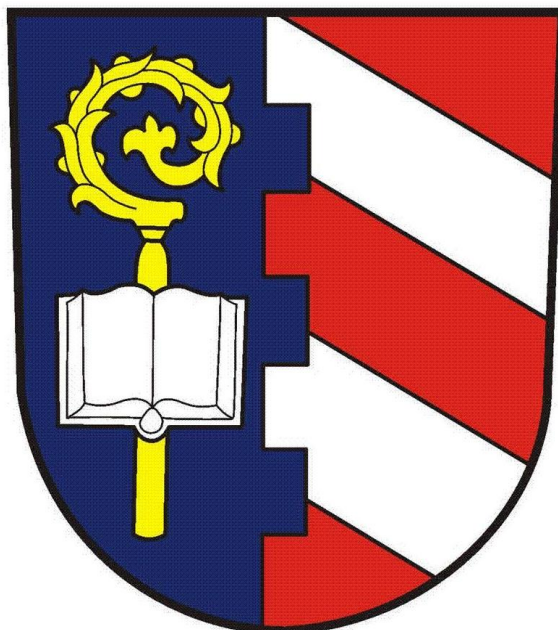


# Obec Dobřany

Dobřany čp. 90, 518 01 Dobruška



Zastupitelstvo obce Dobřany příslušné podle ustanovení § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), v platném znění, za použití § 43 odst. 4 stavebního zákona, § 171 až 174 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 4 stavebního zákona a v souladu s přechodnými ustanoveními zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (nový stavební zákon) **v y d á v á**

## ZMĚNU č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘANY

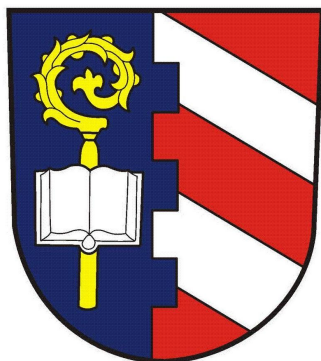
jako opatření obecné povahy č. ....

schválené usnesením Zastupitelstva obce Dobřany č. .... dne .....

<b>ZMĚNA č. 2 ÚZEMNÍHO PLÁNU DOBŘANY</b>	
<b>Projektant:</b> REGIO, projektový ateliér s.r.o.	<b>REGIO</b> PROJEKTOVÝ ATELIÉR HRADEC KRÁLOVÉ
<b>Autorský kolektiv:</b> Ing. arch. Jana Šejvlová, RNDr. Lukáš Zemánek, Ph.D., Pavel Kupka, Lucie Hostáková, Jan Harčarik, Ing. Zlata Macháčová, Ing. Martin Šejvl	
<b>Objednatel:</b> Obec Dobřany	<b>Návrh:</b> Prosinec 2024 <b>Vydaná Změna č. 2</b>

# Obec Dobřany

Dobřany čp. 90, 518 01 Dobruška



<b>ZÁZNAM O ÚČINNOSTI: Změna č. 2 Územního plánu Dobřany</b>		
<b>Označení správního orgánu, který územní plán vydal:</b>	Zastupitelstvo obce Dobřany	
<b>Datum nabytí účinnosti:</b>		
<b>Požizovatel:</b>	Městský úřad Dobruška, Odbor výstavby	Úřední razítko a podpis
<b>Jméno a příjmení oprávněné úřední osoby pořizovatele:</b>		
<b>Funkce:</b>		

## Obsah:

### Změna č. 2

- Textová část
- Výkres základního členění území (výřezy) 1:5000
- Hlavní výkres 1:5000

### Odůvodnění Změny č. 2

- Textová část
- Příloha - Textová část územního plánu s vyznačením změn
- Koordinační výkres 1:5000
- Výkres předpokládaných záborů půdního fondu (výřezy) 1:5000

## Změna č. 2 Územního plánu Dobřany - textová část

Územní plán Dobřany ve znění Změny č. 1 ÚP Dobřany se doplňuje, resp. mění Změnou č. 2 Územního plánu Dobřany (dále jen Změnou č. 2).

Na konec názvu kapitoly I.A.1 se doplňuje text : „, včetně stanovení data, k němuž je vymezeno“

V kap. **I.A. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ**, podkapitole **I.A.1. VYMEZENÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ** se časový údaj „11. 1. 2018“ nahrazuje datem „15. 8. 2023“.

V kap. **I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**, v podkapitole **I.C.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ** se v tabulce zastavitelných ploch vypouštějí následující řádky:

BR 1	<b>Plochy bydlení v rodinných domech</b>	Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.
BR 2	<b>Plochy bydlení v rodinných domech</b>	Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.
BR 3	<b>Plochy bydlení v rodinných domech</b>	Umístění objektů zohlední silniční ochranné pásmo a ochranné pásmo lesa, stavby pro bydlení nebudou umístovány do vzdálenosti, která je rovna výšce dotčeného lesního porostu daná lesním hospodářským plánem nebo lesní hospodářskou osnovou Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena.

V kap. **I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**, v podkapitole **I.C.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ** se v tabulce zastavitelných ploch v řádku BR8 ve třetím sloupci za druhou větu doplňuje text „Min. velikost pozemku pro umístění RD či objektu rodinné rekreace bude 1200 m<sup>2</sup>“.

V kap. **I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**, v podkapitole **I.C.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ** se v tabulce zastavitelných ploch v řádku SO2 ve třetím sloupci za první souvětí doplňuje text „Min. velikost pozemku pro umístění RD či objektu rodinné rekreace bude 1200 m<sup>2</sup>“.

V kap. **I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**, v podkapitole **I.C.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ** se v tabulce zastavitelných ploch v řádku SO1 ve třetím sloupci nahrazuje slovo „Požaduje“ slovem „Nepožaduje“ a na konec textu se doplňuje text „Dopravní napojení plochy bude řešeno křižovatkou se silnicí III. třídy na severním okraji plochy  
Umístění jednotlivých objektů bude vytvářet rozvolněný charakter zástavby (tzn. nebudou mít jednotnou stavební čáru souběžnou se středovou komunikací, umístění jednotlivých objektů bude

respektovat konfiguraci terénu“.

V kap. **I.C. URBANISTICKÁ KONCEPCE, VČETNĚ URBANISTICKÉ KOMPOZICE, VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ**, v podkapitole **I.C.2. VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH, PLOCH PŘESTAVBY A SYSTÉMU SÍDELNÍ ZELENĚ** se v tabulce zastavitelných ploch za řádek Z1.3, P1.3 doplňují následující řádky:

<b>Z2.1</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech</b>	Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena. Zástavba bude respektovat hodnoty řešeného územní jmenované v kap. I.B.2 V ploše bude realizován 1 RD
<b>Z2.2</b>	<b>Plochy bydlení v rodinných domech</b>	Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena. Zástavba bude respektovat hodnoty řešeného územní jmenované v kap. I.B.2 V ploše bude realizován 1 RD
<b>Z2.3</b>	<b>Plochy rekreace</b>	Nepožaduje se prověření změn využití plochy územní studií. Podmínkou pro rozhodování o změnách v území není zpracování regulačního plánu. Etapa realizace nebyla stanovena. Zástavba bude respektovat hodnoty řešeného územní jmenované v kap. I.B.2 V ploše bude realizována max. 1 stavba hlavní

V kap. **I.J. VYMEZENÍ PLOCH A KORIDORŮ, VE KTERÝCH JE ROZHODOVÁNÍ O ZMĚNÁCH V ÚZEMÍ PODMÍNĚNO ZPRACOVÁNÍM ÚZEMNÍ STUDIE, STANOVENÍ PODMÍNEK PRO JEJÍ POŘÍZENÍ A PŘIMĚŘENÉ LHŮTY PRO VLOŽENÍ DAT O TĚTO STUDII DO EVIDENCE ÚZEMNĚ PLÁNOVACÍ ČINNOSTI** se vypouští text: „Územním plánem je navržena následující plocha pro prověření územní studií:

Pořadové číslo	Rámcové podmínky pro prověření územní studií
<b>SO1</b>	Provéřit architektonické a urbanistické působení celku ve vztahu k okolní zástavbě i jednotlivých hmot uvnitř lokality, resp. stanovit principy hmotové, prostorové a architektonické regulace za účelem zapojení budoucího celku zástavby do okolního prostředí s ohledem na zachování krajinného rázu. - min. velikost pozemku pro umístění RD či objektu rodinné rekreace bude 1200 m <sup>2</sup> ;

Lhůta pro vložení dat o územní studii do evidence územně plánovací činnosti se stanovuje na 4 roky od nabytí účinnosti Změny č. 1 ÚP Dobřany“, který se nahrazuje textem „Takové plochy nejsou vymezeny.“.

V kap. **I.M. ÚDAJE O POČTU LISTŮ ÚZEMNÍHO PLÁNU A POČTU VÝKRESŮ K NĚMU PŘIPOJENÉ GRAFICKÉ ČÁSTI** se vypouští text:

„Změnou č. 1 se z Hlavního výkresu vypouštějí všechny prvky oddílů „DOPRAVA“, „INFORMATIVNÍ ÚDAJE“ a „ORIENTAČNÍ VYUŽITÍ PLOCH“

Změnou č. 1 se v legendě „Výkresu veřejně prospěšných staveb, opatření a asanací“ se v úvodním textu VPO pro prvky ÚSES vypouští na konci text: „a současně uplatnit zřízení předkupního práva dle par. 101 zák.č. 183/2006 Sb.“

Řešení Změny č. 2 obsahuje 2 strany textu formátu A4. Součástí Změny č. 2 je „Výkres základního členění území (výřezy)“ a „Hlavní výkres“ v měřítku 1:5000.

## Odůvodnění Změny č. 2 Územního plánu Dobřany - textová část

Textová část Územního plánu Dobřany s vyznačením změn je Přílohou Odůvodnění Změny č. 2.

### Úvod - zkratky využívané v textových částech ÚP Dobřany a jeho změn

#### Seznam použitých zkratek

BPEJ	- bonitovaná půdně ekologická jednotka
CO	- civilní ochrana
ČOV	- čistírna odpadních vod
k.ú. (KÚ)	- katastrální území
KoPÚ	- komplexní pozemkové úpravy
LBC, RBC	- lokální, regionální biocentrum
LBK, RBK	- lokální biokoridor, regionální biokoridor
NKP	- nemovitá kulturní památka
NN, VN, VVN	- nízké, vysoké, velmi vysoké napětí
OP	- ochranné pásmo
ORP	- obec s rozšířenou působností
PP	- přírodní památka
PÚR	- Politika územního rozvoje ČR
PUPFL	- pozemky určené k plnění funkce lesa
RD	- rodinný dům
ř.ú.	- řešené území
TS	- trafostanice
ÚAP	- územně analytické podklady
ÚAN	- území s archeologickými nálezy
ÚP	- územní plán
ÚPD	- územně plánovací dokumentace
ÚSES, RÚSES	- územní systém ekologické stability, regionální územní systém ekologické stability
ÚSKKHK	- územní studie krajiny Královéhradeckého kraje
VKP	- významný krajinný prvek
VPS	- veřejně prospěšná stavba
VPO	- veřejně prospěšné opatření
ZCHÚ	- zvláště chráněné území
ZOU	- zpráva o uplatňování ÚP
ZPF	- zemědělský půdní fond
ZÚ	- zastavěné území
ZÚR	- Zásady územního rozvoje

Používané kódy jednotlivých ploch s rozdílným způsobem využití:

*BR - Plochy bydlení v rodinných domech*

*OV - Plochy pro vzdělávání, sociální služby, zdravotní služby, kulturu a veřejnou správu*

*OT - Plochy pro tělovýchovu a sport*

*OS - Plochy pro prodej, služby, ubytování a stravování*

*VS - Nerušící výroba a skladování*

*SO - Plochy smíšené obytné*

*RI - Plochy rekreace*

*UP - Plochy veřejných prostranství*

*UZ - Parky*

*TI - Plochy technické infrastruktury*

*DP - Plochy dopravní infrastruktury - parkoviště*

*DS - Plochy dopravní infrastruktury - plochy silniční dopravy*

*ZO - Orná půda*

*ZZ - Zahrady a sady v nezastavěném území*

*ZT - Trvalé travní porosty*

*HV - Plochy vodní a vodohospodářské*

*ZL - Plochy lesní*

*PS - Plochy smíšené nezastavěného území*

*PP - Plochy přírodní*

## **A) POSTUP PŘI POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU, RESP. VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY STAVEBNÍHO ZÁKONA A JEHO PROVÁDĚCÍCH PŘÁVNÍCH PŘEDPISŮ**

### **A1) Postup při pořizeni změny územního plánu**

Zadání (pokyny pro zpracování) Změny č. 2 Územního plánu Dobřany (dále jen Změna č. 2), které bylo součástí Zprávy o uplatňování ÚP Dobřany za období 1/2015 – 12/2021, bylo schváleno Zastupitelstvem obce Dobřany dne 28. 3. 2022, dne 23. 10. 2023 byl usnesením ZO obsah Změny č. 2 rozšířen o další požadavek. Určeným zastupitelem pro spolupráci s pořizovatelem byl zastupitelstvem obce schválen pan Michal Moravec, starosta obce.

Na základě pokynů pro zpracování Změny č. 2 vypracovala společnost REGIO, projektový ateliér s.r.o., IČO: 260 02 337, Hořická 50, 500 02 Hradec Králové, zodpovědný projektant Ing. arch. Jana Šejvlová, autorizovaný architekt ČKA 02 778, v únoru 2024 návrh Změny č. 2 pro veřejné projednání. Veřejné projednání návrhu Změny č. 2 bylo oznámeno v souladu s § 55b za použití § 52 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen stavební zákon), veřejnou vyhláškou ze dne 02.04.2024, která byla vyvěšena na úředních deskách Obecního úřadu Dobřany a Městského úřadu Dobruška. Návrh Změny č. 2 byl vystaven k veřejnému nahlédnutí od 03.04.2024 do 20.05.2024 v kanceláři Obecního úřadu Dobřany, na Odboru rozvoje města Městského úřadu Dobruška a na internetových stránkách města Dobrušky. K veřejnému projednání byla oznámením ze dne 02.04.2024 přizvána obec Dobřany, dotčené orgány a sousední obce. O průběhu veřejného projednání, které se konalo 13.05.2024, byl veden písemný záznam.

Nejpozději do 7 dnů po veřejném projednání mohl každý uplatnit své připomínky a vlastníci pozemků a staveb dotčených návrhem řešení, oprávněný investor a zástupce veřejnosti mohli uplatnit námitky proti návrhu Změny č. 2. Dotčené orgány a krajský úřad jako nadřízený orgán mohli uplatnit ve stejné lhůtě stanoviska. Pořizovatel ve spolupráci s určeným zastupitelem vyhodnotil výsledky projednání. Námitky ani připomínky nebyly k návrhu Změny č. 2 pro veřejné projednání uplatněny. Protože na základě výsledků projednání (zejména uplatněného nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany ZPF) bylo třeba návrh Změny č. 2 upravit, zajistil pořizovatel úpravu návrhu Změny č. 2 pro opakované veřejné projednání.

Z hlediska koordinace využívání území, zejména s ohledem na širší vztahy, souladu s politikou územního rozvoje a souladu se zásadami územního rozvoje vydal dne 17.07.2024 pod č. j. KUKHK-42566/UP/2021 Krajský úřad Královéhradeckého kraje, Odbor územního plánování a stavebního řádu souhlasné stanovisko podle § 55b odst. 4 stavebního zákona.

Dále bude doplněno po opakovaném veřejném projednání.

### **A2) Vyhodnocení souladu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů**

Změna č. 2 byla zpracována a je projednávána v souladu s požadavky zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, a jeho prováděcích vyhlášek č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, v platných zněních, a v souladu s přechodnými ustanoveními zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů.

Uvedení do souladu se stavebním zákonem konkrétně v řešení Změny č. 2 spočívá v aktualizaci zastavěného území k datu 15. 8. 2023.

## B) VYHODNOCENÍ KOORDINACE VYUŽÍVÁNÍ ÚZEMÍ Z HLEDISKA ŠIRŠÍCH VZTAHŮ

### B1) Vyhodnocení souladu s politikou územního rozvoje

Změna č. 2 je zpracována na základě schválené Zprávy o uplatňování ÚP Dobřany za období 1/2015 – 12/2021, v rámci které došlo k vyhodnocení souladu ÚP Dobřany ve vztahu k PÚR ČR ve znění aktualizací č. 1 – 6. Ve schválené ZOU je uvedeno: „.....lze konstatovat, že ÚP Dobřany je v souladu se PÚR ČR ve znění Aktualizace č. 1, č. 2, č. 3, č. 4 a č. 5 ... následně nabyla účinnosti Aktualizace č. 6 a 7, které nekladou na řešené území žádné nové požadavky. Pro vlastní řešení Změny č. 2 tak vyplývá požadavek na respektování Republikových priorit územního plánování pro zajištění udržitelného rozvoje území ze schválené PÚR ČR. Změna č. 2 reaguje, zejména s ohledem na její předmět a rozsah, zejména tyto body:

(14) *Ve veřejném zájmu chránit a rozvíjet přírodní, civilizační a kulturní hodnoty území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví. Zachovat ráz jedinečné urbanistické struktury území, struktury osídlení a jedinečné kulturní krajiny, které jsou výrazem identity území, jeho historie a tradice. Tato území mají značnou hodnotu, např. i jako turistické atraktivity. Jejich ochrana by měla být provázána s potřebami ekonomického a sociálního rozvoje v souladu s principy udržitelného rozvoje. V některých případech je nutná cílená ochrana míst zvláštního zájmu, v jiných případech je třeba chránit, respektive obnovit celé krajinné celky. Krajina je živým v čase proměnným celkem, který vyžaduje tvůrčí, avšak citlivý přístup k vyváženému všestrannému rozvoji tak, aby byly zachovány její stěžejní kulturní, přírodní a užitné hodnoty. Bránit upadání venkovské krajiny jako důsledku nedostatku lidských zásahů - ve Změně č. 2 je kladen důraz na ochranu veškerých přírodních hodnot - ZCHÚ, registrovaný VKP, památný strom, prvky ÚSES vč. regionálních, nivy toků, lesní komplexy apod. Chráněny jsou i kulturní památky a památky místního významu, historicky založená urbanistická struktura, archeologické lokality a jiné přírodní a kulturně - civilizační hodnoty. Zastavitelné plochy jsou vymezeny mimo památkově chráněné území a logicky dotvářejí zástavbu v jednotlivých lokalitách. Na budoucí zástavbu jsou kladeny takové požadavky, aby došlo k přirozenému zapojení zástavby do urbanistické struktury jednotlivých lokalit i do krajinného prostředí obce;*

(14a) *Při plánování rozvoje venkovských území a oblastí dbát na rozvoj primárního sektoru při zohlednění ochrany kvalitní zemědělské, především orné půdy a ekologických funkcí krajiny - v rámci Změny č. 2 je zajištěn soulad jejího řešení s obecnými zásadami ochrany zemědělského půdního fondu dle ustanovení § 4 zákona ZPF a je upřesněn ÚSES;*

(16) *Při stanovování způsobu využití území v územně plánovací dokumentaci dávat přednost komplexním řešením před uplatňováním jednostranných hledisek a požadavků, které ve svých důsledcích zhoršují stav i hodnoty území. Při řešení ochrany hodnot území je nezbytné zohledňovat také požadavky na zvyšování kvality života obyvatel a hospodářského rozvoje území. Vhodná řešení územního rozvoje je zapotřebí hledat ve spolupráci s obyvateli území i s jeho uživateli a v souladu s určením a charakterem oblastí, os, ploch a koridorů vymezených v PÚR ČR - řešení Změny č. 2 doplňuje podmínky pro rozvoj bydlení a rekreace způsobem, který nemá vliv na urbanistickou koncepci a kompozic stanovenou platným ÚP, požadavek na ochranu hodnot území se odráží ve způsobu vymezení zastavitelných ploch a stanovených podmínkách jejich využití;*

(18) *Podporovat polycentrický rozvoj sídelní struktury. Vytvářet předpoklady pro posílení partnerství mezi městskými a venkovskými oblastmi a zlepšit tak jejich konkurenceschopnost - Změna č. 2 vytváří předpoklady pro optimální rozvoj venkovské oblasti vymezením ploch bydlení Z2.1, Z2.2 a Z2.3;*

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

vytvářet podmínky pro ochranu krajinného rázu s ohledem na cílové charakteristiky a typy krajiny a vytvářet podmínky pro využití přírodních zdrojů - plochy pro takové záměry nejsou vymezovány, ochrana hodnot viz výše bod 14;

Ostatní body jsou respektovány řešením ÚP, v řešení Změny č. 2 nejsou uplatněny.

Změna č. 2 je zpracována v souladu s PÚR ve znění Aktualizací č. 1 - 7.

## **B 2) Vyhodnocení souladu s územně plánovací dokumentací vydanou krajem**

Změna č. 2 je zpracována na základě schválené Zprávy o uplatňování ÚP Dobřany za období 1/2015 – 12/2021, v rámci které došlo k vyhodnocení souladu ÚP Dobřany ve vztahu k ZÚR Královéhradeckého kraje ve znění aktualizací č. 1 – 5. Ve schválené ZOU je uvedeno: „.....ze konstatovat, že ÚP Dobřany je v souladu .....se ZÚR ve znění Aktualizace č. 1, č. 2, č. 3 a č. 4 a s doporučeními vyplývajícími z územně plánovacích podkladů pořízených krajským úřadem Královéhradeckého kraje“. Pro vlastní řešení Změny č. 2 vyplývá požadavek na respektování úkolů pro územní plánování vyplývajících ze ZÚR. Dne 9. 5. 2023 nabyla účinnosti Aktualizace č. 5 ZÚR, která řešené území zahrnuje do Specifické oblasti SOB 9 (vyhodnocení viz níže). Změna č. 2 reaguje, zejména s ohledem na její předmět a rozsah, zejména tyto obecné úkoly vyplývající ze ZÚR:

4. vytváření územních podmínek pro zajištění kvalitního bydlení, včetně zajištění dodávky vody a zpracování odpadních vod v obcích nad 500 ekvivalentních obyvatel (splňujících požadavky na vysokou kvalitu života v současnosti i v budoucnosti) na celém území kraje a zlepšení vzhledu měst a obcí odpovídajícího charakteristickým podmínkám konkrétních částí historicky rostlé sídelní struktury - řešením Změny č. 2 respektováno, jsou vymezeny dvě zastavitelné plochy pro bydlení;
- 5d. respektování a další rozvoj specifických a jedinečných znaků sídelní struktury každé obce a zachování vzájemného prostorového oddělení jednotlivých sídel územím volné krajiny - Změnou č. 2 jsou vytvořeny podmínky pro rozvoj venkovského sídla v kvalitním krajinném prostředí, na budoucí zástavbu jsou kladeny takové požadavky, aby došlo k přirozenému zapojení zástavby do urbanistické struktury jednotlivých lokalit i do krajinného prostředí obce;
- 8a. vytváření územních podmínek pro prostorově, provozně, funkčně a časově koordinovaný rozvoj území kraje, zejména využitím nástrojů stanovení pořadí změn v území a podmíněnosti rozvoje území realizací veřejné infrastruktury pro zajištění obsluhy území - splněno, Změna č. 2 vymezuje zastavitelné plochy ve vazbě na zastavěné území, jsou vytvořeny podmínky pro optimální rozvoj venkovského sídla ležícího mimo rozvojové oblasti a osy;

Ostatní priority se v řešení Změny č. 2 neuplatňují.

ZÚR stanovuje tyto úkoly pro územní plánování pro specifickou oblast NSO2 Orlické hory:

- identifikovat hlavní póly a střediska ekonomického rozvoje oblasti a v nich poté vymezováním ploch změn vytvářet podmínky pro ekonomický rozvoj a zkvalitnění veřejné infrastruktury, a to nejen v oblasti cestovního ruchu - Změnou č. 2 jsou vytvořeny podmínky pro optimální rozvoj venkovského sídla;
- plochy změn využití území koordinovat s jeho specifickými přírodními hodnotami - plochy změn vymezené Změnou č. 2 nenarušují přírodní hodnoty na území obce (RÚSES, ZCHÚ, památný strom a zákonné a registrovaný VKP);
- vytvoření předpokladů pro dosažení vyvážených podmínek udržitelného rozvoje oblasti v souladu s ochranou přírody a krajiny - Změnou č. 2 jsou vytvořeny podmínky pro optimální rozvoj venkovského sídla za současného respektování hodnot řešeného území (přírodní hodnoty na území obce, RÚSES, ZCHÚ, památný strom a zákonné a registrovaný VKP, nejsou narušeny. Na budoucí zástavbu jsou kladeny takové požadavky, aby došlo k přirozenému zapojení zástavby do urbanistické struktury jednotlivých lokalit i do krajinného prostředí obce;
- vytvoření podmínek pro stabilizaci a zlepšení životní úrovně obyvatelstva – ÚP stabilizuje stávající stav, obec je nadstandardně vybavena veřejnou občanskou vybaveností;



- vytvoření podmínek pro vyvážené zajištění zájmů ekonomických a sociálních s výraznými zájmy ochrany přírody a krajiny – obec Dobřany leží mimo CHKO Orlické hory, do MZCHÚ a jejich OP se Změnou č. 2 nezasahuje;
- *respektování kulturních a civilizačních hodnot území, včetně urbanistického, architektonického a archeologického dědictví.*- ve Změně č. 2 je kladen důraz na ochranu veškerých přírodních hodnot - ZCHÚ, registrovaný VKP, památný strom, prvky ÚSES vč. regionálních, nivy toků, lesní komplexy apod. Chráněny jsou i kulturní památky a památky místního významu, historicky založená urbanistická struktura, archeologické lokality a jiné přírodní a kulturně - civilizační hodnoty. Zastavitelné plochy jsou vymezeny mimo památkově chráněné území a logicky dotvářejí zástavbu v jednotlivých lokalitách. Na budoucí zástavbu jsou kladeny takové požadavky, aby došlo k přirozenému zapojení zástavby do urbanistické struktury jednotlivých lokalit i do krajinného prostředí obce;

Správní území obce je zařazeno do oblasti 11 – Orlicko a podoblasti 11a – Podorlicko, které jsou vymezené pro zachování a rozvoj hodnot vzniklých spolupůsobením přírodních a lidských zdrojů, jejichž výsledkem je jedinečný krajinný ráz. V ZÚR KHK je stanoven požadavek na vymezení regionálních a nadregionálních prvků systému ekologické stability jako veřejně prospěšná opatření (ve správním území obce Dobřany se jedná o regionální biocentrum: 514 Údolí Dědiny - Doly. Tento regionální prvek ÚSES byl ÚP Dobřany a Změnou č. 1 zpřesněn. Řešení Změny č 2 výše uvedené požadavky a hodnoty respektuje.

V průběhu zpracování návrhu Změny č. 2 ÚP Dobřany nabyla účinnosti Aktualizace č. 5 ZÚR, dle které je obec Dobřany zařazena do specifické oblasti SOB9 s následujícími úkoly:

- vytvářet územní podmínky pro vznik nových, resp. obnovu zaniklých, útvarů povrchových vod určených k soustředění vod - je umožněno obecnými podmínkami stanovenými v ÚP pro nezastavěné území,
- plošně rozsáhlé zemědělsky obdělávané pozemky fragmentovat vymezením ploch změn v krajině s převládající přírodní funkcí pro zvýšení členitosti krajiny, biodiverzity, retence a protierozní ochrany (biopásky, průlehy, vsakovací travní pruhy, meze, stromořadí apod.); předmětné plochy změn v krajině koordinovat se skladebnými částmi územního systému ekologické stability – krajina v řešeném území je dostatečně členěna cestami a prvky krajinné zeleně, vyznačuje se typickou mozaikou lesů a trvalých travních porostů;
- vymežit plochy či koridory pro obnovu historicky zaniklých cest v krajině včetně doprovodné zeleně – v ÚP jsou cesty dle KN stabilizovány,
- vytvářet územní podmínky pro renaturaci vodních toků, revitalizaci vodních toků a výsadbu břehových porostů a jejich následnou údržbu - je umožněno obecnými podmínkami pro nezastavěné území,
- při stanovení koncepce uspořádání krajiny využít jako neopominutelný podklad výsledky pozemkových úprav, pokud byly v územním obvodu obce, příp. jeho části, zpracovány – KoPÚ nebyly v řešeném území zahájeny,
- při stanovení podmínek prostorového uspořádání území u ploch s rozdílným způsobem využití s podílem bydlení, rekreace, občanského vybavení, výroby a skladování vytvářet územní podmínky pro vsakování srážkových vod (např. stanovením koeficientu zeleně na terénu) - je územním plánem umožněno m.j. stanovením podmínek prostorového uspořádání;
- koncepci zásobování vodou a odvádění a čištění odpadních vod stanovovat ve spolupráci s vlastníky a provozovateli příslušné vodohospodářské infrastruktury - ÚP stanovil koncepci rozvoje TI, ve Změně č. 2 beze změny.

### **B 3) Vyhodnocení souladu s územím navazujících obcí**

Z hlediska širších vztahů nedochází řešením Změny č. 2 k ovlivnění území sousedních obcí.

## C) VYHODNOCENÍ SOULADU S CÍLI A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Změna č. 2 vytváří předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích (Cíle územního plánování § 18 stavebního zákona) - předmětem řešení Změny č. 2 jsou řešeny drobné požadavky na změnu využití území při respektování požadavků udržitelného rozvoje území.

Změna č. 2 je řešena s ohledem na zachování přírodních, kulturních, civilizačních hodnot území včetně urbanistických a architektonických (Cíle územního plánování § 18 stavebního zákona) - jsou respektovány zejména prvky ÚSES lokálního (doplnění LBC na základě požadavku respektování metodiky vymezování ÚSES) a regionálního charakteru, památný strom, ZCHÚ a registrový VKP. Nové zastavitelné plochy respektují stávající urbanistickou strukturu obce a v rámci podrobnějších podmínek prostorového uspořádání nových lokalit bude respektován charakteristický typ zástavby.

Změna č. 2 vychází z posouzení stavu území a dotváří koncepci rozvoje obce (Úkoly územního plánování § 39 stavebního zákona) - vymezením zastavitelných ploch pro kvalitní bydlení a pro rozvoj rekreace jsou vytvořeny předpoklady pro optimální rozvoj venkovského sídla, za účelem zachování krajinného rázu jsou stanoveny podrobnější podmínky prostorového uspořádání.

## D) VYHODNOCENÍ SOULADU S POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ - SOULAD SE STANOVISKY DOTČENÝCH ORGÁNŮ PODLE ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ, POPŘÍPADĚ S VÝSLEDKEM ŘEŠENÍ ROZPORŮ

Soulad s požadavky zvláštních právních předpisů je obsažen v jednotlivých kapitolách Odůvodnění ÚP, zejména pak v kap. F) a H). V procesu pořizování územně plánovací dokumentace chrání veřejné zájmy podle zvláštních právních předpisů dotčené orgány. Pro postupy podle stavebního zákona, které nejsou správním řízením, vydávají dotčené orgány stanoviska, která jsou závazným podkladem pro opatření obecné povahy vydávaná podle stavebního zákona, s tím, že dle ustanovení § 2 odst. 2 správního řádu dotčený orgán uplatňuje svou pravomoc pouze k těm účelům, k nimž mu byla zákonem nebo na základě zákona svěřena, a v rozsahu, v jakém mu byla svěřena. Bude doplněno na základě výsledků projednání.

## E) VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Zadání (pokyny pro zpracování) Změny č. 2 Územního plánu Dobřany, které bylo součástí Zprávy o uplatňování ÚP Dobřany za období 1/2015 – 12/2021, bylo schváleno zastupitelstvem obce Dobřany dne 28. 3. 2022, dne 23. 10. 2023 byl usnesením ZO obsah Změny č. 2 rozšířen o další požadavek - viz přehled dále (uspořádání se vztahuje k jednotlivým požadavkům formulovaným v zadání); odůvodněny jsou zejména ty prvky změny územního plánu, jejichž návrh vyplynul z řešení odlišného od předpokladů uvedených v zadání, resp. byly upřesněny (pokyny kurzívou):

### Pokyny pro zpracování návrhu změny územního plánu v rozsahu zadání změny

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

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

a1. Při zpracování Změny č. 2 Územního plánu Dobřany bude zachována urbanistická koncepce nastavená Územním plánem Dobřany – lze konstatovat, že řešení Změny č. 2 je takového charakteru, kdy nedochází k narušení urbanistické koncepce a koncepce rozvoje obce Dobřan stanovené platným

ÚP. Změnou č. 2 dochází k vymezení 3 ploch pro rozvoj bydlení malého rozsahu, z důvodu zajištění optimální hustoty zástavby byly pro zastavitelné plochy vymezené v platném ÚP doplněny min. rozlohy pozemků pro umístění RD či objektů rodinné rekreace, což je v souladu s požadavkem na ochranu urbanistické struktury obce; Pro rozsáhlejší plochu zástavby byly doplněny základní podmínky prostorového uspořádání vyplývající z prověření jejího podrobnějšího využití architektonicko – urbanistickou studií (Obršál architekti s.r.o.).

*a2. Požadavky obce (požadavky jsou uplatněny na základě posouzení aktuálního stavu území pořizovatelem v rámci zprávy o uplatňování územního plánu):*

*- aktualizace zastavitelných ploch podle vydaných stavebních povolení a zkolaudovaných staveb – na základě prověření stavu řešeného území dochází Změnou č. 2 k vypuštění zastavitelných ploch BR 1 a BR 2. Obě plochy byly zahrnuty do zastavěného území a stabilizované funkce BR z důvodu realizace RD. Dále dochází k narovnání severní hranice zastavitelné plochy BR5 z důvodu uvedení jejího vymezení do souladu s hranicí pozemků, aniž by došlo k rozšiřování zastavitelného území.*

*a3. Požadavky fyzických osob:*

*- Prověřit změnu využití pozemků parc. č. 405/13 popř. 405/14 v k. ú. Dobřany v Orlických horách pro bydlení. Dle Územního plánu Dobřany, v platném znění, se pozemky nachází v nezastavěném území, v ploše s funkčním využitím ZT – Trvalé travní porosty. Po pozemku parc. č. 405/13 je veden lokální biokoridor – na základě podrobného prověření bylo možné vymezit zastavitelnou plochu Z2.1 v logické pokračování zástavby na východním okraji souvislé zástavby Dobřan. Plocha je určena pro realizaci max. 1 RD, rozloha pozemku okolo 2000 m<sup>2</sup> umožní bezproblémové umístění stavby tak, aby navázala na stávající zástavbu a aby bylo zároveň zajištěno zapojení nové zástavby do okolního prostředí prostřednictvím zeleně zahrad.*

*- Prověřit změnu využití pozemku parc. č. 382/1 v k. ú. Dobřany v Orlických horách pro bydlení nebo rekreaci. Dle Územního plánu Dobřany, v platném znění, se pozemek nachází v nezastavěném území, v ploše s funkčním využitím ZT – Trvalé travní porosty – jedná se shluk několika chalup využívaných k rekreaci v lokalitě V Dolcích. Z důvodu, problematického dopravního napojení plochy je nežádoucí rozvoj trvalého bydlení v lokalitě, proto byla zastavitelná plocha Z2.3 vymezena ve funkci RI, tedy pro rekreaci. Z důvodu ochrany krajinného rázu jsou pro budoucí zástavbu stanoveny podmínky jako pro plochy BR. Budoucí zástavba tedy musí respektovat venkovský charakter zástavby. Plocha je určena pro realizaci max. 1 stavby hlavní, rozloha pozemku cca 2000 m<sup>2</sup> umožní bezproblémové umístění stavby tak, aby logicky doplnila shluk staveb v lokalitě a aby bylo zároveň zajištěno zapojení nové zástavby do okolního prostředí prostřednictvím zeleně zahrad.*

*- Prověřit změnu využití pozemku parc. č. 211/1 v k. ú. Dobřany v Orlických horách pro bydlení. Dle Územního plánu Dobřany, v platném znění, se pozemek nachází v nezastavěném území, v ploše s funkčním využitím ZT – Trvalé travní porosty. Navazuje na zastavitelnou plochu OT1 a OT2 - na základě podrobného prověření bylo zjištěno, že vymezení plochy v této poloze je nežádoucí z následujících důvodů. Západně od silnice III. třídy jsou v platném ÚP vymezeny plochy pro rozvoj motokrosového areálu, které tvoří logický celek. Plocha pro rozvoj obytné zástavby již do tohoto celku prostorově zasahuje, přičemž by z urbanistického hlediska případný RD stál na této straně silnice osamoceně, bez logické vazby na zastavěné území, které na této straně silnice končí až jižněji. Z urbanistického hlediska se jeví jako nežádoucí rozšiřování obytné zástavby ve směru k motokrosovému závodišti. V ÚP Dobřany je vymezeno dostatek ploch v urbanisticky vhodnějších polohách. Pozemek zasahuje do pásma 50 m od okraje lesa a leží v OP silnice III. třídy.*

*b) Požadavek na koncepci veřejné infrastruktury, zejména na prověření uspořádání veřejné infrastruktury a možnosti jejích změn*

*- Prověřit odkanalizování území a čištění odpadních vod – v současnosti obec neplánuje změnu koncepce odkanalizování:*

*Text z PRVK (aktualizace 2022): „Koncept územního plánu obce ve všeobecné části uvádí, že likvidace splašků v obci bude prováděna individuálně u jednotlivých objektů v malých domovních čistírnách.*

*Toto řešení je vzhledem k velikosti obce a roztroušenosti zástavby poměrně vhodné. Stávající systém dešťové kanalizace by byl pouze rozšířen podle potřeby, aby do něj bylo možno napojit dešťové vody z nových zpevněných ploch a vyčištěné splašky z nových objektů.*

*Nedoporučuje se masivní využívání bezodtokových jímek na vyvážení jednak pro ztíženou dostupnost pro fekální vozy, zejména v zimním období a také pro stále se zmenšující možnosti, kam tyto koncentrované a anaerobně zahnílé fekálie vyvážet.*

U rekonstruovaných objektů by se měl septik doplnit zemním filtrem, respektive provést malá domovní ČOV. Na konci návrhového období by se pak vliv kanalizace na poměry v recipientu na základě skutečnosti znovu vyhodnotil a zvažilo by se, zda řešení je možno ponechat i pro další výhled nebo zda bude nutná realizace centrální ČOV.“

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

Požadavky se neuplatňují – koncepce rozvoje krajiny beze změny.

## **2. Požadavky na vymezení ploch a koridorů územních rezerv a na stanovení jejich využití, které bude nutno prověřit**

Požadavky se neuplatňují – v řešení Změny č. 2 beze změny.

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

Požadavky se neuplatňují – v řešení Změny č. 2 beze změny.

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

Požadavky se neuplatňují – v řešení Změny č. 2 beze změny. Z důvodu marného uplynutí lhůty pro pořízení územní studie pro plochu SO1 byla podmínka vypuštěna, došlo však k doplnění vlastních podmínek využití plochy tak, aby bylo zajištěno odpovídající zapojení zástavby do okolního prostředí.

## **5. Případný požadavek na zpracování variant řešení**

Požadavky se neuplatňují.

## **6. Požadavky na uspořádání obsahu územního plánu a na uspořádání obsahu jeho odůvodnění včetně měřítek výkresů a počtu vyhotovení**

Struktura Změny č. 2 ÚP Dobřany bude korespondovat s obsahem platné územně plánovací dokumentace a bude zpracována v následujícím rozsahu:

### **I. Obsah změny územního plánu**

#### **a) Textová část**

#### **b) Grafická část:**

- Základní členění území 1 : 10 000
- Hlavní výkres 1 : 10 000, příp. 1 : 5 000
- Veřejně prospěšné stavby, opatření, asanace 1 : 10 000

### **II. Obsah odůvodnění změny územního plánu**

#### **a) Textová část**

#### **b) Grafická část:**

- Širší vztahy 1 : 50 000
- Koordinační výkres 1 : 5 000
- Zemědělský půdní fond 1 : 10 000

Grafická část dokumentace bude provedena na podkladu aktuální katastrální mapy (v digitální podobě) a bude zpracována pro celé řešené území obce Dobřany;

a vyhotovena v následujícím počtu:

- v případě rozhodnutí zastupitelstva o zkráceném postupu pořízení změny územního plánu dle § 55a stavebního zákona:

- *Návrh Změny č. 2 ÚP Dobřany pro řízení dle § 55b stavebního zákona: tištěná podoba 2x, digitálně na nosiči dat 2x (CD nebo DVD)*
  - *Návrh Změny č. 2 ÚP Dobřany pro stanovisko dle § 55b odst. 4 stavebního zákona: tištěná podoba 1x, digitálně na nosiči dat 1x (CD nebo DVD) – v případě potřeby*
  - *Změna č. 2 ÚP Dobřany pro vydání dle § 54 stavebního zákona: tištěná podoba 3x, digitálně na nosiči dat 3x (CD nebo DVD)*
- *v případě pořízení změny územního plánu dle § 50–54 stavebního zákona:*
- *Návrh Změny č. 2 ÚP Dobřany pro řízení dle § 50 stavebního zákona pro společné jednání: tištěná podoba 1x, digitálně na nosiči dat 1x (CD nebo DVD)*
  - *Návrh Změny č. 2 ÚP Dobřany pro stanovisko dle § 50 odst. 7 stavebního zákona: tištěná podoba 1x, digitálně na nosiči dat 1x (CD nebo DVD) – v případě potřeby*
  - *Návrh Změny č. 2 ÚP Dobřany pro řízení dle § 52 stavebního zákona: tištěná podoba 1x, digitálně na nosiči dat 1x (CD nebo DVD)*
  - *Změna č. 2 ÚP Dobřany pro vydání dle § 54 stavebního zákona: tištěná podoba 3x, digitálně na nosiči dat 3x (CD nebo DVD)*

Po vydání Změny č. 2 ÚP Dobřany bude vyhotoveno a pořizovateli předáno úplné znění Územního plánu Dobřany, a to ve 3 tištěných vyhotoveních a digitálně na nosiči dat 3x (CD nebo DVD).

*Nosiče dat budou obsahovat textovou a grafickou část řešení, a to ve formátu .pdf (min. rozlišení 300 dpi); grafická část čístopisu a úplného znění také ve vektorovém formátu (např.: .shp, .dgn, .dwg), textová část ve formátu .doc.*

Lze konstatovat, že požadavky na formální náplň Změny č. 2 jsou splněny, způsob zpracování textové a výkresové části vychází z platného ÚP a odpovídá požadavkům daným stavebním zákonem.

**Prověření požadavku vyplývajícího z usnesení ZO ze dne 23. 10. 2023:** Žádost, která se týká pozemku parc. č. 27/3 v k.ú. Dobřany v Orlických horách, ve které požaduje změnu využití pozemku na plochu na bydlení v rodinných domech, do Změny č. 2 ÚP Dobřany, pořizované zkráceným postupem - na základě podrobného prověření bylo možné vymezit zastavitelnou plochu Z2.2 na severovýchodně od centra Dobřan. Plocha je určena pro realizaci max. 1 RD, rozloha pozemku je stanovena v odpovídajícím rozsahu 1200 m<sup>2</sup> umožní bezproblémové umístění stavby tak, aby logicky dotvářela oboustranné obestavění navazující cesty v této části obce a aby bylo zároveň zajištěno zapojení nové zástavby do okolního prostředí prostřednictvím zeleně zahrad.

## **F) KOMPLEXNÍ ZDŮVODNĚNÍ PŘIJATÉHO ŘEŠENÍ A VYBRANÉ VARIANTY, VČETNĚ VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ TOHOTO ŘEŠENÍ, ZEJMÉNA VE VZTAHU K ROZBORU UDRŽITELNÉHO ROZVOJE ÚZEMÍ**

Předmětem řešení Změny č. 2 ÚP Dobřany je aktualizace zastavěného území a řešení tří konkrétních požadavků na změnu využití území – podrobné odůvodnění viz kap. E).

Dále došlo k prověření stavu řešeného území a aktualizaci zastavěného území k datu 15. 8. 2023. Do ZÚ a stabilizované funkce BR byly zahrnuty zastavitelné plochy BR1 a BR2, kde došlo k realizaci zástavby a část BR 3 – 1 realizovaný RD

Ve vztahu k hodnotám řešeného území jsou Změnou č. 2 vytvořeny podmínky pro zachování a rozvoj venkovského charakteru zástavby, v souladu s definovanou hodnotou: „Územním plánem se jako hodnota řešeného území stanovuje tzv. charakteristický typ zástavby, který představuje chalupy a hospodářské usedlosti o jednom nadzemním podlaží se sedlovou střechou o sklonu blízkém 45°. U chalup šlo o půdorysy ve tvaru obdélníku, hospodářské usedlosti byly tvořeny obytným stavením a hospodářskými objekty, které na ně většinou volně navazovaly. Charakteristický typ zástavby je jedním z prvků, které v tomto prostředí celkově dotváří krajinný ráz. Stavby budou svým charakterem a prostorovým řešením respektovat krajinný ráz lokality, do níž budou včleňovány. Účelem stanoveného požadavku je přirozené zapojení nových objektů, zejména objektů pro bydlení, rodinnou rekreaci, penzionů apod. do okolního prostředí. To bude řešeno způsobem, kdy objekty budou plně respektovat prvky zdejší lidové architektury (hmotové prostorové řešení objektů, jejich orientace ke

konfiguraci terénu, sklon střechy a její - alespoň minimální - přesah apod.). V případě realizace zařízení se specifickými požadavky na funkční a prostorové upořádání, kterým „klasické proporce venkovského domu“ nemusí vyhovovat (např. objekty občanského vybavení, hospodářské objekty apod.), je nutno posuzovat jejich architektonickou úroveň a schopnost reagovat na okolní prostředí. Jde zejména o přirozené zapojení v terénu, využití přírodních materiálů, nevytváření dominant, nebo naopak vytvoření pozitivních dominant. Dle výše uvedeného je tak možno realizovat i objekty moderní architektury, které při citlivém řešení ožíví venkovské a krajinné prostředí, do něhož jsou zakomponovány.“ Výše uvedené podmínky je nutno uplatňovat při povolování staveb v území a při změnách využití. Řešení Změny č. 2 stanovuje pro nově vymezené zastavitelné plochy požadavek na respektování této hodnoty.

Z dalších hodnot se ve správním území Dobřan nachází nemovité kulturní památky zapsané v Ústředním seznamu nemovitých kulturních památek ČR (areál zříceniny hradu - číslo ÚSKP 31866/6-5016, areál kostela sv. Mikuláše - číslo ÚSKP 33794/6-2274 a objekt fary - číslo ÚSKP 35084/6-2275) a dále pak památky místního významu (socha Kalvárie - Z/19/01, socha Krucifix - Z/19/02, pomník padlým - Z/19/03 a náhrobky Heger, rodiny Bauerschenovy, V.M. Boehma, rodiny Lašovy, V. Pobla, J. Effenbergera a F. Neugebauera) v celém správním území obce, dále pozitivní lokální stavební dominanty a i ÚAN - toto vše nebude řešením Změny č. 2 ovlivněno. V ÚAN je stavebník povinen dle § 22 odst. 2 zákona č. 20/1987 Sb. o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů, oznámit záměr stavební činnosti Archeologickému ústavu a umožnit jemu nebo oprávněné organizaci na dotčeném území provést archeologický výzkum. Archeologický ústav a oprávněná organizace jsou povinny uzavřít s vlastníkem nemovitosti dohodu o provedení záchranného archeologického výzkumu v rozsahu nutném pro zajištění ochrany a záchrany archeologických památek. Archeologický limit využití území je obecným limitem pro postup stavebníka při vlastních zemních pracích. Na území obce se dále nachází jedno ZCHÚ (PP U Čtvrtečkova mlýna), VKP Dobřanská fara, zákonné VKP, CHOPAV Východočeská křída, památný strom, vodní zdroj, pozemky určené k plnění funkcí lesa, zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany, prvky regionálního a lokálního ÚSES, plochy přírodní, smíšené plochy nezastavěného území, cestní síť v krajině, značené turistické trasy, občanská vybavenost veřejného charakteru, vybavenost technickou infrastrukturou, obslužnost hromadnou autobusovou dopravou, prvky sportovně - rekreační infrastruktury, celkový krajinný ráz vč. ochrany měřítka tradičního horizontu a os důležitých pohledů v krajině a nakonec i urbanistická a krajinářská funkce vodních toků - i tyto hodnoty nejsou řešením Změny č. 2 negativně ovlivněny.

Koncepce rozvoje krajiny je beze změny.

Koncepce dopravní a technické infrastruktury se Změnou č. 2 nemění. Zastavitelné plochy budou napojeny na stávající systémy veřejné infrastruktury, likvidace odpadních vod bude řešena individuálním způsobem.

Požizovanou Změnou č. 2 se nemění koncepce ochrany obyvatel. V rámci Změny č. 2 nejsou navrhovány nové plochy a zařízení pro úkryty obyvatel ani plochy a objekty pro evakuaci a ubytování. Nemění se koncepce nouzového zásobování vodou a elektrickou energií, rovněž nejsou vymezeny plochy pro obnovovací, záchranné a likvidační práce. K nové zástavbě musí být zajištěny přístupové komunikace odpovídajících parametrů pro mobilní požární techniku a zajištěn odpovídající zdroj vody. Problematiku přístupových komunikací pro mobilní požární techniku detailně upravují zejména vyhláška č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění vyhlášky č. 268/2011 Sb., a ČSN 73 0802, ČSN 73 0804, ČSN 73 0833. Dále ve vztahu k problematice elektroenergetiky je nutno respektovat ustanovení bodu 5 přílohy k vyhlášce č. 23/2008 Sb., o technických podmínkách požární ochrany staveb, ve znění vyhlášky č. 268/2011 Sb., a ustanovení § 23 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území, ve znění pozdějších předpisů, která upravují navrhování a umístování staveb ve vztahu ochranným pásmům energetických vedení.

Do správního území obce zasahuje zájmové území MO:

#### **- Zájmové území elektronického komunikačního zařízení MO**

Ve vymezeném území vojenského zařízení požadujeme respektovat následující podmínky:

- **do 5 km** od seismické stanice Polom u Sedloňova lze umístit a povolit stavební záměry a níže uvedenou činnost jen na základě závazného stanoviska MO.

Prvořadým účelem vymezeného území MO je ochrana seismické aparatury, dále zajištění kvalitního seismického signálu a ochrana geologického podloží. Ochrana a omezení se vztahují na veškerou stavební činnost, především na důlní činnost (odstřely a těžba), budování studní, tunelů a šachet, budování a rekonstrukce průmyslových objektů a infrastruktury (silnice a železnice) a stavby objektů většího rozsahu

V tomto vymezeném území lze umístit a povolit výše jmenované typy staveb jen na základě závazného stanoviska MO. Výstavba výše určených typů staveb může být v uvedeném vymezeném zájmovém území MO omezena nebo vyloučena, což bude posouzeno podle konkrétního typu stavby a její vzdálenosti od stanoviště.

Do správního území obce zasahuje vymezené území MO:

#### **- Koridor RR směrů - zájmové území pro nadzemní stavby**

V části koridoru RR směrů s atributem výšky 0-50 lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu jen na základě stanoviska MO – viz mapový podklad ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena. Ve zbylé části koridoru RR směrů lze vydat územní rozhodnutí a povolit nadzemní výstavbu přesahující 30 m n.t. jen na základě stanoviska MO – viz ÚAP – jev 82a. V případě kolize může být výstavba omezena.

#### **- Na celém správním území je zájem MO posuzován z hlediska povolování níže uvedených druhů staveb (dle ÚAP jev 119)**

Na celém správním území umístit a povolit níže uvedené stavby jen na základě závazného stanoviska MO:

- výstavba, rekonstrukce a opravy dálniční sítě, rychlostních komunikací, silnic I. II. a III. třídy
- výstavba a rekonstrukce železničních tratí a jejich objektů
- výstavba a rekonstrukce letišť všech druhů, včetně zařízení
- výstavba vedení VN a VVN
- výstavba větrných elektráren
- výstavba radioelektronických zařízení (radiové, radiolokační, radionavigační, telemetrická) včetně anténních systémů a opěrných konstrukcí (např. základnové stanice....)
- výstavba objektů a zařízení vysokých 30 m a více nad terénem
- výstavba vodních nádrží (přehrady, rybníky)
- výstavba objektů tvořících dominanty v území (např. rozhledny)

Při realizaci záměrů je nutno respektovat limity využití vyplývající z právních předpisů, správních rozhodnutí a vlastností území, na území obce se jedná o OP vodovodu a kanalizací, OP elektrorozvodů a el. zařízení, OP silnice III. třídy, OP seismologické stanice Polom, OP komunikačních vedení a zařízení, OP hřbitova, OP památného stromu a OP I. a II. třídy vodního zdroje. Při realizaci záměrů je nutno respektovat již zmíněné limity využití vyplývající z právních předpisů, správních rozhodnutí a vlastností území. Veškeré tyto limity, včetně limitů stanovených územním plánem a jeho Změnou č. 2 je nutno respektovat v rámci navazujících řízení. Do plochy Z2.1. zasahuje OP silnice III. třídy a OP sítě TI a do ploch Z2.1 a Z2.3 pásmo 50 m od okraje lesa.

Předmětná Změna č. 2 není v rozporu s požadavky stavebního zákona a jeho prováděcích právních předpisů.

Grafickou část Odůvodnění Změny č. 2 tvoří „Koordinační výkres“ v měřítku 1:5000 a „Výkres předpokládaných záborů půdního fondu“ v měřítku 1: 5000.

## **G) VYHODNOCENÍ VYUŽITÍ ZASTAVĚNÉHO ÚZEMÍ A VYHODNOCENÍ POTŘEBY VYMEZENÍ ZASTAVITELNÝCH PLOCH**

Lze konstatovat, že od doby vydání ÚP Dobřany došlo v obci ke kompletnímu využití zastavitelné plochy BR1 – 1 RD, kompletnímu využití zastavitelné plochy BR2 – 1 RD, kompletnímu využití zastavitelné plochy BR5 – 3 RD realizovány, pro 1 RD zahájen povolovací proces, kompletnímu využití zastavitelné plochy BR6 – 1 RD, částečnému využití zastavitelné plochy BR3 – 1 RD. Celkem tedy využity plochy pro realizaci 8 RD.

Pro bydlení jsou i nadále využitelné zastavitelné plochy BR8 – 1 RD, Z1.2 – 1 RD, Z1.3 – 1 RD (celkem 3 RD). Dále jsou nevyužité plochy SO1 a SO2, které jsou určeny jak pro bydlení, tak pro rekreaci. V ploše SO1 existuje delší dobu záměr pro realizaci staveb rodinné rekreace, v současnosti

však nebyl zahájen povolovací proces. Pokud bychom předpokládali, že by plochy SO1 a SO2 byly využity výhradně pro bydlení, umožňuje ÚP realizaci dalších 9 RD. I tak ale vyplývá, že zastavitelné plochy s funkcí umožňující bydlení byly v Dobřanech využity z 30 %, což je na takto malou obec velmi vysoké číslo.

Pro rychlý rozvoj a stabilizaci obyvatel má obec velmi dobré podmínky. Ačkoliv se počet obyvatel v současnosti pohybuje okolo 134!, disponuje obec mateřskou i základní školou, sportovní areálem, novým obecním úřadem, obchodním zařízením, poměrně dobře dostupná jsou vyšší centra osídlení nabízející pracovní příležitosti (město Dobruška, Opočno, Nové Město nad Metují, průmyslová zóna Solnice-Kvasiny).

Z výše uvedeného hlediska je tedy vymezení 2 zastavitelných ploch pro bydlení Z2.1 a Z2.2 ve vlastních Dobřanech pro realizaci pouze 2 RD zcela odůvodněná, zvláště pak za situace, kdy se Změnou č. 2 vypouští zbylá část nevyužitě původní vymezené zastavitelné plochy BR3.

Pro rodinnou rekreaci nejsou vymezeny v ÚP žádné jiné zastavitelné plochy. Plocha Z2.3 je vymezena v lokalitě rozvolněné rekreační zástavby V Dolcích, kterou vhodně urbanisticky doplňuje.

S ohledem na výše uvedené lze konstatovat, že řešení Změny č. 2 není v rozporu s ustanovením stavebního zákona týkající se potřeby vymezení nových zastavitelných ploch.

## H) VYHODNOCENÍ PŘEDPOKLÁDANÝCH DŮSLEDKŮ NAVRHOVANÉHO ŘEŠENÍ NA ZEMĚDĚLSKÝ PŮDNÍ FOND A POZEMKY URČENÉ K PLNĚNÍ FUNKCE LESA

Řešením Změny č. 2 jsou dotčeny půdy III. a I. třídy ochrany. Na půdách I. třídy ochrany jsou situovány obě zastavitelné plochy bydlení, které jsou pouze malého rozsahu a na obou dvou bude realizován 1 RD. Z hlediska kvality půdy lze konstatovat, že se v území vyskytují půdy různé kvality. Je však velmi problematické najít pozemky, které jsou vhodné pro zástavbu z hlediska terénních podmínek, s dobrou dostupností sítí technické a dopravní infrastruktury, logickou vazbou na zastavěné území a zároveň s půdami horší třídy ochrany. Při posuzování výše uvedených parametrů nebylo možné všechny parametry splnit, proto došlo k vymezení ploch Z2.1 a Z2.2 na kvalitních půdách. Lze konstatovat, že však veřejný zájem na ochraně kvalitní půdy je zde plnohodnotně vyvážen zájmem na účelném využití veřejné technické a dopravní infrastruktury a veřejným zájmem na stabilizaci obyvatel této malé obce. Obec disponuje mateřskou i základní školou, realizace bydlení pro mladé rodiny tak napomůže k trvalému udržení této veřejné vybavenosti, která je využívána i obyvateli sousedních obcí. Dále je v souvislosti s vymezením výše uvedených zastavitelných ploch z ÚP **vyjmuta zastavitelná plocha BR3** v rozsahu 0,7 ha, přičemž na půdách I. třídy ochrany byla plocha vymezena v rozsahu 0,21 ha a na půdách v V. třídě ochrany v rozsahu 0,50 ha). Nový zábor ZPF ploch pro bydlení v rozsahu 0,45 ha bude tedy kompenzován zrušením zastavitelné plochy v rozsahu 0,71 ha. Zpět do ZPF se vrací 0,2 ha půd v třídě ochrany I. (to se rovná rozsahu zastavitelné plochy Z2.1) a dále 0,45 ha půdy v V. třídě ochrany, což představuje plochu cca 2 x tak velkou, jako je rozsahu druhé nově vymezené zastavitelné plochy Z2.2. Na západním okraji Dobřan, kde se vyskytují půdy V. třídy ochrany není možný rozvoj bydlení z důvodu kolize s motokrosovým areálem, využití pozemků na opačné straně silnice III. třídy naproti ploše SO1 je nerealizovatelné z důvodu terénních podmínek znemožňujících dopravní napojení na tuto silnici, enkláva půd V. třídy ochrany navazující na severovýchodní hranici ZÚ je podmáčenou údolnicí (niva, VKP), na východní okraj ZÚ navazují ekologicky cenné prvky ÚSES. S ohledem na výše uvedené je návrh ploch bydlení spolu se zrušením vymezené zastavitelné plochy obsažené v ÚP považovat ve vztahu k ochraně ZPF za akceptovatelný.

Plocha Z2.3 je vymezena v lokalitě rozvolněné rekreační zástavby V Dolcích, kterou vhodně urbanisticky doplňuje, je situována na půdách III. třídy ochrany. Pro rodinnou rekreaci nejsou vymezeny v ÚP žádné jiné zastavitelné plochy.

Lze konstatovat, že od doby vydání ÚP Dobřany došlo v obci ke kompletnímu využití zastavitelné plochy BR1 – 1 RD, kompletnímu využití zastavitelné plochy BR2 – 1 RD, kompletnímu využití zastavitelné plochy BR5 – 3 RD realizovány a pro další 1 RD byl již zahájen povolovací proces,



ke kompletnímu využití zastavitelné plochy BR6 – 1 RD, částečnému využití zastavitelné plochy BR3 – 1 RD. Celkem tedy byly využity plochy pro realizaci 8 RD.

Pro bydlení jsou i nadále využitelné zastavitelné plochy BR8 – 1 RD, Z1.2 – 1 RD, Z1.3 – 1 RD. To znamená, že v rámci zastavitelných ploch bydlení bude možné realizovat pouze další 3 RD. Dále jsou nevyužité plochy SO1 a SO2, které jsou určeny jak pro bydlení, tak pro rekreaci. V ploše SO1 existuje v současnosti záměr pro realizaci staveb rodinné rekreace (zpracována zastavovací studie), v současnosti však nebyl zahájen povoloovací proces. Pokud bychom předpokládali, že by plochy SO1 a SO2 byly využity výhradně pro bydlení, umožňuje ÚP realizaci dalších 9 RD. I tak ale vyplývá, že zastavitelné plochy s funkcí umožňující bydlení byly v Dobřanech využity z 30 %, což je na takto malou obec velmi vysoké číslo. Přihlédneme-li ke kompenzaci zrušením nezastavěné části zastavitelné plochy BR3, pak jsou plochy bydlení v Dobřanech využity z 50 %!

Pro rychlý rozvoj a stabilizaci obyvatel má obec velmi dobré podmínky. Ačkoliv se počet obyvatel v současnosti pohybuje okolo 134!, disponuje obec mateřskou i základní školou, sportovní areálem, novým obecním úřadem, obchodním zařízením, poměrně dobře dostupná jsou vyšší centra osídlení nabízející pracovní příležitosti (město Dobruška, Opočno, Nové Město nad Metují, průmyslová zóna Solnice-Kvasiny).

Z výše uvedeného hlediska je tedy vymezení 2 zastavitelných ploch pro bydlení ve vlastních Dobřanech pro realizaci 2 RD zcela odůvodněné.

#### Přehled odnětí půdního fondu - zastavitelné plochy

Označení plochy	Navržené využití	Souhrn výměry záboru (ha)	Zemědělská půda Výměra záboru podle třídy ochrany (ha)					Nezemědělská půda (ha)	Odvodnění	Obsaženo v předchozí ÚPD
			I.	II.	III.	IV.	V.			
Z2.1	BR	0,21	0,21						NE	NE
Z2.2	BR	0,24	0,24						NE	NE
Z2.3	RI	0,20			0,20				NE	NE
Σ		0,65	0,45		0,20					

S ohledem na výše uvedené je vymezení zastavitelných ploch ve Změně č. 2 ÚP Dobřany ve vztahu k ochraně ZPF odůvodněné.

Zábor PUPFL není navrhován, žádná ze zastavitelných ploch vymezených Změnou č. 2 nezasahuje do pásma 30 m od okraje lesa.

### I) ZPRÁVA O VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA UDRŽITELNÝ ROZVOJ ÚZEMÍ OBSAHUJÍCÍ ZÁKLADNÍ INFORMACE O VÝSLEDKÁCH TOHOTO VYHODNOCENÍ VČETNĚ VÝSLEDKŮ VYHODNOCENÍ VLIVŮ NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ

S ohledem na předmět řešení Změny č. 2 se nepředpokládá negativní vliv na udržitelný rozvoj území. Vyhodnocení předpokládaných vlivů změny územního plánu na udržitelný rozvoj území tak nebylo požadováno.

### J) STANOVISKO KRAJSKÉHO ÚŘADU PODLE § 50 ODS. 5 A SDĚLENÍ, JAK BYLO STANOVISKO PODLE § 50 ODS. 5 ZOHLEDNĚNO S ODŮVODNĚNÍM ZÁVAŽNÝCH DŮVODŮ, POKUD NĚKTERÉ POŽADAVKY NEBO PODMÍNKY NEBYLY ZOHLEDNĚNY

S ohledem na výše uvedené není stanovisko vydáváno.

## **K) VÝČET ZÁLEŽITOSTÍ NADMÍSTNÍHO VÝZNAMU, KTERÉ NEJSOU ŘEŠENY V ZÁSADÁCH ÚZEMNÍHO ROZVOJE**

Změnou č. 2 nejsou řešeny prvky nadmístního významu, které by nebyly obsaženy v ZÚR Královéhradeckého kraje.

## **L) ROZHODNUTÍ O NÁMITKÁCH A JEJICH ODŮVODNĚNÍ**

Bude doplněno na základě výsledků projednání.

## **M) VYHODNOCENÍ PŘIPOMÍNEK**

Bude doplněno na základě výsledků projednání.

## Účinnost:

Opatření obecné povahy, kterým se vydává Změna č. 2 Územního plánu Dobřany, nabývá účinnosti patnáctým dnem po dni vyvěšení veřejné vyhlášky podle § 173 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění, tj. dne .....

## Poučení:

Proti Změně č. 2 Územního plánu Dobřany vydanému formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek podle § 173 odst. 2) zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, v platném znění.

**Michal Moravec**  
starosta obce

**Jan Moc**  
místostarosta obce