

## ZÁZNAM O ÚČINNOSTI

Správní orgán, který územní plán vydal: <b>Zastupitelstvo města Dobřany</b>	
Číslo usnesení: <b>697/2009</b>	
Datum vydání: <b>18.11.2009</b>	
Datum nabytí účinnosti: <b>24.11.2009</b>	
Požizovatel: <b>Městský úřad Dobřany, stavební odbor</b>	(otisk úředního razítka)
Jméno a příjmení: <b>David Šmůla</b>	
Funkce: <b>Vedoucí stavebního odboru</b>	
Podpis: David Šmůla	

## Město Dobřany

Nám. T.G.M. 1, Dobřany 334 41

### OPATŘENÍ OBECNÉ POVAHY Č. 2/2009

#### Změna č. 3 územního plánu sídelního útvaru Dobřany

Zastupitelstvo města Dobřany, příslušné podle § 6 odst. 5 písm. c) zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“), za použití § 43 odst. 4 a § 55 odst. 2 stavebního zákona, § 13 a přílohy č. 7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, § 171 následujících zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s ustanovením § 188 odst. 3 a 4 stavebního zákona

#### v y d á v á

tuto **změnu č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Dobřany**, schváleného usnesením Zastupitelstva města Dobřany dne 20.11.1997, jehož závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Dobřany č. 2/1997, o závazných částech Územního plánu sídelního útvaru Dobřany, a změněného změnou č. 1 tohoto územního plánu sídelního útvaru, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Dobřany č. 1/2000 o závazných částech změny územního plánu sídelního útvaru Dobřany a dále změněného změnou č. 2 tohoto územního plánu sídelního útvaru, jejíž závazná část byla vydána obecně závaznou vyhláškou města Dobřany č. 2/2004 kterou se mění a doplňuje vyhláška č. 2/1997 o územním plánu města Dobřany:

#### **a) Vymezení zastavěného území**

- změnou č.3 ÚP SÚ Dobřany se nevymezuje dle § 58, zák.č.183/2006 Sb. ( stavební zákon) hranice zastavěného území ;  
( v platnosti nadále zůstává hranice současně zastavěného území, vyznačená v grafické části ÚP SÚ Dobřany)

#### **b) Koncepce rozvoje území obce, ochrany a rozvoje jeho hodnot**

- změnou č.3 ÚP SÚ Dobřany bude rozšířena zastavitelná plocha pro „venkovskou obytnou zástavbu“, registrovaná v platném ÚPD ( změna č.2 ÚP SÚ Dobřany ) při jihozápadním okraji sídelního útvaru ;

- změnou č.3 ÚP SÚ Dobřany bude změněno funkční využití zastavitelné plochy „veřejného zájmu-technické vybavenosti“, registrované v platném ÚP SÚ Dobřany při severním okraji stávající zástavby sídelního útvaru ; tato plocha bude změnou č.3 ÚP SÚ Dobřany určena pro „obytnou zástavbu s vyšším podílem obslužné sféry“ ;

- změnou č.3 ÚP SÚ Dobřany bude na části stávající plochy „zemědělské a skladovací“, registrované při severním okraji sídelního útvaru, vymezena zastavitelná plocha „technické vybavenosti“ ;

- změnou č.3 ÚP SÚ Dobřany bude rozšířena návrhová plocha „zeleně veřejné“ v lokalitě jižně pod sídelním útvarem ;

- vzhledem k rozsahu změny č.3 ÚP SÚ Dobřany nebude zásadním způsobem ovlivněna koncepce rozvoje území obce, zakotvená v ÚP SÚ Dobřany ;

- v souladu s ÚAPO nebude změnou č.3 ÚP SÚ Dobřany narušena ochrana a rozvoj hodnot, existujících v řešeném území ;

### **c) Urbanistická koncepce, vymezení zastavitelných ploch a ploch přestavby, územních rezerv a systému sídelní zeleně**

- změnou č.3 ÚP SÚ Dobřany vymezené nové zastavitelné plochy budou navazovat na okraj stávající zástavby sídelního útvaru či okraj rozvojových lokalit zakotvených v platném ÚPD;

- změnou č.3 ÚP SÚ Dobřany budou do platného územně plánovacího dokumentu zakotveny následující nové zastavitelné plochy :

**Z1 (Bv) - plocha venkovské obytné zástavby** v k.ú. Dobřany, na části pozemku č.kat. 1203/1, rozšiřující východním směrem rozvojovou lokalitu téhož funkčního využití, zapracovanou do ÚP SÚ Dobřany změnou č.2 k jihozápadnímu okraji sídelního útvaru ;

- zastavitelná plocha Z1 je určena především pro výstavbu RD ;

- zastavitelná plocha Z1 bude napojena na navržený dopravní systém a navrženou technickou infrastrukturu celé rozvojové lokality ;

**Z2 (Bos) - plocha obytné zástavby s vyšším podílem obslužné sféry** v k.ú. Dobřany, na pozemcích č.kat. 2515/1, 2515/15, 2515/17 a 2514/3 - v místě původní rozvojové lokality „veřejného zájmu-technické vybavenosti“ při severním okraji sídelního útvaru ;

- dopravně bude zastavitelná plocha Z2 napojena jednak při své jižní hranici na nově vybudovanou MK odbočující z ulice Plzeňské ( přes pozemky č.st. 160, č.kat. 2515/11 a 2515/10 - stávající stavební objekty na těchto pozemcích budou demolovány ) a jednak při své severní hranici na nově vybudovanou MK na části pozemku č.kat. 2517/1, propojující ulici Tyršovu se stávajícím veřejným prostranstvím, ústícím do Plzeňské ulice ;

- zastavitelná plocha Z2 bude napojena na stávající technickou infrastrukturu, uloženou v ulici Plzeňské a Tyršově ( veřejný vodovod, odkanalizování, STL plynovod ) ;

- případné občanské vybavení veřejné infrastruktury či veřejná prostranství budou na této ploše specifikována v podrobnějším ÚPP ;

**Z3 (TI) - plocha veřejného zájmu-technická vybavenost** v k.ú. Dobřany, na pozemcích č.kat. 2512/1, 2512/26 a 2517/1, rozkládající se na části stávající plochy „zemědělské a skladovací“ při severním okraji sídelního útvaru ;

- zastavitelná plocha Z3 bude dopravně napojena na stávající přilehlou MK, odbočující z ulice Plzeňské a směřující k ČOV ;

- zastavitelná plocha Z3 bude napojena na stávající inženýrské sítě, uložené v přilehlé MK ;

**Z4 (Zv) - plocha zeleně veřejné** v k.ú. Dobřany, na pozemku č.kat. 1276/1, 1276/2 a 1280/3, rozkládající se jižně pod sídelním útvarem Dobřany, mezi silnicí III/18036 směr Chlumčany a stávající železniční tratí č.183 Plzeň-Klatovy ;

- plocha zeleně veřejné bude sloužit především jako relaxační pro nedalekou nově budovanou obytnou zónu a naváže na rozvojové lokality téhož funkčního využití, zakotvené v ÚP SÚ Dobřany jako součást stávající a navržené zeleně sídelní ;

**Z5 (VP) - koridor veřejného prostranství** pro navrženou MK v k.ú. Dobřany, na části pozemku č.kat. 2517/1, procházející podél severní hranice plochy Z2 (Bos), propojující ulici Tyršovu s ulicí Plzeňskou, umožňující dopravní napojení zastavitelné plochy Z2 (Bos) na stávající dopravní systém sídelního útvaru ; navržena místní komunikace IV. třídy, funkční skupiny D1-komunikace se smíšeným provozem ; v prostoru napojení navržené MK na stávající komunikační síť budou respektovány požadované rozhledové trojúhelníky ;

**Z6 (VP) - koridor veřejného prostranství** pro navrženou část MK v k.ú. Dobřany, na pozemcích č.st. 160, č.kat. 2515/11 a 2515/10, zajišťující dopravní napojení zastavitelné plochy Z2 (Bos) při její jižní hranici na ulici Plzeňskou ( stávající stavební objekty na výše uvedených pozemcích budou demolovány ) ; navržena místní komunikace IV. třídy, funkční skupiny D1-komunikace se smíšeným provozem ; v prostoru napojení navržené MK na stávající komunikační síť budou respektovány požadované rozhledové trojúhelníky ;

- navržená MK Z6 (VP) bude v podrobnějším ÚPP procházet severním směrem plochou Z2 (Bos) a bude napojena na navrženou MK Z5 (VP) ;

( zdůvodnění jiného značení zastavitelných ploch než stanoví §4 až §19 vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území - viz II. Odůvodnění opatření obecné povahy )

#### **e) Koncepce uspořádání krajiny, včetně vymezení ploch a stanovení podmínek pro změny jejich využití, ÚSES, prostupnost krajiny, opatření ke snižování ohrožení území, koncepce rekreačního využívání krajiny**

- rozsah změny č.3 ÚP SÚ Dobřany neovlivní koncepci uspořádání krajiny ;

- zastavitelné plochy respektují návrh Generelu místního ÚSES a Generelu revidovaného regionálního ÚSES s vyřešenou vzájemnou koordinací ( propojením ) těchto systémů ;

- změna č.3 ÚP SÚ Dobřany neklade nároky na řešení prostupnosti krajiny, na řešení opatření ke snižování ohrožení území ani koncepci rekreačního využívání krajiny ;

#### **f) Stanovení podmínek pro využití ploch s rozdílným způsobem využití, s určením převažujícího využití ( hlavní využití ), přípustného a nepřípustného využití a stanovení podmínek prostorového uspořádání, včetně základních podmínek krajinného rázu**

- územní plán sídelního útvaru Dobřany rozděluje katastrální území Dobřany a sídelní útvar Dobřany do ploch s rozdílným způsobem využití, které pokrývají beze zbytku a jednoznačně celé řešené území ; v grafické části ÚP SÚ Dobřany je rozlišeno, zda se jedná o plochy :

- stávající ( bez změny využití )
- navržené ( je navržena budoucí změna využití )

- výhledové (územní rezervy) -  
pro jednotlivé druhy ploch s rozdílným způsobem využití stanovuje ÚP SÚ Dobřany hlavní, přípustné a nepřípustné využití a vymezuje podmínky prostorového uspořádání ;

### **Plochy venkovské obytné zástavby - (Bv) :**

- Z1 (Bv)

plochy samostatně vymezené pro případ, kdy vzhledem k charakteru zástavby, její urbanistické struktuře a způsobu jejího využití není účelné členit území na plochy bydlení, občanského vybavení, nerušící výroby apod. ;

Hlavní využití :

- rodinné domy s ohrazenou zahradou ve spojení s provozováním drobné pěstitelské a chovatelské činnosti
- rodinné domy s ohrazenou zahradou okrasnou nebo rekreačně pobytovou
- stavby plnící doplňkovou funkci bydlení ( garáž, zahradní altán, rekreační bazén, skleník apod.
- komerční služby provozované v rámci objektu RD ( maloobchod, veřejné stravování, kadeřnictví, opravny elektrospotřebičů apod. )
- veřejné ubytování integrované do objektu RD formou penzionu
- stavby pro rodinnou rekreaci ( rekreační domky ) se zázemím užitkových, okrasných či rekreačně pobytových zahrad
- dětská hřiště
- samostatné zahrady a sady
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Přípustné využití :

- rodinné domy ve spojení se stavbami pro komerční výrobní a nevýrobní služby, pro drobnou výrobu nerušícího charakteru, pro nerušící zemědělskou, lesnickou a rybářskou výrobu, pro výkup a zpracování produkce zemědělské výroby
- zemědělské provozy nerušící výroby ve spojení s agroturistikou
- samostatné objekty pro obchodní účely místní potřeby (pozemek do 1 000m<sup>2</sup>)
- objekty a zařízení pro administrativu a veřejnou správu
- kulturní, církevní, sportovní, sociální a zdravotnická zařízení
- stavby a zařízení pro veterinární péči
- prodejní sklady
- bytové domy nízkopodlažní
- samostatné provozy nerušící drobné výroby a služeb

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro těžkou výrobu, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu apod.

Podmínky prostorového uspořádání :

- koeficient míry využití území KZP : 40 - 60 %

- max. podlažnost : 1 -2 NP + podkroví
- min. ozelenění : 25%

### **Plochy obytné zástavby s vyšším podílem obslužné sféry - (Bos) :**

- Z2 (Bos)

plochy jsou určeny pro bydlení převážně v rodinných domech v kombinaci s obslužnými funkcemi místního charakteru , drobnou nerušící výrobou apod. ;

Hlavní využití :

- rodinné domy s komerčními výrobními a nevýrobními službami integrovanými do objektů RD ( drobné podnikání )
- rodinné domy ve spojení se samostatnými stavbami pro komerční výrobní a nevýrobní služby, se stavbami pro obchodní účely, pro ubytování, stravování, drobnou výrobu nerušícího charakteru apod.
- samostatné objekty a zařízení pro administrativu a veřejnou správu
- samostatné objekty pro obchodní účely omezeného rozsahu ( pro místní potřebu - max. 1 000 m<sup>2</sup>)
- samostatné objekty pro ubytování, pro kulturní účely, školství a výchovu,
- zdravotnictví , veterinární zařízení apod.
- polyfunkční centra a ostatní občanské vybavení dle individuálního posouzení
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury
- veřejná prostranství, veřejná zeleň

Přípustné využití :

- stavby zábavního zařízení nerušícího charakteru
- samostatné objekty a zařízení nerušící drobné výroby
- dětská hřiště

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti, jejichž negativní účinky na životní prostředí překračují limity uvedené v příslušných předpisech nad přípustnou míru
- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím, zejména stavby pro těžkou výrobu, obchodní zařízení náročná na dopravní obsluhu apod.

Podmínky prostorového uspořádání :

- koeficient míry využití území KZP : 40 - 60 %
- max. podlažnost : 1 -2 NP + podkroví
- min. ozelenění : 25%

### **Plochy veřejného zájmu - technická vybavenost - (TV) :**

- Z3 (TV)

plochy samostatně vymezené v případech, kdy využití těchto pozemků vylučuje jejich začlenění do ploch jiného způsobu využití a kdy jiné využití těchto pozemků není možné ; v ostatních případech jsou v plochách jiného způsobu využití vymezeny pouze trasy vedení technické infrastruktury ;

Hlavní využití :

- objekty a zařízení technického vybavení území
- pozemky související dopravní infrastruktury

Přípustné využití :

- stavby a zařízení pro zásobování pitnou vodou
- stavby a zařízení pro odvádění a čištění odpadních vod
- stavby a zařízení odpadového hospodářství
- stavby a zařízení pro zásobování teplem
- stavby a zařízení pro zásobování plynem
- stavby a zařízení pro zásobování elektrickou energií
- stavby a zařízení telekomunikací a spojů
- stavby a zařízení protipovodňových opatření
- stavby, objekty a zařízení doplňkové a související

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### **Plochy zeleně veřejné - (Zv)**

- Z4 (Zv)

plochy samostatně vymezené za účelem zajištění podmínek pro plnění funkcí těchto pozemků, podmínek pro jejich využívání v souladu s jejich významem a účelem v území ;

Hlavní využití :

- plochy veřejně přístupné zeleně, plnící v území důležitou funkci
- pozemky související dopravní infrastruktury
- pozemky související technické infrastruktury

Přípustné využití :

- plochy veřejné zeleně ochranné ( izolační )
- plochy veřejné zeleně odstupové ( clonné )
- plochy veřejné zeleně rekreační ( pobytové )
- plochy veřejné zeleně parkové ( estetické - náves, okolí NKP )
- výsadba autochtonní zeleně
- dle konkrétního druhu zeleně možnost osazení drobného mobiliáře, altánu, zřízení vodní plochy, květinových záhonů apod.

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

### **Plochy veřejných prostranství - (VP)**

- Z5 (VP), Z6 (VP)

plochy samostatně vymezené za účelem zajištění podmínek pro přiměřené umístění, rozsah a dostupnost pozemků veřejných prostranství a k zajištění podmínek pro jejich využívání v souladu s jejich významem a účelem ;

Hlavní využití :

- prostory přístupné každému bez omezení, sloužící obecnému užívání a to bez ohledu na vlastnictví k tomuto prostoru
- další pozemky související dopravní a technické infrastruktury a občanského vybavení, slučitelné s účelem veřejných prostranství

Přípustné využití :

- prostory ( koridory ) místních komunikací, shromažďovací prostory, návěs, náměstí, ulice, chodníky, plochy doplňkové sídelní zeleně, parkoviště v kapacitě místní obsluhy

Nepřípustné využití :

- veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím

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

- změna č.3 ÚP SÚ Dobřany nevymezuje plochy a koridory potřebné k uskutečnění veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajištění obrany a bezpečnosti státu ani plochy pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit.

#### **h) Vymezení dalších veřejně prospěšných staveb a veřejně prospěšných opatření, pro které lze uplatnit předkupní právo**

- změna č.3 ÚP SÚ Dobřany vymezuje plochy a koridory, potřebné pro uskutečnění veřejně prospěšných staveb, na které se vztahuje možnost uplatnění předkupního práva ( § 101 zák. č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu - stavební zákon ) ;

- jako veřejně prospěšné stavby budou dle změny č.3 ÚP SÚ Dobřany zrealizovány navržené místní komunikace, tj. nová veřejná prostranství :

VPS - VPd - veřejně prospěšné stavby místních komunikací :

**VPS - VPd - 01** : MK procházející podél severního okraje zastavitelné plochy Z2 (Bos), propojující ulici Tyršovu s ulicí Plzeňskou, umožňující dopravní napojení plochy Z2 (Bos) na stávající dopravní systém sídelního útvaru : MK IV. třídy, funkční skupiny D1- komunikace se smíšeným provozem ;  
( k.ú. Dobřany, pozemek č.kat. 2517/1, předkupní právo : město Dobřany )

**VPS - VPd - 02** : MK při jižním okraji zastavitelné plochy Z2 (Bos), napojující dopravně tuto plochu na ulici Plzeňskou : MK IV. třídy, funkční skupiny D1- komunikace se smíšeným provozem ;  
( k.ú. Dobřany, pozemek č.kat. 2515/10, 2515/11 a č.st. 160 ; předkupní právo : město Dobřany)

#### **i) Údaje o počtu listů změny č.3 ÚP SÚ Dobřany a počtu výkresů k ní připojené grafické části**



**Součástí změny č.3 ÚP SÚ Dobřany jsou tyto výkresy grafické části**

1) HLAVNÍ VÝKRES - URBANISTICKÁ KONCEPCE, KONCEPCE USPOŘÁDÁNÍ KRAJINY (2 listy) .....	1
: 5 000	
2) HLAVNÍ VÝKRES - DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURA .....	1
: 5 000	
3) VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÉ STAVBY, VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÁ OPATŘENÍ A ASANACE .....	1 : 5 000

**O d ů v o d n ě n í**

Odůvodnění změny č. 3 územního plánu sídelního útvaru Dobřany obsahuje textovou a grafickou část.

**A. Textová část****a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, soulad s Politikou územního rozvoje ČR a Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje**

Dle Politiky územního rozvoje leží město Stod - ORP, do jejíhož správního obvodu město Dobřany náleží - v rozvojové oblasti OB 5. Charakteristická pro tuto oblast je silná koncentrace obyvatelstva a ekonomických činností, z nichž část disponuje mezinárodním významem. Další rozvoj v této oblasti bude výrazně ovlivňován dokončenou dálnicí D5 Praha - Rozvadov - SRN a III. tranzitním železničním koridorem.

Úkoly územního plánování pro oblast OB 5 spočívají v dalším zkvalitňování systému veřejné dopravní infrastruktury ( především v řešení územních souvislostí spojených s výstavbou dálničního obchvatu Plzně ) a v dalším rozvoji cestovního ruchu.

Úkoly územního plánování pro rozvojovou oblast OB 5 stanovené Zásadami územního rozvoje Plzeňského kraje spočívají - kromě výše uvedeného - ve vymezování dostatku zastavitelných ploch pro další rozvoj bytové výstavby včetně obslužných funkcí, v usměrňování suburbanizačních tendencí rozvoje obcí, zejména s ohledem na infrastrukturní předpoklady území a soudržnost obyvatel území.

V souladu se ZÚR PK a v souladu se závěry ÚAPO byly změnou č.3 ÚP SÚ Dobřany zohledněny zastupitelstvem města Dobřany uplatněné nové požadavky na rozvoj bydlení v části Dobřany, rozvoj technické vybavenosti a rozvoj veřejné zeleně.

**b) Údaje o splnění zadání**

Projednání návrhu zadání pro změnu č.3 územního plánu sídelního útvaru Dobřany zajistil pořizovatel ( odbor výstavby MěÚ v Dobřanech ), v souladu s § 47, zákona č. 183/2006 Sb. ( stavební zákon ).

Projednaný návrh zadání byl v souladu s § 47 odst.5 stavebního zákona schválen zastupitelstvem města Dobřany.

Návrh změny č.3 ÚP SÚ Dobřany respektuje vyhodnocené požadavky a stanoviska uplatněné v rámci projednání zadání.

Vzhledem k tomu, že k návrhu zadání neuplatnil dotčený orgán ( odbor ŽP KÚ Plzeňského kraje ) ve svém stanovisku požadavek na posouzení změny č.3 ÚP SÚ Dobřany z hlediska vlivů na životní prostředí a zároveň vyloučil vliv na EVL či ptačí oblast, nebylo nutné pořizovat vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a bylo přistoupeno rovnou ke zpracování návrhu změny č.3 ÚP SÚ Dobřany.

### **c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty**

Přijaté řešení obsažené ve změně č.3 ÚP SÚ Dobřany vychází z projednaného a zastupitelstvem města Dobřany schváleného zadání. Změnou č.3 ÚP SÚ Dobřany jsou do platného ÚPD zapracovány následující zastavitelné plochy a koridory :

**Z1 (Bv) - plocha venkovské obytné zástavby** ( rozšíření rozvojové lokality téhož funkčního využití ) ;

**Z2 (Bos) - plocha obytné zástavby s vyšším podílem obslužné sféry** ( změna funkčního využití původní rozvojové lokality „veřejného zájmu-technické vybavenosti“, obsažené v ÚP SÚ Dobřany ) ;

**Z3 (TV) - plocha veřejného zájmu-technická vybavenost** (nově vymezená zastavitelná plocha na stávající ploše „zemědělské a skladovací“ uvnitř současně zastavěného území ) ;

**Z4 (Zv) - plocha zeleně veřejné** ( rozšiřující přílehlé rozvojové lokality téhož funkčního využití ) ;

**Z5 (VP) - koridor veřejného prostranství** ( pro novou MK, zajišťující dopravní napojení plochy Z2 (Bos) na stávající dopravní systém města ) ;

**Z6 (VP) - koridor veřejného prostranství** ( pro novou MK, zajišťující dopravní napojení plochy Z2 (Bos) na stávající dopravní systém města ) ;

Změnou č.3 ÚP SÚ Dobřany jsou do platného ÚPD zapracovány aktuální požadavky zastupitelstva města Dobřany, řešící další rozvoj sídla.

Změna č.3 ÚP SÚ Dobřany neřeší výběr variant.

#### **c.1. Zdůvodnění vymezení zastavitelné plochy s jiným způsobem využití než je stanoveno vyhláškou č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území**

Změnou č.3 ÚP SÚ Dobřany je vymezena plocha veřejné zeleně. Zeleň na této ploše plní důležitou funkci v řešeném území ( pobytovou-relaxační ) a navazuje na rozvojové lokality téhož funkčního využití, zapracované v platném ÚPD. Tímto způsobem je dotvářen základní systém navržené sídelní zeleně.

#### **c.2. Zdůvodnění jiného značení zastavitelné plochy s rozdílným způsobem využití než je stanoveno v §4 až §19 vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území**

Změnou č.3 jsou do ÚP SÚ Dobřany zapracovány zastavitelné plochy jiného značení, než uvádí vyhl. č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území. Textová i grafická část změny č.3 ÚP SÚ Dobřany vychází z platného územního plánu sídelního útvaru z r. 1995 a používá stejnou ( původní ) terminologii.

#### **c.3. Vyhodnocení souladu s cíly a úkoly územního plánování - ochrana architektonických a urbanistických hodnot v území, ochrana nezastavěného území**

### c.3.1. Limity využití území včetně stanovených záplavových území

- zastavitelné plochy a koridory nekolidují se zjištěnými stávajícími či navrženými limity využití území a nenachází se v záplavovém území ;

### c.3.2. Ochrana kulturních hodnot v území

- zastavitelné plochy a koridory se nenachází v blízkosti nemovitých kulturních památek ;
- zastavitelné plochy a koridory se nachází v oblasti s častými archeologickými nálezy ; stavebníci jsou povinni již od doby přípravy stavby oznámit tento záměr oprávněné organizaci a umožnit na dotčených pozemcích záchranný archeologický výzkum ( §22, zák.č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči ) ;

### c.3.3. Požární obrana a civilní ochrana

- zastavitelné plochy vymezené změnou č.3 ÚP SÚ Dobřany budou zásobovány požární vodou obdobně jako stávající zástavba sídla Dobřany ;
- zdrojem požární vody budou stávající vodní nádrže a stávající vodoteče ( řeka Radbuza ) ;
- změnou č.3 ÚP SÚ Dobřany je zajištěn příjezd požární technikou na všechny zastavitelné plochy po stávajících přilehlých MK či nově navržených MK ;
- zastavitelné plochy vymezené změnou č.3 ÚP SÚ Dobřany budou zahrnuty do plánu civilní ochrany obyvatelstva města a budou tak zajištěny požadavky stanovené vyhl. č.380/2002 Sb., k přípravě a provádění úkolů ochrany obyvatelstva ( 100% ukrytí obyvatelstva v improvizovaných úkrytech ) ;

### c.3.4. Ochrana nezastavěného území

- změnou č.3 ÚP SÚ Dobřany nebude ohroženo přiléhající nezastavěné území : bude respektován zák. č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, zák. č. 334/1992 Sb., o ochraně ZPF, zák. č. 284/1995 Sb., o lesích a zák. č. 254/2001 Sb., o vodách ;
- změnou č.3 ÚP SÚ Dobřany nebudou dotčeny dobývací prostory, CHLÚ ani poddolovaná území ;

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

- pořízení návrhu změny č.3 ÚP SÚ Dobřany proběhlo v souladu s požadavky stavebního zákona, změna č.3 včetně odůvodnění obsahově odpovídá příloze č.7 k vyhlášce č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti ;
- změna č.3 ÚP SÚ Dobřany a odůvodnění obsahují textové a grafické části, které jsou v souladu s požadovaným obsahem a věcnou náplní uváděnou výše zmíněnou vyhláškou ;

## **e) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území , informace zda a jak bylo vyhodnocení respektováno**

Dotčený orgán ( odbor ŽP KÚ Plzeňského kraje ) ve svém stanovisku k návrhu zadání neuplatnil požadavek na posouzení změny č.3 ÚP SÚ Dobřany z hlediska vlivů na životní prostředí a vyloučil vliv na evropsky významnou lokalitu či ptačí oblast.

Pořizovatel v návrhu zadání tudíž neuvedl požadavek na vyhodnocení vlivů změny č.3 na udržitelný rozvoj území.

Vyhodnocení vlivů změny č.3 ÚP SÚ Dobřany na udržitelný rozvoj území nebylo nutné zpracovávat.

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

Zemědělská příloha je zpracována podle zák.č.334/1992 Sb. O ochraně zemědělského půdního fondu ve znění zákona č.10/1998 Sb a zákona č.98/1999 Sb. a prováděcí vyhlášky č.13/1994 Sb., kterou se upravují některé podrobnosti ochrany zemědělského půdního fondu.

Stanovení kvality zemědělské půdy určené BPEJ a zařazení těchto kódů do tříd ochrany zemědělské půdy je zpracováno podle Metodického pokynu odboru ochrany lesa a půdy MŽP ČR ze dne 1.10.1996 č.j.OOPL/1067/96.

Zemědělská příloha je zakreslena do situace v měřítku 1 : 5 000. Grafická část mimo jiné obsahuje hranice současně zastavěného území, hranice rozvojových ploch , hranice zastavitelného území atd. Dále jsou v situaci barevně zvýrazněny druhy pozemků v lokalitách územního rozvoje v nichž dochází k záboru.

#### **Kvalita ZPF a zemědělská výroba**

Hodnocení kvality zemědělské půdy vychází z klasifikační soustavy BPEJ , která zároveň charakterizuje klimatický region , šterkovitost a hloubku půdního profilu.

Z hlediska požadavků nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy lze konstatovat , že :

- 13,38% rozvojových ploch patří do třídy I. Do I.třídy ochrany zemědělské půdy jsou zařazeny bonitně nejcennější půdy v jednotlivých klimatických regionech , převážně v rovinných nebo jen mírně sklonitých plochách.
- 59,24% záborových ploch patří do třídy II. Do II.třídy ochrany jsou situovány zemědělské půdy , které mají v rámci jednotlivých klimatických regionů nadprůměrnou produkční schopnost. Ve vztahu k ochraně zemědělského půdního fondu jde o půdy vysoce chráněné.

( záboru zemědělské půdy I. a II. třídy ochrany se nebylo možné vyhnout z důvodů návaznosti na ostatní obory urbanistického plánování a zábor těchto ploch byl v rámci možností minimalizován )

Zbytek záborových ploch (27,38 %) tvoří nezemědělská půda.

Podrobnější informace o požadavcích nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy viz. Tabulková část (Tabulka 1 a Tabulka 3) , která je nedílnou součástí Zemědělské přílohy.

#### **Charakteristika klimatického regionu :**

Záborové plochy patří do klimatického regionu mírně teplého , suchého , který se označuje kódem 4 (Symbol MT 1)

Suma teplot nad + 10 °C	: 2400 - 2600
Průměrná roční teplota	: 7 – 8,5°C
Průměrný roční úhrn srážek	: 450 – 550 mm

Pravděpodobnost suchých veget.období : 30 - 40

### **Základní charakteristika hlavních půdních jednotek :**

#### **Záborové plochy se rozprostírají na ploše těchto hlavních půdních jednotek :**

HPJ 15 : Illimerizované půdy, hnědozemě illimerizované , hnědé půdy , hnědé půdy illimerizované včetně slabě oglejených forem na svahovinách se sprašovou příměsí ; středně těžké až těžké ; s příznivým vodním režimem  
HPJ 56 : Nivní půdy na nivních uloženinách ; středně těžké ; s příznivými vláhovými poměry.

### **Závěrečné posouzení předpokládaného návrhu ZPF :**

Změnou číslo 3 ÚP SÚ Dobřany dochází ve vybraných lokalitách s novým funkčním využitím k celkovému záboru 4,7366 ha (0,0869 ha v zastavěném území a 4,6497 ha mimo zastavěné území). Záborové plochy se nalézají na území katastru Dobřany.

Vhodně upraveným urbanistickým návrhem , který je hodnocen jako nejvýhodnější variantní řešení , nedochází k závažnému narušení organizace zemědělského půdního fondu v oblasti.

Podle údajů poskytnutých Katastrálním úřadem se jedná o zábor 3,4396 ha zemědělské půdy (72,62 % záborových ploch) a to v kultuře :

orná -	2, 8059 ha
zahrady -	0 , 0869 ha
sady -	0 , 0000 ha
travní porosty -	0 , 5468 ha

**Zábor ZPF celkem : 3 , 4396 ha**

Zbytek záborových ploch 1,2970 ha (27,38 %) tvoří nezemědělská půda a to v kultuře :

lesy -	0 , 0000 ha
vodní plochy -	0 , 0000 ha
ostatní plochy -	1 , 2970 ha

Požadavky nových funkčních souborů na plochy dle druhu pozemku a požadavky nových funkčních souborů na plochy dle tříd ochrany zemědělské půdy jsou podrobně vyjádřeny v tabulkové části, která je nedílnou součástí této plánovací dokumentace.

### **Zdůvodnění záboru podle nových funkčních souborů :**

Změna číslo 3 ÚP SÚ Dobřany předpokládá pro další období rozvoj především v oblasti bydlení , technické vybavenosti , dopravy a zeleně. Tato výstavba si vzhledem ke specifickým podmínkám vyžádá zábor orné půdy , zahrad , trvalých travních porostů a ostatních ploch, přestože byly vybrány plochy s přímou návazností na stávající zástavbu nebo v zastavěném území

**Soupis lokalit :**

k.ú.Dobřany sféry	Z1(Bv)	Plochy venkovské obytné zástavby
	Z2 (Bos)	Plochy obytné zástavby s vyšším podílem obslužné
	Z3 (TV)	Plochy veřejného zájmu-Technická vybavenost
	Z4 (Zv)	Plochy veřejné zeleně
	Z5 (VP)	Koridor veřejného prostranství
	Z6 (VP)	Koridor veřejného prostranství

**Při projednávání tohoto řešení byly brány v úvahu především tyto skutečnosti :**

- Rozvojové plochy navrhovat především v územích s vybudovanou dopravní infrastrukturou , v návaznosti na stávající zástavbu a v těch územích , kde by bylo vybudování této infrastruktury nejméně nákladné.
- Upřednostňovat rozvoj v prolukách a v zastavěném území
- Urbanistickým řešením zcelit jednotlivé části obcí využitím ploch ZPF, které nevhodně zasahují do organismu obce
- Minimálně zasahovat do ZPF, především do I.a II.třídy ochrany zemědělské půdy
- Maximálně využít stávající areály, stávající manipulační plochy.....

**II.Vyhodnocení záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa**

Zemědělská příloha je zpracována podle platných předpisů zák.č.289/1995 Sb.o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (Lesní zákon). Lesní zákon stanoví předpoklady pro zachování lesa jako národního bohatství tvořícího nenahraditelnou složku životního prostředí. Stanovuje předpoklady pro plnění všech jeho funkcí a pro podporu trvale udržitelného hospodaření v něm.

Zákon dále stanoví , že veškeré pozemky určené k plnění funkcí lesa , musí být účelně obhospodařovány. Jejich využití k jiným účelům je zakázáno. Každý majitel lesa si musí počínat tak , aby nedocházelo k ohrožování nebo poškozování lesů.

Vlastník je povinen usilovat při hospodaření v lese o to , aby byly zachovány a rovnoměrně plněny i ostatní funkce lesa , aby byl zachován a chráněn genofond lesních dřevin. Předpokladem trvale udržitelného hospodaření v lese jsou lesní hospodářské plány (LHP)zpracovávané na období 10 let.

Zájmové plochy se nalézají na území katastru Dobřany.

**Závěrečné posouzení předpokládaného návrhu LPF :**

Vhodně upraveným urbanistickým návrhem , který je hodnocen jako nejvýhodnější variantní řešení , nedochází k záboru pozemků určených k plnění funkcí lesa .

**Zábor LPF celkem : 0 , 0000 ha**

Požadavky nových funkčních souborů na plochy dle druhu pozemku a požadavky nových funkčních souborů na zábor pozemků určených k plnění funkcí lesa jsou podrobně vyjádřeny v tabulkové části ( Tabulka 1 a Tabulka 2 a Tabulka 3) , která je nedílnou součástí této plánovací dokumentace.

### **Soupis lokalit :**

viz.I.Vyhodnocení záboru zemědělského půdního fondu

### **III.Závěrečná rekapitulace vyhodnocení záborových ploch**

<b>Zábor ZPF celkem :</b>	<b>3 , 4396 ha</b>
<b>Zábor ost.pl.celkem :</b>	<b>1 , 2970 ha</b>
<b>Zábor LPF celkem :</b>	<b>0 , 0000 ha</b>
<b>Zábor celkem :</b>	<b>4 , 7366 ha</b>
<b>Změna kultury (bez záboru) :</b>	<b>0 , 0000 ha</b>

#### **g) Vyhodnocení souladu s cíli a úkoly územního plánování**

Změna č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Dobřany je zpracována v souladu s cíly a úkoly územního plánování.

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

Návrh změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Dobřany byl zpracován v rozsahu stanoveném stavebním zákonem a vyhláškou č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti, a projednáván podle stavebního zákona, a to v souladu s přechodnými ustanoveními - § 188 odst. 4 stavebního zákona.

#### **i) Vyhodnocení souladu s požadavky zvláštních právních předpisů – soulad se stanovisky dotčených orgánů podle zvláštních právních předpisů, popřípadě s výsledkem řešení rozporů**

Návrh změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Dobřany byl zpracován v souladu s uplatněnými stanovisky dotčených orgánů, která byla pořizovateli předána v zákonné lhůtě, byla zapracována do návrhu změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Dobřany. V návrhu změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Dobřany nebyly řešeny žádné rozpory. Uplatněné stanovisko Obvodního báňského úřadu v Plzni bylo vyhodnoceno jak připomínka, která byla vyhodnocena tak, jak je uvedeno v kapitole Vyhodnocení připomínek.

#### **j) Vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území a informace, jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí**

Vyhodnocení vlivů na životní prostředí podle zákona č. 100/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů nebylo zadáním změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Dobřany požadováno.

**k) Rozhodnutí o námitkách a jejich odůvodnění**

K návrhu změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Dobřany nebyly uplatněny žádné námitky.

**l) Vyhodnocení připomínek**

K návrhu změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Dobřany byly uplatněny následující připomínky:

Vyhodnocení připomínek z řízení o návrhu změny č.3 Územního plánu sídelního útvaru Dobřany Uplatněné připomínky byly řádně vyhodnoceny a jsou uvedeny v následující tabulce.			
Číslo	Organizace, osoba, datum podání	Obsah připomínky	Řešení připomínky
1	Obvodní báňský úřad v Plzni, 22.10.2009	V návrhu zadání územního plánu obce zajistit respektování hranic dobývacích prostorů "Dobřany" a "Chlumčany" a všech podmínek a omezení z tohoto titulu plynoucích.	Návrh změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Dobřany respektuje tuto připomínku. Nově vymezované plochy nejsou v blízkosti vlivu citovaných dobývacích prostorů.
2	Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, 4.11.2009	Doporučení nevyužívat pozemky, které se nachází v bezprostřední blízkosti tělesa dráhy k činnostem, které není možné chránit před hlukem a vybracemi způsobenými provozem dráhy.	Návrh změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Dobřany nevymezuje v blízkosti železniční dráhy žádné nové plochy, které by bylo nutno citovaným způsobem chránit.

**m) Vyhodnocení účelného využití zastavěného území a vyhodnocení potřeby vymezení zastavitelných ploch**

Změnou č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Dobřany dochází k novému vymezení zastavěných ploch zejména u změny označené jako Z 1. Navrhovaná plocha Z 1 navazuje přímo na současně zastavěné území obce. Rozsah navrhované plochy je vzhledem k zaznamenaným požadavkům na výstavbu dostatečný.

**B. Grafická část**

Grafickou část tvoří výkres „Zemědělská příloha“ (2 listy), 1 : 5 000, který je nedílnou součástí odůvodnění změny č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Dobřany.



**Poučení:**

Proti změně č. 3 Územního plánu sídelního útvaru Dobřany vydané formou opatření obecné povahy nelze podat opravný prostředek (§ 173 odst. 2 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád).

Do tohoto opatření obecné povahy a jeho odůvodnění může každý nahlédnout na Městském úřadu Dobřany.

.....  
Jaroslav Sýkora  
Starosta města Dobřany

.....  
Dagmar Terelmešová  
Místostarosta města Dobřany