 EO), město Dobříš má zhruba 8 400 obyvatel, výhledově 10 000 obyvatel. Na ČOV Dobříš je též napojena Stará Huť. ČOV bude splňovat všechny stanovené limity pro vypouštění odpadních vod do vod povrchových.

Odpadní vody z ČOV se vypouštějí do Kotenčického potoka (prostřednictvím rybníka Starohuťský), č.h.p. 1-08-05-102, který je levostranným přítokem významného vodního a „lososového" toku „Kocáby". Recipient není přímo významný vodní tok ve smyslu Vyhl. č. 470/2001 Sb., a není klasifikován jako „lososové" nebo „kaprové" vody ve smyslu NV č. 61/2003 Sb.

Nové objekty, které budou připojovány na splaškovou kanalizaci musí splňovat požadavky na kvalitu odpadních vod dle schváleného Kanalizačního řádu stokové sítě města Dobříš.

Z hlediska větších producentů odpadních vod se na území města Dobříš nachází firma IRCR Manufacturing, s.r.o. (Bobcat) s produkcí 52m^3/den a YORK, s.r.o. s produkcí 1,5m^3/den.

V rámci městské vybavenosti (zdravotnictví, školství, kultura, sport, úřady atd.) se jedná o produkci 101m^3/den.

Dešťová kanalizace je v nevyhovujícím stavu.

Dešťové vody

Srážkové vody se musí přednostně zasakovat vhodným technickým zařízením do terénu (vegetační plochy a pásy, zatravňovací tvárnice, příkopy a vsakovací jámy apod.) na pozemcích producentů, nebo odvádět samostatnou dešťovou kanalizací do recipientu (§20 odst.5 písmeno c Vyhl.č. 269/2009 Sb. – Obecné požadavky na využívání území)

Pokud jsou srážkové vody znečištěné (např. úkapy ropných látek z parkovišť a ostatních nezastřešených ploch) je nutné je před vypouštěním do dešťové kanalizace předčistit v souladu s povolením vodoprávního úřadu takovým způsobem, aby byly dodrženy imisní standardy ukazatelů přípustného znečištění povrchových vod dle přílohy č.3 NV č. 61/2003 Sb.

Vodní toky a plochy

Řešené území leží na rozvodí Berounky a Vltavy, když vlastní rozvodnice probíhá po hlavním hřbetu Hřebenů.

Do oblasti povodí Berounky, v povodí III. řádu Litavka a Berounka od Litavky po Loděnici náleží části dílčích povodí IV. řádu povodí Chumavy (číslo hydrologického pořadí 1-11-04-018/0), Chlumeckého potoka (č.h.p. 1-11-04-021/0) a Novodvorského potoka (č.h.p. 1-11-04-023/0) a v povodí III. řádu Loděnice a Berounka od Loděnice po ústí do Vltavy náleží do řešeného území části dílčích povodí IV. řádu povodí Svinařského potoka (č.h.p. 1-11-05-033/0), Halounského potoka (č.h.p. 1-11-05-034/0) a Moklického potoka (č.h.p. 1-11-05-039/0).

Do oblasti povodí Dolní Vltavy, v povodí III. řádu Vltava od Sázavy po Berounku náleží malá část řešeného území do povodí IV. řádu Bojanovského potoka (č.h.p. 1-09-04-008/0).

Do oblasti povodí Dolní Vltavy, v povodí III. řádu Vltava od Otavy po Sázavu náleží převažující část území s povodími IV. řádu: Jalovčí potok (č.h.p. 1-08-05-098/0), Sychrovský potok (č.h.p. 1-08-05-099/0), Trnovský potok (č.h.p. 1-08-05-100/0), Lipižský potok (č.h.p. 1-08-05-101/0), Sychrovský potok (č.h.p. 1-08-05-103/0), Voznický potok (č.h.p. 1-08-05-105/0), Voznický potok (č.h.p. 1-08-05-107/0).

Vodní plochy představují v území významnou hodnotu a přispívají k jeho typické charakteristice. Dominantními pro město Dobříš, jsou vodní díla - rybníky na Trnovském potoce (Papež – 14 ha, průtočný, rybochovný, vhodný ke koupání, Koryto – 8 ha, rybochovný) a na

Sychrovském (Kotenčickém) potoce největší ze soustavy rybníků ve městě Huťský rybník – 38 ha, průtočný, rybochovný a závlahový, na levém břehu je umístěna městská čistírna odpadních vod. Na téže vodoteči výše byla vybudována vodní nádrž Chotobuš, jako vodárenská nádrž, dnes sloužící jako záložní zdroj vody.

Na území města je ještě několik drobných průtočných rybníčků (např. Bzdinka na východním okraji města, rybníček na Jalovčím (Dobříšském) potoce při katastrální hranicí s Lhotkou u Dobříše, soustava rybníčků na levostranném přítoku Trnovského potoka na severním okraji osady Trnová, rybníček na Trnovském potoce na jižním okraji osady Trnová, malé lesní rybníčky na levostranném přítoku Lipižského potoka. V lesních porostech na obou stranách rozvodnice vedoucí po hřbetu Hřebenů se na svazích nacházejí četná svahová prameniště (např. v prostoru Knížecích Studánek - prameniště Lipižského potoka, Liteňské leče – prameniště Voznického potoka nebo v otevřeném závěru údolíčka Drahlovického potoka či ploché části hlavního hřebene rozvodí mezi Jistevníkem (606 m n.m.) a Vrážky (577 m n.m.), kde jsou prameny Vrahova potoka v povodí Svinařského potoka.

Všechny vodní nádrže jsou v současné době zpět ve vlastnictví rodiny Colloredo-Mannsfeld. Rybníky spravuje firma „Lesní a rybniční správa Colloredo-Mannsfeld“.

Výhledově je třeba dokončit propojení potrubí užitkové vody zámek – rybník Papež včetně přečerpávání užitkové vody pro zlepšení bilance vody v suchém období.

Jednotlivé nádrže Chotobuš, Papež, Koryto jsou zanesené a proto by bylo vhodné zajistit jejich odbahnění. Za tímto účelem byla zpracována studie „Revitalizace vodních nádrží na území města Dobříš“ (05/2008 – Sudop Project Plzeň a.s.), která navrhuje opatření na zlepšení stávajícího stavu.

Technické vybavení nádrží je zchátralé a zasloužilo by si celkovou rekonstrukci. Hráze rybníků Koryto a Papež jsou zatěžovány intenzivním provozem na komunikacích vedených po korunách obou rybníků. Na základě posudku technického stavu hrází (04/2008 – Vodní díla – TBD a.s.) je doporučeno provést odstranění náletových dřevin, provést opravu kamenné rovnaniny na návodním svahu hráze a v případě dopravy na hrázi rybníku Koryto zajistit omezení vjezdu vozidel nad 3,5t. Vlastní hráze jsou v dobrém stavu.

Z hlediska hydrogeologického řešené území náleží do dvou hydrogeologických rajonů:

- 6250 Proterozoikum a paleozoikum v povodí přítoků Vltavy v oblasti povodí Dolní Vltavy
- 6230 Krystalinikum, proterozoikum a paleozoikum v povodí Berounky v oblasti povodí Berounky.

Oba rajony náleží do skupiny rajonů: Krystalinikum, proterozoikum a paleozoikum Západních Čech, v geologické jednotce: horniny krystalinika, proterozoika a paleozoika. Z hlediska litologie (sedimentů) se jedná o břidlice a droby. U obou rajonů se jedná o volnou hladinu, s typem propustnosti puklinovým, nízkou transmisivitou ($<1.10^{-4}$ m^2/s), s mineralizací 0,3 – 1 g/l v chemickém typu Ca-Mg-HCO_3-SO_4.

Z hydrologického hlediska je území podrobněji popsáno v části C – odůvodnění, kap. Vodní režim, hydrologie.

Záplavové území

Podél vodních toků jsou místně vyznačena záplavová území dle podkladů správce vodoteče.

Záplavová území jsou administrativně určená území, která mohou být při výskytu přirozené povodně zaplavena vodou. V zastavěných územích se vymezuje na základě návrhu správce vodního toku tzv. aktivní zóna záplavového území podle nebezpečnosti povodňových průtoků.

V aktivní zóně záplavových území se nesmí umísťovat, povolovat ani provádět stavby s výjimkou vodních děl, jimiž se upravuje vodní tok, převádějí povodňové průtoky, provádějí opatření na ochranu před povodněmi, nebo která jinak souvisejí s vodním tokem nebo jimiž se zlepšují odtokové poměry, staveb pro jímání vod, odvádění odpadních vod a odvádění srážkových vod a dále nezbytných staveb dopravní a technické infrastruktury.

V aktivní zóně je dále zakázáno

- těžit nerosty a zeminu způsobem zhoršujícím odtok povrchových vod a provádět terénní úpravy zhoršující odtok povrchových vod,
- skladovat odplavitelný materiál, látky a předměty,
- zřizovat oplocení, živé ploty a jiné podobné překážky,
- zřizovat tábory, kempy a jiná dočasná ubytovací zařízení.

Meliorace a závlahy

Stávající meliorační síť je v západní části území (mezi brodeckou cestou a sanatoriem, jižně od hostomické silnice – od Západní zóny k lesu, západně od Bzdinky - směrem k lesu, několik ploch v prostoru Svaté Anny – mezi areálem Zemědělské společnosti a lesem), v minimálním rozsahu na samém jihu ř. ú. – za chatovou lokalitou směr Dolní Svaté Pole.

V některých případech jsou návrhové lokality ve střetu s meliorovanými plochami. Zakreslená trubní drenáž označuje možná místa staveb meliračního detailu – označení dle ZVHS. Obecně platí, že u meliorovaných ploch je nutné provádět soustavnou údržbu a při případném porušení trubní meliorace je nezbytné ji uvést opět do funkčního stavu. Rozsah meliorací je zřetelný z grafické části (D4 – Výkres předpokládaných záborů ZPF a PUPFL).

Ch3) Energetika – zásobování elektrickou energií, zásobování teplem, plynem, spoje

Územní energetická koncepce

Dle aktualizované Územní energetické koncepce města Dobříš (REA Kladno,s.r.o. 12/2009) je nutno věnovat pozornost zejména těmto cílům:

Maximalizace energetické efektivnosti

a) Maximalizace efektivnosti při získávání a přeměnách energetických zdrojů. Cíl s velmi vysokou prioritou, směřující k preferenci zdrojů energie a energetických technologií, které budou s vysokou účinností získávat primární energetické zdroje, uskutečňovat jejich energetické přeměny, snižovat ztráty v dopravě, využívat kombinovanou výrobu elektrické energie a tepla. Optimálně budou využívány druhotné zdroje energie. **Územním plánem ovlivnitelné částečně (v obecné rovině – vytvoření podmínek). Konkrétním příkladem je navržená rekonstrukce parní kotelny firmy BIOS – termoolejová kotelna (spalující dřevní hmotu a vyrábějící el. energii a teplo) vč. jejího propojení s dvěma plynovými kotelnami (centrální kotelna na Dukelském nám., kotelna Větrník).**

b) Maximalizace úspor tepla. Cíl s vysokou prioritou, směřující k maximalizaci úspor tepla v budovách ve sféře podnikatelské, státní, komunální i u drobných odběratelů (domácností). V této oblasti existuje jeden z největších potenciálů úspor energie, dosažitelných za přijatelných nákladů. **Územním plánem jen velmi omezeně ovlivnitelné (v obecné rovině – vytvoření podmínek).**

c) Maximalizace efektivnosti spotřebičů energie. Cíl se středně vysokou prioritou, směřující k maximalizaci úspor elektrické energie a dalších forem energie ve všech oblastech, cestou využívání energeticky úsporných spotřebičů. Do této oblasti patří podpora používání úsporných typů spotřebičů elektrické energie, podpora užití úsporných pohonných jednotek,

dopravních prostředků, podpora technologicky pokročilých zdrojů tepla a dalších spotřebičů. **Územním plánem téměř neovlivnitelné (jen v obecné rovině – vytvoření podmínek). Pozn.: Obecná podpora tepelných čerpadel je v případě některých oblastí Dobříše možná jen omezeně z důvodu ochrany vodních zdrojů Chotobuš a Jezírko – týká se průmyslové zóny mezi Anenskou ul. a Jezírkem, bývalého vojenského areálu Svatá Anna a stávající a navrhované zástavby v oblasti Brodců. Zde by neměla být povolována tepelná čerpadla a zásahy do pozemků hlubší než 5 m (podrobněji viz regulativy ÚP v kap. Af1).**

Zajištění maximální šetrnosti k životnímu prostředí

d) Minimalizace emisí poškozujících životní prostředí. Cíl s vysokou prioritou, směřující k prosazování nejlepších dostupných technik, šetrných k životnímu prostředí, zajišťujících trvalé snižování emisí, jak znečišťujících látek tuhých, tak zejména látek kapalných a plynných. **Územním plánem jen omezeně ovlivnitelné (v obecné rovině – vytvoření podmínek).**

e) Minimalizace emisí skleníkových plynů. Cíl se středně vysokou prioritou, směřující k minimalizaci emisí skleníkových plynů, zejména oxidu uhličitého, v souladu s mezinárodními závazky ČR, vyplývajícími zejména z Kjótského protokolu. **Územním plánem jen omezeně ovlivnitelné (v obecné rovině – vytvoření podmínek).**

f) Minimalizace ekologického zatížení budoucích generací. Cíl se středně vysokou prioritou, směřující k využívání takových technologií, které nevytvářejí trvalé poškození životního prostředí v jakékoliv z jeho součástí. Stát se bude zasazovat o to, aby technologie využívané při získávání či přeměně energie minimalizovaly produkci neodbouratelných a nerecyklovatelných odpadů, které budou tvořit zátěž pro budoucí generace. Stát se rovněž zasadí o bezpečné a dlouhodobé uložení těch odpadů, které nelze recyklovat ani jinak zneškodnit. **Územním plánem jen omezeně ovlivnitelné (v obecné rovině – vytvoření podmínek).**

Dokončení transformace a liberalizace energetického hospodářství

g) Dokončení transformačních opatření. Cíl s vysokou prioritou krátkodobého charakteru, směřující k plné adaptaci na tržně orientovaný model energetického hospodářství rozvíjený v EU, vč. zajištění nově formulovaných legislativních a technických požadavků a pravidel a při vyloučení rozhodnutí, ohrožujících spolehlivost funkce energetického hospodářství. **Územním plánem jen omezeně ovlivnitelné (v obecné rovině – vytvoření podmínek).**

h) Minimalizace cenové hladiny všech druhů energie. Cíl s vysokou prioritou, směřující k vytvoření vysoce konkurenčního prostředí ve výrobě a distribuci všech druhů energie, čímž ve střednědobém a dlouhodobém horizontu dojde k nastavení a udržování nízké cenové hladiny. Opatření k minimalizaci růstu cen paliv a energie jsou důležitá mj. i proto, že podíl výdajů domácností na pořízení paliva energie v jejich celkových výdajích jsou v ČR vyšší než v zemích EU. **Územním plánem jen omezeně ovlivnitelné (v obecné rovině – vytvoření podmínek).**

i) Optimalizace zálohování zdrojů energie. Cíl s vysokou prioritou, směřující k vytvoření takového regulačního a podnikatelského prostředí, které bude vytvářet předpoklady pro operativní volbu dodavatele energie a s tím spojenou nižší závislostí na jednom konkrétním dodavateli, resp. na jedné podnikatelské skupině. V dlouhodobém horizontu by tato strategie měla vést k vytvoření takových dopravních cest energie, které budou umožňovat operativní změnu dodavatele energie i v případě výpadku dodávky a při předcházení a odstraňování následků krizových stavů, při současném růstu požadavků na spolehlivost provozu jednotlivých zdrojů. **Územním plánem jen omezeně ovlivnitelné (v obecné rovině – vytvoření podmínek).**

Zásobování elektrickou energií

Stávající stav

V řešeném území katastrálního území města Dobříš se nacházejí podzemní a nadzemní elektrická vedení soustav VVN, VN a NN. Zásobování území a stav rozvodné sítě dostatečně pokrývá současnou potřebu elektrické energie a dává dobré podmínky pro rozvoj spotřeby.

Vedení VVN 400kV propojující rozvodny Hradec – Mírovka katastrálním územím města pouze prochází po jeho západním okraji, na zásobování území elektrickou energií nemá vliv. Trasa vedení omezuje využití území jen částečně v místech těsně sousedících se zástavbou. Většina trasy však prochází po zemědělsky využívaných plochách.

Území města je napájeno **venkovním vedením 22kV** ze dvou stran. Ze směru od rozvodny 110/22kV Příbram je vedeno dvojvedení 22kV od jihu, od východu vstupuje do území dvojvedení 22kV od rozvoden Slapy a Mníšek.

Od západu po severním okraji města je vedeno venkovní vedení „Dobříš okruh". Z tohoto okružního dvojvedení jsou odbočovány jednotlivé větve venkovního a kabelového vedení pro napájení jak vlastního území města, tak i okolních obcí.

Kabelové distribuční vedení 22kV - většina distribučních trafostanic v území města je napájena kabelovým vedením 22kV v několika propojených okruzích. Zokruhování napájení umožňuje zajištění napájení trafostanic z druhé strany při poruše přívodního kabelu na jedné straně.

Trafostanice - transformační stanice napájené venkovním vedením jsou různých typů, zděné věžové, PTS a BTS. Kabelové stanice různých typů, samostatně stojící i vestavěné jsou napájeny distribučním kabelovým vedením 22kV.

Trafostanice jsou osazeny transformátory různých typů a výkonů. Dle vlastnických vztahů je většina trafostanice v majetku ČEZ a.s. – STE a.s., část trafostanic v majetku velkých odběratelů jsou tzv. trafostanice uživatelské.

Distribuční rozvody vedení NN 0,4 kV - uvnitř urbanizovaného území jsou rozvody NN 0,4kV provedeny převážně kabely v zemi. V některých okrajových lokalitách je místy rozvod proveden vrchním vedením, u starších tras vodiči AlFe, u nových tras závěsnými kabely 1-AEKS, NFA2X, E-A2Y apod.

Elektroenergetika – rozvoj

Územní plán respektuje stávající systém napájení území města Dobříš a jeho okolí elektrickou energií. Hlavní přívodní kmenová vedení od rozvoden 110/22kV ležících mimo řešené území jsou zachovávána beze změny. Hlavní vedení „Dobříš – okruh" je doporučeno ponechat bez úprav.

V návrhu je uvažováno s výstavbou nové rozvodny 110/22kV na západním okraji města s připojenou novým vedením 110kV zřízeným v souběhu se stávajícím vedení 400kV. Po výstavbě této rozvodny bude zásobování území města i okolní oblasti výborné.

Úprava venkovních vedení je navržena ve třech případech jako zkrácení a jejich náhrada kabelem.

Výstavba v nových lokalitách bude napájena elektrickou energií rozšiřováním sítě trafostanic (hlavně kabelových) s příslušnou rozšířenou kabelovou sítí 22kV a sekundárním distribučním rozvodem 0,4kV.

Ochranná pásma

Energetická vedení rozvodu elektrické energie požívají zvláštní ochrany dle elektrizačního zákona 458/2000 Sb. Podél vedení VVN, VN a NN jsou definovány ochranná pásma pro zajištění zvláštní ochrany omezující činnost ohrožující bezpečnost vedení. Šíře vedení spolu s ochranným pásmem udává celkovou šíři koridoru vedení.

Ochranná pásma venkovního vedení VVN a VN zřízeného do 31.12.1994 jsou dle energetického zákona č. 222/1994 Sb.:

vedení 110 kV 15 m na každou stranu od krajního vodiče
vedení 22 kV 10 m na každou stranu od krajního vodiče

Ochranné pásmo trafostanic a rozvoden je 30 m od oplocené nebo obezděné hranice stanice.

Pro venkovní vedení VVN a VN zřízené po 1.1.1995 jsou ochranná pásma dle energetického zákony č. 222 / 94 Sb.:

vedení 110 kV 12 m na každou stranu od krajního vodiče
vedení 22 kV 7 m na každou stranu od krajního vodiče

Ochranné pásmo trafostanic a rozvoden je 20 m od oplocené nebo obezděné hranice stanice.

Celková šířka chráněných koridorů vedení je dána skutečnou šíří vedení mezi krajními vodiči v daném úseku a jeho součtem s šíří obou ochranných pásem na každou stranu od krajního vodiče. U souběžných vedení ve stejném koridoru je možné vzájemné překrývání ochranných pásem.

V ochranných pásmech vedení a stanic je zakázána nebo omezena veškerá činnost ohrožující plynulost a bezpečnost provozu.

Ochranné pásmo kabelových vedení je 1 m od vnějšího okraje kabelu na každou stranu.

Telekomunikace

Územní plán respektuje stávající systém rozvodu telekomunikačních kabelových rozvodů a umístění telefonní ústředny, síťových a účastnických rozvaděčů. Telefonizace rozvojových ploch bude napojením na stávající rozvod. Z hlediska telefonizace má ústředna i telefonní síť dostatečnou kapacitu.

Územní plán respektuje stávající systém pokrytí území signálem mobilních operátorů.

Radioreléové spoje - územní plán respektuje trasy radioreléových paprsků procházejících přes k. ú. Dobříš. Ochranné pásmo je 10m od osy paprsku na každou stranu. Vzhledem k poloze trasy RR paprsku je nutné projektovou dokumentaci staveb předem projednat s příslušnými správci spojové sítě (pro případná omezení ve výstavbě).

Dále územím procházejí trasy dálkových kabelů, včetně kabelů vojenské správy. Při dalším projektovém řešení je nutné respektovat jejich ochranná pásma, případně projednat a schválit příslušné přeložky s vlastníky kabelů.

Zásobování plynem

Katastr Dobříše je plně zásobován plynem ze zdrojů ležících mimo území kraje. Město je zásobeno plynem pomocí VTL přípojky, která je napojena na dálkový VTL plynovod Příbram – Bavoryně u obce Pičín a ukončena u ulice Lesní VTL regulační stanicí. Po městě je rozvedena STL plynovodní síť. Hlavní rozvod STL řadu (DN 150 – 200) prochází středem jihozápadní části Dobříše. Hlavní STL řad (DN 100) přechází přes hráz mezi rybníky Papež a Koryto směrem na Větrník.

Územní plán respektuje trasu stávajícího VTL plynovodu do RS VTL Dobříš i stávající systém rozvodu plynovodních potrubí STL

Rozvojové plochy budou napojeny na stávající STL plynovodní síť – viz výkres B5 Technická infrastruktura – plyn a teplo.

Zákon č. 458/2000 Sb. stanovuje ochranná pásma plynovodů, plynovodních přípojek a technologických objektů.

Zásobování teplem

Zásobování Dobříše teplem z centrálního zdroje je ve velmi omezeném rozsahu. Převážná část centra města je zásobena tepelnou energií a teplou vodou z centrální plynové kotelny. Do budoucna je nutné řešit rekonstrukci sekundárních rozvodů nebo přechod na dvoutrubkový systém. Druhá plynová kotelna zásobuje sídliště Větrník. Je navrženo propojení těchto kotelen s navrženou termoolejovou kotelnou firmy BIOS Dobříš (spalující dřevní hmotu a vyrábějící el. energii a teplo) – v sousedství stávající parní kotelny na dřevní hmotu v areálu BIOS, která projde rekonstrukcí. Dále je uvažováno s rekonstrukcí kotelny ve II. ZŠ (sloužící pro oblast II. ZŠ, gymnázia a č. p. 1036).

Ch4) Odpadové hospodářství

Nakládání s odpady ve městě Dobříši ve smyslu zákona č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů ve znění pozdějších předpisů upravuje Obecně závazná vyhláška města Dobříš č. 5/2006 o stanovení systému shromažďování, sběru, přepravy, třídění, využívání a odstraňování komunálních odpadů (KO) vznikajících na území města, včetně systému nakládání se stavebním odpadem ze dne 30. 11. 2006 s účinností od 1. 1. 2007. Pověřenou a oprávněnou osobou ke svozu komunálního odpadu („svozová společnost“) je společnost DOKAS Dobříš spol. s r.o., mající k nakládání s odpady patřičná oprávnění a se kterou má město uzavřenou příslušnou smlouvu.

Ve městě se podle výše cit. vyhlášky komunální odpad třídí na dále využitelné složky (druhotné suroviny)

- papír a lepenka se ukládá do plastových sběrných nádob modré barvy s nápisem „papír“,
- sklo, které se ještě třídí na bílé a ostatní sklo se ukládá do plastových sběrných nádob bílé barvy s nápisem“sklo bílé“ a zelené barvy s nápisem „barevné sklo“),
- plastové a kompozitní obaly – drobné plastové předměty, PET láhve a obaly potažené plastem – „tetrapacky“ se ukládají do žlutých sběrných plastových nádob s nápisem „plasty“,
- kovové odpady se po vytřídění ukládají do sběrného dvora či do jiného zařízení oprávněné osoby (např. výkup a sběr druhotných surovin RELMA s.r.o. Dobříš) k dalšímu využití,
- objemný odpad lze ukládat ve sběrném dvoře, případně po dohodě se zástupcem oprávněné osoby je možné zajistit i jiný způsob předání tohoto odpadu (např. inertní odpad je možné uložit na řízené skládce),
- nebezpečné složky komunálního odpadu se po vytřídění ukládají do sběrného dvora, případně do mobilních sběrných prostředků oprávněné osoby provádějící sběr a svoz nebezpečných složek KO,
- odpad z údržby zeleně je možné využít ke kompostování pro zahrádkářské účely, ukládat do sběrného dvora, dále na předem určená místa ve stanovený termín (přistavený kontejner) pro odvoz firmou DOKAS Dobříš nebo po dohodě přímo do kompostárny Svaté Pole.

Sběrný dvůr je zařízení města, které slouží ke shromažďování a dočasnému skladování vytříděných odpadů z komunálního odpadu, objemného odpadu a stavebního odpadu. Ve sběrném dvoře je možné ukládat využitelné složky komunálního odpadu, směsný komunální odpad, nebezpečné odpady, stavební odpady, objemné odpady, odpad ze zeleně (část biologických odpadů), případně další odpady po dohodě s provozovatelem sběrného dvora (DOKAS Dobříš). Sběrná místa jsou podle výše cit. vyhlášky:

a) stálá sběrná místa příslušející k obytným nemovitostem určená pro zbytkový odpad,
b) stálá sběrná místa pro odkládání využitelných složek komunálního odpadu,
c) odpadkové koše na veřejných prostranstvích určené pouze pro odkládání odpadu drobného charakteru,
d) zvláštní sběrná místa pro případný mobilní sběr nebezpečného, kovového nebo objemného odpadu,
e) případná zvláštní sběrná místa na odpad ze zeleně a ostatní dřevní hmotu,

f) specializované obchody, veřejné budovy, školy – pokud je v nich organizován sběr určitých složek komunálního odpadu, dále lékárny – na sběr léčiv a lékovek.
g) stálá sběrná místa pro odkládání využitelných složek komunálního odpadu a zbytkového komunálního odpadu v jednotlivých chatových osadách.

Zařízení na likvidaci komunálních odpadů jsou mimo řešené území, vyjma sběrných dvorů:

- Svaté Pole a Daleké Dušníky - kompostárna (biologicky rozložitelný odpad) 2 000 t/rok – Město Dobříš
- Dobříš – kompostárna (odpad rostlinných pletiv, lesnictví, kaly z ČOV) – Lesy ČR
- Dotříďovací linka na papír a plasty ve Svatém Poli – RUMPOLD-P s.r.o., provozovna Dobříš
- Sběrný dvůr - RUMPOLD-P s.r.o., provozovna Dobříš, Na Chmelnici
- Sběrný dvůr – DOKAS Dobříš spol. s r.o., Na Chmelnici 455, Dobříš
- Řízená skládka komunálního odpadu nebo inertního materiálu ve městě není.

Nový sběrný dvůr je navržen v části býv. vojenského areálu Svatá Anna, na západním okraji řešeného území - severně od Rosovické silnice. S ohledem k ochraně vodních zdrojů je nutné eliminovat možné negativní vlivy (problematika nebezpečných odpadů apod.).

Černé skládky vznikají nejčastěji uložením bioodpadu, výkopového a stavebního materiálu a komunálního odpadu.

V území jsou podle podkladů uveřejněných na portálu veřejné správy ČR uvedeny pouze staré ekologické zátěže v prostoru čerpací stanice PHM (Benzina, s.r.o.) na jižním okraji města (vlevo při vjezdu do města ze silnice R4 (I/4).

Ci) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny v jejich využití, územní systém ekologické stability, prostupnost krajiny, protierozní opatření, ochrana před povodněmi, rekreace, dobývání nerostů a podobně

Ci1) Uspořádání krajiny vč. vymezení ploch

Stávající uspořádání krajiny je podrobně popsáno v samostatné dokumentaci „Průzkumy a rozbory pro ÚP Dobříš v rozsahu ÚAP“. Navržené řešení se týká pouze zařazení nezastavitelného území do jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití, jejímž účelem je zajištění územní ochrany prvků ÚSES (= plochy přírodní), hospodářské a rekreační funkce (= plochy lesní), zajištění pozvolné přechodové zóny mezi sídlem a krajinou, celkové začlenění sídla do obrazu krajiny, posílení retenční funkce území a další funkce (= plochy smíšené nezastavěného území), umožnění optimálního hospodaření na zemědělských pozemcích, výsadba ovocných stromů podél cest, opatření zvyšující retenci území, krajinářská a protierozní opatření a další (= plochy zemědělské).

Konkrétní změny jsou menšího rozsahu a jsou patrné z grafické části a z popisu jednotlivých záměrů.

Ci2) Zemědělský půdní fond

Popis stavu je uveden v samostatné dokumentaci „Průzkumy a rozbory pro ÚP Dobříš v rozsahu ÚAP“. Koncepce využití ZPF předpokládá zachování dosavadního funkčního systému – s výjimkou lokalit, kde je navržena zástavba či jiné využití (viz příslušné kapitoly a grafická část ÚP). V případech navržených záborů ZPF je snaha o zachování ucelených zem. pozemků, zohledněno je obhospodařování odpovídající zemědělskou technikou. Přestože se jedná o poměrně velký navržený trvalý zábor půdy (pro zastavitelné plochy cca 26 ha, pro veřejnou zeleň cca 19 ha), je v naprosté většině opodstatněný. Další údaje jsou uvedeny v rámci kapitoly Ce) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa.

Ci3) Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Lesní porosty představují relativně velmi vysoký podíl z celkové rozlohy správního území (více jak 76% řešeného území) – především kompaktní celek v severní části území (Brdská vrchovina – Hřebeny). Podrobný popis stavu je (obdobně jako u ZPF) uveden v dokumentaci „Průzkumy a rozbory pro ÚP Dobříš v rozsahu ÚAP“. Návrh ÚP se změn využití lesních pozemků příliš nedotkne, přestože je v rámci zemědělské přílohy navržen zábor v rozsahu cca 12 ha. Vyhodnocený zábor PUPFL je ale zavádějící – v ÚP jsou vymezeny jako zábory pouze zpevněné plochy v areálu býv. raketové základny, v minulosti nevyčleněné z PUPFL, tzn. jedná se pouze o uvedení do souladu se skutečným stavem, pro umožnění využití těchto ploch pro nezbytný lesní provoz (rozsah redukován a upraven po konzultacích na základě předchozího stanoviska OŽPaZ Stč. kraje k návrhu ÚP). Podrobněji viz kap. Ce) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa, dále rovněž závěry „Vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí – SEA pro ÚP Dobříše“ v samostatném svazku tohoto elaborátu.

Ci4) Podmínky pro změny ve využití ploch v krajině

Stanoveny společně s ostatními regulativy v rámci části A – kapitola Af) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití.

Ci5) ÚSES

- viz samostatná textová příloha C1.

Pozn.: Tato příloha byla rovněž upravena (podstatou byl požadavek respektovat dosud platnou nadřazenou ÚPD – ÚP VÚC okresu Příbram, kde je ÚSES stabilizován částečně odlišně od návrhu ZÚR Středočeského kraje (tento návrh nové nadřazené ÚPD je v době dokončení ÚP Dobříše dosud ve fázi neukončeného projednávání, tzn. nejedná se o platnou ÚPD.

Ci6) Prostupnost krajiny

Návrh územního plánu respektuje síť stávajících cest, které nebudou narušeny. V případě navržené zástavby budou jednotlivé úseky nahrazeny tak, aby byla zachována prostupnost. Důležitým záměrem je návrh okružní stezky pro cyklisty a chodce propojující okrajové části města. V západní části Dobříše dojde k novému propojení (severní břeh Papeže – Na Kole). Rovněž v krajině se vytváří předpoklady pro zlepšení prostupnosti.

Ci7) Protierozní opatření

Vodní erozí jsou ohrožené zejména strmější lesní svahy Hřebenů a dále odlesněné a dosud nezalesněné paseky na strmějších svazích. Problematické mohou být také zpevněné a částečně zpevněné lesní cesty o sklonech nad 5°, kde může, docházet k soustředěnému odtoku a následně ke stružkové až rýhové erozi. Účinná protierozní opatření jdou nad rámec územního plánu.

Ci8) Ochrana před povodněmi

Povodňové nebezpečí v řešeném území nepředstavuje významnou hrozbu. Záplavové území – hladina Q_{100} – je vyhlášeno v části Kotenčického potoka (od Svatopolského rybníka k nádrži Chotobuš a dále do části rybníka Huťského v zámeckém parku). Aktivní zóna záplavového území není v řešeném území vymezena.

Potenciální omezení pro využitelnost území vyplývá pouze pro většinou chatovou zástavbu mimo území Dobříše, kde hrozí lokální záplavy.

Ci9 Rekreace

Uvedeno v rámci kap. Cg6) Vymezení zastavitelných ploch – Plochy pro rekreaci

Ci10) Dobývání nerostů

Z hlediska ochrany nerostného bohatství nejsou v řešeném území evidovány žádné dobývací prostory. Chráněné ložiskové území Dobříš (Jezírko) bylo zrušeno dne 26. 5. 2010 (rozhodnutí MŽP – OVSS I nabylo právní moci dne 18. 6. 2010). Tento bývalý lom Jezírko byl nedávno vyhlášen přírodní památkou (nařízení Středočeského kraje č. 3/2009 ze dne 31. 8. 2009) a zároveň slouží jako vodní zdroj (součást OP VZ Chotobuš).

Dále je v řešeném území výhradní ložisko stavebního kamene (Dobříš – Lipíž, č. 3025900, dosud netěžené), nevýhradní ložisko (nebilancované ložisko cihlářské suroviny Dobříš - č. 5147900 - dřívější povrchová těžba) a poddolovaná území 1775 Dobříš – Studený vrch, 1808 Dobříš – Charvát, 1839 Dobříš – Brdo. Obecně platí, že při realizaci stavby na poddolovaném území je nutný báňský posudek. Územní plán v těchto lokalitách žádnou stavbu nenavrhuje.

Sesuvné území ani území jiných geologických rizik není v řešeném území evidováno.

Stará důlní díla se nacházejí v severní lesnaté části území, zakreslena jsou v koordinačním výkresu D1.

Územní plán respektuje podmínky vyplývající z existence limitů využití území souvisejících s ochranou nerostného bohatství.

Ci11) Vyhodnocení důsledků na životního prostředí

Stávající stav jednotlivých složek (ovzduší, povrchové a podzemní vody, hluk a vibrace, radioaktivita zemského povrchu, …) je podrobně popsán v samostatné dokumentaci „Průzkumy a rozbory pro ÚP Dobříš v rozsahu ÚAP“. Vyhodnocením důsledků na životní prostředí (včetně rekapitulace stavu) se zabývá „Vyhodnocení vlivů ÚP na životní prostředí – SEA pro ÚP Dobříše“ v samostatném svazku jako součást elaborátu „Návrh ÚP Dobříše“.

Cj) Odůvodnění vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření a ploch pro asanaci

Veřejně prospěšnou stavbou je stavba pro veř. infrastrukturu určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané ÚPD (§2 odst. 1 písm. l SZ).

Veřejně prospěšným opatřením je opatření nestavební povahy sloužící ke snižování ohrožení území a k rozvoji anebo k ochraně přírodního, kulturního a archeologického dědictví, vymezené ve vydané ÚPD (§2 odst. 1 písm. m SZ).

Cj1) „W“ - Plochy a koridory s možností vyvlastnění i uplatnění předkupního práva (dle §101 a §170 SZ)

Veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury, včetně plochy nezbytné k zajištění její výstavby a řádného užívání pro stanovený účel:

- dopravní infrastruktura ….. označení **WD**
- technická infrastruktura ….. označení **WT**

Veřejně prospěšná opatření, a to:

- snižování ohrožení v území povodněmi a jinými přírodními katastrofami ….. označení **WK**
- zvyšování retenčních schopností území ….. označení **WR**
- založení prvků ÚSES ….. označení **WU**
- ochrana archeologického dědictví ….. označení **WO**

Územní plán navrhuje tyto plochy a koridory:

dopravní infrastruktura:
- WD1 - přeložka silnice II/114 v úseku od sanatoria po napojení na Příbramskou ul. poblíž stávající křižovatky ulic Příbramská, Anenská, V Lipkách
- WD2 - přeložka silnice II/114 v Trnové
- WD3 - přeložka silnice II/119 v úseku od křižovatky s Příbramskou ul. po napojení na stávající silnici pod hrází nádrže Chotobuš
- WD4 - dopravní řešení centra města v souladu s dokumentací vycházející z urbanistické studie Mírového náměstí a souvisejícího území
- WD5 - řešení významných křižovatek formou kruhových objezdů, příp. jinou účelnou formou (Prachanda, Petrovičova – Čs. Armády, Příbramská – Anenská – V Lipkách, Petrovičova – Part. Svobody – Dukelské nám., západní obchvat – Rosovická, Pražská u hřbitova)
- WD6 - úseky místní komunikace na Větrníku (propojení na Vlašku)
- WD7 - rozšíření a úpravy zatáček místní komunikace mezi Vlaškou a Brodcemi, vč. rozšíření Brodecké ul., na většině trasy paralelní pěší a cyklostezka
- WD8 - místní komunikace – propojení Jiráskovy ul. přes Krásovo pole do Rosovické ul.
- WD9 - další místní komunikace zpřístupňující nové obytné lokality
- WD10 - chodníky a pěší komunikace (zčásti společně s WD12)
- WD11 - parkoviště
- WD12 - úseky cyklostezek

technická infrastruktura:
- WT1 - transformovna VVN 110 kV / 22 kV
- WT2 - vrchní vedení VVN 110 kV v souběhu s VVN 400 kV pro napájení transformovny
- WT3 - trafostanice pro návrhové lokality vč. obnovy, resp. náhrady stávajících (cca 12 ks TS)
- WT4 - navržené trasy kabelového vedení VN 22 kV
- WT5 - navržené propojení kotelny BIOS s kotelnami Dukelské nám. a Větrník
- WT6 - navržené středotlaké řady pro návrhové lokality (v koridorech ulic - nezakresleno)
- WT7 - navržené vodovodní řady pro návrhové lokality (v koridorech ulic - nezkresleno)
- WT8 - navržené kanalizační řady pro odvádění splaškových vod z návrhových lokalit (v koridorech ulic – nezakresleno)
  Pozn.: z hlediska zajištění průchodnosti v zastavěném území je důležité vymezení koridoru pro splaškovou kanalizaci od Likoru k Březové ul. (nad areálem býv. Rukavičkářských závodů)

veřejně prospěšná opatření:
úpravy vodních toků
- WV1 - Přeložení koryta Pilského potoka do původní trasy

Cj2) „P“ - Plochy a koridory pouze s možností uplatnění předkupního práva (dle §101 SZ)

- stavby a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu ….. označení **VB**
- asanace (ozdravění) území ….. označení **VA**

nejsou navrhovány

Cj3) „V“ - Plochy a koridory pouze s možností vyvlastnění (dle §170 SZ)

- veřejně prospěšné stavby občanské vybavenosti, které jsou veřejnou infrastrukturou dle §2 odst. 1 písm. k3 ….. označení **PO**
- veřejná prostranství ….. označení **PP**
- veřejně prospěšná opatření k ochraně přírodního nebo kulturního dědictví ….. označení **PK**

Veřejně prospěšné stavby občanského vybavení:
- PO1 - Plocha pro mateřskou školu v areálu býv. Rukavičkářských závodů
- PO2 - Plocha pro novou radnici na Mírovém náměstí

Ck) Návrh řešení požadavků civilní ochrany

Požadavky civilní ochrany k územnímu plánu vyplývají z vyhlášky Ministerstva vnitra č. 380/2002 Sb. (k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva). Tato vyhláška uvádí v § 20 (Požadavky civilní ochrany k územnímu plánu obce), že: *„na základě stanoviska dotčeného orgánu uplatněného k návrhu zadání územního plánu obce se v rozsahu předaných podkladů zapracuje do textové a grafické části územního plánu obce návrh ploch pro požadované potřeby a) – i)"* (viz následující seznam).

a) ochrana území před průchodem průlomové vlny vzniklé zvláštní povodní
b) zóny havarijního plánování
c) ukrytí obyvatelstva v důsledku mimořádné události
d) evakuace obyvatelstva a jeho ubytování
e) skladování materiálu civilní ochrany a humanitární pomoci
f) vyvezení a uskladnění nebezpečných látek mimo současně zastavěná území a zastavitelná území obce,
g) záchranné, likvidační a obnovovací práce pro odstranění nebo snížení škodlivých účinků kontaminace, vzniklých při mimořádné události
h) ochrana před vlivy nebezpečných látek skladovaných v území
i) nouzové zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií

Příslušný dotčený orgán (Hasičský záchranný sbor Středočeského kraje) neuplatnil žádný konkrétní požadavek. Následující text proto popisuje pouze hlavní zásady řešení ve vztahu k civilní ochraně. Ostatní neuvedené body z výše uvedených bodů a) – i) je vzhledem k poloze, velikosti a struktuře zástavby bezpředmětná.

Obecné požadavky civilní ochrany: Stavebně technická opatření civilní ochrany se orientují tak, aby na posuzovaném území byly dodrženy nezbytné podmínky pro usnadnění záchranných, likvidačních a obnovovacích prací k odstranění následků vzniklých při krizových situacích a mimořádných událostech.

Na plochách učených k výstavbě pro obytné domy, výrobu a služby se umísťují ochranné stavby pro ukrytí obyvatelstva obytných domů a zaměstnanců.

Plochy pro umístění staveb pro bydlení se umísťují mimo záplavovou oblast. V těchto plochách určených k výstavbě staveb pro bydlení se umísťují ochranné stavby pro obyvatelstvo, při jejich umístění se vychází z hustoty osídlení a z docházkových (doběhových) vzdáleností.

Situování staveb pro bydlení nesmí vytvářet uzavřené bloky, pokud nemají min. dva komunikační vstupy do vnitřního prostoru bloku.

Pozemní komunikace musí umožňovat přístup ke stavbám pro civilní ochranu a stavbám dotčeným požadavky civilní ochrany podle jejich druhu a potřeby, kapacitně vyhovující komunikační přípojkou, nebo účelovou komunikací.

Z hlediska nových požadavků na technickou vybavenost se oproti předchozí ÚPD trasy vedení ve své hlavní části nemění.

Návrh ukrytí: Nově by měly být navrženy úkryty v plochách pro bydlení, výrobu a služby odpovídající nárůstu počtu obyvatelstva a pracovníků ve službách. Vzhledem k potřebě zajistit min. doběhové vzdálenosti je optimální nové úkrytové prostory navrhovat v doběhové vzdálenosti 100m.

Tyto navržené ochranné stavby pro ukrytí obyvatelstva by v případě Dobříše představovaly protiradiační úkryty budované svépomocí. Svépomocné budování v době vyhlášení nouzového stavu spočívá v dodatečné úpravě vhodných sklepních, suterénních prostorů a technického zázemí v obytných domech a domech s komerčními účely na protiradiační úkryty, které zabezpečí ochranu ukrývaných osob. Tyto úkryty se budují až v době vyhlášení nouzového stavu. Ochranný součinitel stavby úkrytů budovaných svépomocí je stanovený min. Ko=50. Nově navržené úkryty by se budovaly jako víceúčelové, tzn. s využitím prostorů sklepů obytných budov, technického zázemí RD a objektů s komerčními účely.

Skladování materiálu civilní ochrany: Materiál civilní ochrany je skladován ve skladu Dobříš Větrník a spádově území města plně pokryje.

Systém varování obyvatelstva za mimořádných opatření: Na budově městského úřadu Dobříš je instalovaná elektrická poplachová siréna, další v okolí je je na budově základní školy ve Staré Huti.

Při zabezpečení provozuschopnosti těchto el.sirén je předpoklad plného zabezpečení varování obyvatelstva města.

V České republice je jeden varovný signál – všeobecná výstraha. Kolísavý tón sirény po dobu 140 vteřin.

Signál může být vysílán po sobě v cca tříminutových intervalech. Vyhlašuje se při bezprostředním ohrožení mimořádnou událostí.

Oblast ohrožení obyvatel při průmyslových haváriích na pozemních komunikacích spojených s únikem toxických látek, dále zásobování obyvatelstva vodou a elektrickou energií za krizových situací a při mimořádných událostech bude podle potřeby řešeno krizovým štábem města.

Řešení zdrojů požární vody: Pro stávající zástavbu slouží rybníky a vodovodní síť. Pro navrhované lokality bude veřejná vodovodní síť budována v souladu s ČSN 73 0873. Součástí vodovodních řadů budou vnější odběrní místa požární vody (navržené hydranty budou předmětem konkretizovaného řešení v rámci samostatné dokumentace).

Pozn.: Vzhledem k obecnému řešení zásobování vodou v územním plánu (a míře podrobnosti) nelze navržené hydranty do ÚP zakreslit.

Řešení přístupnosti staveb pro jednotky HZS: Stávající zástavba se vyznačuje „nenormovými“ parametry místních komunikací (především smíšená rodinná a chatová zástavba na Větrníku, Vlaška, dále Malá Strana, Na Kole a další). Také tato skutečnost představuje závažný důvod pro omezení transformace individuální rekreace na trvalé bydlení v oblasti Větrníku a Vlašky. V případě ostatních jmenovaných lokalit se jedná většinou o stávající starší stabilizovanou zástavbu bez dalšího výraznějšího rozvoje (kromě toho to jsou plošně malé lokality). Pro existující zástavbu jsou stanovena některá opatření pro optimální fungování (jednosměrné komunikace, pomocí regulativů předepsaná povinnost zajištění parkovacích stání na vlastním pozemku, zřízení dalších parkovacích míst na vhodných místech ve městě, apod.). Pro zlepšení dostupnosti severní části Větrníku a Vlašky územní plán navrhuje nové komunikační propojení od Kodetky na Vlašku a rozšíření komunikace do Brodců a brodecké silnice směrem k Dobříši. Tyto lokality jsou dnes obsloužené úzkou komunikací, popř. komplikovaně přes Větrník. Nová místní komunikace je v grafické části označena Z37(08), Z9(09) a Z8(05). Pro všechny návrhové lokality platí, že komunikace budou dimenzované v souladu s ČSN 73 6110 ve znění Změny 1 (Projektování místních komunikací). Dále budou uplatněny zásady pouze výjimečného navrhování zaslepených komunikací, větší lokality nebudou na nadřazenou dopravní síť napojeny pouze jedním připojením, u těchto lokalit se počítá s dalšími parkovacími stáními, apod. Pro větší lokality - Z5(04), Z3(01), Z3(06) a další - se předepisuje pořízení územních studií, kde bude přístupnost pro HZS řešena detailně.

Příloha textové části:

C1. Vymezení ÚSES na území obce Dobříš (podklad pro zapracování do ÚP Dobříš)
Samostatná příloha (není součástí tohoto elaborátu)

D Grafická část odůvodnění územního plánu

D1. Koordinační výkres 1: 10 000
D2. Koordinační výkres (jižní zastavěná část ř. ú.) 1: 5 000
D3. Výkres širších vztahů 1:100 000
D4. Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (jižní zastavěná část ř. ú.) 1: 5 000

SCHÉMA PLOCH BYDLENÍ

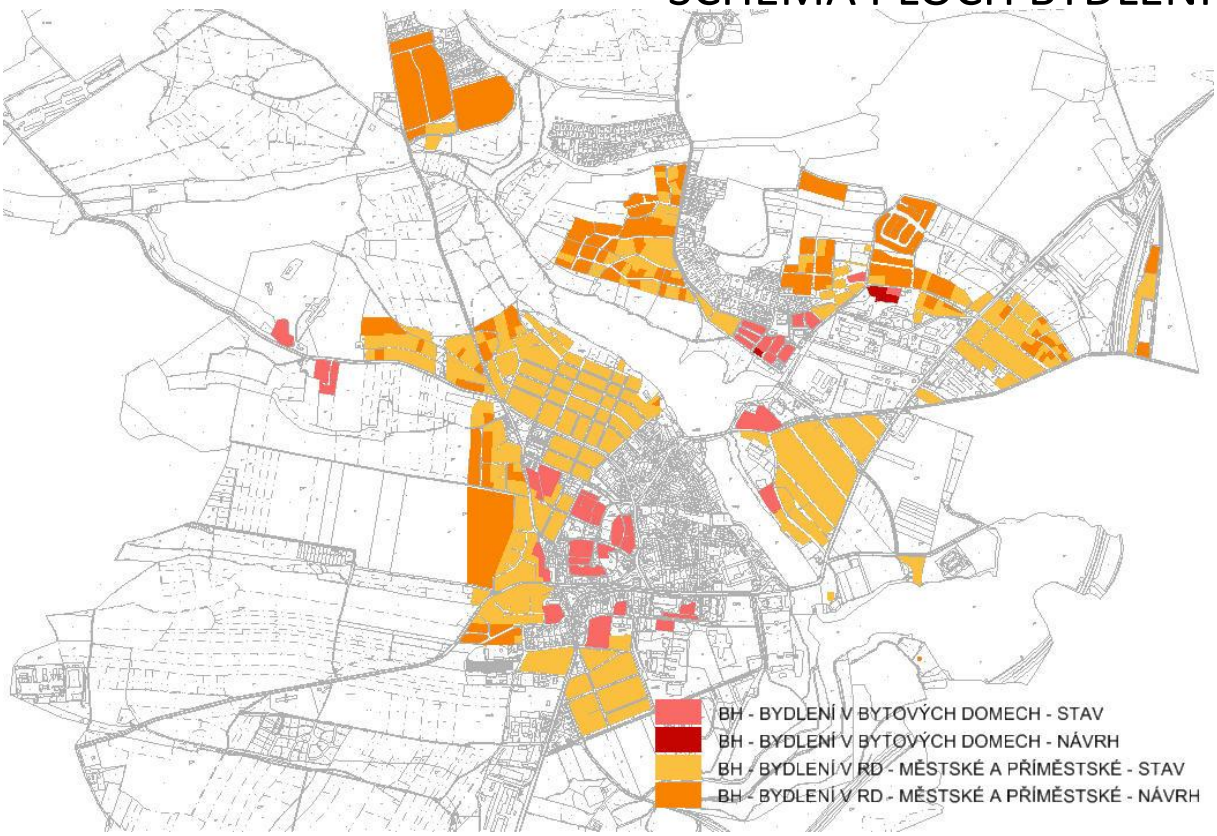


SCHÉMA SMÍŠENÝCH PLOCH

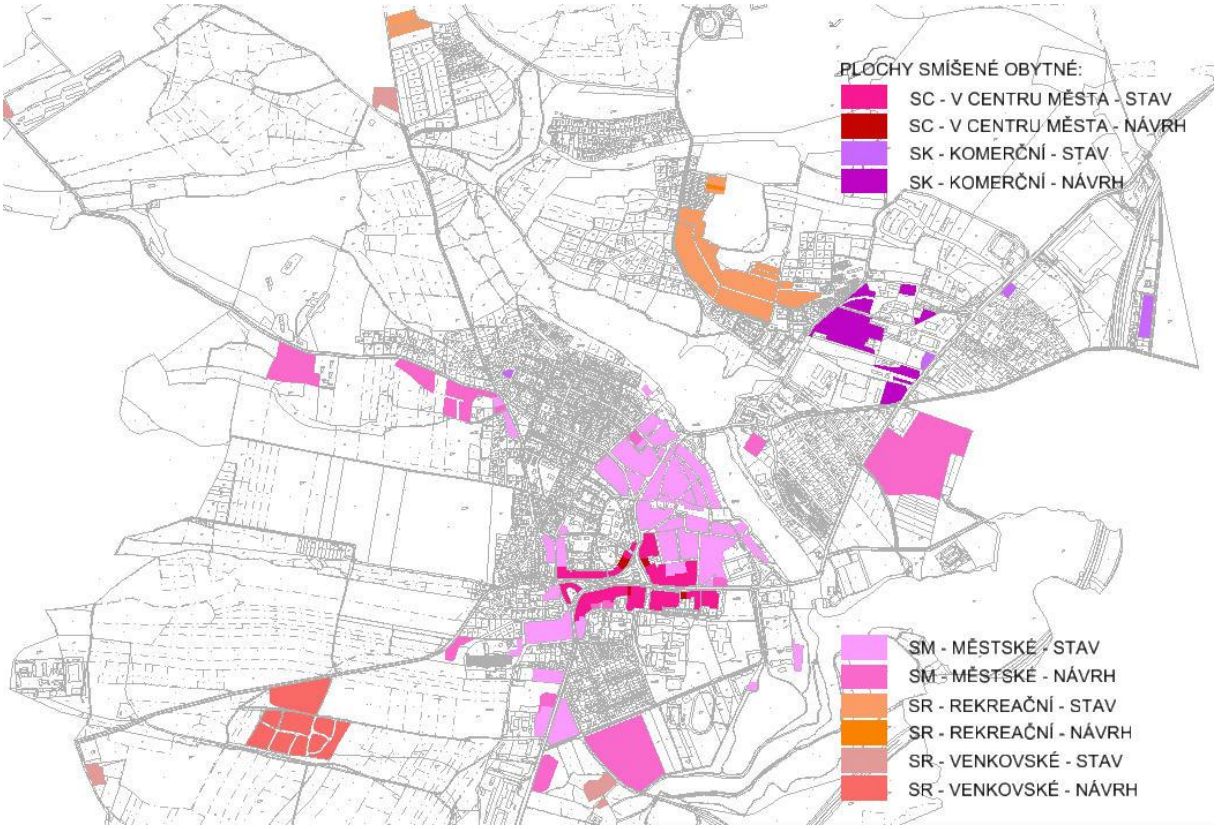


SCHÉMA OBČANSKÉ VYBAVENOSTI

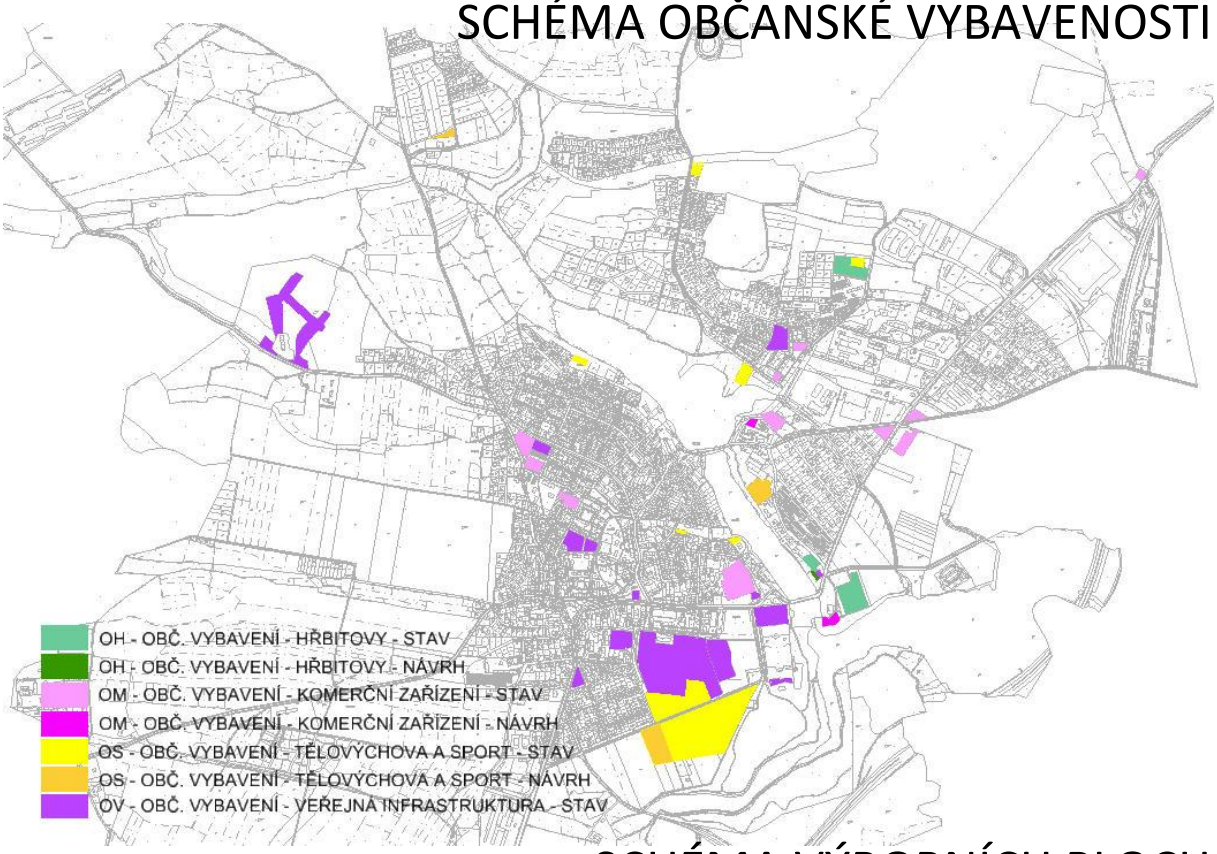
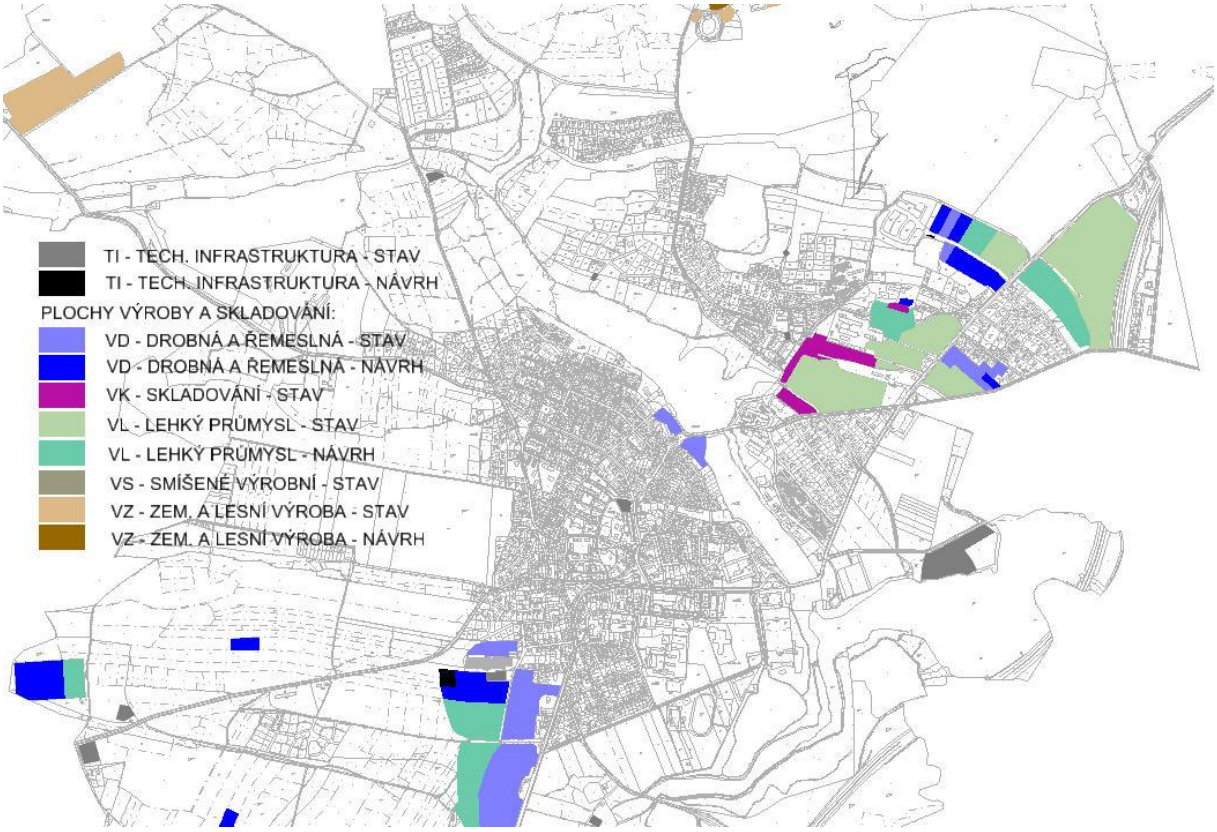


SCHÉMA VÝROBNÍCH PLOCH



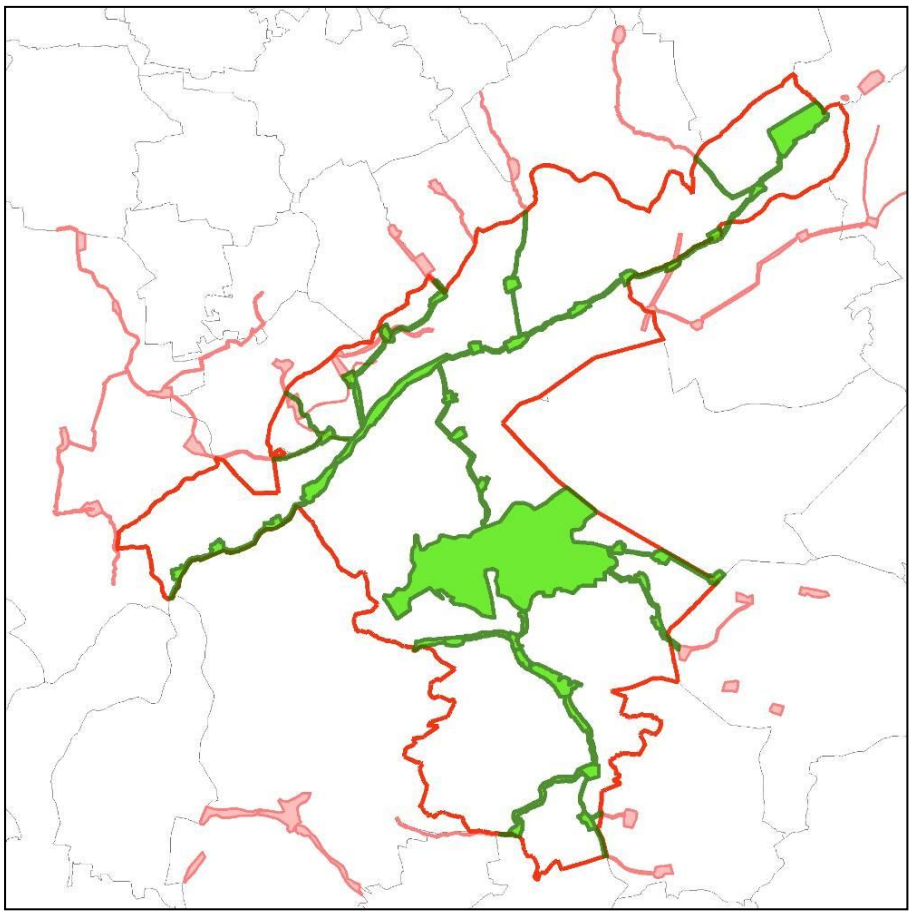


Schéma vymezení ÚSES v souladu s dosud platnou nadřazenou ÚPD – VÚC okresu Příbram (obsaženo v ÚP Dobříše)

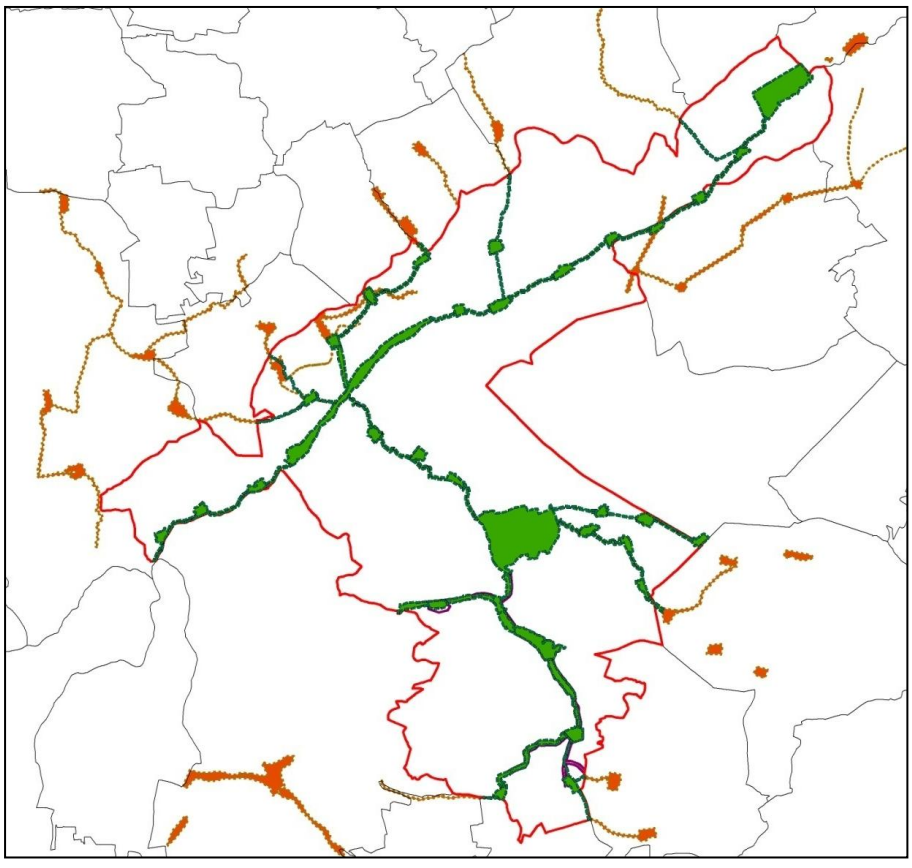


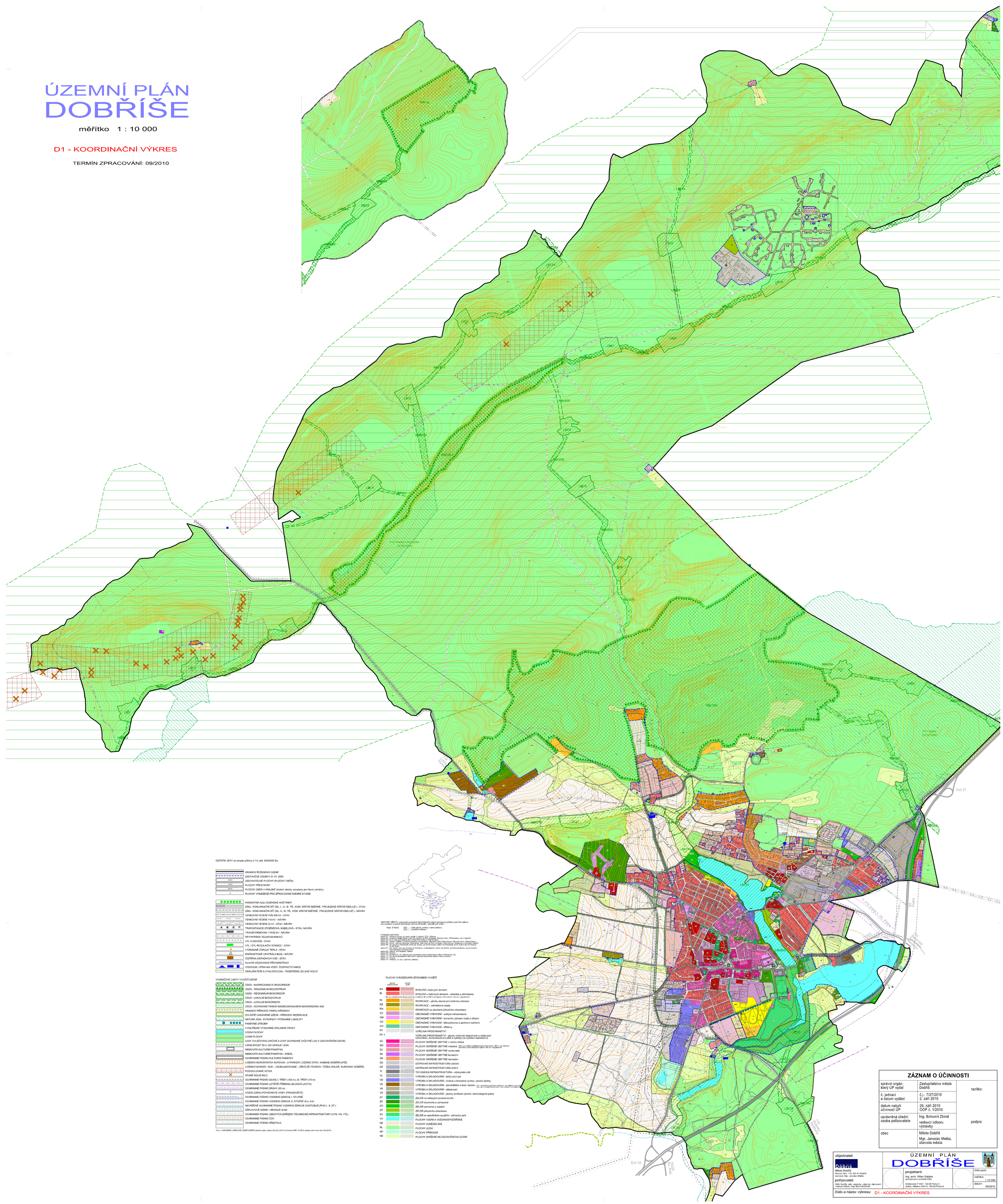
Schéma vymezení ÚSES na základě Studie ÚSES pro Středočeský kraj (vymezení nadregionální a regionální úrovně). Tato studie byla převzata do návrhu Zásad územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR), zprac. 2008. Do doby vydání ÚP Dobříše nebylo projednání ZÚR dokončeno, proto bylo nutné respektovat částečně odlišné vymezení ÚSES z dosud platné nadřazené ÚPD – VÚC okresu Příbram.

ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘÍŠE

měřítko 1 : 10 000

D1 - KOORDINAČNÍ VÝKRES

TERMÍN ZPRACOVÁNÍ: 09/2010



VYZNAČENÉ LIMITY VYUŽITÍ ÚZEMÍ

- ÚSES - NADREGIONÁLNÍ BIOKORIDOR
- ÚSES - REGIONÁLNÍ BIOCENTRUM
- ÚSES - REGIONÁLNÍ BIOKORIDOR
- ÚSES - LOKÁLNÍ BIOCENTRUM
- ÚSES - LOKÁLNÍ BIOKORIDOR
- ÚSES - OCHRANNÉ PÁSMO NADREGIONÁLNÍHO BIOKORIDORU K62
- HRANICE PŘÍRODNÍ PARKU HŘEBENY
- ZVLÁŠTĚ CHRÁNĚNÉ ÚZEMÍ - PŘÍRODNÍ REZERVACE
- NATURA 2000 - EVROPSKY VÝZNAMNÉ LOKALITY
- PAMÁTNÉ STROMY
- VYHLÁŠENÉ VÝZNAMNÉ KRAJINNÉ PRVKY
- VODNÍ PLOCHY
- LESNÍ PLOCHY
- LESY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ A LESY OCHRANNÉ (VČETNĚ LZU V ZASTAVĚNÉM ÚZEMÍ)
- VZDÁLENOST 50 m OD OKRAJE LESA
- NEMOVITÁ KULTURNÍ PAMÁTKA
- NEMOVITÁ KULTURNÍ PAMÁTKA - AREÁL
- OCHRANNÉ PÁSMO KULTURNÍ PAMÁTKY
- LOŽISKO NEROSTNÝCH SUROVIN - (VÝHRADNÍ LOŽISKO STAV. KAMENE DOBŘÍŠ-LIPÍŽ)
- LOŽISKO NEROST. SUR. - (NEBILANCOVANÉ - DŘÍVĚJŠÍ POVRCH. TĚŽBA CIHLÁŘ. SUROVINY DOBŘÍŠ)
- PODDOLOVANÉ ÚZEMÍ
- STARÉ DŮLNÍ DÍLO
- OCHRANNÉ PÁSMO SILNIC I. TŘÍDY (100 m), III. TŘÍDY (15 m)
- OCHRANNÉ PÁSMO LETIŠTĚ PŘÍBRAM (DLOUHÁ LHOTA)
- OCHRANNÉ PÁSMO DRÁHY (60 m)
- VODNÍ ZDROJ POVRCHOVÉ VODY (PRAMENIŠTĚ)
- OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE I. STUPNĚ
- OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE II. STUPNĚ (II.a, II.b)
- NAVRŽENÉ OCHRANNÉ PÁSMO VODNÍHO ZDROJE CHOTOBUŠ (PHO I., II. ST.)
- ZÁPLAVOVÉ ÚZEMÍ - HRANICE Q100
- OCHRANNÁ PÁSMA LINIOVÝCH ZAŘÍZENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY (VVN, VN, VTL)
- OCHRANNÉ PÁSMO ČOV
- OCHRANNÉ PÁSMO HŘBITOVA

Pozn.: CHRÁNĚNÉ LOŽISKOVÉ ÚZEMÍ DOBŘÍŠ (Jezírko) bylo zrušeno dne 26.5.2010 (rozhodnutí MŽP, OVSS I. nabylo právní moci dne 18.6.2010)

PLOCHY S ROZDÍLNÝM ZPŮSOBEM VYUŽITÍ

	plochy stabilizované	plochy změn	
BH			BYDLENÍ v bytových domech
BI			BYDLENÍ v rodinných domech - městské a příměstské

BI - pro stabilizované plochy (stav) bez rozlišení, BI 1 až BI 7- pro plochy změn (návrh) - liší se v regulativech

- RI - REKREACE - plochy staveb pro rodinnou rekreaci
- RZ - REKREACE - zahrádkové osady
- RN - REKREACE na plochách přírodního charakteru
- OV - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - veřejná infrastruktura
- OM - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - komerční zařízení malá a střední
- OS - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - tělovýchovná a sportovní zařízení
- OH - OBČANSKÉ VYBAVENÍ - hřbitovy
- PV - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ
- PV 1 - VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ - plochy místních obslužných a účelových komunikací, komunikace pro pěší a cyklisty (ve výkresu neznačeno)
- SC - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ v centru města
- SM - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ městské (SM - pro většinu stabilizovaných ploch (stav), SM 1 - pro všechny návrhové a část stávajících ploch) - liší se v regulativech
- SV - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ venkovské
- SK - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ komerční
- SR - PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ rekreační
- DS - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA silniční
- DZ - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA drážní
- TI - TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA - inženýrské sítě
- VL - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - lehký průmysl
- VD - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - drobná a řemeslná výroba, výrobní služby
- VZ - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - zemědělská a lesní výroba + VZ 1- specifické využití části areálu býv. voj. základny - jen část stáv. obj. a nezalesněných ploch v min. rozsahu (viz regulativy)
- VK - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - skladování
- VS - VÝROBA A SKLADOVÁNÍ - plochy smíšené výrobní, technologické parky
- ZV - ZELEŇ na veřejných prostranstvích
- ZS - ZELEŇ soukromá a vyhrazená
- ZO - ZELEŇ ochranná a izolační
- ZP - ZELEŇ přírodního charakteru
- ZX - ZELEŇ se specifickým využitím - zámecký park
- VV - PLOCHY VODNÍ A VODOHOSPODÁŘSKÉ
- NZ - PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ
- NL - PLOCHY LESNÍ
- NP - PLOCHY PŘÍRODNÍ
- NS - PLOCHY SMÍŠENÉ NEZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ

- VENKOVNÍ VEDENÍ VVN 400 kV - STAV
- VENKOVNÍ VEDENÍ 110 kV - NÁVRH
- VENKOVNÍ VEDENÍ 22 kV - STAV, NÁVRH
- TRAFOSTANICE STOŽÁROVÁ, KABELOVÁ - STAV, NÁVRH
- TRANSFORMOVNA 110/22 kV - NÁVRH
- RR PAPRSEK TELEKOMUNIKACÍ
- VTL PLNOVOD - STAV
- VTL / STL REGULAČNÍ STANICE - STAV
- VÝZNAMNÉ ZDROJE TEPLA - STAV
- ENERGETICKÁ CENTRÁLA BIOS - NÁVRH
- ČISTÍRNA ODPADNÍCH VOD - STAV
- HLAVNÍ VODOVODNÍ PŘÍVODNÍ ŘADY
- VODOJEM, ÚPRAVNA VODY, ČERPACÍ STANICE

OSTATNÍ JEVY ve smyslu přílohy č.7 k vyhl. 500/2006 Sb.

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- ZASTAVĚNÉ ÚZEMÍ K 31.10. 2009
- ZASTAVITELNÉ PLOCHY (PLOCHY ZMĚN)
- PLOCHY PŘESTAVBY
- PLOCHY ZMĚN V KRAJINĚ (kódem plochy označeny jen hlavní záměry)
- PLOCHY VYMEZENÉ PRO ZPRACOVÁNÍ ÚZEMNÍ STUDIE
- HODNOTNÁ ALEJ DUBÍNSKÉ KAŠŤÁNKY
- ZÁKL. KOMUNIKAČNÍ SÍŤ (SIL. I., II., III. TŘ., KOM. MÍSTNÍ SBĚRNÉ, PRŮJEZDNÉ MÍSTNÍ OBSLUŽ.) - STAV
- ZÁKL. KOMUNIKAČNÍ SÍŤ (SIL. II., III. TŘ., KOM. MÍSTNÍ SBĚRNÉ, PRŮJEZDNÉ MÍSTNÍ OBSLUŽ.) - NÁVRH
- OKRUŽNÍ PĚŠÍ A CYKLOSTEZKA - "DOBŘÍŠSKÉ ZELENÉ KOLO"

SEKTORY MĚSTA - pracovně vymezené části řešeného území (pouze po potřeby územního plánu) pro označení a snazší identifikaci návrhových lokalit - jednotlivých změn.

Např. Z10(03) Z10 ..... číslo plochy změny v rámci sektoru
(03) ..... označení sektoru

VYMEZENÍ SEKTORŮ:
sektor 01 - zámecký obvod, vč. sport. areálu V Lipkách, ČOV, hřbitova
sektor 02 - centrum a Malá Strana (mezi ryb. Koryto, ul. Part. Svobody, Mírovým nám., Příbramskou, ul. V Lipkách)
sektor 03 - jih vč. jižní průmyslové zóny (mezi Rosovickou a Příbramskou)
sektor 04 - západ - sídlištní a rodinná zástavba za náměstím, Slovanka (mezi Petrovičovou, Mírovým nám. a Rosovickou)
sektor 05 - sever - rodinná zástavba, Papežanka, Kolo (mezi ul. Part. Svobody, Petrovičovou, Brodeckou a rybníkem Pape
sektor 06 - od Ligrusu k Prachandě (mezi ryb. Koryto, ul. Za Pivovarem, silnicí od Prachandy do St. Hutě a sil. od hřbitova do St. Hutě)
sektor 07 - serv. pzóm, zóna (od Kodetky ul. Pražskou, za Bentelerem kolem vdj Větrník, ul. Rukavičkářskou, Za pivovarem, Dub, Kaštánky a Krásný život)
sektor 08 - Větrník, za Papežem, Vlaška
sektor 09 - Brodce
sektor 10 - sanatorium, vč. zástavby pod sanatoriem (mezi Hostomickou silnicí a Brodeckou ul.)
sektor 11 - Sv. Anna (jihozápadní část území, jižněod Hostomické silnice, k lomu Jezírko)
sektor 12 - Trnová
sektor 13 - Hřeben, vč. býv, vojenské základny

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správní orgán, který ÚP vydal	Zastupitelstvo města Dobříš	razítko:
č. jednací a datum vydání	č.j.: 7/27/2010 2. září 2010	
datum nabytí účinnosti ÚP	29. září 2010 OOP č. 1/2010	
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Bohumil Zbíral vedoucí odboru výstavby	podpis:
obec	Město Dobříš Mgr. Jaroslav Mařša, starosta města	

objednatel: Město Dobříš, Mírové nám. 119, 263 01 Dobříš, starosta Mgr. Jaroslav Mařša

pořizovatel: Město Dobříš, odb. výstavby - útvar úz. plánování, vedoucí odboru: Ing. Bohumil Zbíral

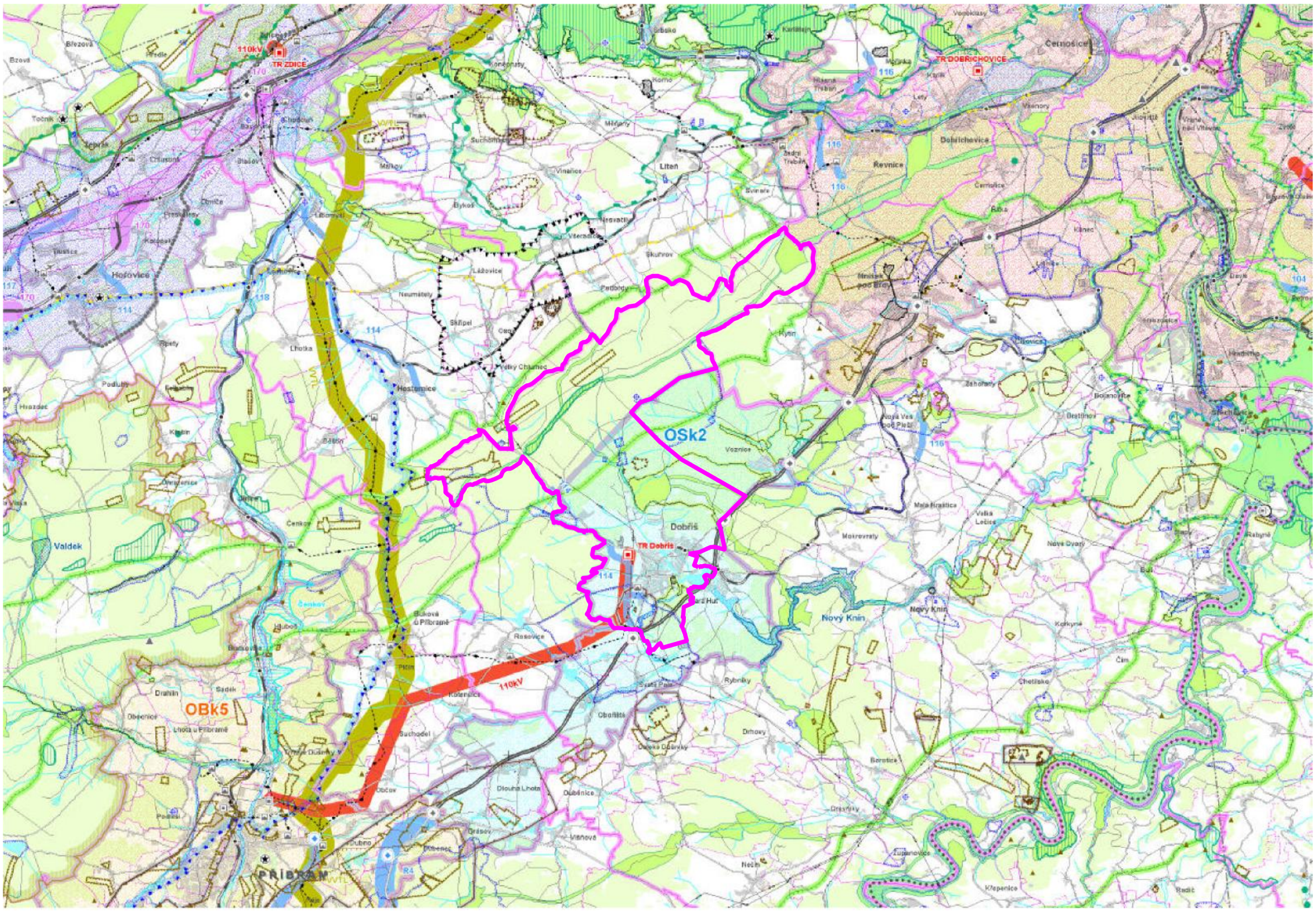
ÚZEMNÍ PLÁN DOBŘÍŠE

projektant: Ing. arch. Milan Salaba autorizovaný architekt ČKA; Sirákovská 713/87, 153 00 Praha 5; ateliér: Hládkov 920/12, 169 00 Praha 6

měřítko: 1:5 000

datum: 09/2010

číslo a název výkresu: D2 - KOORDINAČNÍ VÝKRES - VÝŘEZ JIŽNÍ ZASTAVĚNÉ ČÁSTI



INFORMATIVNÍ ČÁST

ZÁKLADNÍ INFORMACE O ÚZEMÍ

- hranice kraje
- hranice správního obvodu ORP
- hranice správního obvodu POÚ
- hranice obce
- hranice katastru
- vojenského újezdu Brdy
- les
- vodní plochy a toky

DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA

- dálnice, rychlostní silnice a ostatní víceproudové silnice
- dvoupruhové silnice I.třídy
- silnice II.třídy
- silnice III.třídy
- mimoúrovňové křižovatky (MÚK)
- hlavní cyklotrasy
- železniční tratě tranzitní
- železniční tratě celostátní
- železniční tratě regionální
- hlavní úseky železničních tratí
- železniční stanice a zastávky
- letiště mezinárodní veřejná
- letiště mezinárodní neveřejná
- letiště vnitrostátní veřejná
- letiště vnitrostátní neveřejná
- ochranná pásma letišť s výškovým omezením staveb
- vzletové a přistávací dráhy letišť
- vodní cesty
- významné přístavy
- významné plavební komory

INFORMATIVNÍ ČÁST

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- nadzemní vedení 400 kV
- nadzemní vedení 220 kV
- nadzemní vedení 110 kV
- označení vedení ke zrušení
- rozvodny 400 kV
- rozvodny 220 kV
- rozvodny 110 kV
- významné tepelné elektrárny
- významné vodní elektrárny
- plynovody VVTL
- plynovody VTL
- regulační stanice VVTL
- regulační stanice VTL
- kompresní stanice
- zásobníky plynu
- ropovody a produktovody
- dálkové teplovody
- páteřní kabelové spoje Českých Radiokomunikací
- významné radioreléové paprsky
- významné radioreléové stanice a jejich ochranná pásma
- dálkové přivaděče pitné vody
- významná ochranná a bezpečnostní pásma stávající technické infrastruktury

OCHRANA PAMÁTEK

- památky UNESCO
- národní kulturní památky
- památkové rezervace
- památkové zóny
- krajinné památkové zóny
- archeologické rezervace

INFORMATIVNÍ ČÁST

VODNÍ HOSPODÁŘSTVÍ

- chráněná oblast přirozené akumulace vod
- vrty a prameny ČHMÚ a jejich ochranná pásma
- ochranná pásma vodních zdrojů 1. a 2. stupně
- ochranná pásma pitelů a přírodních léčivých zdrojů 2. stupně
- vnitřní území lázeňských míst
- vybrané vodní nádrže dle SVP vzdálený výhled
- stanovená záplavová území
- dosud nestanovená záplavová území

OCHRANA PŘÍRODY A KRAJINY

- chráněná krajinná oblast - CHKO
- maloplošná zvláště chráněná území (pod 10 ha znázorněna jen bodem)
- přírodní parky
- mezinárodně registrované mokřady
- evropsky významné lokality
- ptačí oblasti
- geopark UNESCO Český ráj
- biosférická rezervace UNESCO Křivoklátsko
- hranice ochranného pásma nadregionálního biokoridoru

NEROSTNÉ SUROVINY

- dobývací prostory
- chráněná ložisková území
- výhradní ložiska (bilancovaná)
- schválené prognózní zdroje
- poddolovaná území (malá území znázorněna jen bodem)
- aktivní sesuvná území (malá území znázorněna jen bodem)

NÁVRHOVÁ ČÁST

návrh *územní rezerva*

DOPRAVA

- silnice
- mimoúrovňové křižovatky
- železnice
- letiště

TECHNICKÁ INFRASTRUKTURA

- vedení elektrické energie ZVN a VVN
- rozvodny
- plynovody VVTL a VTL
- regulační stanice
- ropovody a produktovody
- vodovody
- vodojemy
- kanalizace
- protipovodňová opatření
- vybrané vodní nádrže dle SVP

ÚZEMNÍ SYSTÉM EKOLOGICKÉ STABILITY

- nadregionální biocentra a biokoridory
- regionální biocentra a biokoridory

ROZVOJOVÉ OBLASTI A OSY

- OB1 rozvojová oblast republikové úrovně
- OBk1 rozvojová oblast krajské úrovně
- OS1 rozvojová osa republikové úrovně
- OSk1 rozvojová osa krajské úrovně

SPECIFICKÉ OBLASTI

- SOB3 specifická oblast republikové úrovně
- SOBk1 specifická oblast krajské úrovně

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správní orgán, který ÚP vydal	Zastupitelstvo města Dobříš	razítko:
č. jednací a datum vydání	č.j.: 7/27/2010 2. září 2010	
datum nabytí účinnosti ÚP	29. září 2010 OOP č. 1/2010	
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Bohumil Zbíral vedoucí odboru výstavby	podpis:
obec	Město Dobříš Mgr. Jaroslav Melša, starosta města	

POUŽIT VÝŘEZ KOORDINAČNÍHO VÝKRESU návrhu "ZÁSAD ÚZEMNÍHO ROZVOJE STŘEDOČESKÉHO KRAJE" (zprac. AURS, spol. s r. o.,11/2008)

Pozn.: PROJEDNÁNÍ ZÚR NEBYLO UKONČENO, TATO ÚPD DOSUD NEBYLA VYDÁNA

objednatel:

Město Dobříš
Mírové nám. 119, 263 01 Dobříš
starosta: Mgr. Jaroslav Melša

pořizovatel:

MěÚ Dobříš, odb. výstavby - úřad úz. plánování
vedoucí odboru: Ing. Bohumil Zbíral

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘÍŠE

projektant:

Ing. arch. Milan Salaba
autorizovaný architekt ČKA

Strážovská 713/87, 153 00 Praha 5
atelier: Hládkov 920/12, 169 00 Praha 6

číslo paré:

měřítko: 1:100 000

datum: 09/2010

číslo a název výkresu: D3 - VÝKRES ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

LEGENDA - OZNAČENÍ NAVRŽENÝCH ZÁBORŮ

NOVÉ ZÁBORY PRO ZASTAVITELNÉ PLOCHY

OSTATNÍ ZÁBORY - NEMAJÍ CHARAKTER SKUTEČNÝCH ZÁBORŮ (PLOSNÁ ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU)

JEN ORIENTAČNĚ UVÁDĚNÉ ZÁBORY PRO ZASTAVITELNÉ PLOCHY (PŘEVZATÉ Z PŘEDCHOZÍ ÚPD - VYHODNOCENÉ JIŽ DŘÍVE)

I. TŘÍDA OCHRANY DLE BPEJ

II. TŘÍDA OCHRANY DLE BPEJ

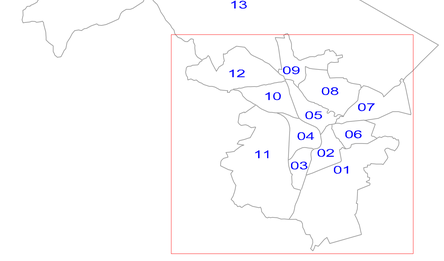
III. TŘÍDA OCHRANY DLE BPEJ

IV. TŘÍDA OCHRANY DLE BPEJ

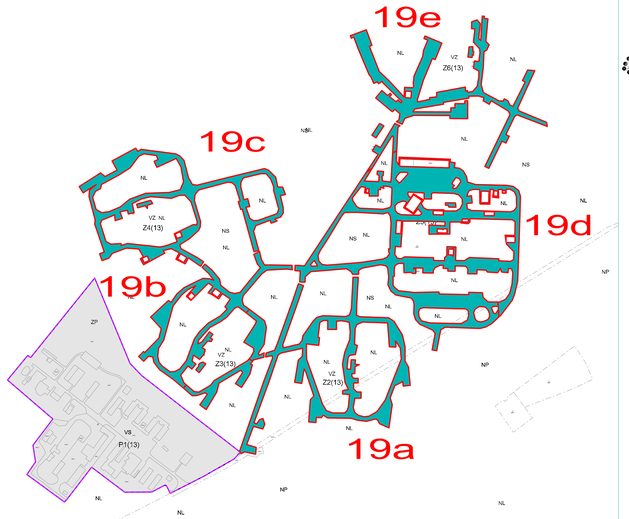
V. TŘÍDA OCHRANY DLE BPEJ

POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCÍ LESA

OZNAČENÍ ZOBRAZENÝCH VÝŘEZŮ V RÁMCI ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ



VÝŘEZ PRO BÝV. RAKETOVOU ZÁKLADNU V SEVERNÍ ČÁSTI ÚZEMÍ



LEGENDA - OSTATNÍ JEVY

- HRANICE ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ
- HRANICE ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ K 31. 10. 2009
- HRANICE ZASTAVITELNÉHO ÚZEMÍ DLE PLATNÉ ÚPD
- INVESTICE DO PŮDY - MELIOROVANÉ PLOCHY
- HRANICE BPEJ
- 447000 KÓD BPEJ
- (IV) TŘÍDA OCHRANY DLE BPEJ
- SM KÓD FUNKCE - DLE VYMEZENÍ ÚZEMNÍM PLÁNEM
- Zk(01) OZNAČENÍ NÁVRHOVÝCH LOKALIT - PLOCH ZMĚN

OZNAČENÍ TYPŮ ZÁBORŮ:

- 4 A) NOVÉ ZÁBORY PRO ZASTAVITELNÉ PLOCHY
- 34 B) OSTATNÍ ZÁBORY JINÉHO TYPU (PLOSNÁ ZELEŇ PŘÍRODNÍHO CHARAKTERU)
- 51 C) JEN ORIENTAČNĚ UVÁDĚNÉ ZÁBORY - PŘEVZATÉ Z PŘEDCHOZÍ ÚPD (VYHODNOCENÉ JIŽ DŘÍVE)

ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

správní orgán, který ÚP vydal	Zastupitelstvo města Dobříš	razítko:
č. jednací a datum vydání	č.j.: 7/27/2010 2. září 2010	
datum nabytí účinnosti ÚP	29. září 2010 OOP č. 1/2010	
oprávněná úřední osoba pořizovatele	Ing. Bohumil Zbíral vedoucí odboru výstavby	podpis:
obec	Město Dobříš Mgr. Jaroslav Meška, starosta města	

objednatel: Město Dobříš, Mírové nám. 119, 263 01 Dobříš, starosta Mgr. Jaroslav Meška

pořizovatel: MěÚ Dobříš, odb. výstavby - úřad úz. plánování, vedoucí odboru Ing. Bohumil Zbíral

NÁVRH ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘÍŠE

projektant: Ing. arch. Milan Salaba, autorizovaný architekt ČKA, Strážovská 713/67, 153 00 Praha 5, ateliér: Hlaďov 920/12, 169 00 Praha 6

číslo parc.:

měřítko: 1:5 000

datum: 09/2010

číslo a název výkresu: D4 - VÝKRES PŘEDPOKLÁDANÝCH ZÁBORŮ ZPF A PUPFL